ERCSI VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA AZ ERCSI 1760/6, 1760/11, 1760/12, 1760/13, 1760/14, 1760/15, 1760/17, 1760/18, 1760/19, 1760/23, 1760/24-ES HRSZ.-Ú INGATLANOKRA VONATKOZÓAN

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

(tárgyalásos eljárás)

2021. szeptember hó

MEGBÍZÓ: Ercsi Város Önkormányzata – 2451 Ercsi, Fő u. 20.

TERVEZŐ:

KONSTRUMA
Konstruma Mérnöki Iroda Kft.
1078 Budapest, Murányi u.1 .II. em.7
konstruma.hu, office@konstruma.hu
+36-1-413-38-81,+36-30-992-80-74

ALÁÍRÓLAP

Ercsi város településrendezési eszközeinek tárgyalásos eljárásban való részleges módosításához az Ercsi 1760/6, 1760/11, 1760/12, 1760/13, 1760/14, 1760/15, 1760/17, 1760/18, 1760/19, 1760/23, 1760/24-es hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan

MEGBÍZÓ

Ercsi Város Önkormányzat
2451 Ercsi, Fő u. 20.
Képviseli: Szabó Tamás polgármester

TERVEZŐ

Konstruma Mérnöki Iroda Kft.
1078 Budapest, Murányi u. 1.
Képviseli: dr. Oláh Mihály Zoltán

VEZETŐ TERVEZŐ

dr. Oláh Mihály Zoltán
vezető településrendező tervező
TT/1, É 01-3029

ÁBRÁK

Viezner Judit
okleveles építészmérnök

CÍMLAPFOTÓ: Ercsi, cukorgyár, Déri János és fia kiadása (Forrás https://www.google.com)

TARTALOM

ALÁÍRÓLAP 2

TARTALOM 3

1. BEVEZETÉS 6

1.1. Ercsi város településrendezési eszközeinek részleges módosításával kapcsolatos előzetes önkormányzati intézkedések, az egyeztetési eljárás menete 6

1.2. Településrendezési feladat, a településrendezési eszközök módosításának fő célja 7

1.3. A megbízás 8

1.4. A tervi tartalom meghatározása 8

1.5. Településrendezési tervelőzmények 8

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK 9

2.1. A tervezés célja 9

2.2. A tervezési terület ismertetése 9

2.3. A hatályban lévő településrendezési eszközök ismertetése a tárgyi terület vonatkozásában 15

2.3.1. Településszerkezeti terv 15

2.3.2. A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv 16

2.4. A tervezés során figyelembe vehető adottságok 18

2.5. A javasolt tervmódosítás 19

2.5.1. A településszerkezeti terv módosító javaslata 19

2.5.2. A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosító javaslata 20

3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK 24

3.1. Tájrendezés, természetvédelem 24

3.2. Biológiai aktivitásérték 24

3.3. Zöldfelületi rendszer, a zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok 24

3.4. Közlekedés 25

1.5. Közműellátás 26

1.5.1. Vízi közművek 26

1.5.1.1. Vízellátás 26

1.5.1.2. Szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés, felszíni vízrendezés 27

1.5.2. Energiaellátás 27

1.5.2.1. Gázellátás 27

1.5.2.2. Elektromos energia ellátás 28

1.5.3. Hírközlés 28

1.5.3.1. Vezetékes hírközlési létesítmények 28

1.5.3.2. Vezeték nélküli hírközlési létesítmények ... 29
4. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK ... 30
5. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA ... 31
1.6. Hatályos területrendezési tervek ... 31
1.6.1. Területfelhasználás ... 31
1.6.1.1. Országos Területrendezési Terv ... 31
1.6.1.2. Fejér Megye Területrendezési Terve ... 32
1.6.1.3. A térségi területfelhasználási kategóriák és az övezetek nagysága a TEIR alapján ... 33
1.6.1.4. A Térségi területi mérleg alakulása ... 34
1.6.2. Műszaki infrastruktúra hálózat ... 34
1.6.2.1. Országos Területrendezési Terv ... 34
1.6.2.2. Fejér Megye Területrendezési Terve ... 35
1.6.3. Térségi övezetek ... 35
1.6.3.1. A Trtv. és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet Övezeti Terve – Országos övezetek ... 35
1.6.3.2. Fejér megye Övezeti Terve – Megyei övezetek ... 39
1.6.4. Egyéb törvényi előírásoknak való megfelelés igazolása ... 42
6. A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA ... 43
7. A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA ... 43
8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ ... 44
9. ÖRÖKSÉGVÉDELEM ... 44
10. BEÉPÍTÉSI TERV ... 45
11. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS ... 46
12. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTUMAI ... 49
7.1. Partnerségi vélemények ... 49
7.2. Hirdetmények, a lakossági fórum jegyzőkönyve ... 49
7.3. A partnerségi egyeztetés lezárása ... 49
13. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A TELEPÜLÉS-SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA ... 50
14. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA ... 53
15. MELLÉKLETEK ... 56

1. számú melléklet: Átnézeti helyszínrajz a Cukorgyár környezetéről

2. számú melléklet: Ercsi város hatályban lévő településszerkezeti tervének kivágata az Ercsi 1760/6, 1760/11, 1760/12, 1760/13, 1760/14, 1760/15, 1760/17, 1760/18, 1760/19, 1760/23, 1760/24-es hrsz.-ú ingatlanok környezetéről

3. számú melléklet: Ercsi város hatályban lévő szabályozási tervének kivágata az Ercsi 1760/6, 1760/11, 1760/12, 1760/13, 1760/14, 1760/15, 1760/17, 1760/18, 1760/19, 1760/23, 1760/24-es hrsz.-ú ingatlanok környezetéről

4. számú melléklet: Főépítészi nyilatkozat

5. számú melléklet: A HO-MO Ingatlanhasznosító Kft. kérelme

6. számú melléklet: Ercsi Város Polgármesterének 38/2021.(II.23.) határozata a településrendezési eszközök módosításáról, illetve az Ercsi 2863, 2834-es és 2835-ös, valamint 1760/6, 1760/11, 1760/12, 1760/13, 1760/14, 1760/15, 1760/16, 1760/17, 1760/18, 1760/19, 1760/22, 1760/23, 1760/24-es hrsz.-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról

7. számú melléklet: A módosítással érintett terület térképmásolatai

8. számú melléklet: A módosítással érintett ingatlanok tulajdoni lapjainak releváns részei

1. BEVEZETÉS

1.1. Ercsi város településrendezési eszközeinek részleges módosításával kapcsolatos előzetes önkormányzati intézkedések, az egyeztetési eljárás menete

Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testülete jogkörében a Polgármester a 38/2021. (II.23.) számú határozatában döntött Ercsi város hatályban lévő településrendezési eszközei, a Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv részleges módosítása tárgyában. (6. számú melléklet)

Ercsi város településrendezési eszközei a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban Településrendezési kódex) 16. §. (1) bek. b) pontja és az 1997.évi LXXVIII. törvény (Étv.) alapján, a Településrendezési kódex 45. §. (2) bekezdésének értelmében a 2018. január 1-től hatályos eljárási szabályok szerint készülnek, és az alátámasztó munkarészek a Településrendezési kódex 3. mellékletben meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelően, főépítészi nyilatkozat (ld. 4. számú melléklet) alapján kerültek kidolgozásra.

A Képviselő-testület nevében a Polgármester a 38/2021. (II.23.) számú határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította az Ercsi 2863, 2834-es és 2835-ös, valamint az 1760/6, 1760/11, 1760/12, 1760/13, 1760/14, 1760/15, 1760/16, 1760/17, 1760/18, 1760/19, 1760/22, 1760/23, 1760/24 hrsz.-ú ingatlanokat.

A Településrendezési kódex 2. §-a alapján:

*„**2. §** 4a. kiemelt fejlesztési terület: egy adott fejlesztés megvalósítása céljából, képviselő-testületi döntésben változásra kijelölt terület;”.*

A 32. § pedig kimondja, hogy

*„**32. §** (6) A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása*
c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.”

ezért **a településrendezési eszközök részleges módosítása** jelen esetben **tárgyalásos eljárással történik**.

A Településrendezési kódex 30. pontja ismerteti a tárgyalásos eljárás menetét az alábbiak szerint:

„30. A tárgyalásos eljárás

***42. §** (1) Tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteti a partnerekkel a 29/A. § szerint. A polgármester a beérkezett véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel - a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal -, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés ezt követően a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.*

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakat követően a polgármester végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezi az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel. A kérelemnek tartalmaznia kell a településrendezési eszköz tervezetét, és az elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot, valamint annak egy másolati példányát elektronikus adathordozón és a partnerségi egyeztetés eredményét tartalmazó jegyzőkönyvet.

(3) Az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást.

(4) Az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal az egyeztető tárgyalásra a hely és az időpont megjelölésével, a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton, a településrendezési eszköz megküldésével meghívja:

a) a 9. mellékletben meghatározott valamennyi államigazgatási szervet,
b) településszerkezeti terv készítése vagy módosítása esetében az érintett területi, települési önkormányzatot,

(5) Ha a településrendezési eszköz készítéséhez vagy módosításához adatok beszerzése szükséges, a polgármester vagy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházásért felelős szerv - az (1) bekezdés szerinti véleményeztetést megelőzően - az érintett államigazgatási szervtől az előzetes tájékoztatási szakasz szerinti

előzetes adatszolgáltatást kér elektronikus úton. Az államigazgatási szerv az adatszolgáltatási kötelezettségét elektronikus úton 5 napon belül teljesíti.

(6) Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül. Az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és záró szakmai véleményét 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához."

A partnerségi egyeztetés szabályait a Településrendezési kódex 29/A. §-a határozza meg:

„29/A. § *(2) A polgármester az elkészült koncepció, stratégia, településrendezési eszköz, kézikönyv és településképi rendelet tekintetében - a széleskörű nyilvánosság biztosításával - partnerségi véleményezésre bocsátja a (3) bekezdés szerint, az önkormányzati rendelet partnerségi egyeztetési szabályai szerinti helyen és módon (munkaközi tájékoztató), de legalább*

a) közterületen elhelyezett hirdetőfelületen,
b) ha van ilyen, helyi lapban,
c) ha van ilyen, önkormányzati honlapon, és
d) lakossági fórumon

ismerteti annak tartalmát."

„29/A. § *(3) A (…) településrendezési eszközök (…) módosításánál a (1) és (2) bekezdésben foglalt minimális tájékoztatási forma a következő:*

b) a (2) bekezdésben foglalt követelményeket
bc) a településrendezési eszközök tárgyalásos eljárásában történő készítésénél, módosításánál a végső véleményezési szakasz kezdeményezése előtt a partnerekkel történő véleményeztetés során teljeskörűen

kell teljesíteni."

„29/A. § *(4) A (…) településrendezési eszközök (…) módosításáról a partnerek az előzetes tájékoztatóval és az elkészült tervezettel kapcsolatos javaslatokat, észrevételeket az önkormányzati rendelet partnerségi egyeztetési szabályai szerint teszik meg, de*

b) az észrevételeket, javaslatokat
bb) ha a (3) bekezdés szerint nincs lakossági fórum, a (2) bekezdés a) vagy c) pontja szerinti közzétételtől számított 8 napon belül

lehet papír alapon vagy elektronikusan megtenni."

Ercsi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Településrendezési kódex 29/A. §-ában kapott felhatalmazás alapján a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól meghozta a 80/2015. (II.25.) Kt. sz. határozatát. Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést az ebben foglaltaknak megfelelően végzi.

A Településrendezési kódex 9. számú mellékeltben felsorolt véleményező szervek előzetes véleményét e módosításhoz nem kérte meg az önkormányzat, mivel a jogszabályi környezet lehetővé teszi a tárgyalásos eljárás lefolytatását e nélkül, és a jelen eljárással párhuzamosan készülő felülvizsgálat során az Önkormányzat megkérte az előzetes állásfoglalásokat, adatszolgáltatásokat az illetékes államigazgatási szervektől, területi és települési önkormányzatoktól, valamint az adatgazdáktól. Ezért tervezői megítélésünk szerint nincs olyan területi befolyásoló tényező, ami az újbóli előzetes véleménykérést indokolta volna.

A tervezett módosítások kapcsán jelentős környezeti hatások várhatók, amelyek környezeti vizsgálat lefolytatását és külön környezeti értékelési dokumentáció elkészítését teszik szükségessé. A dokumentáció jelen terv alapján készült.

1.2. Településrendezési feladat, a településrendezési eszközök módosításának fő célja

A tervezési feladat a város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és a szabályozási tervének módosítása az Ercsi 1760/6, 1760/11, 1760/12, 1760/13, 1760/14, 1760/15, 1760/17, 1760/18, 1760/19, 1760/23, 1760/24-es hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület ipari gazdasági területté minősítése érdekében.

A HO-MO Ingatlanhasznosító Kft. kérelme alapján a módosítás egy új építési övezet meghatározását, ezzel együtt az építménymagasság és a beépíthetőség megengedett értékeinek a megemelését tűzte ki célul. A város településrendezési eszközeinek részleges módosítása **a volt Cukorgyár érintett területe övezeti besorolásának a – jelenlegi Gksz-2 jelű építési övezetből egy új Gip-E-1 jelű építési övezetre történő – megváltoztatásával oldható meg** a fejlesztési szándékkal összhangban.

1.3. A megbízás

Ercsi Város Önkormányzata 2021 februárjában bízta meg a Konstruma Mérnöki Iroda Kft.-t a város településszerkezeti tervének (továbbiakban: TSZT), helyi építési szabályzatának (továbbiakban: HÉSZ) és a rendelet szabályozási tervi mellékletének (a továbbiakban: SZT) a részleges módosításával. Jelen tervanyag Ercsi város településrendezési eszközei fentiek szerinti részleges módosításának egyeztetési anyagát tartalmazza.

1.4. A tervi tartalom meghatározása

Tekintettel arra, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálata, készítése jelen eljárással párhuzamosan zajlik, ami egy 2016-ban készült, nagyon részletes Megalapozó vizsgálatra és Alátámasztó javaslatra támaszkodik, a korábbi dokumentumok jelen módosítás során csupán kiegészítésre kerülnek a terv tartalmához és a módosítás lokális jellegéhez szükséges mértékben.

A Megbízói elvárás – a Főépítészi nyilatkozat szerint – egy rövid, áttekinthető, a lényeges kérdésekre és azok indoklására kiterjedő dokumentum elkészítése.

1.5. Településrendezési tervelőzmények

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 134/2016. (IV.26.) Kt. sz. határozata Ercsi Város Településfejlesztési Koncepciójának és Integrált Településfejlesztési Stratégiájának megalapozó vizsgálata, Ercsi Város Településfejlesztési Koncepciója, valamint Integrált Településfejlesztési Stratégiája elfogadásáról
- Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 392/2008. (IX.30.) Kt. sz. határozattal elfogadott Ercsi város településszerkezeti terve
- Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 352/2013. (VIII.27.) Kt. sz. határozata a város településszerkezeti tervéről szóló 392/2008. (IX.30.) Kt. sz. határozat módosításáról (TSZT-1m)
- Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2008. (X.2.) Kt. sz. rendelete Ercsi Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről
- Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2013. (VIII.29.) önkormányzati rendelete az Ercsi Város helyi építési szabályzatáról szóló 19/2008.(X.2.) önkormányzati rendelet módosításáról (SZT-1m, SZT-2m-a, SZT-2m-b)
- Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2019. (IX.26.) önkormányzati rendelete az Ercsi Város helyi építési szabályzatáról szóló 19/2008.(X.2.) önkormányzati rendelet módosításáról az Épszerk Pannónia Kft. telephelyére (a 022/6-os és 022/7-es hrsz.-ú ingatlanok területére) vonatkozóan

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.1. A tervezés célja

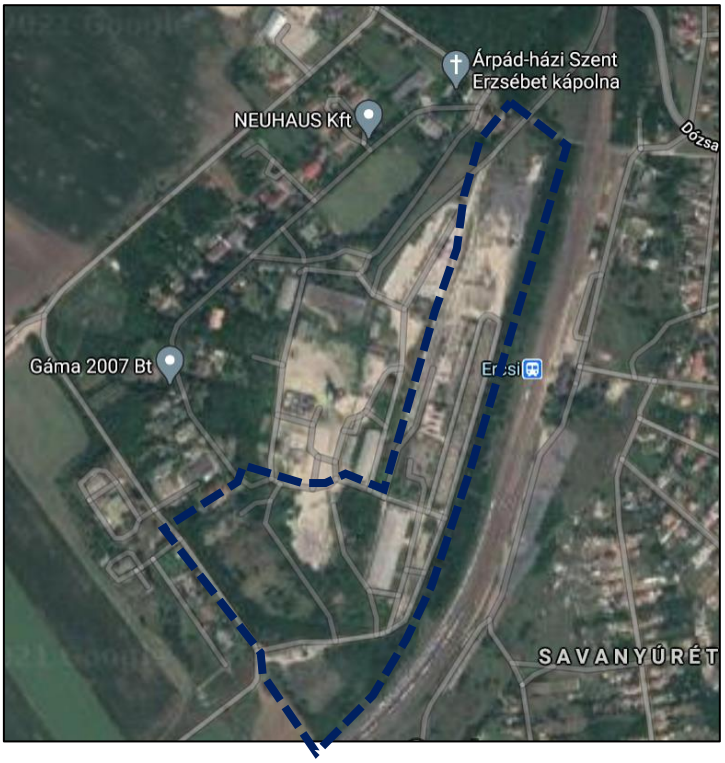
A jelen dokumentáció Ercsi város egyetlen területén tesz javaslatot a hatályban lévő településrendezési eszközök módosítására.

Módosítással érintett terület: A tervezett módosítás célja a HO-MO Ingatlanhasznosító Kft. kérelme (ld. 8. számú melléklet) alapján a város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és a szabályozási tervének módosítása az Ercsi 1760/6, 1760/11, 1760/12, 1760/13, 1760/14, 1760/15, 1760/17, 1760/18, 1760/19, 1760/23, 1760/24-es hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában. A hatályos településrendezési eszközökben a volt Cukorgyár egyes kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolt ingatlanjainak ipari gazdasági területté minősítése javasolt egy korszerű, az iparnak alapanyagot biztosító, innovatív technológiával felszerelt újrahasznosító üzem megvalósítása érdekében, mely újrahasznosítható alapanyagokat vásárol és előkészít, ezáltal csökkenti az új termékek előállításához szükséges energia- és alapanyag-mennyiséget. (Acél, színesfém, elektronikai hulladék, üveg, papír, műanyag, fa és speciális kezelést igénylő hulladék). A tervezett üzem létrehozása egy új építési övezet meghatározását, ezzel együtt az építménymagasság és a beépíthetőség megengedett értékeinek a megemelését teszi szükségessé. A város településrendezési eszközeinek részleges módosítása a volt Cukorgyár érintett területe övezeti besorolásának a – jelenlegi Gksz-2 jelű építési övezetből egy új Gip-E-1 jelű építési övezetre történő – megváltoztatásával oldható meg a fejlesztési szándékkal összhangban.

2.2. A tervezési terület ismertetése

Módosítással érintett terület:

Az 1830-as években Ercsiben, a Lilien-birtokon már szesz- és likőrgyár létesült, amely később cukorgyártással is foglalkozott. Nem sokkal később Eötvös Ignác birtokán is burgonyacukor és keményítőgyár kezdte működését.



A volt Cukorgyár légifotója (Forrás: Google maps)

1882-ben készült el a települést is érintő, Budapestet Péccsel összekötő vasútvonal, azonban csak az 1910-es évek hozott nagyobb változást Ercsi életében. A XX. század derekára a település terjeszkedése nyugat felé tolódott. Az Ercsi Cukorgyárat 1912-ben alapította gróf Wimpffen Sigfrid, és a Dunántúlon több cukorgyárral rendelkező Patzenhofer család. Közép-Európa sokáig legkorszerűbb cukorgyára a vasútállomás közelében épült

fel, amely azonban nagyrészt csak idénymunkát biztosított. A két világháború és a gazdasági válság alatt a gazdaság komoly károkat szenvedett, a cukorgyár alig termelt, az uradalmi birtok pangott.

A II. világháború után a településszerkezet nagyban átalakult. A cukorgyárat 1948-ban államosították.

A rákövetkező években folyamatosan fejlesztették a technológiát, korszerűsítették a berendezéseket, csökkentették a fizikai munkát. Az akkor modern üzem a 60-as években élte virágkorát.

A Cukorgyár és a hozzá tartozó kertvárosias lakótelep külön szerkezeti egységet képez a település szerkezetében. A vasúton túli területen található volt Cukorgyár területén a cukorgyártás már évtizedekkel ezelőtt megszűnt, a gyár eredeti tevékenységét 1997-ben fejezte be, az üzemet a hozzátartozó területekkel, épületekkel és közművekkel együtt értékesítették. A cukorgyártás céljára alkalmas létesítmények és ipari infrastruktúra teljes egészében megmaradtak. A gyár sajátos építészeti megjelenésű épületei nagyrészt még ma is állnak. Jelenleg a vasútállomás mellett fekvő, a közterületekről szinte nem is látható területen több vállalkozás tevékenykedik, de a gyár jelentős területei ma még barnamezős területként megfelelő hasznosításra várnak.

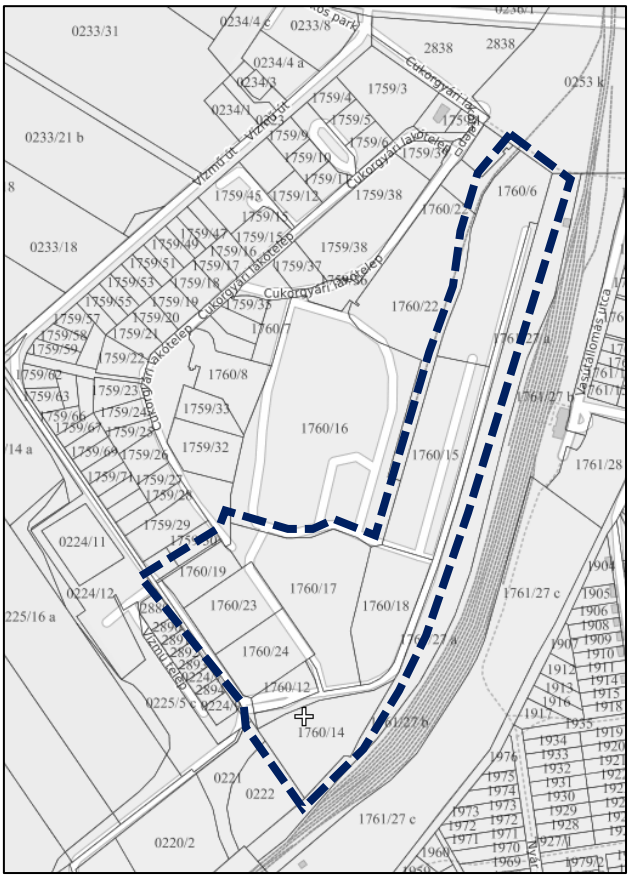
A módosítással érintett terület lehatárolását, városon belüli elhelyezkedését a 2. melléklet mutatja be.

A Cukorgyár területén és környékén nagyobb kiterjedésű, településképi és ökológiai szempontból is értékes fás állományok figyelhetők meg. Egyrészt mára a gyár területén is jelentős beerdősülési folyamatok kezdődtek meg, másrészt a lakótelepi út melletti idős fasor, és a kertek, közterületek gazdag növényállománya miatt az egész terület erdei hatást kelt.

Tulajdonviszonyok

A felhagyott cukorgyár 1760/6, 1760/11, 1760/12, 1760/13, 1760/14, 1760/15, 1760/16, 1760/17, 1760/18, 1760/19, 1760/22, 1760/23, 1760/24-es hrsz.-ú ingatlanjai gazdasági társaságok tulajdonát képezik.

Az ingatlanok többsége az INVICTUS CENTRAL EUROPEAN INVESTMENT Vagyonkezelő és Beruházási Holding tulajdonát képezi (1760/11, 1760/12, 1760/13, 1760/14, 99%-ban az 1760/16, 1760/17, 1760/19 hrsz.-ú területek). Az 1760/6-os hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa az IKH INVEST Ingatlanfejlesztő Kft. Az 1760/15-ös hrsz.-ú ingatlan az AUSON CONDOMINIM Kft. tulajdonában áll, az 1760/18-as hrsz.-ú földrészlet a LEONIDAS Zrt. tulajdonát képezi. Az 1760/22-es hrsz.-ú ingatlan az TRANSPLUS Kft., az 1760/23-as és az 1760/24-es hrsz.-ú ingatlanok pedig a MAGRO-TRADE Kft. tulajdonában állnak.

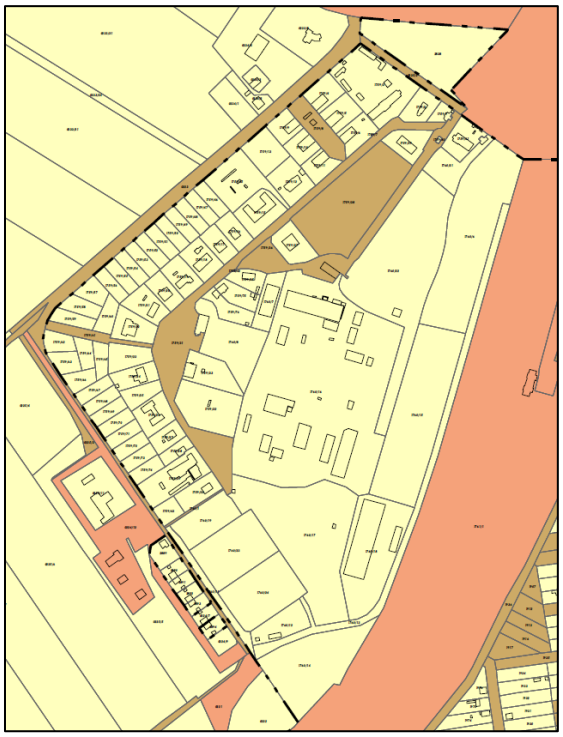


A volt Cukorgyár térképe (Forrás: http://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu)

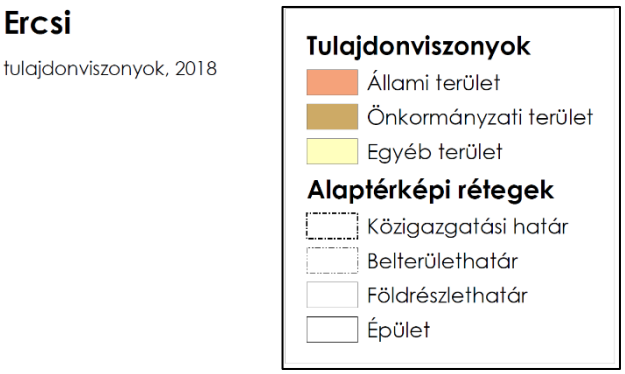
Szinte az összes ingatlanra be van jegyezve a Loacker Holding Vagyonkezelő Kft. tulajdonjog bejegyzési kérelme 2020. novemberi dátummal.

Az 1760/6-os, az 1760/14-es, az 1760/15-ös hrsz.-ú ingatlan kivett beépítetlen terület, az 1760/17-es, az 1760/18-as, az 1760/22-es, az 1760/23-as és az 1760/24-es hrsz.-ú ingatlan kivett ipartelep, az 1760/11-es és az 1760/13-as hrsz.-ú földrészlet kivett saját használatú út néven szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. Az 1760/12-es hrsz.-ú földrészlet kivett gazdasági épület és udvar, az 1760/16-os hrsz.-ú ingatlan kivett gyártelep, az 1760/19, 1760/23, 1760/24-es hrsz.-ú ingatlan pedig kivett víztározó a földügyi nyilvántartás szerint.

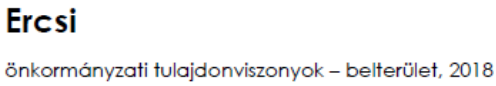
Az ingatlanokat különböző korlátozások érintik, az 1760/6-os hrsz.-ú ingatlant csapadékvízelvezetési és átjárási szolgalmi jog, az 1760/11-es hrsz.-ú ingatlant átjárási szolgalmi jog, az 1760/12-es hrsz.-ú ingatlant vízvezeték telki szolgalmi jog, az 1760/13-as hrsz.-ú ingatlant vízvezeték telki szolgalmi jog és átjárási szolgalmi jog, az 1760/14-as hrsz.-ú ingatlant vízvezeték telki szolgalmi jog, az 1760/15-ös hrsz.-ú ingatlant csapadékvízelvezetési és átjárási szolgalmi jog, az 1760/16-os hrsz.-ú ingatlant csapadékvízelvezetési, villanyvezeték és átjárási szolgalmi jog, az 1760/17-es hrsz.-ú ingatlant vízvezeték és csapadékvízelvezetési szolgalmi jog, az 1760/18-as hrsz.-ú ingatlant átjárási szolgalmi jog, az 1760/22-es hrsz.-ú ingatlant villanyvezeték és átjárási szolgalmi jog érinti.



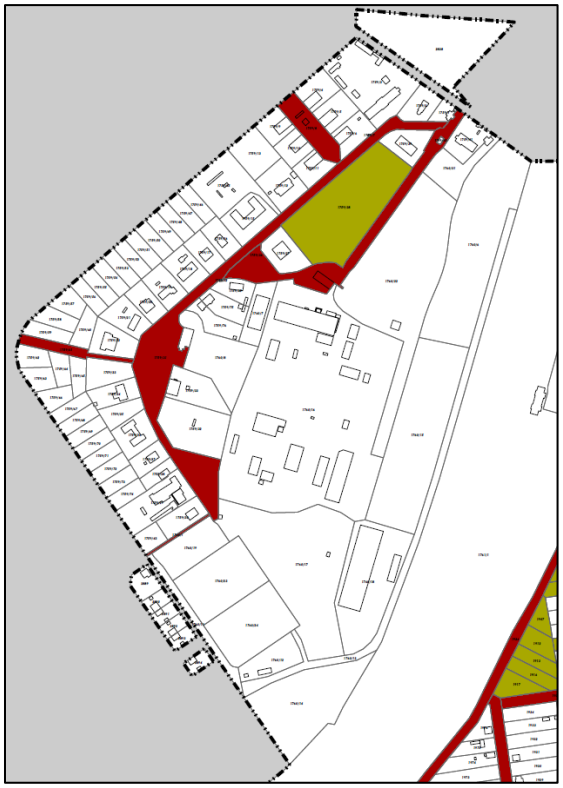
A 2. számú módosítással érintett terület



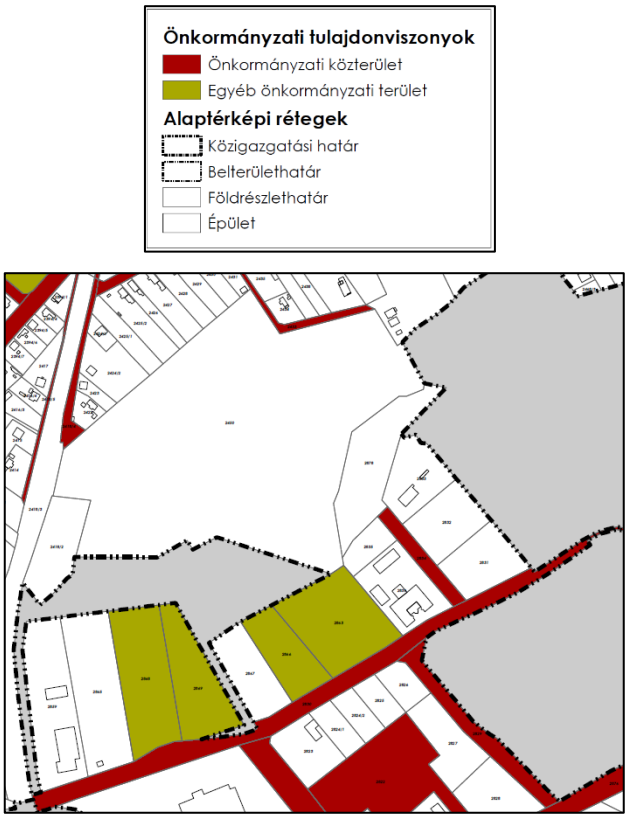
Az 1. számú módosítással érintett terület



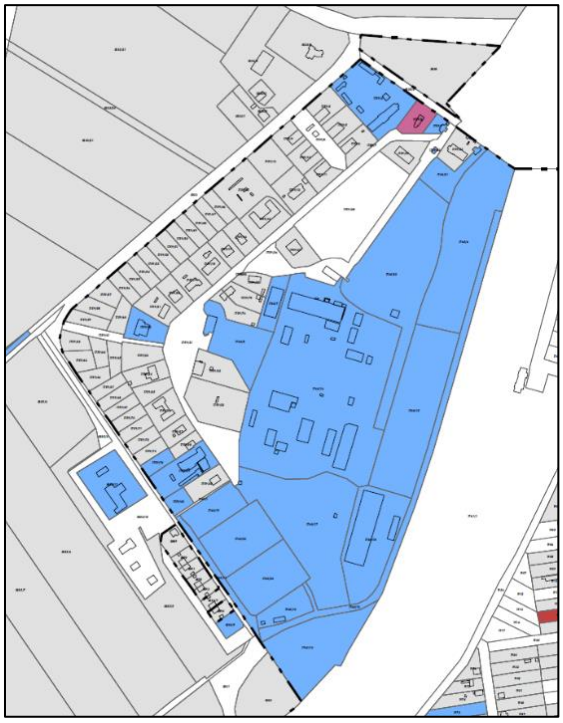
A módosítással érintett terület, a Cukorgyár üzemi területe kivétel nélkül gazdasági társaságok tulajdonát képezi. E területen önkormányzati tulajdonban csupán a szomszédos cukorgyári lakótelep közterületei és sportpályája van. A módosítással érintett területet keletről határoló vasútvonal sávja pedig a Magyar Állam tulajdonát képezi és a MÁV kezelésében van.



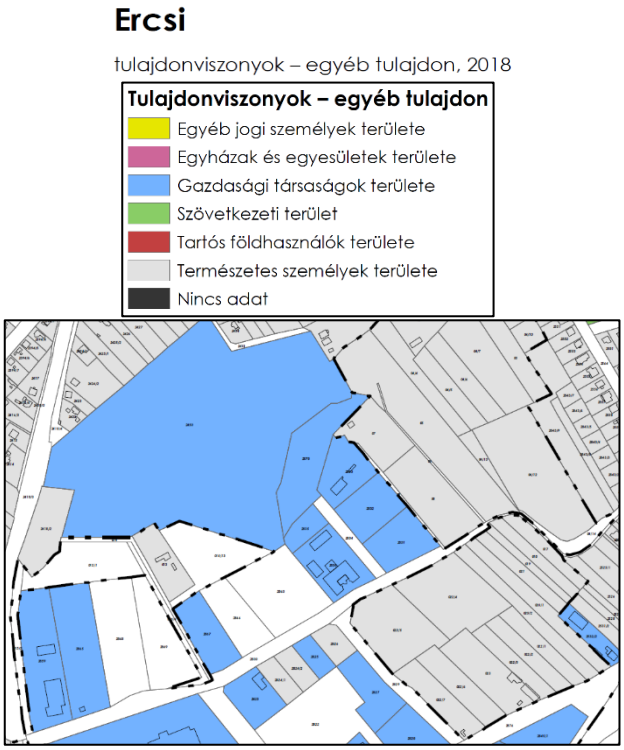
A 2. számú módosítással érintett terület



Az 1. számú módosítással érintett terület

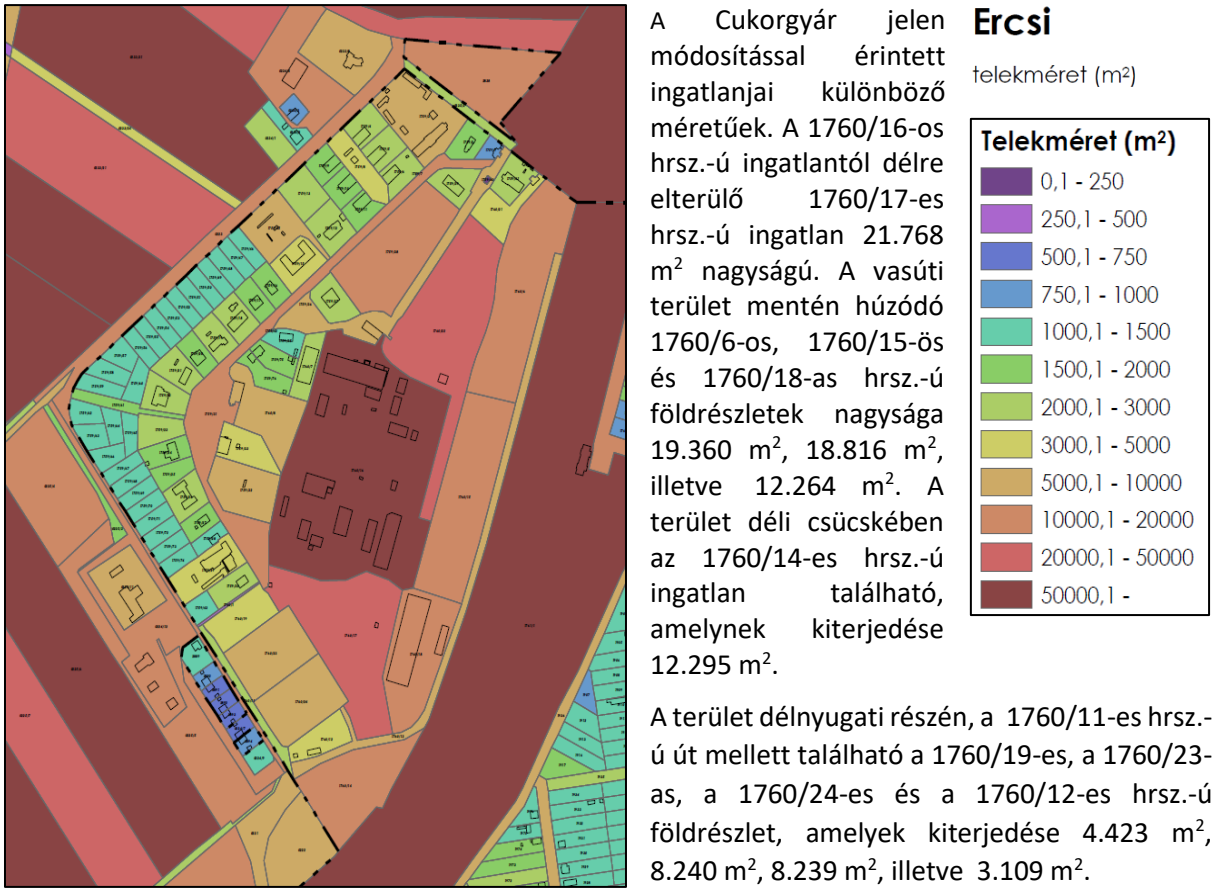


A 2. számú módosítással érintett terület



Az 1. számú módosítással érintett terület

Telekméretek



A Cukorgyár jelen módosítással érintett ingatlanjai különböző méretűek. A 1760/16-os hrsz.-ú ingatlantól délre elterülő 1760/17-es hrsz.-ú ingatlan 21.768 m^2 nagyságú. A vasúti terület mentén húzódó 1760/6-os, 1760/15-ös és 1760/18-as hrsz.-ú földrészletek nagysága 19.360 m^2, 18.816 m^2, illetve 12.264 m^2. A terület déli csücskében az 1760/14-es hrsz.-ú ingatlan található, amelynek kiterjedése 12.295 m^2.

A terület délnyugati részén, a 1760/11-es hrsz.-ú út mellett található a 1760/19-es, a 1760/23-as, a 1760/24-es és a 1760/12-es hrsz.-ú földrészlet, amelyek kiterjedése 4.423 m^2, 8.240 m^2, 8.239 m^2, illetve 3.109 m^2.

A módosítással érintett terület részét képezi az 1760/13-as és a 1760/11-es hrsz.-ú út is, amelyek 9.047 m^2, illetve 2.352 m^2 kiterjedésűek.

Fentiek alapján az átsorolásra javasolt terület teljes kiterjedése 119.913 m^2, azaz 11,99 ha.

2.3. A hatályban lévő településrendezési eszközök ismertetése a tárgyi terület vonatkozásában

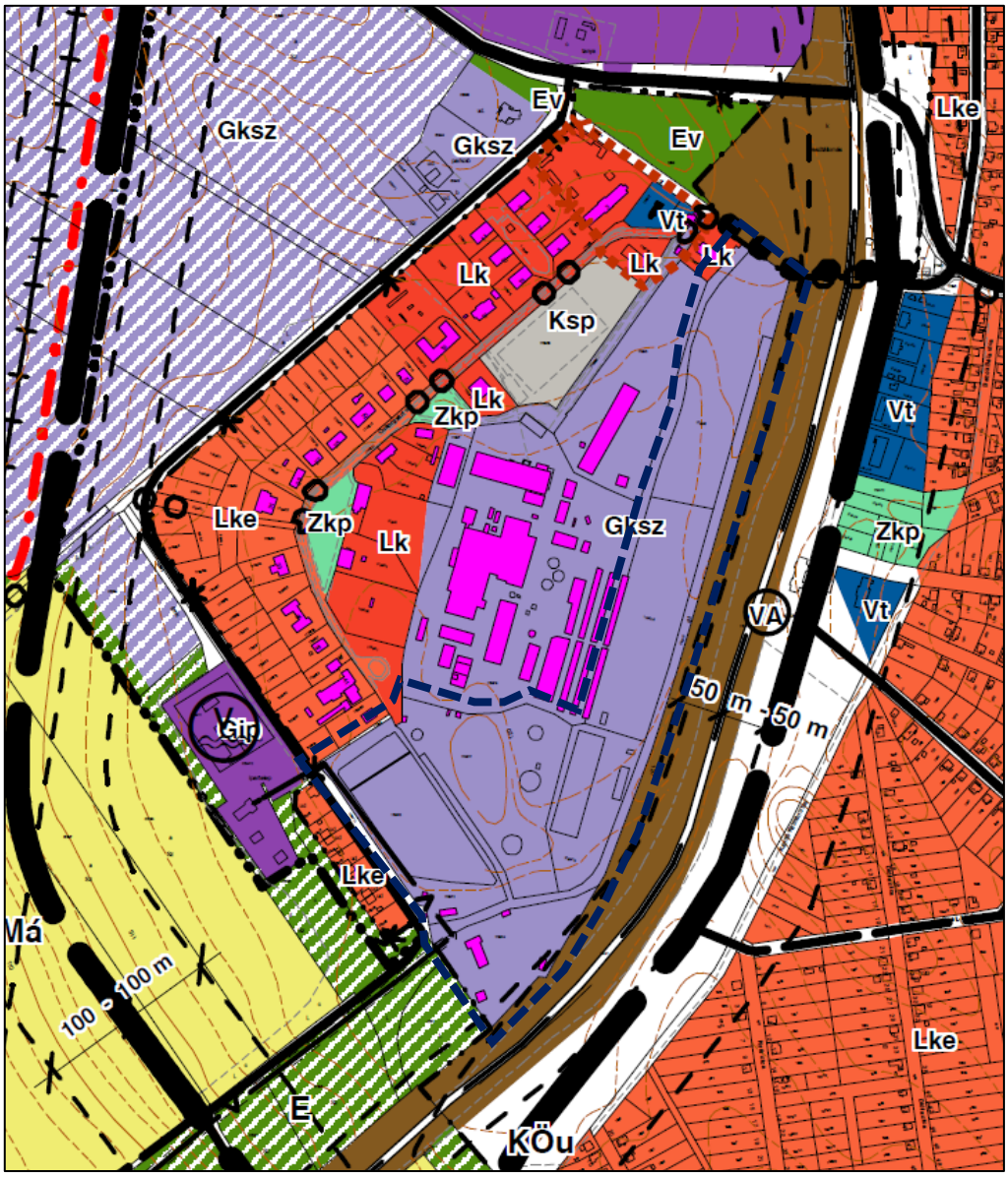
2.3.1. Településszerkezeti terv

A település teljes közigazgatási területére jelenleg az Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 392/2008. (IX.30.) Kt. sz. határozatával elfogadott, a 352/2013. (VIII.27.) Kt. sz. határozatával módosított településszerkezeti terv (a továbbiakban TSZT) van érvényben.

A település területén a meglévő, jelenleg működő és a tervezett gazdasági funkciójú területek az ott folyó, vagy megvalósítható gazdasági tevékenység jellegétől függően a településszerkezeti tervben kereskedelmi-szolgáltató területként és ipari gazdasági területként kerültek besorolásra.

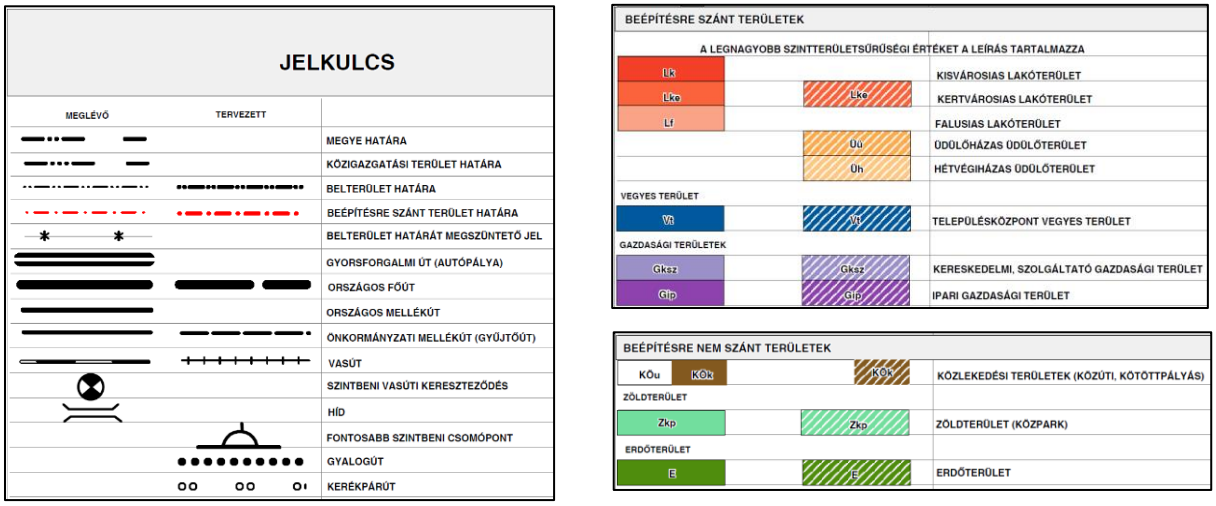
A helyi munkahelyteremtés fokozása érdekében a korábban igénybe vett gazdasági területek rehabilitációja és fejlesztése a cél a kijelölt gazdasági területeken belül. A gazdasági területek fejlesztésénél a településszerkezeti és szabályozási terv a települési adottságokat és a település fejlesztési elképzeléseit egyaránt figyelembe vette.

Módosítással érintett terület:



Ercsi város hatályban lévő településszerkezeti tervének kivágata az Ercsi 1760/6, 1760/11, 1760/12, 1760/13, 1760/14, 1760/15, 1760/17, 1760/18, 1760/19 hrsz.-ú ingatlanok környezetéről

Módosítással érintett terület határa



Ercsi város hatályban lévő településszerkezeti terve jelmagyarázatának releváns részei

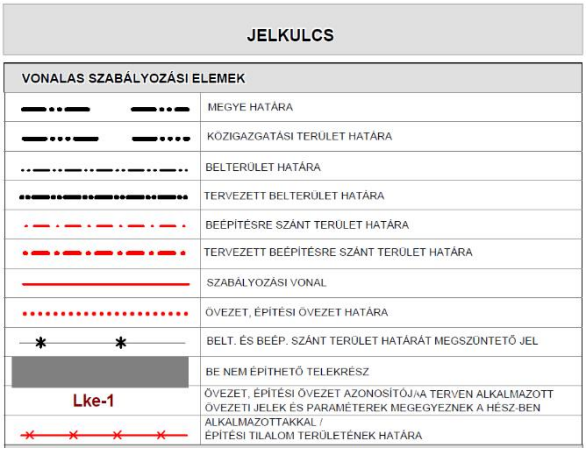
Az érvényben lévő **Településszerkezeti terv szerint a volt Cukorgyár átsorolásra javasolt gazdasági területe a Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységbe van besorolva.**

A kialakult gazdasági területet keletről és északról a vasútvonal KÖk jelű kötöttpályás közlekedési területe, nyugatról a Cukorgyári lakótelep Lk jelű kisvárosias és Lke jelű kertvárosias lakóterülete határolja. Az északnyugati határ mentén terül el a Cukorgyári lakótelep sportpályája, ami a TSZT-n a Ksp jelű különleges sportterületbe sorolt.

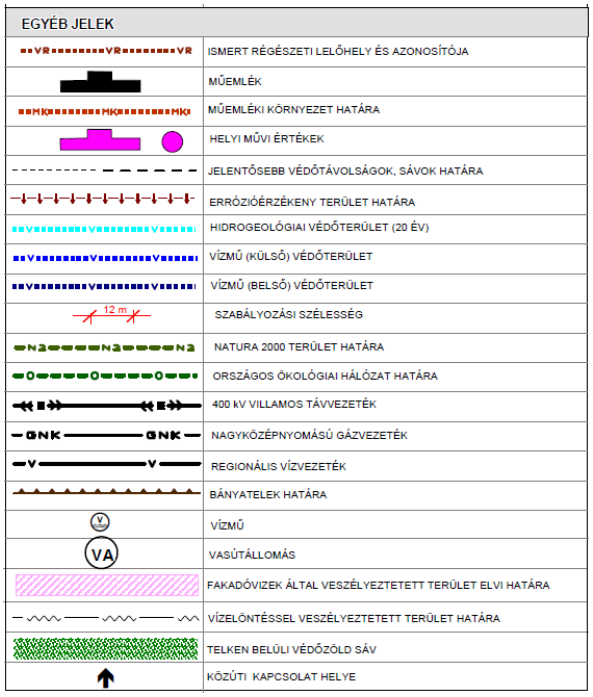
A terület keleti határát kíséri a meglévő vasútvonal mentén előírt 50 méteres védőtávolság, amely feltüntetésre került a TSZT-n.

2.3.2. A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv

A település teljes közigazgatási területére jelenleg Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testületének a 15/2013. (VIII.29.) és a 14/2019. (IX.26.) önkormányzati rendelettel módosított 19/2008. (X.2.) Kt. sz. rendelete (a továbbiakban HÉSZ) van érvényben Ercsi Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről. A HÉSZ mellékletét képezik a szabályozási tervek, a külterületre az SZT-1m jelű, a belterületre az SZT-2m-a és SZT-2m-b jelű tervlapok (a továbbiakban SZT) vannak érvényben.



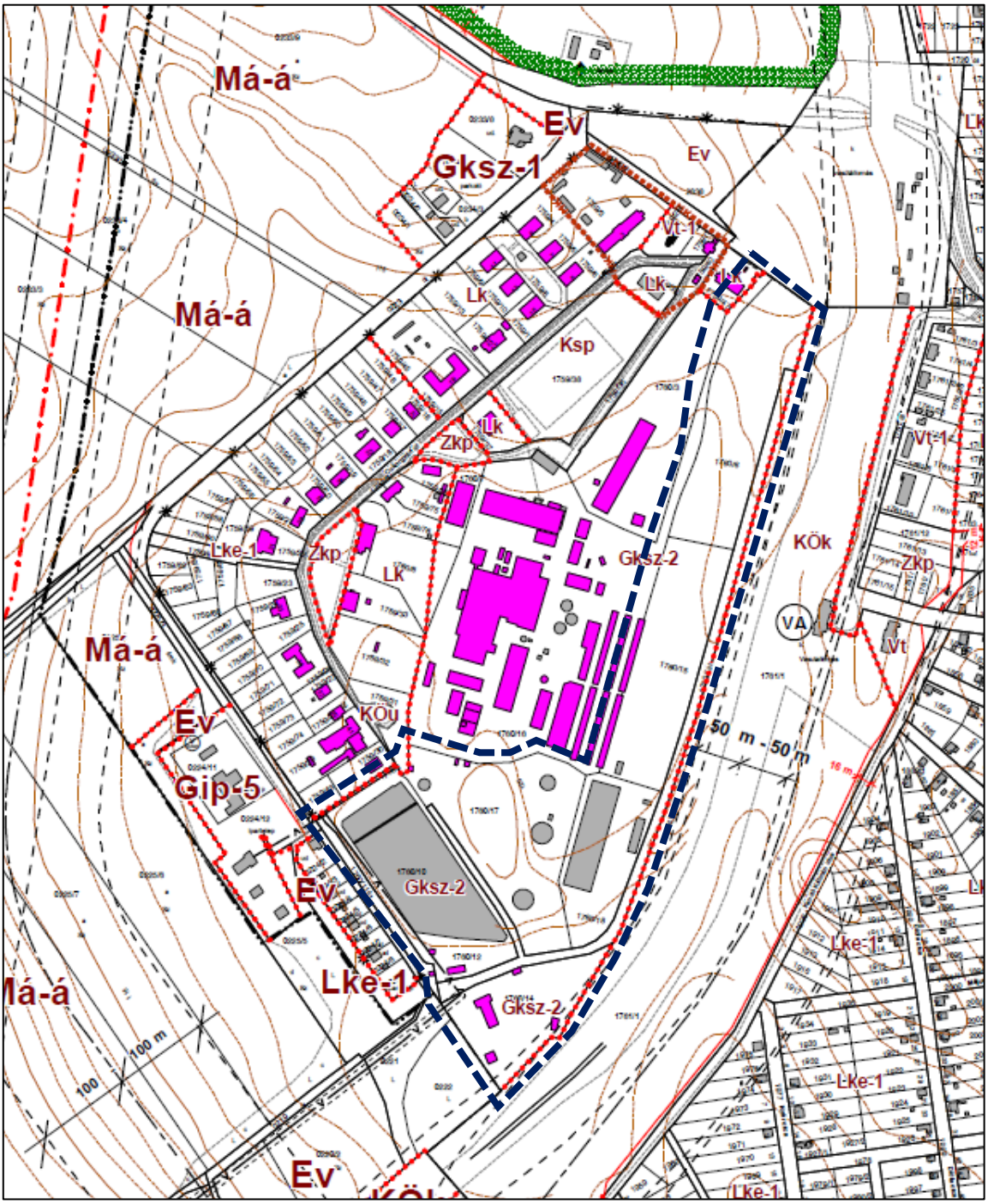
A szabályozási terv jelmagyarázata



A **Szabályozási terv** a TSZT területfelhasználásának megfelelően **az átsorolásra javasolt területet a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetbe sorolja**.

A kialakult gazdasági területet keletről és északról a vasútvonal KÖk jelű kötöttpályás közlekedési területének övezete, nyugatról a Cukorgyári lakótelep kisvárosias lakóterületének Lk jelű építési övezete és a kertvárosias lakóterület Lke-1 jelű építési övezete határolja. Az északnyugati határ mentén terül el a Cukorgyári lakótelep sportpályája, ami a SZT-n a különleges terület Ksp jelű sportterület építési övezetébe sorolt.

A terület keleti határa mellett húzódik a meglévő vasútvonal mentén előírt 50 méteres védőtávolság, amely a SZT-n feltüntetésre került, és az átsorolásra javasolt területnek csupán a déli csücskét érinti.



Ercsi város hatályban lévő szabályozási tervének kivágata az Ercsi 1760/6, 1760/11, 1760/12, 1760/13, 1760/14, 1760/15, 1760/17, 1760/18, 1760/19 hrsz.-ú ingatlanok környezetéről

Módosítással érintett terület határa

A jelen módosítással érintett terület, az 1760/6, 1760/11, 1760/12, 1760/13, 1760/14, 1760/15, 1760/17, 1760/18, 1760/19, 1760/23, 1760/24-es hrsz.-ú ingatlanokat magába foglaló tömb a Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetbe tartozik, Ercsi tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területei közé, amelyről a hatályban lévő HÉSZ 20-22. §-a így rendelkezik:

„A Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetek általános előírásai
20. §

(1) Az övezeten belül mindenfajta, nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, raktározás, kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás céljára szolgáló épület, szálláshely szolgáltató épület, iroda, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, parkolóház, üzemanyagtöltő, valamint a külön jogszabályokban előírtak figyelembevételével, kivételesen -nem gyermekelhelyezésre és betegápolásra szolgáló- intézmény, oktatási, egészségügyi, szociális épület, vagy egyéb közösségi szórakoztató funkciójú épületek, építmények is elhelyezhetők.

(2) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal); kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel); kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz); kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor; kerti épített tűzrakóhely; kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m2 vízszintes vetülettel; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.”

„Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet
(Ercsi tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területei)
22. §

„(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	*Szabadon álló*
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m2)	*3000*
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	*30*
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	*50*
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	*40*
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	*40*
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m2 / telek m2)	*2,4*
Legkisebb építménymagasság (m)	*3,0*
Legnagyobb építménymagasság (m)	*12,5*
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	*40*

2.4. A tervezés során figyelembe vehető adottságok

- A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását is szükségessé teszi és a település területfelhasználási - területi mérlegét is befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását is szükségessé teszi.
- Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitás érték pótlása nem szükséges.
- A tervezési terület jól megközelíthető a település egyik fő bekötő útja, a Dózsa György út felől, ami az M6 autópályával és a város központjával teremt kiváló összeköttetést. A terület vasúti kapcsolata is kedvező.
- Az ingatlanokat határoló utak megfelelő, legalább 16 méteres szabályozási szélességgel rendelkeznek, amely a várható forgalom lebonyolítására alkalmas.
- A területek alapközmű ellátása – a vízellátás, a villamosenergia-ellátás, szennyvízelhelyezés – biztosított, illetve biztosítható, a módosítással érintett terület közművesített.
- A tervezési területekhez közvetlenül ipari és kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetbe sorolt területek csatlakoznak, amelyhez a tervezett gazdasági jellegű fejlesztések szervesen kapcsolódnak.
- A tervmódosítással érintett területek jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai, sem földvédelmi értékeket.

2.5. A javasolt tervmódosítás

2.5.1. A településszerkezeti terv módosító javaslata

Konkrét beruházói kérelem érkezett az Önkormányzathoz a volt Cukorgyár eddig kereskedelmi szolgáltató gazdasági területébe sorolt ingatlanjainak az ipari gazdasági területbe történő átsorolására az alábbi kéréssel:

Az átminősítésre tervezett gazdasági területek légifotója (Forrás: Budapest Főváros Kormány-hivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)

Kérem a Tisztelt Polgár mester urat, hogy a mellékelt tanulmányterv alapján a HÉSZ megváltoztatását az alább felsorolt helyrajzi számok vonatkozásában a GKSZ-2 besorolásról GIP-e-1 Egyéb ipari gazdasági övezetre szíveskedjenek módosítatni!

A csatolt tanulmányterv alapján az érintett területek illetve helyrajzi számok a következők:

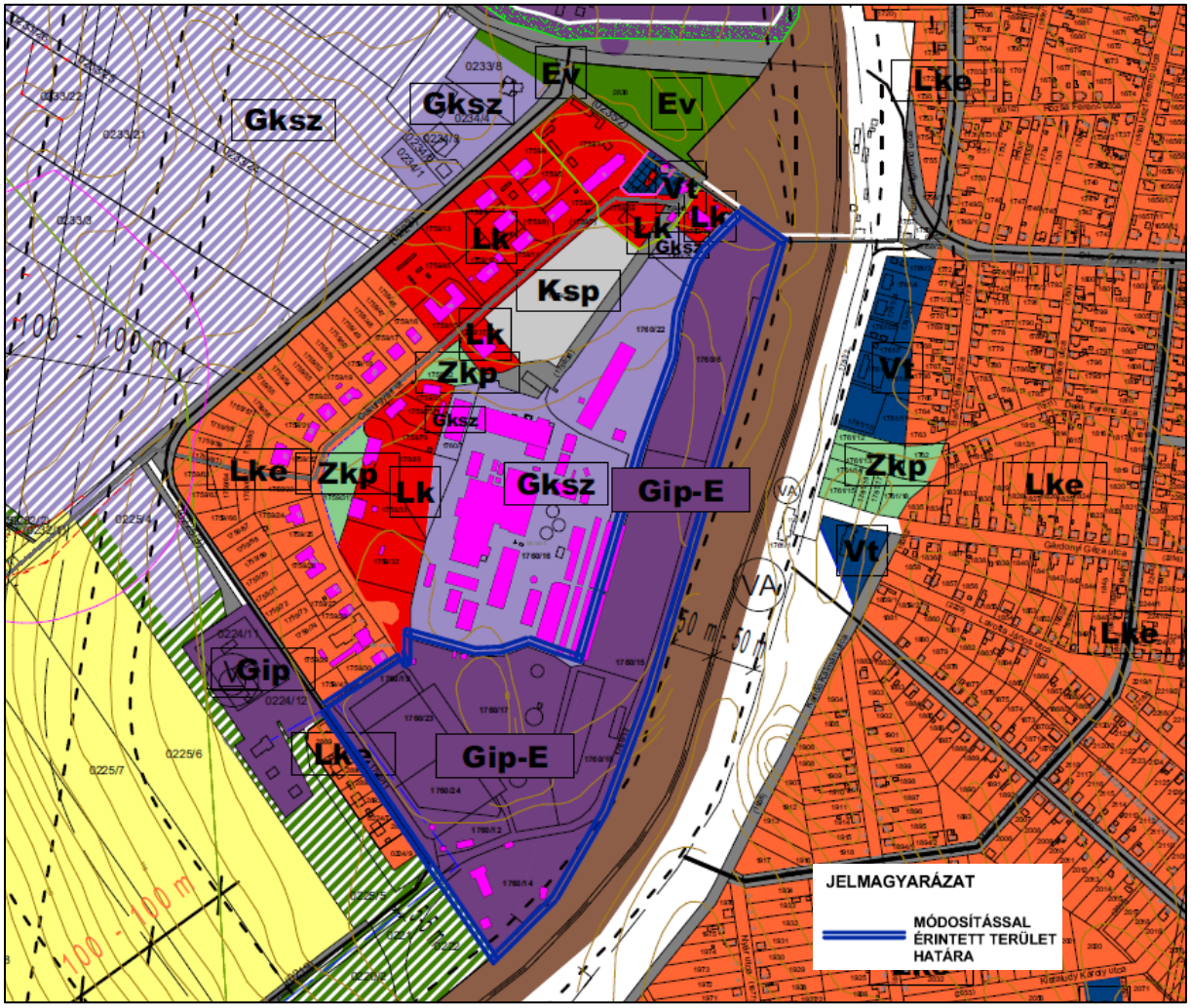
Ercsi 1760/6,/11,/12,/13,/14,/15,/16,/17,/18,/19 hrsz-ú telkek.

Indoklás: az volt ercsi Cukorgyár területe jelenleg szétszabdalt tulajdonosi szerkezetű, és hasznosításuk csak jelen levelemben kért besorolás módosításokkal képzelhető el.

Ezáltal lesz lehetőség az Önkormányzat bevételeinek és a területen a munkaerő foglalkoztatás növelésére.

Kérem a Tisztelt Polgármester urat az HÉSZ fentiek szerinti mielőbbi módosítását.

Kérésemet indokolja, hogy a 1760/6, 15, hrsz teljes egészében illetve a /16 hrsz.résztulajdona az általam vezetett társaságok tulajdona.



A településszerkezeti terv módosító javaslata a módosítással érintett területen

Az érvényben lévő településszerkezeti terv szerint a volt Cukorgyár átsorolásra javasolt gazdasági területe a beépítésre szánt Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységbe van besorolva.

A területen jelentkező igény alapján egy korszerű, az iparnak alapanyagot biztosító, innovatív technológiával felszerelt újrahasznosító üzem megvalósítása tervezett a cég által megvásárolt földrészleteken, mely újrahasznosítható alapanyagokat vásárol és előkészít, ezáltal csökkenti az új termékek előállításához szükséges energia- és alapanyag-mennyiséget. (Acél, színesfém, elektronikai hulladék, üveg, papír, műanyag, fa és speciális kezelést igénylő hulladék). Az Önkormányzat szándékával megegyezően a Cukorgyári gazdasági terület tárgyi tervezéssel érintett részét az OTÉK-ban meghatározott egyéb ipari területbe javasoljuk átsorolni a hatályos településszerkezeti terv módosításával a tervezett beruházásnak megfelelő építési és telekalakítási előírások meghatározása érdekében.

A javasolt változtatás a település területfelhasználási - területi mérlegét is módosítja és a területrendezési tervekkel való összhang igazolását is szükségessé teszi. Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitás érték pótlása nem szükséges.

2.5.2. A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosító javaslata

A terület tulajdonosa által igényelt módosítás az Önkormányzat szándékának megfelelően a volt Cukorgyár gazdasági területei egy részének átsorolása a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetéből az egyéb ipari gazdasági terület Gip-E-1 jelű építési övezetébe. Az átsorolás egyrészt a területen megvalósítani szándékozott hulladékhasznosító rendeltetés elhelyezhetősége érdekében szükséges, másrészt a módosítással érintett ingatlanok beépítési paramétereinek a változtatására irányulnak. A módosítás egyrészt az építési telkek megengedett legnagyobb beépíthetőségének megnövelését jelenti a jelenlegi 40%-ról a területfelhasználási egységre vonatkozó lehetséges legmagasabb értékig, valamint a legkisebb zöldfelületi arány 40%-ról 25%-ra történő csökkentését, és az építménymagasság megengedett legnagyobb értékének megemelését a jelenlegi 12,5 méterről legalább 15,0 méterre.

Mivel Ercsi közigazgatási területén a hatályos HÉSZ-ben nincs olyan építési övezet, amelynek az előírásai megfelelnének a volt Cukorgyár tervezett fejlesztésének, így **jelen tervmódosítás keretében új – a szabályozási tervben realizált – Gip-E jelű egyéb ipari gazdasági területfelhasználási kategóriába tartozó építési övezet meghatározására, szabályozására van szükség. Az új építési övezet Gip-E-1 jelet kapja.**

Az OTÉK, a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az alábbi gazdasági övezeteket ismeri:

„2. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez

A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei

1.	A területfelhasználási egységekre meghatározandó			Az építési telekre meghatározandó		
2.	Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m^2/m^2)	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
	A	B	C	D	E	F
9.		kereskedelmi, szolgáltató	2,0	60		20
10.	gazdasági	jelentős mértékű zavaró hatású ipari	1,5	30		40
11.		egyéb ipari	1,5	50		25
12.		általános	2,0	70		25

A Cukorgyári ingatlanok az átsorolás következtében az OTÉK szerint az egyéb ipari gazdasági területek közé tartoznak majd, ahol a megengedett legnagyobb beépítettség 50% lehet.

Javasolt az építési telekre meghatározott legkisebb zöldfelületi arány csökkentése is annak érdekében, hogy a maximális beépíthetőség kihasználása esetén is legyen lehetőség a tervezett üzem megvalósítására, burkolt parkolók, teherautó rakodó és várakozóhelyek kialakítására a megfelelő számban. A Gksz-2 jelű építési övezetre a HÉSZ a 40%-os legkisebb zöldfelületi arányt írta elő. **Az új Gip-E-1 jelű építési övezetben javasoljuk az OTÉK által előírt minimális érték alkalmazását, azaz a legkisebb zöldfelületi arány 25%-ban kerülhet meghatározásra a tervezési terület vonatkozásában a hatályos HÉSZ-ben előírt 40% helyett.**

Szintén szükséges a megengedett legnagyobb építménymagasság megemelése az alkalmazni kívánt technológia megvalósíthatósága érdekében. A gazdasági területeken az építménymagasság nincs az OTÉK-ben szabályozva,

A jelenlegi szabályozás szerint a Gksz-2 építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság 12,5 m, amely helyett – a korszerű technológiák méretszükségleteinek figyelembevételével – 18,0 méteres magasságot javaslunk meghatározni a HÉSZ-ben.

Meg kell említeni, hogy a hatályos, magasabb rendű jogszabályok építésügyi előírásai az elmúlt időszakban többször megváltoztak. Többek között 2013. január 1-től az épületmagasság fogalma került bevezetésre az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet módosításával, ami egyértelművé tette a korábban alkalmazott különböző fogalmak használatát.

A korábbi előírások alapján készült helyi építési szabályzatok – mint az Ercsi HÉSZ is – általában még az építménymagasság fogalmát alkalmazzák, ezért jelen módosítás során szintén a megengedett legnagyobb építménymagasság meghatározására teszünk javaslatot a rendeletben alkalmazott többi építési övezet előírásaihoz hasonlóan, de a város településrendezési eszközeinek a felülvizsgálata során majd bevezetésre kerül az épületmagasság fogalma.

Mivel az építménymagasság nem csak az épületekre terjed ki, hanem az egyéb, pl. technológiai építményekre is, ezért jelenleg célszerű még a HÉSZ-ben kikötni, hogy az előírt építménymagasság értékétől el lehet térni az esetben, ha azt a technológiai követelmények megkívánják.

A fent leírt módosításokat szem előtt tartva az új Gip-E-1 jelű építési övezet paraméterei az alábbiak szerint határozhatók meg:

a.) Beépítési mód szabadonálló
b.) Az építési telek legkisebb területe (m^2) 4000
c.) Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) 40
d.) Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m) 50
e.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 50
f.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 50
g.) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
h.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) 18,0
i.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 25
j.) Szintterületi mutató 1,5
k.) A beépítésnél alkalmazható előkert (m): 5
l.) A beépítésnél alkalmazható oldalkert (m): 6
m.) A beépítésnél alkalmazható hátsókert (m): a tényleges építménymagasság fele
n.) A közműellátás mértéke: teljes.

A javasolt módosítások a HÉSZ-ben az alábbi új § beillesztésével oldhatók meg:

„Gip-E-1 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet
(Ercsi tervezett egyéb ipari gazdasági területei)
32/B. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	*Szabadon álló*
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m2)	*4000*
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	*40*
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	*40*

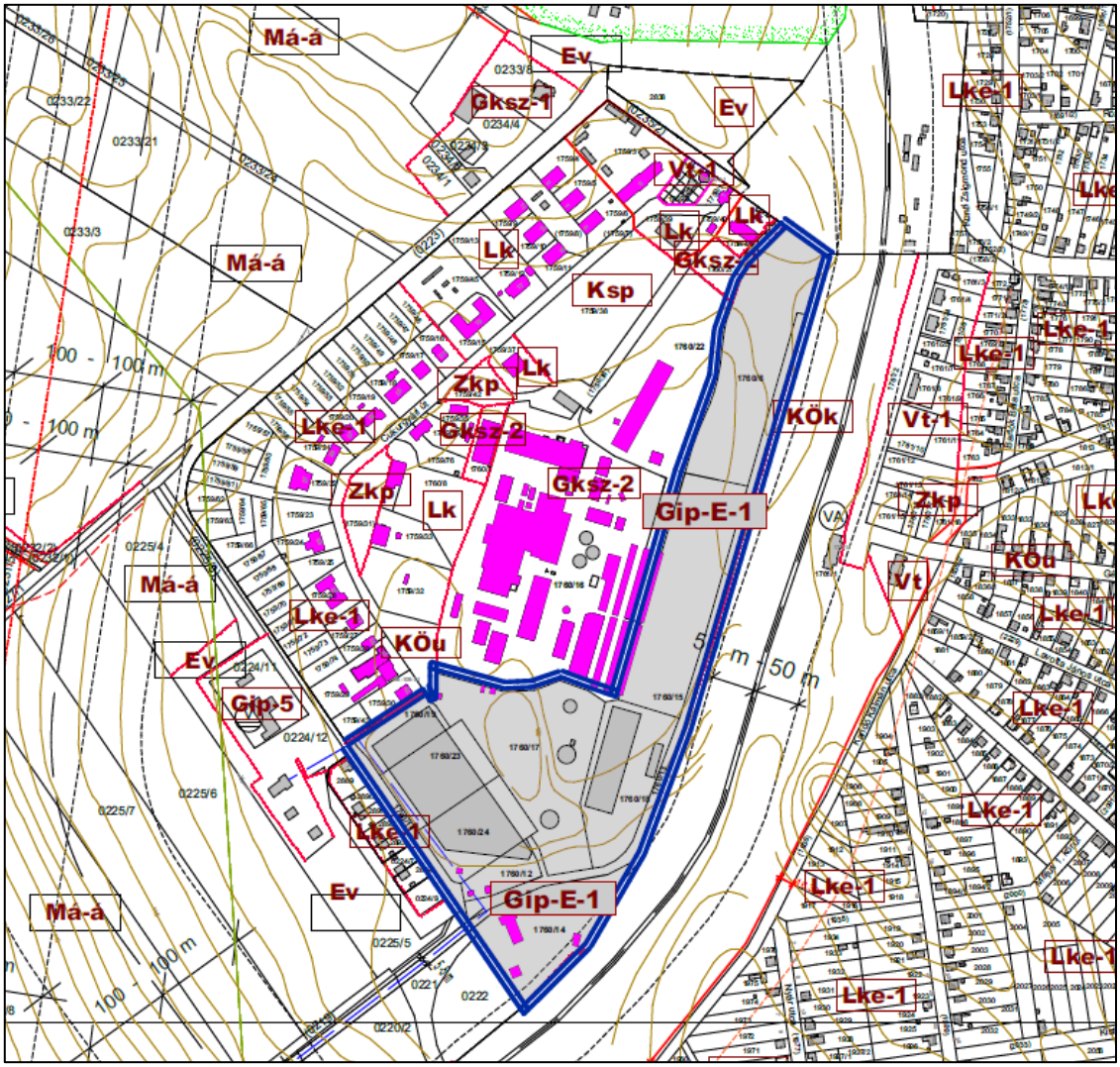
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	*50*
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt az építési helyen belül (%)	*50*
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m2 / telek m2)	*1,5*
Legkisebb építménymagasság (m)	*3,0*
Legnagyobb építménymagasság (m)	*18,0*
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	*25*

(2) Az előírt építménymagasság értékétől el lehet térni (maximum 30 méterig) abban az esetben, ha azt a technológiai követelmények megkívánják.

(3) A beépítésnél alkalmazható előkert 5 méter, az oldalkert 6 méter, a hátsókert a tényleges építménymagasság fele.

(4) A zöldfelületeket úgy kell kialakítani, hogy azok az alkalmazott technológia figyelembe vételével, de minél inkább sávosan, hálózatosan, összefüggően tagolják a területet. A növényzet telepítésénél gondoskodni kell a meglévő értékes növényállomány megőrzéséről.

(5) A telekhatárok mentén körben, legalább 5 m szélességben magasnövésű fákat is tartalmazó többszintes telken belüli védő zöld sávot kell kialakítani. Ezt a sávot a HÉSZ zöldfelületekre vonatkozó általános szabályai alapján kell kialakítani azzal, hogy a védő zöldsávok az ingatlanok szükséges közlekedési kapcsolatainak biztosítása érdekében teljes szélességben áttörhetők, megszakíthatók."



A szabályozási terv módosító javaslata az Ercsi 1760/6, 1760/11, 1760/12, 1760/13, 1760/14, 1760/15, 1760/17, 1760/18, 1760/19, 1760/23, 1760/24-es hrsz.-ú ingatlanok környezetéről

A hatályban lévő szabályozási terven a javasolt módosítás érdekében **csupán a tárgyi ingatlanok építési övezeti jelölését kell megváltoztatni a jelenlegi Gksz-2 besorolásról Gip-E-1 jelűre, és a szükséges helyeken, a telekhatárokon az új építési övezet határát jelölni.**

A gazdasági funkciójú fejlesztésére tervezett területen a közlekedési és közmű feltételek biztosítottak. A terület átsorolásával a javasolt telekegyesítés révén kialakuló ingatlan a tervezett újrahasznosítási tevékenység és az ahhoz szükséges építmények befogadására alkalmassá válik.

A területfejlesztés megvalósításánál fontos szempont a terület környezetében elhelyezkedő épületek zavartalan fennmaradása és a minőségi gazdasági területfejlesztés biztosítása, figyelembe véve a terület közlekedési, környezetvédelmi és egyéb védelmi követelményeit. Ezen szempontoknak a terület gazdasági célú szabályozásánál és településképbe való illeszkedésénél is érvényesülniük kell. A településkép védelme érdekében javasolt a telekhatárok mentén előírt kötelező növénytelepítés.

A képviselő-testület a HO-MO Kft., illetve azóta már a Loacker Kft. fejlesztési elképzelését, a tervezett újrahasznosító létesítmények megvalósításához szükséges új övezet kialakítását a gazdaságfejlesztés, és a munkahelyteremtés érdekében támogatja.

A módosítás a település egyéb területeit nem érinti, a fent leírt TSZT, HÉSZ és SZT módosítással érintett területen kívüli településrészekre a jelenleg érvényes településrendezési eszközök maradnak hatályban.

A jelen tervmódosítás a párhuzamosan készülő felülvizsgálat során kerül egységes szerkezetbe a város egyéb területeire vonatkozó TSZT-el, SZT-el.

3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A jelenleg hatályos településszerkezeti tervhez, helyi építési szabályzathoz és szabályozási tervhez elkészült az összes, jogszabályban előírt kötelező alátámasztó munkarész, majd 2016-ban, az akkor készülő településfejlesztési koncepcióhoz és integrált településfejlesztési stratégiához nagyon alapos megalapozó munkarészek készültek. A jelenlegi dokumentáció részeként új, részletes alátámasztó munkarészek azért nem kerülnek kidolgozásra, illetve a korábbi alátámasztó munkarészek azért nem kerültek megismétlésre, mert a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és az érintett szabályozási terv szelvény módosítása során nem történnek olyan változások, amelyek miatt az alátámasztó munkarészek átfogó módosítása szükséges lenne. A tervek helyzetfeltáró és alátámasztó szöveges munkarészei a tárgyi területekre vonatkozóan alapvetően továbbra is változatlanul érvényesek, ezért a javasolt változtatások alátámasztására irányuló rövid helyzetfeltáró leírás is csak a módosítással érintett kis kiterjedésű területre (és tématerületekre) készül a szükséges szakági alátámasztó munkarészekkel együtt. Az Alátámasztó munkarészek készítése során felhasználtuk a Loacker Hulladékhasznosító Kft. megbízásából készült Telepítési tanulmányt, amelyet a Kasib Mérnöki Manager Iroda Kft. készített 2018 novemberében.

3.1. Tájrendezés, természetvédelem

Mivel a szóban forgó területek nem tartoznak Natura 2000 terület, ökológiai hálózat elemei közé, valamint természetközeli, illetve egyéb országos és helyi védett természeti terület sem található az érintett ingatlanokon, így a tervezett módosítások nem ütköznek természetvédelmi előírásokkal. A tájértéktár (TÉKA – www.tajertektar.hu) sem jelöl a területen tájértéket.

Természetvédelmi szempontból szükséges hangsúlyozni, hogy a módosítással érintett területen, a Cukorgyár ipari területén a tervezett hulladékhasznosító üzem zöldfelületi kialakítása során őshonos fa- és cserjefajok alkalmazása kívánatos, az özönfajok alkalmazása tilos. A növénytelepítéshez alkalmazható fajok listáját a Településképi rendelet határozza meg.

3.2. Biológiai aktivitásérték

A tervmódosítás során területfelhasználás változás ugyan történik, de új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a település biológiai aktivitásértékének változását nem kell számolni, kompenzációt a javasolt módosítások nem igényelnek.

3.3. Zöldfelületi rendszer, a zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A tervezett módosítások a tájat, illetve a települési zöldfelületi rendszert nem érintik hátrányosan. A hatályos településrendezési terv zöldterületi munkarésze nem változik, továbbra is változatlanul érvényes marad.

A javasolt módosítás által érintett telkek nem állnak sem országos, sem helyi szintű táj-, illetve természetvédelmi oltalom alatt. A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete nem érinti a módosítással érintett területet, és nem része az országos ökológiai hálózatnak. A szabályozásban foglaltak és az előírt javaslatok betartásával a környezeti hatások minimalizálhatók és – a vonatkozó jogszabályi előírások betartásával – természetkárosítás várhatóan nem valósul meg a tervezett módosítás következtében. Az általános természetvédelmi szempontoknak megfelelően a tervezett telephely zöldfelületi kialakítása során az őshonos fa- és cserjefajok alkalmazásán és az özönfajok alkalmazásának tilalmán túl célszerű a kertépítészeti tervek szerkezetét oly módon alakítani, hogy a telephelyek telekhatárok menti részein kerüljön kialakításra az építési övezetre minimálisan előírt zöldfelületi fedettség többsége és itt kerüljön felhasználásra a jobb környezeti hatásfokú növénytelepítés (pl. többszintes fa-és cserjesávok, nagyobb lombtömegű, zártabb faállományok stb.).

A 2018-ban elkészült Telepítési tanulmányterv szerint a „módosítás révén a zöldfelület aránya a fejlesztési terület telkeire együttesen számolva, csak kis mértékben csökkenne 58,4%-ról 51,8%-ra, ami elsősorban a technológiához kapcsolódóan a meglévő és a kialakításra kerülő burkolt felületek arányából adódik. A fejlesztési terület délnyugati részén elhelyezkedő jórészt összefüggő zöldterület továbbra is beépítetlen maradna, illetve a zöldterület fenntartási munkáit a Loacker Hulladékhasznosító Kft. rendszeren biztosítaná.”

3.4. Közlekedés

A volt Ercsi Cukorgyár jelen módosítással érintett területe közlekedési szempontból nagyon kedvező elhelyezkedésű. A terület északi irányból, a Martonvásár irányából érkező 6204. j. összekötő úton keresztül közelíthető meg. Ez az út teremt összeköttetést az M7 autópályával és a 7. számú főúttal, amikhez Martonvásár területén kapcsolódik, valamint az M6 autópályával, aminek a csomópontja Ráckeresztúr közigazgatási területén, Ercsi közelében található. Az összekötő út e csomóponttól kelet felé haladva éri el a Cukorgyár térségét, majd tovább vezetve befut Ercsi központi területére, ahol a 6. számú főutat keresztezve eléri a városközpontot. A fentiekből látható, hogy ez az út nagyon fontos közlekedési elem, és a módosítással érintett terület fejlesztése szempontjából meghatározó, mivel az M6 autópálya irányából érkező járműveknek nem kell a település lakott területein áthaladniuk. A terület megközelítését és belső feltárását biztosító utak kiépültek.

A területre két irányból lehet bejutni, egyik a személyporta, a másik a teherporta. Mindkét beléptető hely alkalmas nagyméretű tehergépjárművek fogadására, a teherporta 60 tonnás mérlegházzal is rendelkezik. A telepen belüli gépjárműveken történő közlekedés céljára 3,5 km hosszú, aszfaltozott út épült. Az utak állapota jó, ill. néhány helyen megfelelő.

A Cukorgyári terület keleti határa mentén halad észak-dél irányban a korszerű villamosított 40a Budapest-Pécs vasúti fővonal, amely áruszállításra kiváló lehetőséget biztosít. A vasúti kapcsolat rekonstrukciója (sok tekintetben fejlesztése) éppen folyamatban van. A kapcsolat jelentős módosításon esik át, annak fővágányai a települést a jövőben el fogják kerülni. A vasútállomás – melyet a pálya rekonstrukciója nem érint – a település nyugati szélén, a Cukorgyári terület közelében helyezkedik el. Ercsi állomás átépül, felújításra kerül az állomás épület, P+R és B+R létesül, továbbá új autóbusz-fordulót is építenek. A vasúti fővonalhoz közvetlenül 2 helyen csatlakozik a 3,6 km hosszúságú telepen belüli iparvágány, rakodórámpákkal. Az iparvágány a MÁV tulajdonában és a jelenlegi tulajdonos kezelésében van. A tervezett újrahasznosító üzem számára a vasúti szállítás elsődleges, így az iparvágány léte különös fontossággal bír. A vasútvonal 50 méteres védőtávolsága a beépítés során figyelembe veendő.

A település viszonylag magas szolgáltatási szintű közösségi közlekedési szolgáltatással rendelkezik. A Volánbusz Zrt. három viszonylatot, míg a Középnyugat-magyarországi Közlekedési Központ (KNYKK) négy viszonylatot üzemeltet. A járatsűrűség a vasúti közlekedéssel együtt kielégítő és biztosított a szomszédos, illetve nagyobb távolságban lévő településekre való eljutás. Ercsiről Budapestre naponta 25 vonat és 26 autóbusz járat indul. Martonvásár felé 25 autóbusz járat biztosítja az eljutást. A településen helyi járat is üzemel a vasútállomás és a Vásártér megállók között. Egyes menetek a Sinatelepről, a Köztársaság térről, a Cukorgyártól és az iskolától indulnak.

Folyami szállítására a közeli csepeli szabad- és a dunaújvárosi ipari kikötők vehetők igénybe.

A terület a város belső területei és a vasútállomás felől kerékpárral és gyalogosan is könnyen elérhető a Cukorgyár északi határánál meglévő aluljárón keresztül, így a tervezett üzem munkaerő-szükséglete akár Ercsiből, akár a környező településekről kedvezően biztosítható.

„Az érintett terület módosítása nem befolyásolja a közlekedési infrastruktúra elemeit. A módosítás nem érinti meglévő közút nyomvonalát, valamint meglévő járda vonalát sem. A terület közlekedési viszonyai változatlanok maradnak, azonban a forgalom intenzitása növekedni fog átlagosan havi 760 db beszállítást és 245 db kiszállítást végző tehergépjárművel, illetve a személyautóval munkába járó alkalmazottak (~50 fő) számával. (Jelenleg 90 főt alkalmaz a Loacker Hulladékhasznosító Kft.). A megnövekedő forgalmi terhelés elsősorban az azt elbíró 6204. számú országos mellékutat (Dózsa György utat) terheli. A várható forgalom az M6-os autópálya felől érkezik majd és még Ercsi nyugati gazdasági területeinél célt ér anélkül, hogy a városon keresztülhaladva veszélyeztetné annak lakóterületeit.

A várható forgalmi terhelés a Cukorgyári lakótelep elnevezésű kiszolgáló utat is érinti, azonban az óránként 4-5 ki- és behajtást végző tehergépjármű, valamint a személyautóval munkába járó alkalmazottak okozta forgalmi növekedést a kiszolgáló út elbírja. (A Cukorgyári lakótelep utat jelenleg a fejlesztési területtel szomszédos gazdasági területek, valamint a Cukorgyári lakótelep lakói használják.)

Hulladék típusa	Havi beszállítás közúton teherautóval (db)	Havi kiszállítás közúton teherautóval (db)
Vashulladék	200	100
Fémhulladék	200	40
Speciális kezelést igénylő hulladék	120	50
Papír- és műanyag-hulladék	70	10
Elektronikai hulladék	70	10
Fa, Üveg, Gumi hulladék	100	35
Összesen:	**760**	**245**

A Loacker Hulladékhasznosító Kft. saját, illetve partnerei teherautóival végzett be- és kiszállítások száma"

„A fejlesztési terület meglévő és új épületeinek megközelíthetősége a módosítást követően is biztosított. A telken belül 15 tehergépjármű, 49 személygépjármű és 2 akadálymentesített parkolóhely kerül kialakításra."

A meglévő úthálózati szabályozás az eredetileg jogszerűen elfogadott szabályozáshoz képest nem módosul, mivel a volt Cukorgyár területét képező ingatlanok megközelítése biztosított.

1.5. Közműellátás

A meglévő közművek ismertetésének alapját Ercsi város településfejlesztési koncepciójának, valamint integrált településfejlesztési stratégiájának a 2016 áprilisában készült, Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testülete 134/2016. (IV.26.) Kt. sz. határozatával elfogadott megalapozó vizsgálata képezi.

A kedvező topográfiai, közlekedési adottságú tervezési területen a tervezett komfortos munkakörülményeket, hatékony gazdálkodási lehetőséget nyújtó igényes telkek számára a környezetvédelmi igényeket is kielégítő teljes közműellátás kiépítése szükséges.

A településrendezési javaslat szerint az építésügyi előírásoknak megfelelően a tervezési területen az ipari gazdasági jellegű létesítmények kiépíthetők.

A tervezési terület teljes közműellátásához szükséges a vízellátás, a szennyvízcsatornázás, a korszerű vezetékes energiaellátás és a hírközlés megfelelő szintű biztosítása. A felszíni vízrendezés kérdése az útépítéssel és az ingatlanok beépítésével függ össze.

A tervezett módosítások a közműellátás rendszerét nem befolyásolják, nem érintik a hatályos tervhez korábban kidolgozott közmű (víz-, szennyvíz, csapadékvíz, energia) és hírközlési javaslatok megoldásait. Így jelen lokális módosításokhoz ezen alátámasztó munkarészek részletes kidolgozása nem szükséges. A korábbi megoldások változatlanul érvényesek.

1.5.1. Vízi közművek

1.5.1.1. Vízellátás

A település közüzemi vízhálózattal ellátott, kiépítése az 1970-es években kezdődött, a fővezeték rendszer a jelenlegi és várható lakossági 100 – 150 l/fő,d fajlagos vízigények fogyasztása mellett többlet kapacitásokkal rendelkezik. A városban a komfortos közműellátás legfontosabb eleme, a vezetékes ivóvíz ellátás megoldott, a vízellátó hálózat 100 %-os szintre kiépítettnek tekinthető, az ivóvíz vezeték minden utcában kiépült.

A hálózat, a kutak és minden műtárgy (tározók, gépházak, stb.) a település Önkormányzatának tulajdonában vannak, a rendszer üzemeltetését, Ercsi és Ercsi-Sinatelep vízellátásának biztosítását 2013 óta a Fejérvíz Zrt. végzi. A település vízellátása az Ercsi kavicsterasz parti szűrésű vízbázisára települt kutakról és egy mélyfúrású kútról történik. A kutakból a kitermelt víz csőhálózatokon keresztül jut az 500 m^3-es víztoronyba.

A városi vízellátó hálózat megfelelő a nagyobb vízigények kiadására. A fővezeték rendszer NÁ 400 és NÁ 300, NÁ 200 mm-es, míg az elosztóhálózat és NÁ 150, NÁ 100 mm átmérőkkel üzemel, amely jelentős távlati vízigények biztosítására is alkalmas. Az ipari gazdasági területek vízellátó hálózatánál NÁ 150 mm-es körvezeték rendszer kiépítése szükséges a kommunális és tűzi-víz igények biztosítására. A volt Cukorgyár térségének ellátására NÁ 300-as vezeték épült ki.

A módosítással érintett területen belül a biztonságosabb ellátás érdekében a körvezetékes rendszer kialakítása célszerű.

A Cukorgyári területen külön ivó-, ipari-, és tűzivíz rendszer üzemel. Teljes kapacitás: 1000 m^3/nap

A tervezett hálózatokon a tűzi-vízigény kiadására a védendő objektumtól 100 m-re földfeletti tűzcsapokat kell elhelyezni. A tűzi-vízigényt az új épületek végleges engedélyezési terve során kell pontosan meghatározni, és a tűzi-víztározó nagyságát megadni.

1.5.1.2. Szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés, felszíni vízrendezés

Ercsi város területén a szennyvízelvezetést és tisztítást a Fejérvíz Zrt. végzi. A városban 3 szennyvíztisztító telep működik – Ercsi város 972 m^3/nap, Ercsi-Sinatelep 20 m^3/nap és Ercsi-Alsó Sinatelep 36 m^3/nap kapacitással. A város 98%-ban csatornázott, a rákötési arány 99,5%-os. (2016 évi adatok). A városban a szennyvíz hálózat önkormányzati tulajdonban van.

A fejlesztési területeket kiszolgáló közterületeken kiépült szennyvízvezetékek fogadni tudják az új létesítmények szennyvízmennyiségét.

A módosítással érintett területen az ipari- és csapadékvíz befogadására a 10 hektáros vízfelületű, nagy kapacitású tározó rendszer alkalmas. A kommunális szennyvizet az ipari víztől különválasztva a városi szennyvíztisztító rendszerbe ürítik.

Meg kell még említeni, hogy közcsatornába csak a rendeletekben előírt szennyezettségű szennyvizek engedhetők. Az egyes telkekről, ha azon valaki valamilyen vállalkozást is folytat, a vállalkozás tevékenységéből származó, a kommunális szennyvíztől eltérő szennyezettségű vizeket telken belül elő kell tisztítani és csak a megengedett paraméterű szennyezettségű szennyvizet lehet a közcsatornába továbbítani.

A település belterületein a 2000-es évek elején kezdődött a belvízelvezető hálózat kiépítése, a korábbi rendszer fokozatos korszerűsítése. A csapadék- és belvíz elvezetés különös fontossággal bír, mert a település az alatta húzódó vízzáró réteg miatt fokozottan veszélyeztetett.

Ercsi belterülete nem rendelkezik megfelelő mennyiségű csapadékvíz elvezető árkokkal, mely több szempontból is gondot okoz a településen. Csapadékos időjárás esetén, bizonyos településrészeken belvíz alakul ki (pl.: Savanyúrét), a szennyvízcsatornázott helyek egy részén a szennyvízcsatornába került bekötésre a csapadék-vízelvezető rendszer, mely így a szennyvíztelepen okoz problémát. A csapadékvíz elvezető árkok hiányának káros következményei a löszös partfalas területen jelentkezhetnek intenzíven, ahol is a partfal megcsúszását eredményezhetik.

A város csapadékvíz-elvezetés szempontjából részben zárt csapadékcsatornákkal, részben nyílt árkokban elszivárogtatással történik. A felszíni vizek, így a tervezési területekről lefolyó csapadékvizek befogadója a Duna.

Az új beépítéseknél biztosítani kell a csapadékvizek elvezetését, azaz burkolt út létesítése csak vízelvezetéssel együtt valósítható meg. A tervezési területen javasoljuk zárt csapadék-csatornák alkalmazását.

A fejlesztési területen a tető, út és parkoló-felületek burkolatairól megnövekedő mennyiségű csapadékvíz vízhozamát kell levezetni.

Az épületen kívül földben vezetett esővíz vezetékek anyaga KG PVC. A vezetékeket fagyhatár alatt (80 cm) kell vezetni, valamint minden iránytörésnél, és az egyenes szakaszokban 20 m-enként tisztítóaknát kell elhelyezni.

A csapadékvizek szénhidrogén szennyezése nagyon környezetszennyező, ezért nagyobb szénhidrogén szennyezésnek kitett felületeken kiemelt járdaszegéllyel kell biztosítani, hogy a csapadékvíz nehogy a talajba mossa a szennyeződést. A burkolatról összegyűlő csapadékvizet hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül lehet befogadóba bevezetni.

1.5.2. Energiaellátás

1.5.2.1. Gázellátás

Ercsi közigazgatási területe középnyomású gázhálózattal ellátott. Ercsiben a gázenergiát szolgáltató vállalat az E.ON - Dél-dunántúli gázszolgáltató. A szállítóvezetékek kiépítése az 1990-es évek elején megtörtént. A lakások és az ipari fogyasztók nagy része a gázellátó rendszerre csatlakozik.

A nagyobb gázigényű gazdasági területek nagy-középnyomású rendszerről kapják a gázellátást. A kisebb gázigényű gazdasági területek gázellátásánál ki kell építeni a nagyközép-nyomású vezetéket és nyomás-szabályozókat, majd nyomásszabályozók után a középnyomású ellátó-hálózatot.

A Cukorgyári terület földgázellátása a 6 báros földgáz hálózatáról történik három vételezési ponton 400 m^3/óra a jelenleg rendelkezésre álló maximális kapacitás, melynek csak 50%-a van felhasználva.

A területen egy 10 t/h teljesítményű gőzkazán szolgáltat technológiai gőzt, ami a szakaszos gőztermelés miatt fűtés céljára csak korlátozottan használható. Az irodák és a műhelyek földgázzal vagy elektromosan fűthetők.

A területen fűtőolaj és pakura tárolására 5000, 2000 és 800 m^3 tárolóterű tartályok állnak rendelkezésre.

1.5.2.2. Elektromos energia ellátás

Ercsiben a villamosenergiát szolgáltató vállalat az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.

A villamosenergia-ellátás helyzetét elemezve megállapítható, hogy a városban ellátatlan terület nincs, a kiépített kapacitásokkal a jelenlegi igények kielégíthetők. A jelenlegi ellátási rendszer működése a város területén környezetterhelést nem okoz.

Ercsi város villamosenergia-ellátását 20 kV-os szabadvezetékes hálózatok biztosítják. A tervezési terület jelenlegi villamosenergia-igényét a meglévő kis-, és középfeszültségű hálózatok biztosítani tudják.

A gazdasági területeken a villamosenergia-ellátás biztosításánál számítani kell a villamosenergia-hálózat esetleg szükségessé váló háttérfejlesztésére, továbbá a középfeszültségű hálózatok kiépítésére.

A település ellátását szolgáló transzformátor állomások zömmel oszlopállomások, de található néhány épített házas transzformátor állomás is.

A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kisfeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kisfeszültségű hálózat zömmel oszlopokra szerelten került kivitelezésre, légkábeles vagy szabadvezetékes formában. A település egységes hálózati rendszerének megőrzése érdekében az üzemeltető törekszik a szabadvezetékes elosztási rendszer további fenntartására.

A gazdasági területek villamos energiaigényét a konkrét funkciók ismeretében, az engedélyezési tervek során lehet meghatározni, és a fejlesztések azok alapján pontosíthatók.

A módosítással érintett terület kiépített elektromos energia-hálózattal rendelkeznek, a közműszolgáltatónál történt egyeztetés alapján a szükséges elektromos ellátás biztosítható. A tervezett létesítmények energiaellátása az áramszolgáltató előírása szerint kerülhet kialakításra. A villamos csatlakozás a telekhatáron elhelyezett csatlakozó és mérőszekrény kiépítésével történhet.

A volt Cukorgyár 6 MW saját belső előállítású elektromos erőforrással rendelkezett, amely jelenleg használaton kívül van. A külső áramforrást 20 kV feszültségszinten 2,05 MW vételezési teljesítménnyel az áramszolgáltató biztosítja. A területen belül saját tulajdonban van a 20/04 kV-os transzformátor állomás, ahonnan minden épület elektromos ellátása biztosított.

A közvilágítás szinte az egész településen a kisfeszültségű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejjel történik. A Cukorgyár területén a közvilágítást 20 db nagyteljesítményű fénytorony látja el.

1.5.3. Hírközlés

1.5.3.1. Vezetékes hírközlési létesítmények

Ercsi, és így a tervezési területek vezetékes távközlési ellátását jelenleg több szolgáltató, köztük pl. a UPC Zrt. és a T Systems biztosítja. A távbeszélő társaság a legkorszerűbb adatátviteli rendszert építette ki, amely alkalmas lesz mind a lakossági, mind a gazdasági szféra magas színvonalú ellátására.

A település 25-ös körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A meglevő hálózat tovább építése műszaki hátteret biztosít a tervezési területek vezetékes távközlési ellátására.

A vezetékes távközlés – bár műszaki megjelenésében közmű jellegű – szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az új igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A korszerű adatátvitel is egyelőre a vezetékes távközlési hálózaton keresztül oldható meg nagyobb biztonsággal.

1.5.3.2. Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A távközlési ellátottságot általában, így a tervezési területeken is lényegesen növelheti a mobiltelefonok használata. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki területi korlátja nincs, így igényhez igazodóan korlátlanul használható.

Ercsi városában valamennyi vezeték nélküli táv- és hírközlési szolgáltató (T-Mobile, TELENOR, Vodafone) megfelelő vételi lehetőséget tud nyújtani. A városban a mobilszolgáltatók teljes lefedettséget biztosítanak.

4. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Konfliktussal terhelt terület a volt Cukorgyár ipari területe, ahol az annak idején Ercsi egyik nevezetességét jelentő gyár felhagyott épületei ma üresen állnak, állaguk folyamatosan romlik. Az üzemi területek egy részét ugyan már új vállalkozások vették birtokba, de a terület jelentős része megfelelő hasznosításra szorul.

A cukorgyári tevékenység felhagyása után a helyszínen feltárt környezeti ártalmakat a jelenlegi tulajdonos megszüntette. A Székesfehérvári Környezetvédelmi Felügyelőség határozatának eleget tett, mind a felszíni vizek, mind a talaj és talajvíz kármentesítése terén. Jelenleg a területen környezetvédelmi monitoring rendszer üzemel.

A módosítással érintett területen a tervezett ipari létesítmények kialakítása során a környezetvédelmi előírások általános betartása mellett a módosítással érintett területre vonatkozóan a környezeti feltételek, a föld, a felszíni és felszín alatti vizek, a levegőtisztaság-védelem, a zaj- és rezgésterhelés, a hulladékkezelés vonatkozásában nem változnak számottevő mértékben. A tervezett fejlesztések az előírt környezetvédelmi rendelkezések betartásával várhatóan nem jelentenek majd érdemben változást a környezetterhelés szempontjából, ezért – a helyi építési szabályzat javasolt zöldfelület-kialakítási előírásain túlmenően – nincs szükség különleges környezetvédelmi létesítmények, illetve intézkedések bevezetésére.

Kiemelt figyelmet kell azonban fordítani a tervezett telephely környezetében található egyéb területfelhasználású területek védelmére, és ennek érdekében biztosítani kell, hogy a telephelyről sem szilárd, sem folyékony, sem légnemű szennyezőanyag ne juthasson a védendő területekre. Különösen a káros mértékű légszennyezési kibocsátás megelőzésére kell figyelmet fordítani.

A tervezett telephely zöldfelületi kialakítását minél erősebb környezetvédelmi védőhatással szükséges megoldani, a természetvédelmi javaslatokban leírt növénytelepítési szempontok figyelembevételével.

A volt Cukorgyárnál „a fejlesztés hatására megnövekszik a területen a forgalmi eredetű zaj- és rezgésterhelés, mely növekmény csupán a telekrész jelenlegi alulhasznosítottságához képest jelent növekményt és sem lakóterületeket, sem pedig egyéb, védendő funkció használatát nem veszélyezteti, és nem korlátozza. Az újrahasznosítási tevékenységéből eredő zajterhelés küszöbérték alatti. A felszín alatti vizek szennyeződésének elkerülése érdekében a területen meglévő összefüggő burkolt felületeken felül, szűrőberendezéssel ellátott csapadékvíz-elvezető rendszer kerül kialakításra. Az olyan hulladékok, melyek a csapadékvizet szennyezhetik, nyitott-fedett tárolókban, illetve a csarnoképületekben kerülnének elhelyezésre.”

5. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

A településeken a tervezett fejlesztések, beruházások lehetőségét alapvetően a hatályban lévő magasabb szintű tervek határozzák meg. Az Ercsi város teljes közigazgatási területére érvényben lévő településrendezési eszközök Cukorgyári területre vonatkozó módosításának területrendezési szempontú elemzése érdekében a hatályban lévő országos és megyei területrendezési terveket vizsgáltuk meg.

1.6. Hatályos területrendezési tervek

- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (**Trtv**)
- Fejér Megye Közgyűlése 7/2020.(II.28.) rendelete Fejér megye Területrendezési Tervéről (**FmTrT**)

A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 5. §-ának c) pontja kimondja: a „területrendezési terv: az ország, illetve egyes térségek műszaki-fizikai szerkezetét meghatározó és befolyásoló tervdokumentum, amely biztosítja a területi adottságok és erőforrások hosszú távú, illetve nagy távú hasznosítását és védelmét, az ökológiai elvek érvényesítését, a műszaki-infrastrukturális hálózatok összehangolt elhelyezését és a területfelhasználás rendszerét, optimális hosszú távú területi szerkezetét;…”

E két magasabb szintű jogszabály jelentős mértékben meghatározza a települések területhasználati lehetőségeit, műszaki infrastruktúra-hálózatait, amelyeket a településrendezési tervek módosítása során figyelembe kell venni.

Ercsi településrendezési tervének felülvizsgálatához 2018-2019 során elkészültek a megalapozó vizsgálatok, amelyek 2.3. fejezete ismerteti a készítése idején hatályban lévő területrendezési tervek Ercsire vonatkozó előírásait és elemzi a területfelhasználási kategóriák, térségi övezetek és a műszaki infrastruktúra hálózatok települési érintettségét.

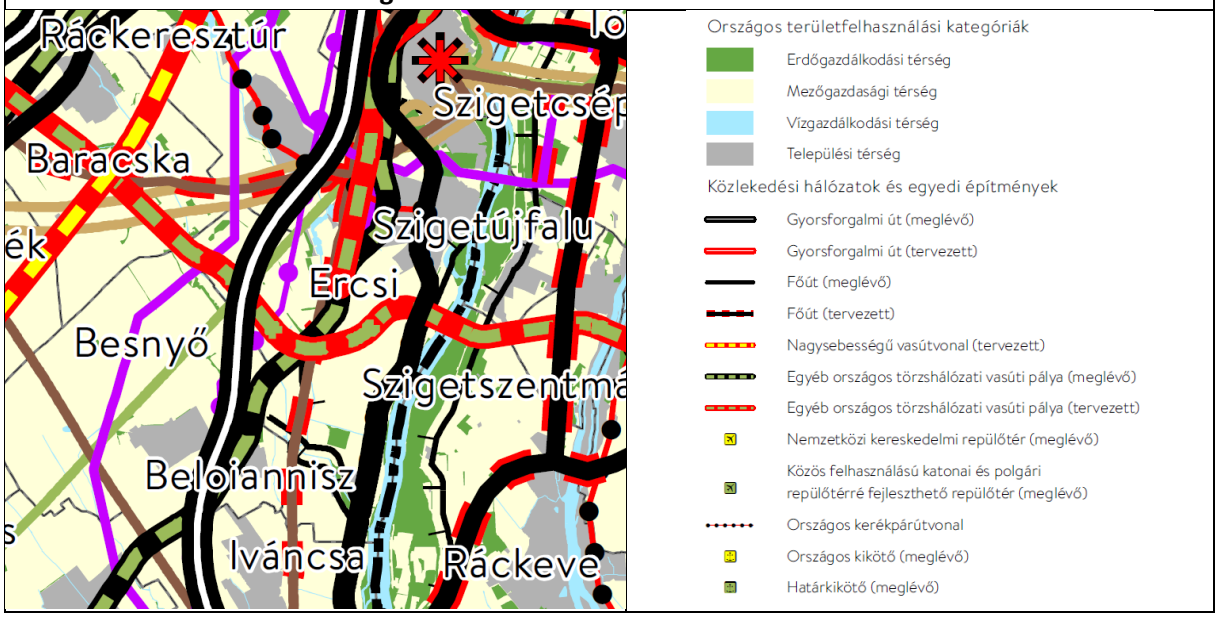
A javasolt módosítás, a Cukorgyári terület átminősítésére vonatkozó javaslat területfelhasználási kategória-váltással jár, így e módosítás igényli a hatályos településszerkezeti terv módosítását, és a területrendezési terveknek való megfeleltetést is.

1.6.1. Területfelhasználás

1.6.1.1. Országos Területrendezési Terv

A Trtv. 2018. év decemberében elfogadott Szerkezeti tervlapja szerint Ercsi város belterülete és beépítésre szánt területei az ország szerkezeti tervén **települési térségbe** soroltak.

Trtv. 2. sz. melléklet: az Ország Szerkezeti Terve



A Trtv. alapján a településrendezési eszközök módosításánál a FmTrT-ben meghatározott területfelhasználási kategóriákat, megyei övezeteket és térségi műszaki infrastruktúra hálózatot kell figyelembe venni az alábbiak szerint:

„3. § (3) A megyei területrendezési terv rendelkezéseit - a 91. §-ban foglaltakra is tekintettel - alkalmazni kell a településrendezési eszközök és a településképi rendelet készítése és elfogadása során.”

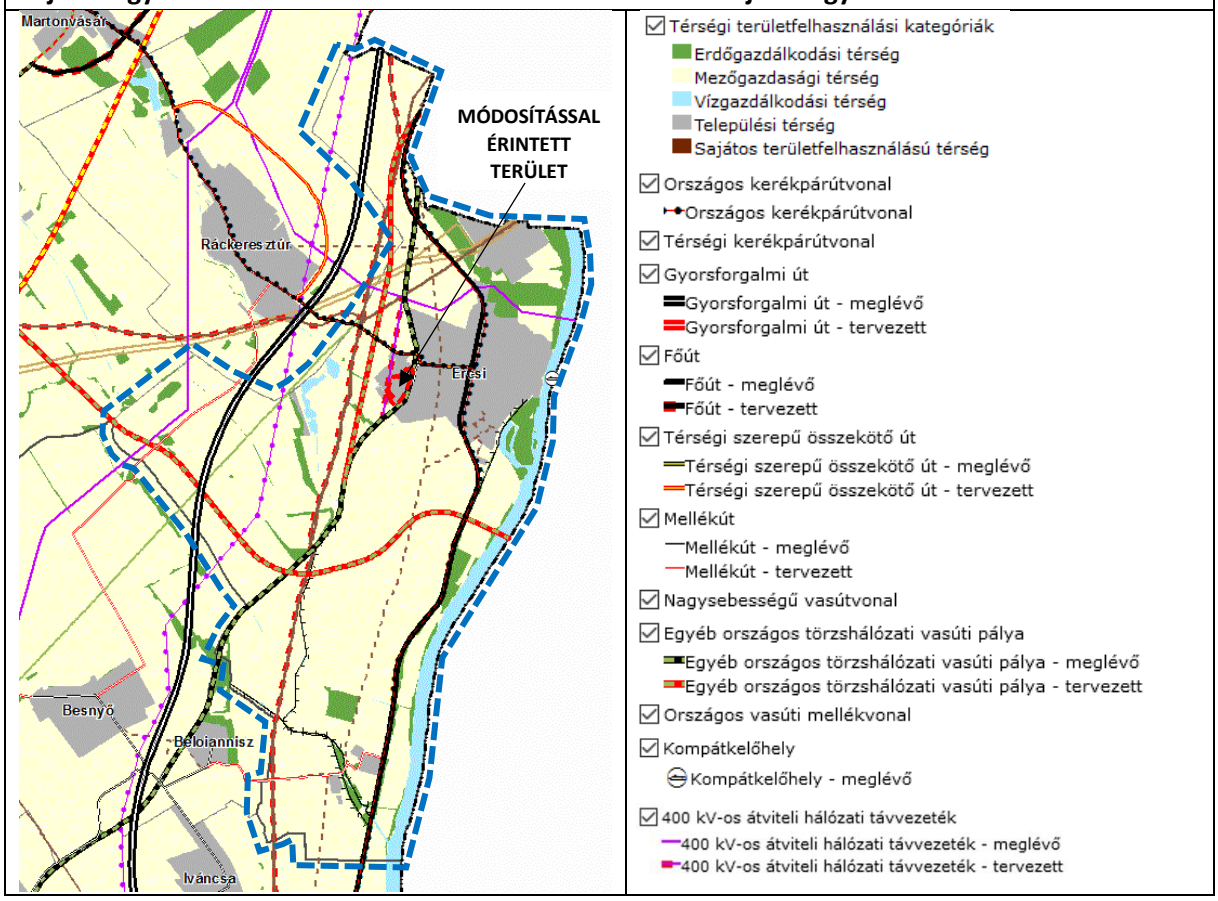
A 91. § a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál a megyei területrendezési tervek Trtv-el való összhangba hozataláig alkalmazandó előírásait ismerteti. Mivel az új, a törvénnyel összhangban lévő FmTrT már érvényben van, így a 91. § előírásai már nem alkalmazhatók, tehát a területfelhasználás vonatkozásában a FmTrT-ban meghatározott kategóriákat kell figyelembe venni.

1.6.1.2. Fejér Megye Területrendezési Terve

A Fejér megye Területrendezési Tervéről szóló 7/2020.(II.28.) rendelet Szerkezeti terve térségi területfelhasználási kategóriákat különböztet meg. **Ercsi beépített és beépítésre szánt területe**i **a települési térség elnevezésű területfelhasználási kategóriába soroltak**.

A települési térségen kívül Ercsi külterületének jelentős része a **mezőgazdasági térségbe** tartozik, amelyen belül az erdőfoltok az **erdőgazdálkodási térség** részét képezik. A patakok völgye és a horgásztavak egy része a Dunához hasonlóan a **vízgazdálkodási térségbe** sorolt.

Fejér Megye Területrendezési Tervének 2. sz. melléklete: Fejér megye Szerkezeti Terve



A javasolt módosítás a területfelhasználási kategóriák közül kizárólag a települési térséget érinti.

Az FmTrT 2. § (2) bekezdése szerint *„A térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályokat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban Trtv.) állapítja meg”.*

- **Települési térség**

A Trtv. 11. § d) pontja szerint

*„**11. §** A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során*

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;”

Mivel a Trtv. 11. § d) pontja alapján a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható, és jelen módosítás során csupán a meglévő gazdasági területek területfelhasználási egységének megváltoztatására teszünk javaslatot, a javasolt módosítás a törvényi előírásoknak megfelel, és az OTrT valamint a FmTrT adta bővítési lehetőségeknek való megfelelőség igazolása nem szükséges.

A javasolt módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a Trtv. 12. §-ának előírásai nem vonatkoznak jelen tervezésre.

1.6.1.3. A térségi területfelhasználási kategóriák és az övezetek nagysága a TEIR alapján

/Számított adatok (EEA-Corine, FÖMI, ME)/Területrendezési tervek adatai/Országos Területrendezési Terv (OTrT.)/2019

Területegység választás

Adatforrás Miniszterelnökség (ME)
Betöltve 2019.09.11.
Adat év 2019
Topológia Település

Leírás	Táblanév/Mezőnév	Érték
OTrT Erdőgazdálkodási térség, 2019 [hektár]	OTRT_2019.OTRT_ERDG	456
OTrT Erdők övezete, 2019 [hektár]	OTRT_2019.OTRT_ERDO	455
OTrT Erdőtelepítésre javasolt terület övezete, 2019 [hektár]	OTRT_2019.OTRT_ERDT	13
OTrT Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település, 2019 [igen-nem]	OTRT_2019.OTRT_HONV	1
OTrT Jó termőhelyi adottságú szántók övezete, 2019 [hektár]	OTRT_2019.OTRT_JOSZ	797
OTrT Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, 2019 [hektár]	OTRT_2019.OTRT_KIVSZ	720
OTrT Mezőgazdasági térség, 2019 [hektár]	OTRT_2019.OTRT_MGT	4 659
OTrT Nagyvízi meder övezete, 2019 [hektár]	OTRT_2019.OTRT_NVM	835
OTrT Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 2019 [hektár]	OTRT_2019.OTRT_OHF	1 799
OTrT Ökológiai hálózat magterületének övezete, 2019 [hektár]	OTRT_2019.OTRT_OHM	43
OTrT Ökológiai hálózat pufferterületének övezete, 2019 [hektár]	OTRT_2019.OTRT_OHP	0
OTrT Tájképvédelmi terület övezete, 2019 [hektár]	OTRT_2019.OTRT_TAJ	2 661
OTrT Települési térség, 2019 [hektár]	OTRT_2019.OTRT_TEL	1 038
OTrT Település közigazgatási területe, 2019 [hektár]	OTRT_2019.OTRT_TER	6 531
OTrT Vízgazdálkodási térség, 2019 [hektár]	OTRT_2019.OTRT_VIZG	378
OTrT Vízminőség-védelmi terület övezete, 2019 [hektár]	OTRT_2019.OTRT_VIZM	4 685
OTrT Világörökségi területek övezete által érintett település, 2019 [igen-nem]	OTRT_2019.OTRT_VOR	0
OTrT Világörökségi várományos területek övezete által érintett település, 2019 [igen-nem]	OTRT_2019.OTRT_VORV	1
OTrT VTT-tározók övezete, 2019 [hektár]	OTRT_2019.OTRT_VTT	

Az adatbázisban lévő adatfajták száma: 19 db

Jogállás: Város
Régió: Közép-Dunántúl
Megye: Fejér
Kistérség: Ercsi
Járás: Martonvásári
Település: Ercsi

1.6.1.4. A Térségi területi mérleg alakulása

Térségi terület-felhasználás	FmTrT (TEIR) szerint (ha)	FmTrT szerint (%)	Összes fejlesztési lehetőség FmTrT szerint (ha)		TSZT módosító javaslat szerint felhasznált (ha)		További fejlesztési lehetőség (ha)
			Beépít. szánt terület	Beépít. nem sz. terület	Beépít. szánt terület	Beépít. nem sz. terület	Beépít. szánt terület
Települési térség	1038	15,89			0	0	
Erdőgazdálkodási térség	456	6,98	bármely ter. felh. 22,75	erdő 432,25	0	0	bármely ter. felh. 22,75
Mezőgazdálkodási térség	4659	71,34	bármely ter. felh. 1164,75	Mg 3494,25	0	0	bármely ter. felh. 1164,75
Vízgazdálkodási térség	378	5,79			0	0	
Igazgatási terület összesen	6531	100,00					

1.6.2. Műszaki infrastruktúra hálózat

1.6.2.1. Országos Területrendezési Terv

A Trtv. alapján a műszaki infrastruktúra hálózatok közül a települést a nyugati határ közelében az **M6 autópálya, mint gyorsforgalmi út** nyomvonala érinti. A Duna vonalával közel párhuzamosan vezet át a város közigazgatási területének teljes hosszában végig húzódó **6. sz. főút**, északról Százhalombatta felől érkezve, délen pedig Iváncsa felé elhagyva a települést.

A nyugati közigazgatási határ közelében, de már Ercsi területét nem érintve, a szomszédos Baracska és Ráckeresztúr közigazgatási területén vezet keresztül a „(Horvátország) - Gyékényes térsége - Budapest [XI. kerület, Kelenföld] - Budapest [Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér] - Záhony térsége - (Ukrajna)" tervezett nagysebességű vasútvonal az OTrT 4/3. számú mellékletének 1. pontja szerint.

A törvény 4/3. számú mellékletének 2. pontja alapján a várost érinti a **40. sz. „Budapest [XI. kerület, Kelenföld] – Pécs" meglévő országos törzshálózati vasúti pálya**. Ugyanezen melléklet 3. pontja sorolja fel a **tervezett országos törzshálózati vasúti pályákat**, melyek közül a táblázat 2. sorában említett V0 Ercsi belterületétől délre, kelet-nyugati irányban szeli át a közigazgatási területet. A Budapestet délről kerülő vasútvonal, a **V0 tervezett nyomvonala** az alábbi településeket érinti: „Szárliget - Szár - Bodmér - Vértesacsa - Vereb - Baracska - Ercsi - Szigetszentmárton - Kiskunlacháza - Bugyi - Dabas - Újhartyán - Ceglédbercel".

A vasútvonal a távlati tervek szerint Baracska felől érkezik, és a törvény 4/2. „A gyorsforgalmi és főúthálózat, a fővárosi térszerkezetet meghatározó főutak, valamint a vasúti törzshálózat távlati nagy hídjai a Dunán és a Tiszán" című mellékletében szereplő **távlati Duna-hidak** között, az „1.4. Tervezett vasúti híd" felsorolásában az 1. sorban szerepeltetett **„Ercsi - Ráckeve térsége" meghatározású hídon** kel majd át a Dunán Ráckeve, Szigetszentmárton irányába. Szintén a **tervezett elemek között** szerepel a jelenleg már kivitelezés alatt álló, a táblázat 13. sorában meghatározott **„Százhalombatta - Ráckeresztúr – Ercsi" országos törzshálózati vasúti pálya**, amely a meglévő vasútvonallal közel párhuzamosan vezet, attól kissé nyugatra.

Az új Trtv. szerint az **országos kerékpárút-törzshálózat tervezett elemei** közül két nyomvonal vezet Ercsi kül- és belterületén keresztül.

Az egyik az Euro Velo 6 számú nemzetközi kerékpárút, az **Alsó-Dunamente kerékpárútvonal 6.C jelű szakasza**, amely a 4/5. mellékletnek megfelelően a Százhalombatta - Ercsi - Dunaújváros - Dunaföldvár vonalon tervezett, a másik a Duna mentét a Budapest - Balaton kerékpárúttal összekötő **Felső-Dunamente kerékpárútvonal,** amely

az **1.E néven** került a törvény mellékletét képező táblázatban felsorolásra. Ennek az útvonalnak az érintett települései az alábbiak: Tata - Etyek - (A 10. sz. Közép-Európa Vizei kerékpárútvonal Tordas - Etyek közötti szakasza) - Ercsi. A két nyomvonal Ercsi központjának környezetében találkozik egymással.

A Trtv. 4/8. melléklete sorolja fel a **villamosenergia-átviteli hálózat** távvezetékeit, amelyek között Ercsi közigazgatási területét a **„3. Meglévő 400 kV-os átviteli hálózat távvezetékek”** című táblázat 2. sorában meghatározott **„Albertirsa - Szigetcsép - Ercsi - Martonvásár”, a tervezett 400 kV-os távvezetékek között a 6. sorban szereplő „Ercsi térsége” elnevezésű vezeték** érinti. A törvény 17. § (3) bekezdése alapján az Ercsi térsége a település közigazgatási területét vagy annak 25 km-es körzetét jelenti. A 4/9. mellékletben felsorolt **nemzetközi és hazai szénhidrogén-szállító vezetékek között szereplő „Vecsés - Majosháza - Szigetcsép - Ercsi”; az „Adony - Ercsi - Százhalombatta - Érd - Budapest [XXII. kerület]; az „Ercsi – Százhalombatta” és az „Adony - Ercsi - Százhalombatta” elnevezésű nyomvonal egy-egy meglévő földgázszállító vezeték. A tervezett elemek között a „Városföld - Adony – Ercsi”; az „Ercsi – Győr” és az „Ercsi – Százhalombatta” vezetékek kerültek meghatározásra.**

A Trtv. 17. §-a alapján az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok fent ismertetett elemeit és az egyedi építményeket – az „Ercsi térsége” elnevezésű tervezett 400 kV-os távvezeték kivételével – Ercsi közigazgatási területét érintve, az országos és a megyei szerkezeti terv, valamint a településszerkezeti terv figyelembevételével, az engedélyezési eljárás során felmerülő ágazati szempontok és követelmények miatt szükséges korrekciókkal kell megvalósítani.

A településrendezési eszközök jelen módosítása során a fentiekben ismertetett országos műszaki infrastruktúra-hálózatot a Trtv. Szerkezeti terve alapján vettük figyelembe. **A javasolt módosítás az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok közül egyetlen elemet sem érint,** de a terület keleti határa mentén húzódik a 40. sz. „Budapest [XI. kerület, Kelenföld] – Pécs” meglévő országos törzshálózati vasúti pálya. A területtől északra vezet a Duna mentét a Budapest - Balaton kerékpárúttal összekötő 1.E jelű Felső-Dunamente kerékpárútvonal. A Cukorgyári területtől nyugatra pedig egy tervezett 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték húzódik.

1.6.2.2. Fejér Megye Területrendezési Terve

Fejér Megye Területrendezési Tervének Szerkezeti tervében a térségi műszaki infrastruktúra-hálózat elemét képezik a **térségi szerepű összekötő utak**, amelyek közül Ercsit **a Ráckeresztúr, illetve az M6 autópálya csomópontja irányából érkező út** érinti.

A Szerkezeti terven látható a **kompátkelőhely** jelölése is.

A települést az FmTrT Szerkezeti tervén **elsőrendű árvízvédelmi fővonal** is érinti a városközponttól délre, illetve egy másik a Dunától távolabb, amely szintén észak-déli irányban húzódik.

A település közigazgatási területén, a vasúttól keletre egy észak-dél irányban húzódó **térségi földgáz szállító vezeték** van a megyei szerkezeti terven. A közigazgatási területen több földgáz elosztó vezeték is húzódik.

A módosítás a térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok közül egyetlen elemet sem érint, de a terület határai mentén húzódó, az előző fejezetben ismertetett országos elemeket a megyei Szerkezeti terv is ábrázolja.

1.6.3. Térségi övezetek

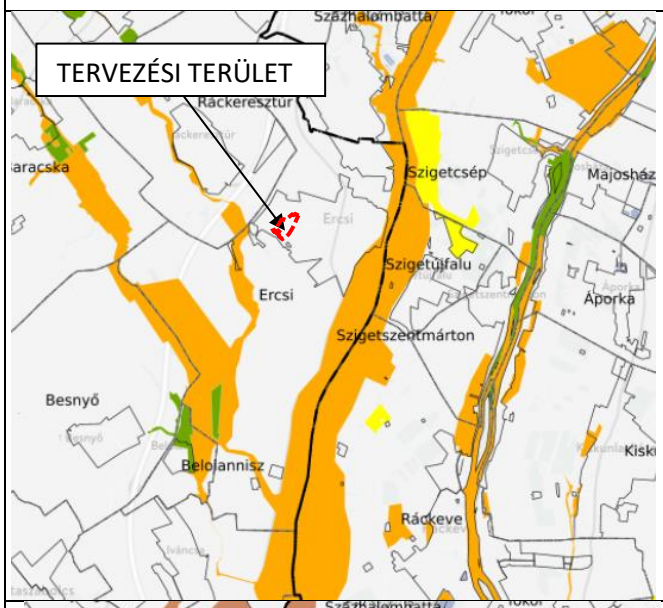
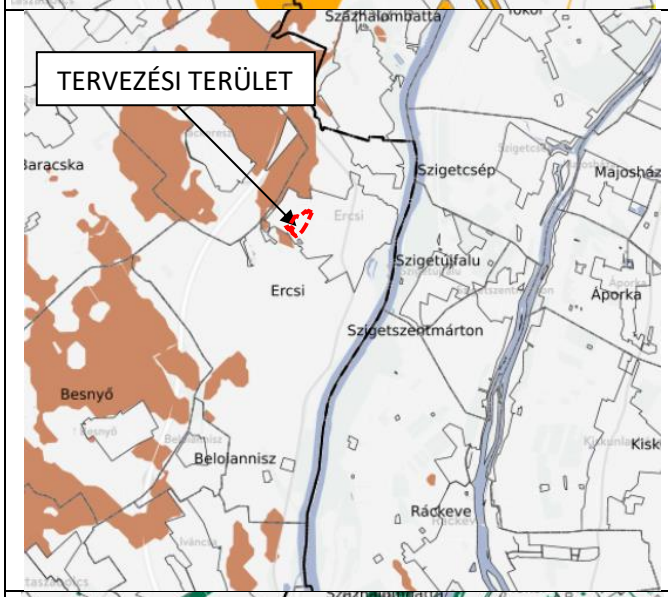
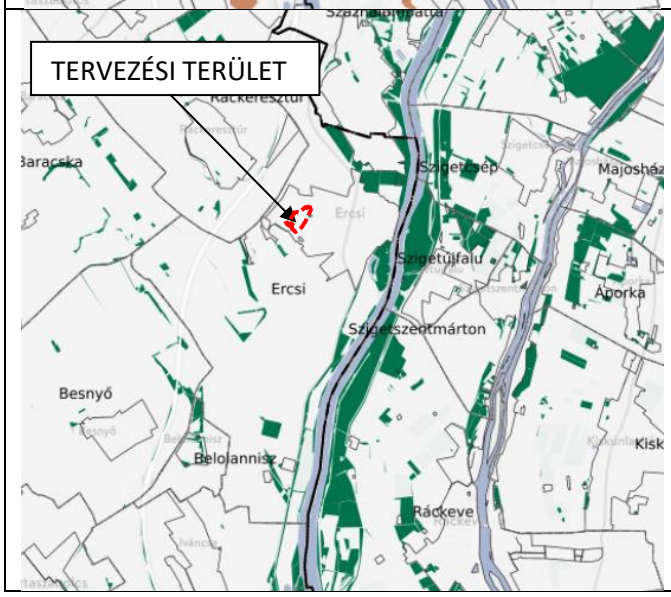
1.6.3.1. A Trtv. és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet Övezeti Terve – Országos övezetek

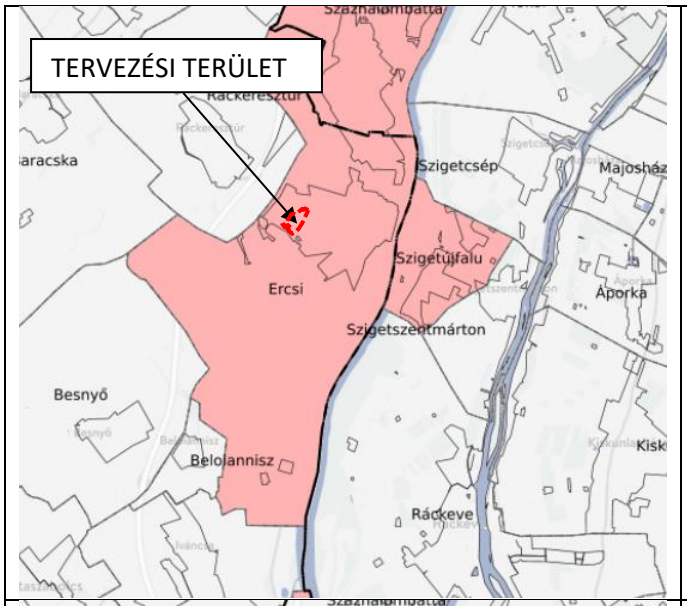
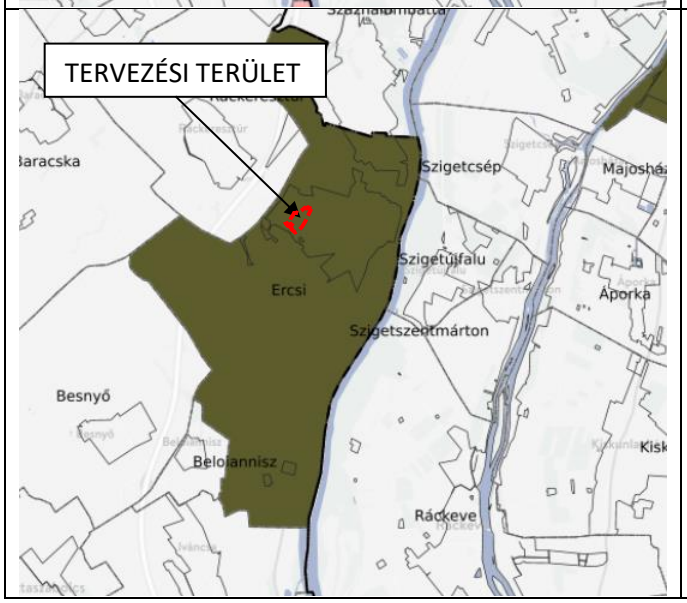
A **Trtv**. 3. mellékletét képező Övezeti terv szerint Ercsi közigazgatási területét az **országos övezetek** közül

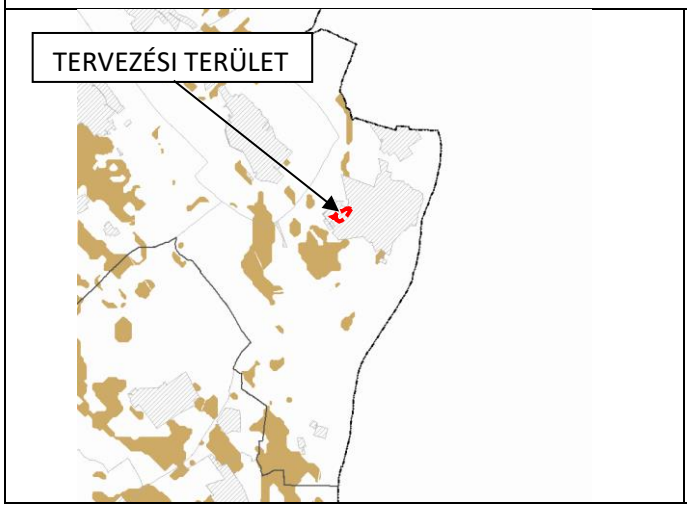
- az ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának övezete,
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- az erdők övezete,
- a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete, és
- a honvédelmi és katonai célú terület övezete

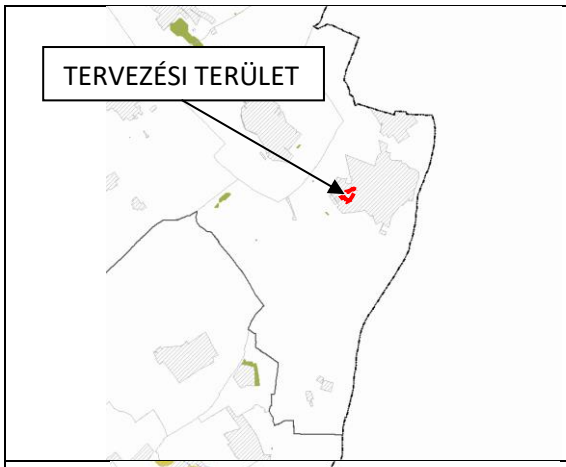
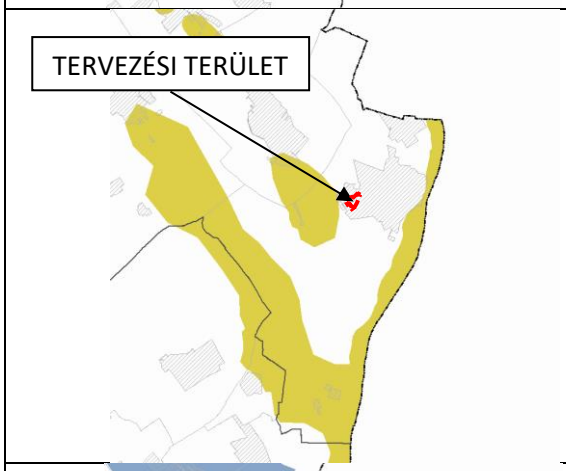
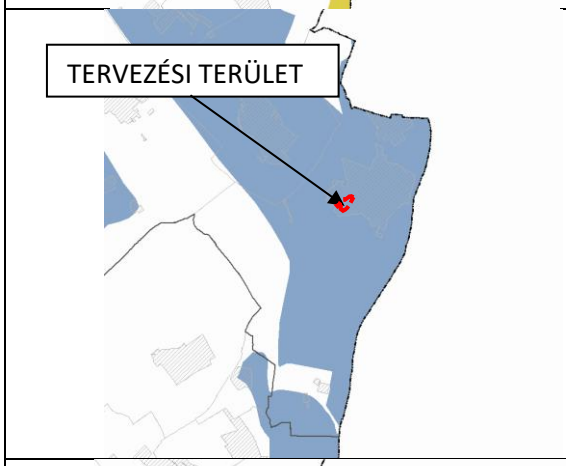
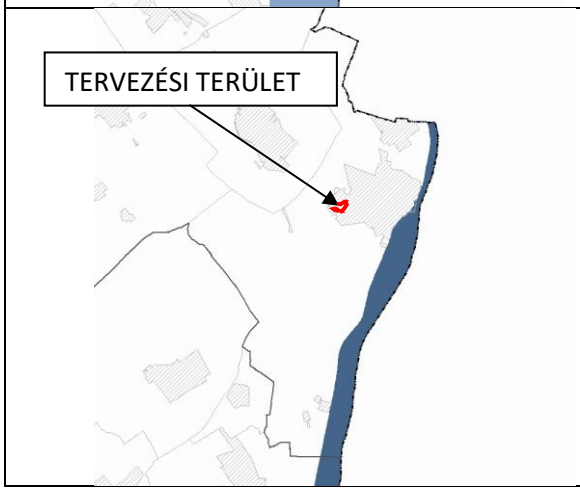
érinti.

A módosítással érintett területet a térségi övezetek közül a világörökségi és világörökség várományos terület, valamint a honvédelmi és katonai célú terület övezete érinti, amelyek teljes közigazgatási területi lehatárolású országos övezetek. Az illetékes államigazgatási szervek felülvizsgálathoz adott adatszolgáltatása alapján lehatárolt fenti két övezet az átsorolásra javasolt területet ténylegesen nem érinti.

A TRTV. ÁLTAL LEHATÁROLT ORSZÁGOS ÖVEZETEK	
	**AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETEI** **A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZETEK NEM ÉRINTIK!**
	**A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE** **A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!**
	**ERDŐK ÖVEZETE** **A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!**

	**VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET ÁLTAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSEK ÖVEZETE** (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL) **A TELEPÜLÉST AZ ÖVEZET ÉRINTI, DE A TERVEZÉSI TERÜLETET NEM ÉRINTI!**
	**HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE** **A TELEPÜLÉST AZ ÖVEZET ÉRINTI, DE A TERVEZÉSI TERÜLETET NEM ÉRINTI!**

A 9/2019. (VI. 14.) MVM RENDELET ÁLTAL LEHATÁROLT ORSZÁGOS ÖVEZETEK	
	**A JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE** **A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!**

	**ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE** **A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!**
	**TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE** **A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!**
	**VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE** **A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET ÉRINTI!**
	**NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE** **A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!**

A **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet** mellékletei tartalmazzák az Országos Övezeti Terv kiegészítő övezeti terveit, az **országos övezetek** lehatárolásait, amelyek közül Ercsi közigazgatási területét az alábbiak érintik:

- a jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- az erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- a tájképvédelmi terület övezete,
- a vízminőség-védelmi terület övezete,
- a nagyvízi meder övezete.

A fenti országos övezetek közül a módosítással érintett területet a vízminőség-védelmi terület övezete érinti.

Az övezetre a Trtv. 5. §-ának alábbi előírásai vonatkoznak:

„5. § *(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.*

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető."

Ercsi településrendezési eszközeiben a vízvédelemmel érintett területek ki vannak jelölve és a hatályos HÉSZ tartalmazza az e területekre vonatkozó előírásokat. A Cukorgyári területen bányászati tevékenység végzése nem tervezett.

Az FmTrT az országos övezetre vonatkozó törvényi szabályozást kiegészítette az alábbi előírásokkal:

„7. Vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó megyei rendelkezések

7. § *(1) A vízminőség-védelmi terület övezetének területét érintően a településrendezési eszközök készítésénél külön ki kell térni a vízminőség-védelmi szempontok fokozott érvényesítésére.*

(2) Az övezet területén tisztítatlan, vagy tisztított szennyvíz sem helyezhető el. Gondoskodni kell a szennyvizek eltávolításáról, illetve kivezetéséről az övezetből.

(3) Az övezet területére kívülről – regionális szennyvízgyűjtő- és -tisztító rendszerre szennyvízcsatorna-hálózaton történő csatlakozás kivételével – a szennyvíz bevezetése tilos."

Ercsi város területén nem tervezett tisztítatlan, vagy tisztított szennyvíz elhelyezése, bevezetése. A vízminőség-védelmi szempontok az általános jogszabályi előírások és a HÉSZ vonatkozó előírásainak betartásával érvényre jutnak.

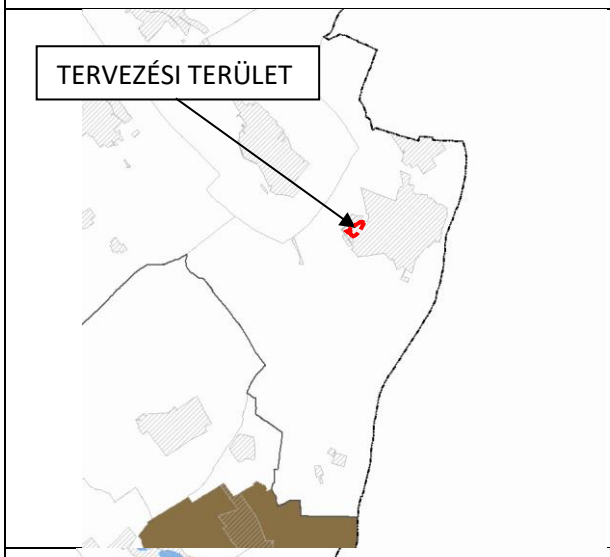
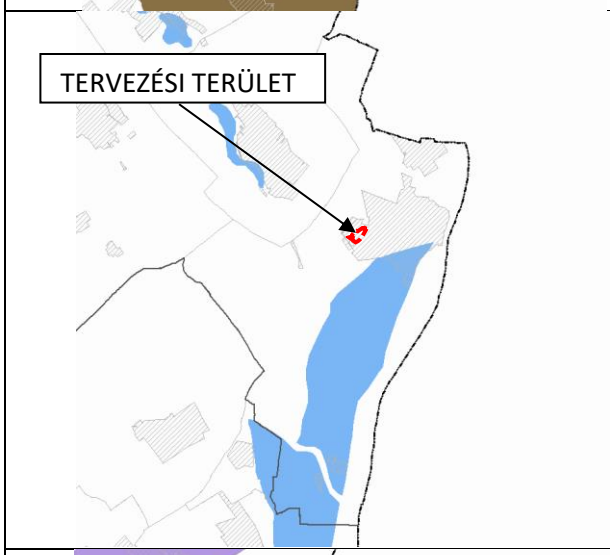
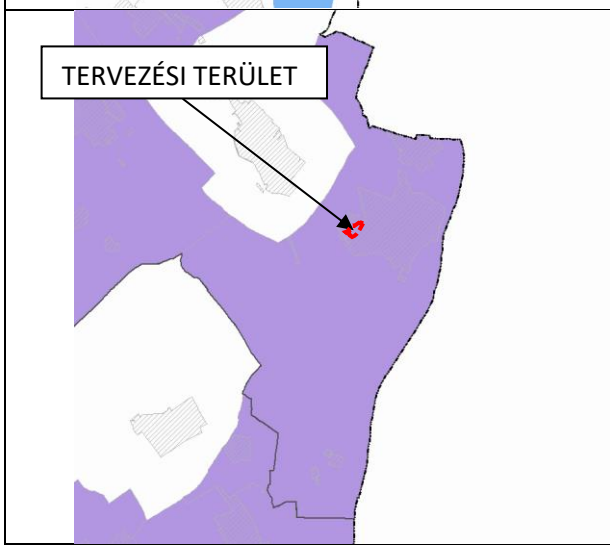
1.6.3.2. Fejér megye Övezeti Terve – Megyei övezetek

A Trtv. szerint a **megyei övezetek** a következők:

- az ásványi nyersanyagvagyon övezete,
- a rendszeresen belvízjárta terület övezete,
- a tanyás területek övezete,
- a földtani veszélyforrás terület övezete,
- az egyedileg meghatározott megyei övezet.

A törvény 23. § (2) bekezdése szerint a megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak az illetékes államigazgatási szervek egyetértése esetén változtathatók meg, *„kivéve a 22. § szerinti esetet. Ha az illetékes államigazgatási szervnek a térségi övezet lehatárolására vonatkozó adatszolgáltatása eltér az OTrT-ben, a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti rendeletében, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott övezeti lehatárolástól, a településrendezési eszköz készítése során a települési önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető, kivéve, ha az jogszabályba ütközik".*

A **tanyás területek övezete nem került Fejér megyében kijelölésre**, de Ercsire nem is jellemző a tanyák nagyszámú jelenléte.

AZ FMTRT ÁLTAL LEHATÁROLT MEGYEI ÖVEZETEK	
	**ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE** **AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!** **A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!**
	**RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE** **AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTI!** **A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!**
	**FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE** (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL) **AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTI!** **A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!**

Fejér megye területrendezési tervéről szóló Fejér Megye Közgyűlése 7/2020.(II.28.) K. r. sz. rendelete szerint az átsorolásra javasolt területet **érinti a teljes közigazgatási területi lehatárolású földtani veszélyforrás terület övezete**.

Az övezetekre az FmTrT nem határoz meg szabályokat, arra a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alábbi előírásai vonatkoznak.

„11. § *(1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni."

A **földtani veszélyforrás terület** övezetének konkrét lehatárolását a Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály (Bányafelügyelet) adatszolgáltatása alapján kell lehatárolni. **Az FmTrT szerint Ercsi érintett az övezettel.** Sajnos a településrendezési eszközök jelen tervvel párhuzamosan futó felülvizsgálatához nem érkezett konkrét terület-lehatárolást tartalmazó adatszolgáltatás. A településrendezési eszközökön ezért a hatályos terven is szereplő erózióveszélyes területek láthatók, amelyekre a HÉSZ előírásokat fogalmaz meg.

A törvény 24. § (1) bekezdése alapján *„A megyei önkormányzat a területrendezési tervéről szóló rendeletének részeként a megye területének természeti, épített környezeti és gazdasági adottságainak védelmére és fejlesztésére, a térszerkezet szervezésére, továbbá a területfejlesztési koncepciók és programok végrehajtására… **egyedileg meghatározott övezeteket** is megállapíthat".*

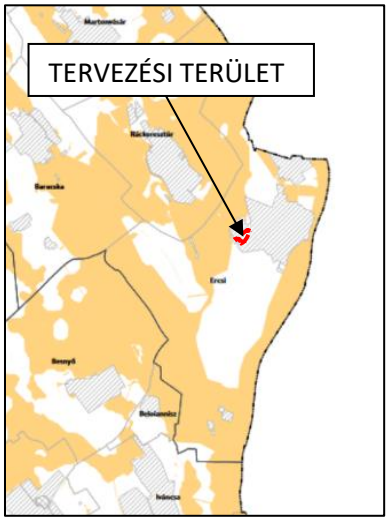
Az FmTrT 6. § (3) bekezdése alapján az egyedileg meghatározott megyei övezetek:

- Felzárkóztatandó belső periféria övezet,
- Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet,
- Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet,
- Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet,
- Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet,
- Majorsági térség övezete,
- Karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezete,
- Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete.

A Fejér megyében kijelölt egyedileg meghatározott megyei övezetek az alábbiak, amelyek közül csupán egy, a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete érinti a város közigazgatási területét.

- A **felzárkóztatandó belső periféria övezet** az FmTrT 3.12. melléklete alapján **nem érinti Ercsi közigazgatási területét.**
- A **turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet** az FmTrT 3.13. melléklete alapján **nem érinti Ercsi közigazgatási területét.**
- A **megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet** az FmTrT 3.14. melléklete alapján **nem érinti Ercsi közigazgatási területét.**
- A **borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet** az FmTrT 3.15. melléklete alapján **nem érinti Ercsi közigazgatási területét.**
- A **kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet** az FmTrT 3.16. melléklete alapján **nem érinti Ercsi közigazgatási területét.**
- A **majorsági térség övezete** az FmTrT 3.17. melléklete alapján **nem érinti Ercsi közigazgatási területét.**
- A **karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezete** az FmTrT 3.18. melléklete alapján **nem érinti Ercsi közigazgatási területét.**
- A **naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete** az FmTrT 3.19. melléklete alapján **érinti Ercsi közigazgatási területét.**

Az érintett megyei övezetre a 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendelet alábbi előírásai vonatkoznak:



„15. Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete

15. § *(1) A településrendezési eszközöket úgy kell kidolgozni, elkészíteni, hogy a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezet területét érintően - a háztartási méretű kiserőművek kivételével - naperőmű ne legyen létesíthető.*

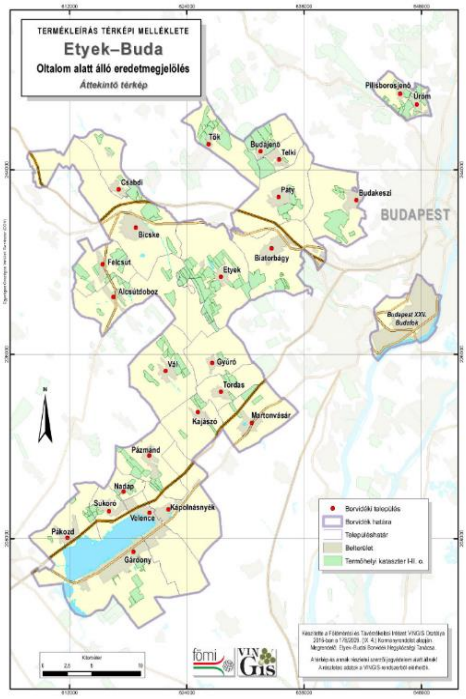
(2) A településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető területeket."

A 15. § (1) bekezdésének érvényesítése érdekében majd a felülvizsgálat során a HÉSZ tervezetét kiegészítjük az alábbi előírással: *„A Fejér megyei Területrendezési terv 3.19. mellékletében kijelölt „naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezet" területét érintően - a háztartási méretű kiserőművek kivételével - naperőmű nem létesíthető."*

Mint a fenti térképen látható, Ercsi beépített és beépítésre szánt területeit, így a módosítással érintett területet a Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete nem érinti.

Fentiek alapján a törvényi és egyéb, a területrendezéssel összefüggő jogszabályi előírások betartása biztosított.

1.6.4. Egyéb törvényi előírásoknak való megfelelés igazolása



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

Mivel azonban **Ercsi nem tartozik a borvidéki települések közé, így a fenti előírás jelen módosítás esetében nem releváns.**

A Trtv. 13. § (2) bekezdése pedig kimondja, hogy *„Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté".*

Az illetékes államigazgatási szerv által a felülvizsgálathoz adott adatszolgáltatása alapján Ercsiben nem található az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet, így a Trtv. 13. § (2) bekezdésének előírásai is teljesülnek.

Az Etyek-Budai borvidék települései

6. A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

(a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)

A hatályos településfejlesztési koncepció „2. Ercsi jövőképe – 2.1. Kihívások” című fejezete így ír a város gazdaságának problémáiról és a gazdaságfejlesztés érdekében megtett intézkedésekről:

„Ercsit foglalkoztatási és munkaerő-piaci stabilitásának viszonylagos gyengeségét emelik a releváns indikátorok, többek között a munkanélküliség relatív mutatója, melynek értéke 2014-ben kétszerese volt az országos átlagnak. Többek között ez az adat is alátámasztja azt a tényt, hogy Ercsiben a munkahelyteremtés és a foglalkoztatás nem csak a gazdasági válság idején, de azt megelőzően és napjainkban is megoldandó problémaként jelentkezik.”

„Ercsi gazdasági vonzerejét a település jó közúti, vasúti és vízi megközelíthetősége is erősíti. Láthattuk, hogy a városban jelentős a feldolgozó ipari ágazat, ahol nagyobb árbevételű és jelentős munkavállalói létszámmal rendelkező cégek működnek. A helyben működő vállalkozások jelentős mértékben járulnak hozzá a város helyi adóbevételeihez.”

„Ercsi a vállalkozásbarát települési környezet megteremtésére komoly hangsúlyt fektetett a múltban. A közvetlen gazdaságfejlesztő hatással bíró eszközök között meg kell említeni továbbá a gazdaságfejlesztési területek kijelölését, az ipari-gazdasági övezetek meghatározását is.”

A „3.2. Részcélok és beavatkozások meghatározása” című fejezet a munkahelyteremtő beruházások megvalósítását az egyik legfontosabb célok között említi.

- ***„Munkahelyteremtő beruházások ösztönzése***

A lehetőség szerint komoly munkahelyteremtő beruházásokat megvalósítani tervező vállalkozások betelepülését támogató üzleti környezet további fejlesztése szükséges, mely egyszerre jelentheti a fizikai infrastruktúra minőségének javítását és a helyi gazdasági együttműködések (pl. klaszteresedés) támogatását. A helyi gazdaság dinamizálása aktív befektetés ösztönző tevékenységet folytató gazdasági szervezőerőként és partnerként komoly feladatot jelenthet a városi önkormányzat számára is. A már részben betelepített ipari terület kiemelt célpontja lehet a városba érkező új beruházóknak, de a cukorgyár területén, illetve a volt laktanyában is lehetőség van – további fejlesztéseket követően – ilyen típusú tevékenységek végzésére.”

A településfejlesztési koncepció 4. részcélként fogalmazza meg a gazdasági területek fejlesztését az alábbiak szerint:

„A negyedik részcél a gazdasági területek fejlesztését irányozza elő, amely jelenti egyrészről a kijelölt gazdasági területek minőségi fejlesztését, másrészről a kihasználatlan területek újrahasznosítását, valamint új attrakciók fejlesztését. A cél a gazdasági szereplők megtelepedésének elősegítése és ezzel új munkahelyek teremtése.”

A fenti célok elérését szolgálja a Loacker Holding Vagyonkezelő Kft. fejlesztési elképzelése, amelynek megvalósítása érdekében készül jelen tervmódosítás.

7. A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

Ercsi város jelenleg hatályos településszerkezeti terve a Képviselő-testület 392/2008. (IX.30.) Kt. sz. határozatával került elfogadásra.

A tervezett módosítás a település beépítésre szánt területén történik, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A tervezett változás az érvényben lévő településszerkezeti terv területfelhasználásában, a város kialakult infrastruktúra hálózatában módosítást nem eredményez, mivel a módosítással érintett terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből egyéb ipari gazdasági területté történő átsorolása jelen tervmódosításban történik meg, így a településszerkezeti tervvel való összhang biztosított.

8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozási terv tárgyi területre vonatkozó módosításának célja a volt Cukorgyári területen tervezett hulladékhasznosító beruházás megvalósításához szükséges építési jogi környezet megteremtése a 2018. január 1-től hatályba lépett építésügyi jogszabályi környezetnek megfeleltetve. A szabályozás eszköze a fentieknek megfelelően módosított helyi építési szabályzat, valamint ennek szabályozási tervi melléklete.

Jelen módosítás különleges koncepcionális megalapozást nem igényel, mivel jelenleg csupán a beépítésre szánt gazdasági területi kategórián belüli egyetlen részterület ipari gazdasági területi átsorolása és a jelen tervben meghatározásra kerülő új építési övezet keretein belül a terület szabályozási előírásainak a módosítása merült fel igényként. A tervmódosítási szándék igényelte a helyi építési szabályzat és szabályozási tervi mellékletének módosítását, ezek az alábbiak:

AZ ÖNKORMÁNYZATI SZÁNDÉKOK ÉS A VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSOK EREDMÉNYÉNEK ALAPJÁN MEGHATÁROZOTT, SZABÁLYOZÁSI TERVI MEGOLDÁST IGÉNYLŐ MÓDOSÍTÁSI TERÜLET				
módosítási terület sorszám	**terület (ha)**	**helyrajzi szám (hrsz.)**	**SZT övezet módosítás**	
HATÁLYOS				**TERVEZETT**
1.	11,99	1760/6, 1760/11, 1760/12, 1760/13, 1760/14, 1760/15, 1760/17, 1760/18, 1760/19, 1760/23, 1760/24	(Gksz-2) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet	(Gip-E-1) Ipari gazdasági övezet

9. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A jelen dokumentáció készítését megelőzően, 2017-ben részletes örökségvédelmi vizsgálat került kidolgozásra a Települési Arculati Kézikönyv és a Településképi rendelet készítése során, önálló fejezetrészekben elemezve az épített és a táji, természeti értékeket, valamint a régészeti lelőhelyeket.

A módosítással érintett területen, a volt Cukorgyár 1760/6, 1760/11, 1760/12, 1760/13, 1760/14, 1760/15, 1760/17, 1760/18, 1760/19, 1760/23, 1760/24-es hrsz.-ú földrészletein konkrét kérelem alapján jelen tervmódosításban javaslatot teszünk az eddig kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület ipari gazdasági területbe történő átsorolására.

A területen jelentkező igény alapján egy korszerű, az iparnak alapanyagot biztosító, innovatív technológiával felszerelt újrahasznosító üzem megvalósítása tervezett a cég által megvásárolt földrészleteken, mely újrahasznosítható alapanyagokat vásárol és előkészít, ezáltal csökkenti az új termékek előállításához szükséges energia- és alapanyag-mennyiséget. (Acél, színesfém, elektronikai hulladék, üveg, papír, műanyag, fa és speciális kezelést igénylő hulladék). Az Önkormányzat szándékával megegyezően a Cukorgyári gazdasági terület tárgyi részét az OTÉK-ban meghatározott egyéb ipari területbe javasoljuk átsorolni a tervezett beruházásnak megfelelő építési és telekalakítási előírások meghatározása érdekében.

A volt Cukorgyár tárgyi területét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

A Cukorgyári „fejlesztési területen nem található országos műemlékvédelemben nyilvántartott épület, építmény. Ercsi Településképi Rendelete a fejlesztési terület 1760/11, /12, /14 és /17 hrsz.-ú telkére, illetve az 1760/16 hrsz.-ú telekrészére vonatkozóan helyi védett művi értékeket jelöl. Azonban az 1760/11 és /14 hrsz.-ú telken, valamint az 1760/16 hrsz.-ú fejlesztéssel érintett telekrészen már nem áll épület, építmény. A másik két telken álló épületek pedig valódi értéket nem képviselnek. A tervezett fejlesztéshez nem szükséges a kérdéses ingatlanok elbontása, azonban a helyi egyedi védelem felülvizsgálata javasolt.

A módosítással érintett terület szomszédságában került kijelölésre a Város Településképvédelmi rendeletében (TKR) a HT.2. jelű helyi védelem alá sorolt terület, a Cukorgyári lakótelep területe, ahol a helyi védelem tárgya a Cukorgyári lakótelep telekstruktúrája és beépítési módja, a lakótelep közlekedési célú közterületeinek szabályozási szélessége, területfeltárási struktúrája.

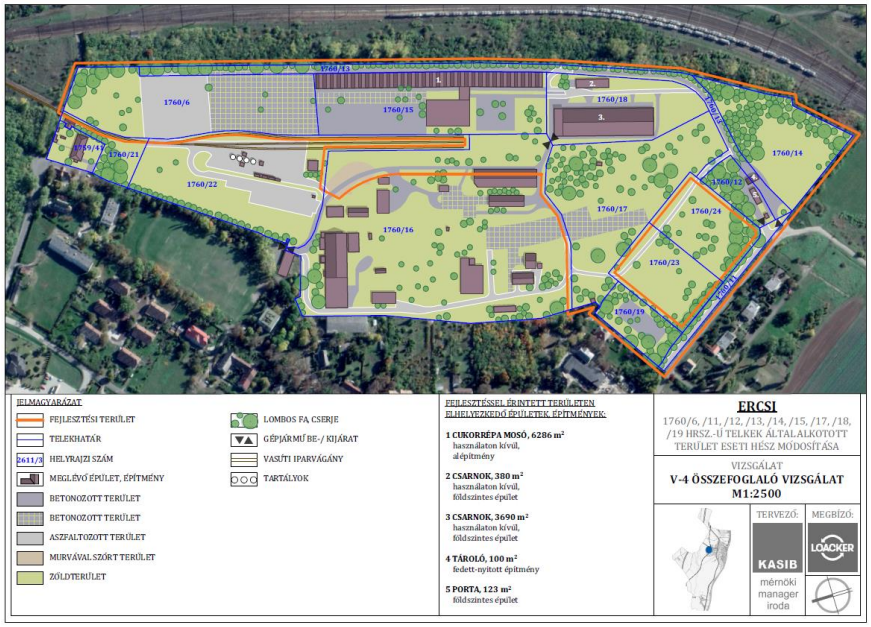
„A TKR alapján a Cukorgyári fejlesztési terület déli területei, az 1760/11, /12 és /19 hrsz.-ú telkek helyi védelem alatt álló területek, ahol biztosítani kell „a kialakult telekstruktúra fennmaradását, fenntartható fejlesztésének lehetőségét, a kialakult utcavonal-vezetés, területfeltárási struktúra, a közterület szabályozási szélesség, a rendezett közterületi látvány fennmaradását, fenntartható fejlesztésének lehetőségét azzal, hogy a kialakult szabályozási szélességek új építési telek kialakítása érdekében nem csökkenthetők”.

A tervezett fejlesztés a fejlesztési terület telkeit – beleértve a 3 helyi védelem alatt álló ingatlant – összevonja, azonban ez a rendezett közterületi látvány fennmaradását, az utcakép ritmusát, a területfeltárási struktúrát sem most, sem a jövőben nem veszélyezteti. A hulladékhasznosító tevékenységéhez kapcsolódó jövőbeni fejlesztések, beruházások a helyi védelem alatt álló területek értékeinek figyelembevételével, megőrzésével valósulhatnak meg.

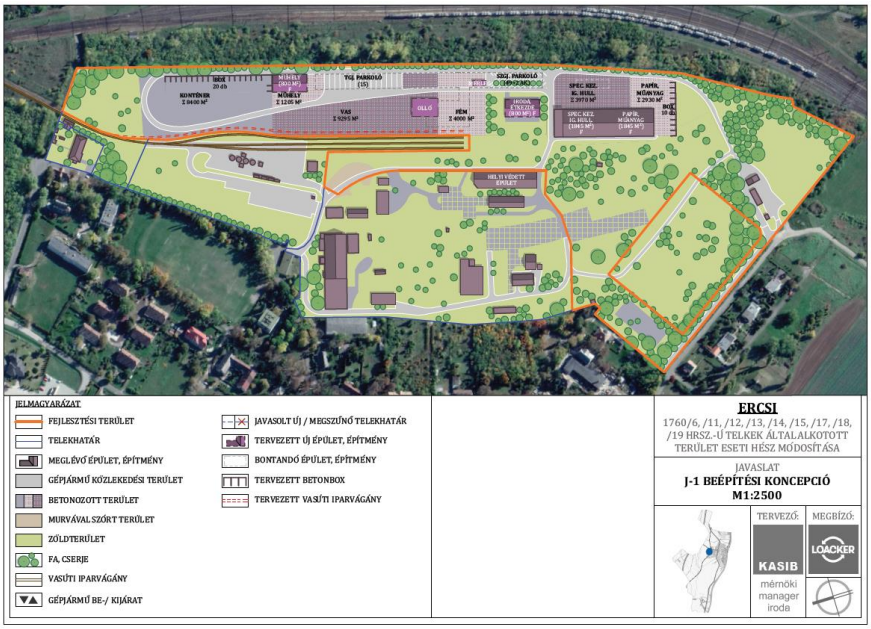
Az átsorolásra javasolt gazdasági terület közelében áll a Cukorgyári Szent Erzsébet kápolna. A műemléki védelem alatt álló kápolnát a javasolt átsorolás nem veszélyezteti.

10. BEÉPÍTÉSI TERV

A tervezett üzem megvalósítása érdekében a Loacker Kft. megbízásából a KASIB Kft. telepítési tanulmánytervet készített a volt Cukorgyári területre.



Összefoglaló vizsgálat a KASIB Kft. Telepítési tanulmánytervéből



Beépítési koncepció a KASIB Kft. Telepítési tanulmánytervéből

A tervezett tevékenység megvalósíthatósága érdekében az 1760/6, /11, /12, /13, /14, /15, /17, /18, /19-es hrsz.-ú telkek összevonása, és a terület megközelíthetősége érdekében a 1760/11, 1760/16 és 1760/22-es hrsz.-ú ingatlanok egy részének a közhasználat céljára történő átadása javasolt.

A telekalakítás a fejlesztési területen tervezett tevékenység megvalósíthatósága, a fejlesztési terület közterületi kapcsolatának a biztosítása, illetve a telkek azonos, a tervezett rendeltetésnek megfelelő területfelhasználási egységbe sorolása érdekében javasolt.

A kidolgozott tanulmányterv beépítési javaslata az alábbi elrendezést mutatja.

A módosítással érintett terület részletesebb leírását és a fotódokumentációt a mellékelt Telepítési tanulmányterv tartalmazza.

11. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés* szerint a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [Kvt. 43. § (5) bekezdés b) pontja].

A Korm. rendelet 3. §-a szerint „A terv, illetve program kidolgozásának megkezdésekor a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) állapítja meg, hogy a terv, illetve program beletartozik-e (…) az 1. § (3) bekezdés szerint a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe”.

A 4. § (2) bekezdése alapján „A döntéshez a kidolgozó kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek (a továbbiakban: környezet védelméért felelős szervek) véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.”

Az Önkormányzat az alábbi szervek véleményének kikérésével tett eleget a fenti jogszabályi kötelezettségének:

1. **a környezetvédelemre kiterjedően a környezetvédelmi hatóság**
   FMKH Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály

   A tervezett módosítások tárgyát képező ingatlanok területe nem érint országos jelentőségű védett területet, nem képezi részét az országos ökológiai hálózatnak, és nem tartozik a Natura 2000 hálózatba tartozó területek közé sem.

   A második számú módosítás során az ipari terület kijelölése a jelenlegi cukorgyári lakótelep közelében tervezett. A volt Cukorgyár Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeinek átsorolása Gip jelű ipari gazdasági a későbbiekben olyan tevékenységek elhelyezésére adhat lehetőséget, ami a környező lakóterületeken zajvédelmi, illetve levegőtisztaság-védelmi szempontból jelentős negatív hatással lehet (pl. zaj, rezgés, por, bűz). A területen tervezett hulladékhasznosító üzem telepítése mind zajvédelmi, mind levegőtisztaság-védelmi (bűz, por) jelentős hatással lehet a cukorgyári lakótelep lakó ingatlanjaira, melyek mellett ipari területhasználat tervezett.

   A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Kormányrendelet (*ZajR.*) 2. § pa) és pb) pontjai szerint a településrendezési terv szerinti lakó-, üdülő-, vegyes terület és a temető zajvédelmi szempontból védendő (védett) terület.

   A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Kormányrendelet (*ZajR.*) 9. § (1) és (2) bekezdése szerint a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen (pl. lakó,- vegyes területen), épületben és helyiségben a zaj- vagy rezgésterhelés feleljen meg a zaj- és rezgésterhelési követelményeknek, illetve a védendő területeket úgy kell kijelölni, hogy a külön jogszabály szerinti zajterhelési határértékek teljesüljenek.

   Már a tevékenység elhelyezhetőségének tervezésekor vizsgálni szükséges, hogy a tervezési terület használata során is biztosítható lesz-e a zajvédelmi szempontból védett területekre vonatkozó zajvédelmi határértékek betartása.

   A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Kormányrendelet 4.§ előírása szerint tilos a légszennyezés, valamint a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelése, továbbá a levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezettséget okoz.

   Légszennyező forrás létesítése, vagy bűzzel járó tevékenység tervezési területen történő elhelyezése lakosságot zavaró terheléssel járhat.

A Főosztály a fent részletezettek miatt a második módosítási szándék esetében szükségesnek tartja Rendelet alapján a környezeti vizsgálat elkészítését, a tervezett ipari területnek a szomszédságában elhelyezkedő lakóterületekre gyakorolt hatásának vizsgálata céljából a fent ismertetettek figyelembe vételével.

2. **a természet- és tájvédelemre kiterjedően a nemzeti park igazgatóság és a természetvédelmi hatóság**
   Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

A tervezési területek illetve a módosítások tartalma országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), országos ökológiai hálózat övezetét, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területet nem érintenek.

Igazgatóságunk az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdését tekintve a településrendezési eszközök jelen módosításával összefüggésben táj- és természetvédelmi szempontból környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.

3. **a közegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal**
   Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály

szempontjait figyelembe véve, a 3. számú melléklet II. 1. pontja alapján nyilatkozom, hogy a tervezett módosítások tekintetében jelentős környezeti hatás várható, így ***környezet- és település-egészségügyre kiterjedően környezeti hatásvizsgálat lefolytatását szükségesnek tartjuk.***

4. **az épített környezet védelmére kiterjedően az állami főépítészi hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal**
   Fejér Megyei Kormányhivatal Fakász Tamás Állami Főépítész

Ercsi 2863-as hrsz-ú telket érintő (útszabályozás törlése) **módosítási pont vonatkozásában nem tartom szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.**
A volt cukorgyár területén tervezett hulladékhasznosító üzem létesítése **hatással van az épített környezetre, ezért a településrendezési eszközök módosítása során a környezeti vizsgálat lefolytatását ezen módosítási tétel esetében szükségesnek tartom.**

A cukorgyár területét érintő módosítással kapcsolatban felhívom figyelmét *az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet* 24. § (2) bekezdés *k)* pontjára, miszerint hulladékhasznosító üzem elhelyezésének lehetősége a „különleges terület - hulladékkezelő, - lerakó terület" építési övezetben lehetséges.

5. **a talajvédelmi feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal**
   Fejér Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály

„Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról" szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 3. számú melléklet II. pontja szerint a talajvédelmi hatáskörben eljáró kormányhivatal talajvédelemre kiterjedően érintettség esetén vesz részt az eljárásban. „A termőföld védelméről" szóló 2007. évi CXXIX. törvény 2. § 19. pontja szerint termőföld az a földrészlet, mely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva.

Fentiek alapján a tervezett módosításoknak termőföldi érintettsége nincs, így megállapítom, hogy Ercsi város településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódóan talajvédelmi szempontból nem várható jelentős környezeti hatás, ennél fogva nincs szükség környezet értékelés elkészítésére.

6. **a termőföld mennyiségvédelmi feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal**
   Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály

A tervezett, belterületen fekvő, az egykori Ercsi Cukorgyár területére vonatkozó változtatások termőföldet nem érintenek ezért ezen módosítások esetében a környezeti vizsgálat a termőföld mennyiségi védelme szempontjából nem szükséges.

7. **a földtani és ásványvagyon védelemre kiterjedően a bányafelügyeleti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal**
   Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban megállapítható, hogy földtani, ásványvagyon védelmi és bányászati jogot érintő problémát nem vet fel. Az idézett kormányrendelet szerinti környezetvizsgálat, a Bányafelügyelet feladatkörének szempontjából szükségtelen.

8. **a természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelmére kiterjedően a népegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal**
   Budapest Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály

   A település területén belül természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

9. **a kémiai biztonságra kiterjedően az országos tisztifőorvos**
   Nemzeti Népegészségügyi Központ Dr. Müller Cecília országos tisztifőorvos

   Figyelemmel a jelen megkeresésre, a nevezett területek övezeti átsorolási szándékával szemben kifogást nem emelek, önmagában annak kémiai biztonsági szempontokat figyelembe véve környezeti hatása nincsen.
   Ugyanakkor a későbbi, hulladékhasznosító üzem létesítését szolgáló vállalkozásfejlesztést – mely a településrendezési eszközöket részlegesen módosítaná – és annak esetleges környezeti vizsgálati szükségességét a Nemzeti Népegészségügyi Központ hatáskör alapján véleményezni kívánja.

10. **a súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően a megyei katasztrófavédelmi igazgatóság**
    Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály

    Tárgyi ügyre vonatkozóan a Korm. rendelet 3. melléklet II.2. j) pontja szerinti érintettségét tekintve jelentős környezeti hatás nem várható.

    Felhívom figyelmét, hogy a veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem, mely a Tv. IV. fejezetének hatálya alá tartozik, a Mol Dunai Finomító (2443 Százhalombatta, Olajmunkás u. 2.). A veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendeletben foglaltak alapján a veszélyességi övezetet alkotó belső, középső és külső zónákhoz tartozó területeken a 7. melléklet 2. pontjában foglaltak szerint a fejlesztési lehetőségek korlátozottak. A már működő veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem környezetében figyelembe kell venni a terület mikrometeorológiai, urbanisztikai és infrastrukturális sajátosságait. Ezen jellemzők alapján a fejlesztések a veszélyes üzem irányában csak ésszerű távolságig történhetnek.

Az előírt határidőn belül az alábbi szervektől nem érkezett állásfoglalás az Önkormányzathoz:

1. **a helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően a települési önkormányzat jegyzője**
   helyben **0**
2. **a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően a vízvédelmi és vízügyi hatóság**
   … Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály **0**
3. **az erdővédelemre kiterjedően az erdészeti feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal** **0**
   … Megyei Kormányhivatal
   Erdőfelügyeleti Osztály
4. **az örökségvédelmi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, kizárási feltétel fennállása esetén a kulturális örökség védelméért felelős miniszter** **0**
   Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Örökségvédelmi Osztály

Nem illetékes:

1. **a közlekedés feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala**
   Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, illetve annak 3. számú melléklete a terv, illetve program megvalósítása során várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése kérdésében a Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály részére közreműködési hatáskört nem állapít meg.

Fentiekre tekintettel a Környezeti Vizsgálat elkészítésével kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek.

A véleményezés óta az eredeti tervben szereplő két módosító javaslat két külön dokumentációban kerül egyeztetésre. Az 1. módosítás már jóváhagyásra került, a 2. módosítás, a Cukorgyár területére vonatkozó szerepel jelen tervdokumentációban.

A fentiek figyelembevételével a volt Cukorgyár területére tervezett módosítás kapcsán jelentős környezeti hatások várhatók, amelyek a FMKH Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, a Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály és a Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze állásfoglalása értelmében a környezeti vizsgálat lefolytatását és külön környezeti értékelési dokumentáció elkészítését szükségessé teszik.

12. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTUMAI

7.1. Partnerségi vélemények

7.2. Hirdetmények, a lakossági fórum jegyzőkönyve

7.3. A partnerségi egyeztetés lezárása

13. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A TELEPÜLÉS-SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

HATÁROZATI JAVASLAT

Ercsi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
…. Kt. számú határozata
az Ercsi város településszerkezeti tervéről szóló
392/2008. (IX.30.) Kt. sz. határozat módosításáról

Ercsi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet és az OTÉK előírásai alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltak figyelembevételével az alábbi döntést hozza:

1) Ercsi város igazgatási területén belül „a módosítással érintett terület határa” jelöléssel körülhatárolt területre vonatkozóan jóváhagyja a határozat 1. mellékletét képező M=1:5000-es méretarányú „Módosított Településszerkezeti terv” című tervlapot;
2) Úgy dönt, hogy az Ercsi város településszerkezeti tervéről szóló 392/2008. (X.30.) Kt. sz. határozattal jóváhagyott, „A településszerkezeti terv mellékletét képező leírás” című dokumentumot kiegészíti a 2. melléklet szerint.
3) Tudomásul veszi, hogy jelen területfelhasználás-változás következtében a település biológiai aktivitás értéke nem változik!
4) Tudomásul veszi, hogy jelen területfelhasználás-változás következtében a térségi területi mérleg adatai nem változnak.
5) Felkéri a jegyzőt, hogy a Módosított Településszerkezeti Terv alapján a Módosított Szabályozási Tervet és a Helyi Építési Szabályzat módosító javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé.
6) Jelen határozat az elfogadását követő napon lép hatályba.

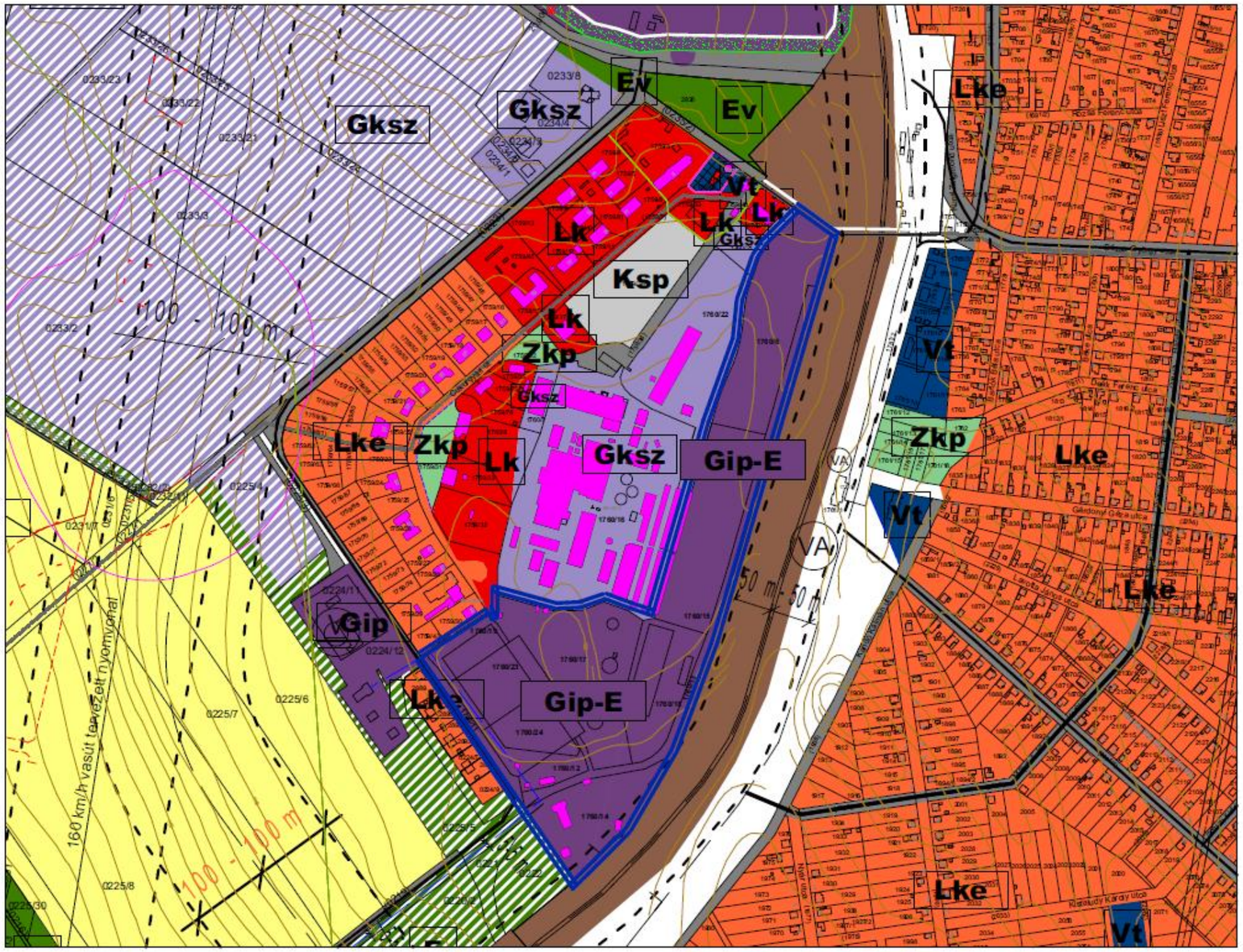
Ercsi, 2021. ……

Határidő: azonnal
Felelős: jegyző

Szabó Tamás s.k.
polgármester

dr. Feik Csaba s.k.
jegyző

1. **melléklet a …/2021. (…..) sz. képviselő-testületi határozathoz: Módosított Településszerkezeti terv**



JELMAGYARÁZAT

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

Gip-E jelű egyéb ipari gazdasági terület

Településszerkezet - Módosított településszerkezeti terv
M = 1:5000

Generáltervező és Építészet
KONSTRUMA
Konstruma Mérnöki Iroda Kft.
Budapest 1078 Murányi utca 1. II/7
konstruma.hu, office@konstruma.hu
+36-1-413-3881, +36-30-297-2117

2. melléklet a …/2021. (…..) sz. képviselő-testületi határozathoz:

<u>Leírás kiegészítése</u>

1. A település igazgatási területe beépítésre szánt területeinek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerinti felsorolása az alábbi területfelhasználási egységgel egészül ki:

(b) Gazdasági területek:

b/1. Kereskedelmi szolgáltató terület,

b/2. Ipari – gazdasági terület,)

b/2. Egyéb ipari – gazdasági terület.

2. A beépítésre szánt területek egyes területfelhasználási egységei építési használatának megengedett felső határát (legnagyobb szintterületsűrűségét) tartalmazó táblázat az alábbi sorral egészül ki:

Területfelhasználási egységek	Térképi jele	Legnagyobb szintterületsűrűség
Egyéb ipari gazdasági terület	Gip-E	1,5

3. A településszerkezeti terv jelen módosításában rögzített változások területi mérlege:

Területfelhasználási kategória	Meglévő, megmaradó (ha)	Tervezett* (ha)	Összesen (ha)
Gazdasági területek:	-	-	-
- ipari gazdasági terület	360	-20,26	339,74
- egyéb ipari gazdasági terület	0	20,26	20,26

14. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testületének
…/ 2021. (……..) Kt. sz. rendelete
az Ercsi város helyi építési szabályzatáról szóló 19/2008. (X.2.) Kt. sz. rendelet módosításáról

Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (1) és (4) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Az Ercsi város helyi építési szabályzatáról szóló 19/2008. (X.2.) Kt. sz. rendelet (a továbbiakban Rendelet) kiegészül a következő 32/C. §-sal:

„Gip-E-1 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet
(Ercsi tervezett ipari gazdasági területei)
32/C. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadon álló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	4000
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	40
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt az építési helyen belül (%)	50
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,5
Legkisebb építménymagasság (m)	3,0
Legnagyobb építménymagasság (m)	18,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25

(2) Az előírt építménymagasság értékétől el lehet térni (maximum 30 méterig) abban az esetben, ha azt a technológiai követelmények megkívánják.

(3) A beépítésnél alkalmazható előkert 5 méter, az oldalkert 6 méter, a hátsókert a tényleges építménymagasság fele.

(4) A zöldfelületeket úgy kell kialakítani, hogy azok az alkalmazott technológia figyelembe vételével, de minél inkább sávosan, hálózatosan, összefüggően tagolják a területet. A növényzet telepítésénél gondoskodni kell a meglévő értékes növényállomány megőrzéséről.

(5) A telekhatárok mentén körben, legalább 5 m szélességben magasnövésű fákat is tartalmazó többszintes telken belüli védő zöld sávot kell kialakítani. Ezt a sávot a HÉSZ zöldfelületekre vonatkozó általános szabályai alapján kell kialakítani azzal, hogy a védő zöldsávok az ingatlanok szükséges közlekedési kapcsolatainak biztosítása érdekében teljes szélességben áttörhetők, megszakíthatók.”

2. § A HÉSZ SZT-2m/a jelű szabályozási terv (belterületek) elnevezésű rajzi mellékletének normatartalma helyébe az 1760/6, 1760/11, 1760/12, 1760/13, 1760/14, 1760/15, 1760/17, 1760/18, 1760/19, 1760/23, 1760/24-es hrsz.-ú ingatlanok területére a jelen rendelet mellékletét képező Módosított szabályozási terv című tervlap normatartalma lép.

3. § E rendelet a kihirdetésének napját követő napon lép hatályba.

Szabó Tamás
polgármester

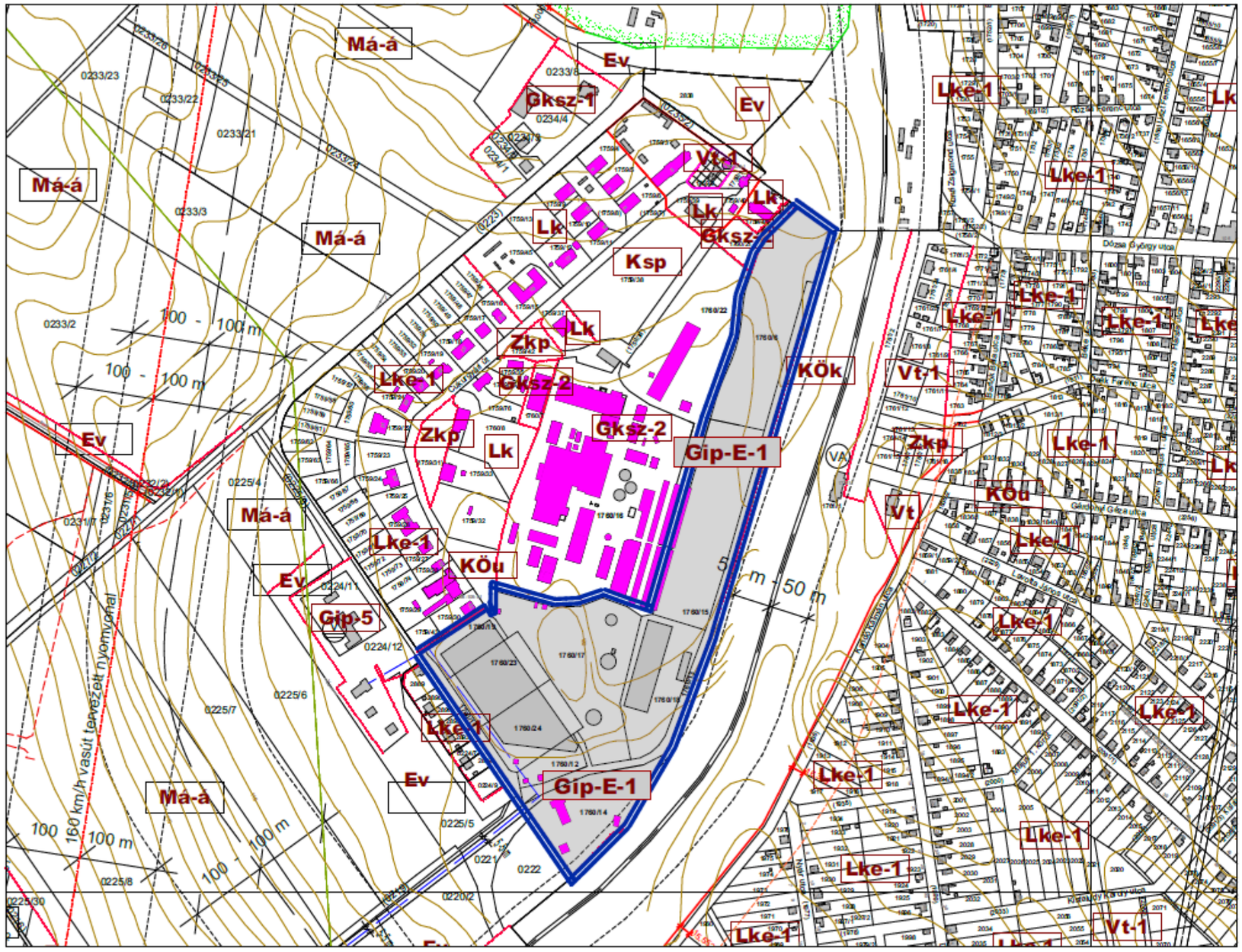
Dr. Feik Csaba
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet az Ercsi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2021. … hó ... napján kihirdetésre került. A kihirdetés időtartama 30 nap.

Dr. Feik Csaba jegyző
jegyző

Melléklet a …/2021. (…..) Kt. sz. önkormányzati rendelethez: Módosított szabályozási terv



MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

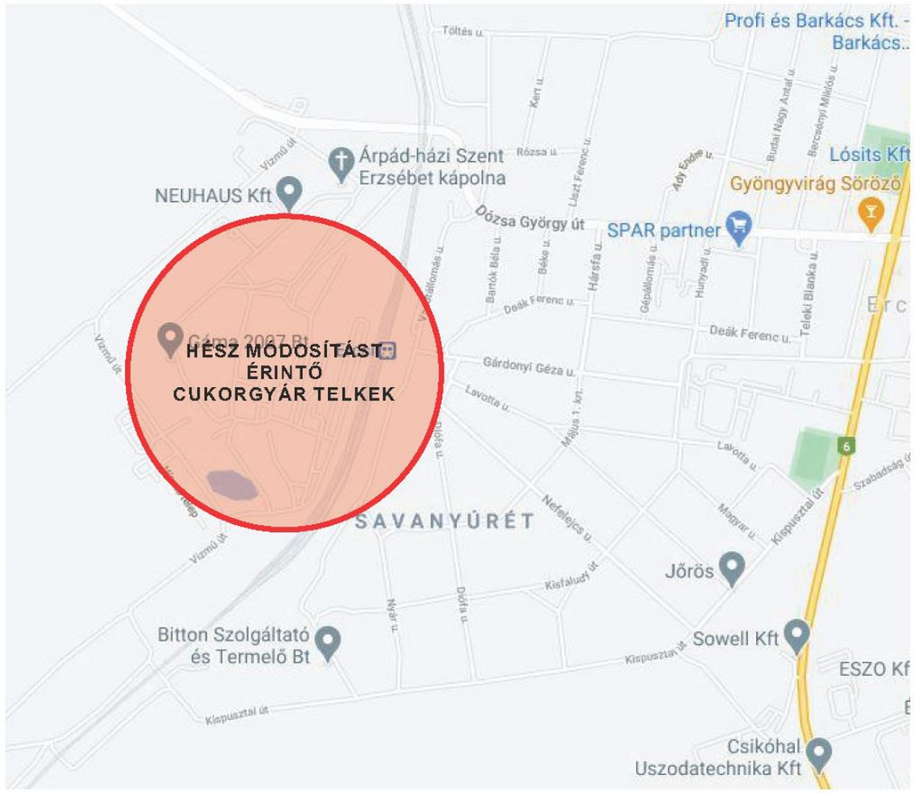
Gip-E-1 jelű ipari gazdasági építési övezet

Szabályozás - Módosított szabályozási terv
M = 1:5000

Generáltervező és Építészet
KONSTRUMA
Konstruma Mérnöki Iroda Kft.
Budapest 1078 Murányi utca 1. II/7
konstruma.hu, office@konstruma.hu
+36-1-413-3881, +36-30-297-2117

15. MELLÉKLETEK

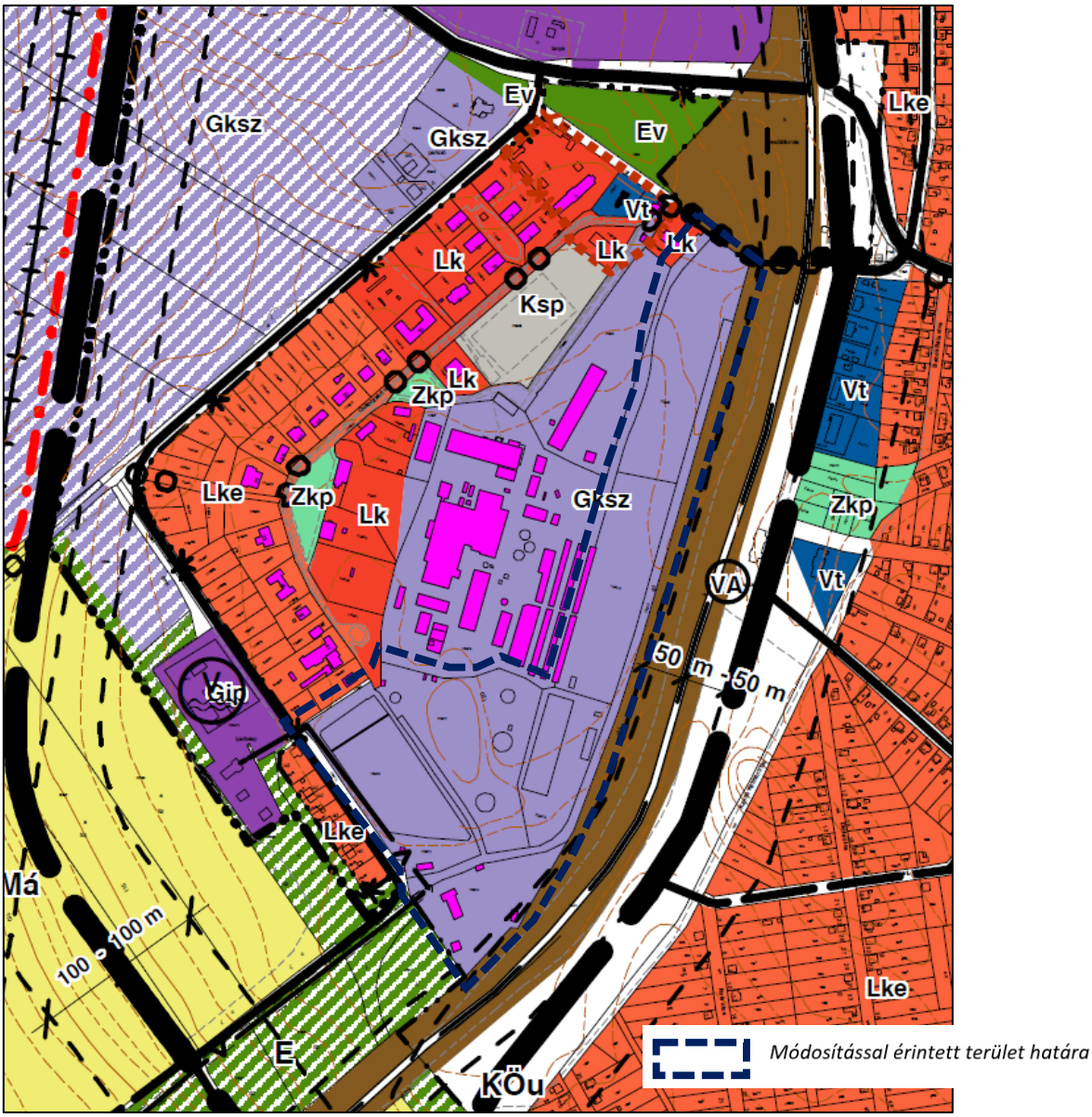
1. számú melléklet: Átnézeti helyszínrajz a Cukorgyár környezetéről

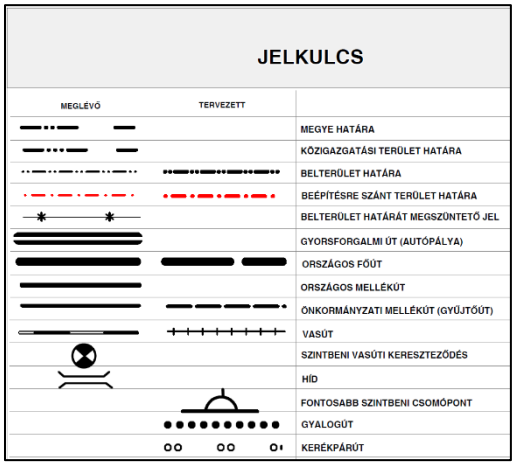


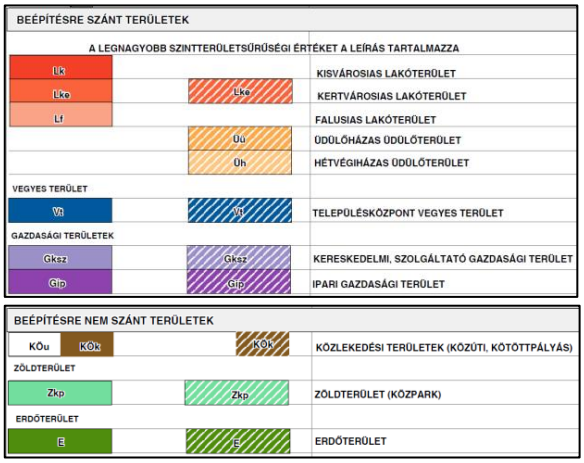
Ercsi átnézeti helyszínrajz 2.

Generáltervező és Építészet
KONSTRUMA
Konstruma Mérnöki Iroda Kft.
Budapest 1078 Murányi utca 1. II/7
konstruma.hu, office@konstruma.hu
+36-1-413-3881, +36-30-297-2117

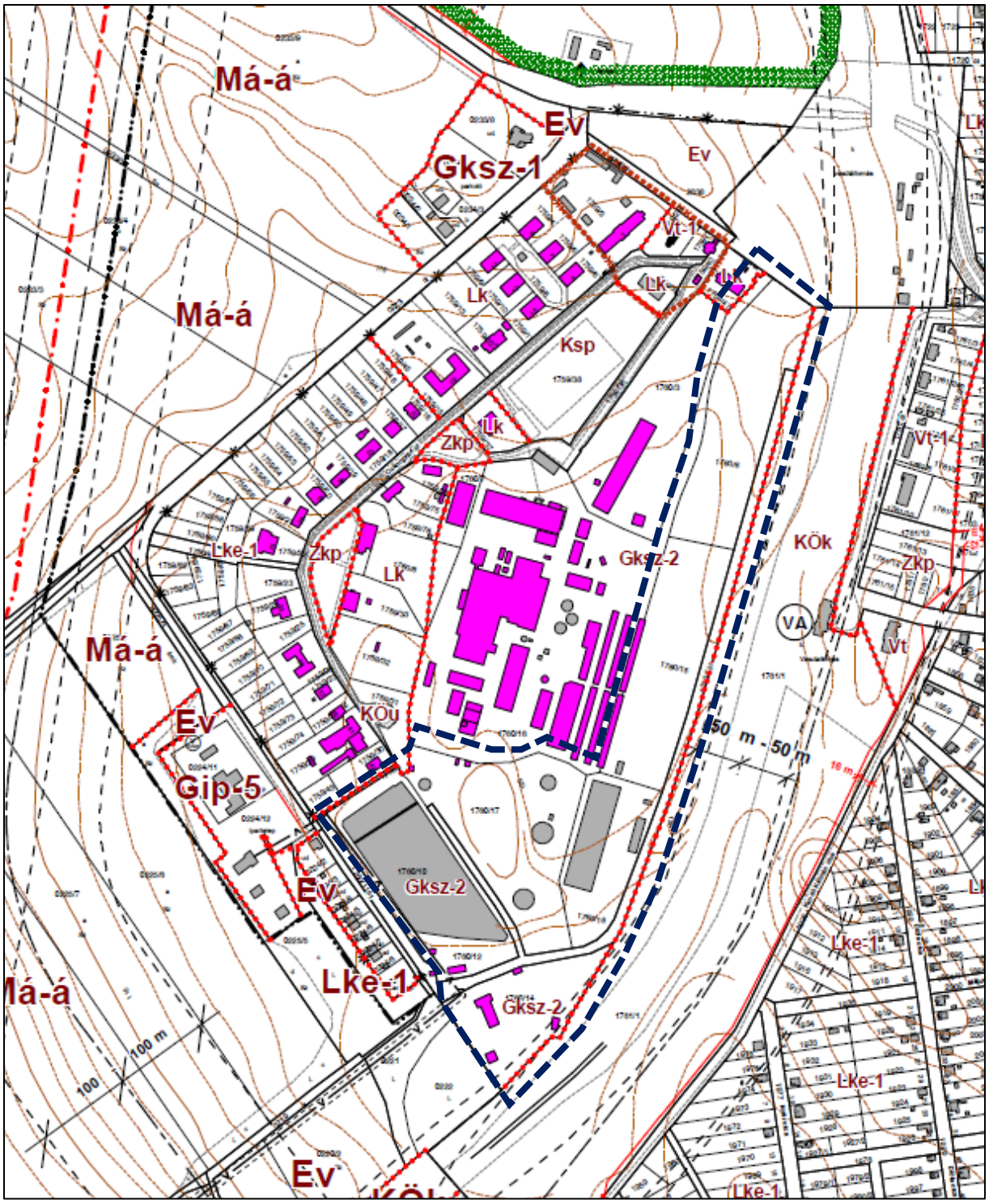
2. számú melléklet: Ercsi város hatályban lévő településszerkezeti tervének kivágata az Ercsi 1760/6, 1760/11, 1760/12, 1760/13, 1760/14, 1760/15, 1760/17, 1760/18, 1760/19, 1760/23, 1760/24-es hrsz.-ú ingatlanok környezetéről







3. számú melléklet: Ercsi város hatályban lévő szabályozási tervének kivágata az Ercsi 1760/6, 1760/11, 1760/12, 1760/13, 1760/14, 1760/15, 1760/17, 1760/18, 1760/19, 1760/23, 1760/24-es hrsz.-ú ingatlanok környezetéről



Módosítással érintett terület határa

JELKULCS

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
	MEGYE HATÁRA
	KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
	BELTERÜLET HATÁRA
	TERVEZETT BELTERÜLET HATÁRA
	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA
	TERVEZETT BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA
	SZABÁLYOZÁSI VONAL
	ÖVEZET, ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
	BELT. ÉS BEÉP. SZÁNT TERÜLET HATÁRÁT MEGSZÜNTETŐ JEL
	BE NEM ÉPÍTHETŐ TELEKRÉSZ
Lke-1	ÖVEZET, ÉPÍTÉSI ÖVEZET AZONOSÍTÓJA A TERVEN ALKALMAZOTT ÖVEZETI JELEK ÉS PARAMÉTEREK MEGEGYEZNEK A HÉSZ-BEN ALKALMAZOTTAKKAL /
	ÉPÍTÉSI TILALOM TERÜLETÉNEK HATÁRA

EGYÉB JELEK	
VR	ISMERT RÉGÉSZETI LELŐHELY ÉS AZONOSÍTÓJA
	MŰEMLÉK
MK	MŰEMLÉKI KÖRNYEZET HATÁRA
	HELYI MŰVI ÉRTÉKEK
	JELENTŐSEBB VÉDŐTÁVOLSÁGOK, SÁVOK HATÁRA
	ERRÓZIÓÉRZÉKENY TERÜLET HATÁRA
V	HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐTERÜLET (20 ÉV)
V	VÍZMŰ (KÜLSŐ) VÉDŐTERÜLET
V	VÍZMŰ (BELSŐ) VÉDŐTERÜLET
12 m	SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
N2	NATURA 2000 TERÜLET HATÁRA
O	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT HATÁRA
E	400 kV VILLAMOS TÁVVEZETÉK
GNK	NAGYKÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK
V	REGIONÁLIS VÍZVEZETÉK
	BÁNYATELEK HATÁRA
V	VÍZMŰ
VA	VASÚTÁLLOMÁS
	FAKADÓVIZEK ÁLTAL VESZÉLYEZTETETT TERÜLET ELVI HATÁRA
	VÍZELÖNTÉSSEL VESZÉLYEZTETETT TERÜLET HATÁRA
	TELKEN BELÜLI VÉDŐZÖLD SÁV
	KÖZÚTI KAPCSOLAT HELYE

4. számú melléklet: Főépítészi nyilatkozat

FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT

Tárgy: Ercsi város településrendezési eszközeinek részleges módosítása tárgyalásos eljárással

1. **Előzmények:**

   Ercsi város Önkormányzat Képviselő-testülete jogkörében eljáró Polgármester a 38/2021.(II.23.) számú határozatával döntött a város Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és a Szabályozási tervének módosításáról a 2863-as hrsz.-ú ipari gazdasági besorolású ingatlanon kiszabályozott út törléséről, valamint az 1760/6, 1760/11, 1760/12, 1760/13, 1760/14, 1760/15, 1760/16, 1760/17, 1760/18, 1760/19, 1760/20, 1760/22. hrsz.-ú, jelenleg kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású ingatlanok ipari gazdasági területté történő átsorolásáról.

   Az Önkormányzat nevében a Polgármester a 38/2021.(II.23.) számú határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította az Ercsi, 2863, 2834, 2835, 2836, 1760/6, 1760/11, 1760/12, 1760/13, 1760/14, 1760/15, 1760/16, 1760/17, 1760/18, 1760/19, 1760/20, 1760/22. hrsz.-ú ingatlanokat, ezért a településrendezési eszközök részleges módosítása tárgyalásos eljárással történik.

2. **Településrendezési feladat:**

   A volt Cukorgyár területének átminősítése a Településszerkezeti terven kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből ipari gazdasági területté, a Helyi Építési Szabályzatban és a Szabályozási terven a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetből ipari gazdasági építési övezetté.

3. **A tervi tartalom meghatározása:**

   Tekintettel arra, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálata, készítése jelen eljárással párhuzamosan zajlik, ami egy 2016-ban készült, nagyon részletes Megalapozó vizsgálatra támaszkodik, a korábbi dokumentumok jelen módosítás során csupán kiegészítésre kerülnek a terv tartalmához és a módosítás lokális jellegéhez szükséges mértékben.

   A Megbízói elvárás egy rövid, áttekinthető, a lényeges kérdésekre és azok indoklására kiterjedő dokumentum elkészítése.

   Ennek megfelelően a tervi tartalom a következő:

   - <u>Jóváhagyandó munkarészek</u>
     - a Településszerkezeti terv vonatkozó részletének módosítása
     - az önkormányzati rendelet tervezetének szakmai javaslata
     - a Szabályozási terv vonatkozó részletének módosítása
   - <u>Alátámasztó munkarészek</u>
     - a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet teljes településrendezési terv készítéséhez szükséges alátámasztó munkarészek helyett a tervezési feladat jellegének megfelelő tartalommal szükséges a településrendezési változások bemutatása, az alátámasztó munkarészek kidolgozása a tervezési terület szűk környezete vonatkozásában. A hatályban lévő településrendezési eszközök Megalapozó vizsgálata és Alátámasztó javaslata a továbbiakban is felhasználható.

Budapest, 2021. július 19.

Pányi Zsuzsanna
mb. főépítész

5. számú melléklet: A HO-MO Ingatlanhasznosító Kft. kérelme

HO-MO Ingatlanhasznosító kft.

+36 30 266-8007 2400 Dunaújváros Kenyérgyári u. 4.

Ercsi Önkormányzat
Győri Máté
Polgármester
Részére

Tisztelt Győri Máté Polgármester úr!

Mint azt korábbi személyes tárgyalásunkkon illetve a mai napon folytatott telefonbeszélgetésünk kapcsán is értesültem arról, az ercsiben zajló HÉSZ módosítás kapcsán lehetőség van arra, hogy az ercsi Cukorgyár területén lévő terület mostani GKSZ 2-es besorolását megváltoztathassa.

Kérem a Tisztelt Polgár mester urat, hogy a mellékelt tanulmányterv alapján a HÉSZ megváltoztatását az alább felsorolt helyrajzi számok vonatkozásában a GKSZ-2 besorolásról GIP-e-1 Egyéb ipari gazdasági övezetre szíveskedjenek módosítatni!

A csatolt tanulmányterv alapján az érintett területek illetve helyrajzi számok a következők:

Ercsi 1760/6,/11,/12,/13,/14,/15,/16,/17,/18,/19 hrsz-ú telkek.

Indoklás: az volt ercsi Cukorgyár területe jelenleg szétszabdalt tulajdonosi szerkezetű, és hasznosításuk csak jelen levelemben kért besorolás módosításokkal képzelhető el.

Ezáltal lesz lehetőség az Önkormányzat bevételeinek és a területen a munkaerő foglalkoztatás növelésére.

Kérem a Tisztelt Polgármester urat az HÉSZ fentiek szerinti mielőbbi módosítását.

Kérésemet indokolja, hogy a 1760/6, 15, hrsz teljes egészében illetve a /16 hrsz.résztulajdona az általam vezetett társágok tulajdona.

Jelzem továbbá azt is, hogy időközben az általam vezetett társaság az IKH Invest kft időközben pályázaton megvásárolta a 1760/40.hrsz számú ingatlanrészt is az ELKI 3000 kft fa vagyonrendezési eljárása során. Bejegyzése a Törvényszék végzése alapján fog megtörténni.

Dunaújváros 2019.május 20.
Tisztelettel:

Héger József

mint az IKH Invest kft és a HO-MO kft ügyvezető

3.2 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A fejlesztési terület mindegyik (1760/6, /11, /12, /13, /14, /15, /17, /18, /19 hrsz.-ú) telkét, illetve az 1760/16 hrsz.-ú telekrészét érinti az **SZT-2/A jelű Szabályozási tervlap módosítási javaslata**. A terület felülvizsgálata megerősítette a módosítás szükségességét. A tervezett módosítás a HÉSZ előírásainak módosítását is igényli.

A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a következő változtatások szükségesek:

Telek hrsz.-i száma	Hatályos övezeti / építési övezeti besorolás	Tervezett övezeti / építési övezeti besorolás
1760/6, /12, /14, /15, /17, /18, /19, illetve az 1760/16 részterülete	**Gksz-2** – Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezete	**Gip-e-1** – Egyéb ipari gazdasági építési övezet
1760/11, /13	**KÖu** – közlekedési és közműövezet	**Gip-e-1** – Egyéb ipari gazdasági építési övezet

A FEJLESZTÉSHEZ SZÜKSÉGES ÖVEZETI ÉS ÉPÍTÉSI ÖVEZETI MÓDOSÍTÁSOK

A szabályozási terven jelölt helyi védelem alatt épületekről 2016. december 31-től a Településképi Rendelet (TKR) rendelkezik. (Ld. 3.6. Örökségi, környezeti érték sérülésének lehetőségei című fejezetben.)

A 1760/6, /11, /12, /13, /14, /15, /17, /18, /19 hrsz.-ú telkeken, illetve az 1760/16 hrsz.-ú telekrészen **tervezett hulladékhasznosító tevékenység, valamint annak tervezett beépítése és zöldfelületi aránya Ercsi egyik ipari övezeti előírásainak sem megfeleltethető, így új építési övezet képzése javasolt.**

Ercsi Helyi Építési Szabályzatát a fentiek alapján a következőkkel javasolt kiegészíteni:

„Gip-e-1 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód	*Szabadon álló*
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m²)	*10.000*
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	*50*
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	*50*
Legnagyobb építménymagasság (m)	*15,0 (30,0)**
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	*25*

** Az előírt értéktől el lehet térni – legfeljebb 30 méter magasságig – abban az esetben, ha azt a technológia követelményei, illetve a kialakult állapotok megkívánják.*

(2) Az építési telkeken, azaz az egyéb ipari gazdasági telephelyeken kizárólag a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási tevékenységhez szükséges épületek, építmények helyezhetők el."

A tervezett tevékenység megvalósíthatósága érdekében **az 1760/6, /11, /12, /13, /14, /15, /17, /18, /19 hrsz.-ú telkek, illetve az 1760/16 hrsz.-ú telekrész összevonása javasolt**. Az 1760/16 hrsz.-ú telekrésznek a fejlesztési területhez csatolása a fejlesztési terület közterületi kapcsolatának biztosítása miatt indokolt. A terület megközelíthetősége érdekében a fejlesztési területtel szomszédos **1760/16 és /22 hrsz.-ú ingatlanok egy részének a közhasználat céljára történő átadása is javasolt**. Az 1760/23 és /24 hrsz.-ú telkek megközelíthetőségének a biztosítása érdekében a fejlesztési területhez tartozó **1760/11 hrsz.-ú telek egészének közhasználat céljára történő átadása javasolt**.

6. számú melléklet: Ercsi Város Polgármesterének 38/2021. (II.23.) határozata a településrendezési eszközök módosításáról, illetve az Ercsi 2863, 2834-es és 2835-ös, valamint az 1760/6, 1760/11, 1760/12, 1760/13, 1760/14, 1760/15, 1760/16, 1760/17, 1760/18, 1760/19, 1760/22, 1760/23, 1760/24-es hrsz.-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról

ERCSI

ERCSI VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE
2451 Ercsi, Fő u. 20. Tel: 06/25/515-602, Fax: 06/25/515-601
e-mail: polghivatal@ercsi.hu

Ikt.sz.: E/119-38/2021

Az Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testülete
hatáskörében eljáró
Ercsi Város Önkormányzat Polgármesterének
38/2021. (II.23.) határozata
az Ercsi, 2863, 2834, 2835, 2836, 1760/6, 1760/11, 1760/12, 1760/13, 1760/14, 1760/15, 1760/16, 1760/17, 1760/18. 1760/19, 1760/22, 1760/23, 1760/24, hrsz-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról

1. Ercsi Város Önkormányzat Polgármestere rögzíti, miszerint
   - 2021. január 29. napjától hatályban van a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) Korm. rendelet, melyben a **Kormány** az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki;
   - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint „Veszélyhelyzetben a **települési önkormányzat képviselő-testületének**, a fővárosi, megyei közgyűlésnek **feladat- és hatáskörét a polgármester**, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke **gyakorolja.** Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti."

2. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján az Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testülete jogkörében eljáró Ercsi Város Önkormányzat polgármestereként az Ercsi, 2863, 2834, 2835, 2836, 1760/6, 1760/11, 1760/12, 1760/13, 1760/14, 1760/15, 1760/16, 1760/17, 1760/18. 1760/19, 1760/22, 1760/23,1760/24. hrsz-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítom.
3. A területekre vonatkozó településrendezési eszközök részleges módosítását, a tárgyalásos eljárás lefolytatására alkalmas tervdokumentációt a Konstruma Mérnöki Iroda Kft.-től megrendelem.
4. Felkérem Dr. Feik Csaba jegyzőt a jelen határozatom végrehajtásához szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Szabó Tamás polgármester
Dr. Feik Csaba jegyző

Határidő: azonnal

POLGÁRMESTER 2. ERCSI

Szabó Tamás
polgármester

JEGYZŐ

Dr. Feik Csaba
jegyző

7. számú melléklet: A módosítással érintett terület térképmásolatai

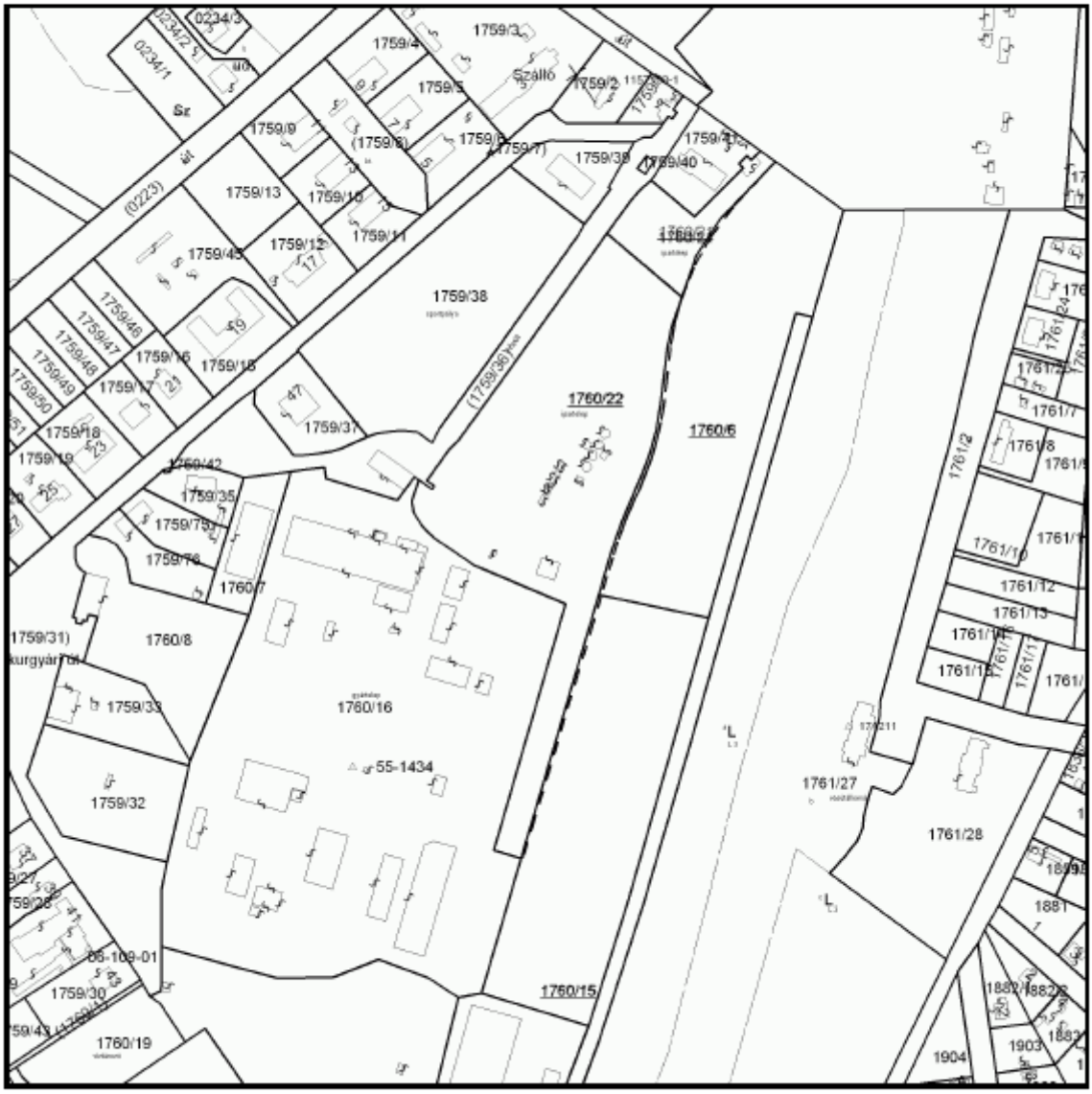
Fejér Megyei Kormányhivatal
Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.02.17 15:26:41

Helyrajzi szám: ERCSI belterület 1760/22 — Megrendelés szám: 7/724/2021

Méretarány: 1 : 4000 — Térrajzszám: 43311260002021



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Fejér Megyei Kormányhivatal
Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.02.23 13:59:50

Helyrajzi szám: ERCSI belterület 1760/15 Megrendelés szám: 7/812/2021

Méretarány: 1 : 2000 Térrajzszám: 43354920002021

A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

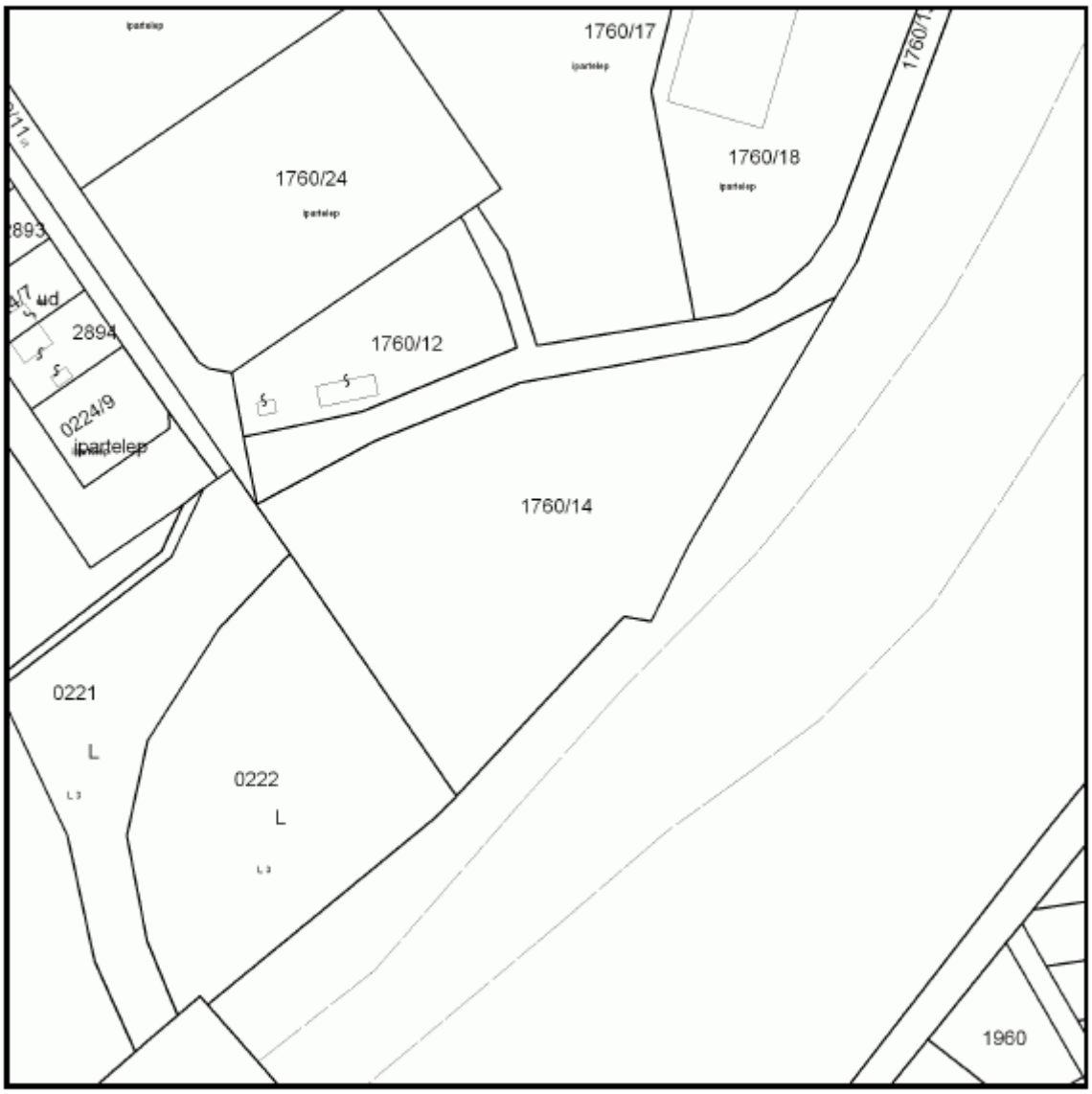
Fejér Megyei Kormányhivatal
Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.02.23 14:02:47

Helyrajzi szám: ERCSI belterület 1760/14 Megrendelés szám: 7/813/2021

Méretarány: 1 : 2000 Térrajzszám: 43355000002021



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

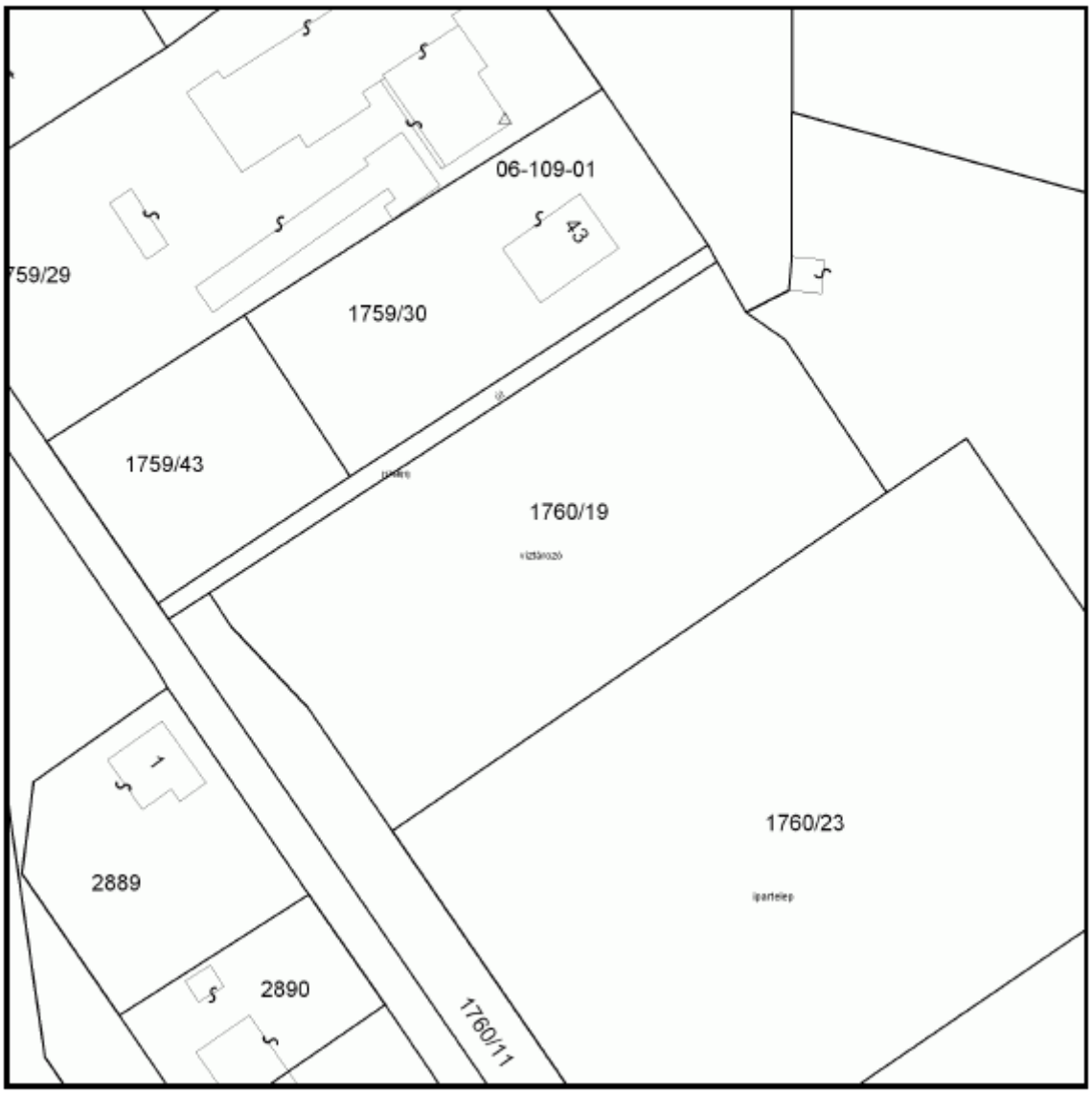
Fejér Megyei Kormányhivatal
Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.02.23 14:09:38

Helyrajzi szám: ERCSI belterület 1760/19 Megrendelés szám: 7/814/2021

Méretarány: 1 : 1000 Térrajzszám: 43355170002021



A térképmásolat a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

8. számú melléklet: A módosítással érintett ingatlanok tulajdoni lapjainak releváns részei

Fejér Megyei Kormányhivatal

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1. Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24555/2021

2021.03.01

ERCSI Szektor : 33

Belterület 1760/6 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

Széljegy: 61795/2020 2020.11.27
Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, LOACKER HOLDING VAGYONKEZELŐ KFT 1095 BUDAPEST IX.KER. Hídépítő utca 15

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.tj.jöv. k.fill.	osztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	1.9360	0.00		

2. bejegyző határozat: 35668/2009.04.10
Illeti a ERCSI Belterület 1759/31 HRSZ-t terhelő Csapadékvíz elvezetési szolgalmi jog
Az okiratban foglalt tartalommal.

3. bejegyző határozat: 35668/2009.04.10
Illeti a ERCSI Belterület 1760/15 HRSZ-t terhelő Csapadékvíz elvezetési szolgalmi jog
Az okiratban foglalt tartalommal.

4. bejegyző határozat: 35668/2009.04.10
Illeti a ERCSI Belterület 1760/16 HRSZ-t terhelő Csapadékvíz elvezetési szolgalmi jog
Az okiratban foglalt tartalommal.

5. bejegyző határozat: 58112/3/2014.08.19
Illeti a ERCSI Belterület 1760/11 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog
az okirat és vázrajz szerinti tartalommal 615 m2 nagyságú területre.

6. bejegyző határozat: 58112/3/2014.08.19
Illeti a ERCSI Belterület 1760/16 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog
az okirat és vázrajz szerinti tartalommal 2029 m2 nagyságú területre.

7. bejegyző határozat: 58112/3/2014.08.19
Illeti a ERCSI Belterület 1760/18 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog
az okirat és vázrajz szerinti tartalommal 421 m2 nagyságú területre.

8. bejegyző határozat: 58112/3/2014.08.19
Illeti a ERCSI Belterület 1760/13 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog
az okirat és vázrajz szerinti tartalommal.

II.RÉSZ

Folytatás az előző lapról

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 53824/2014.05.08
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: IKH INVEST INGATLANFEJLESZTŐ KFT.
cím: 6430 BÁCSALMÁS Szent János utca 11
törzsszám: 14725005

III.RÉSZ

Nyomtatóval nem rendelkezik

Fejér Megyei Kormányhivatal
Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24556/2021

2021.03.01

ERCSI

Szektor : 34

Belterület 1760/11 helyrajzi szám

Széljegy: 61785/2020 2020.11.27
Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, LOACKER HOLDING VAGYONKEZELŐ KFT 1095 BUDAPEST IX.KER. Hídépítő utca 15

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	osztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett saját használatú út	0	2352	0.00		

2. bejegyző határozat: 58112/3/2014.08.19
Terheli a ERCSI Belterület 1760/6 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog az okirat és vázrajz szerinti tartalommal 615 m2 nagyságú területre.

3. bejegyző határozat: 58112/3/2014.08.19
Terheli a ERCSI Belterület 1760/13 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog az okirat és vázrajz szerinti tartalommal 615 m2 nagyságú területre.

4. bejegyző határozat: 58112/3/2014.08.19
Terheli a ERCSI Belterület 1760/15 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog az okirat és vázrajz szerinti tartalommal 615 m2 nagyságú területre.

5. bejegyző határozat: 58112/3/2014.08.19
Terheli a ERCSI Belterület 1760/16 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog az okirat és vázrajz szerinti tartalommal 615 m2 nagyságú területre.

6. bejegyző határozat: 58112/3/2014.08.19
Terheli a ERCSI Belterület 1760/18 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog az okirat és vázrajz szerinti tartalommal 615 m2 nagyságú területre.

7. bejegyző határozat: 58112/3/2014.08.19
Illeti a ERCSI Belterület 1760/16 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog az okirat és vázrajz szerinti tartalommal 2029 m2 nagyságú területre.

8. bejegyző határozat: 58112/3/2014.08.19
Illeti a ERCSI Belterület 1760/18 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog az okirat és vázrajz szerinti tartalommal 421 m2 nagyságú területre.

9. bejegyző határozat: 58112/3/2014.08.19
Illeti a ERCSI Belterület 1760/13 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog az okirat és vázrajz szerinti tartalommal.

II.RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Folytatás az előző lapról

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 54485/3/2015.07.16
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: INVICTUS CENTRAL EUROPEAN INVESTMENT VAGYONKEZELŐ ÉS BERUHÁZÁSI HOLDING ZRT
cím: 9400 SOPRON József Attila utca 26. földszint 1
törzsszám: 25187041

III.RÉSZ

Szolgáltatóval nem rendelkezik

Fejér Megyei Kormányhivatal
Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle mázolat

Megrendelés szám:30005/24558/2021

2021.03.01

ERCSI

Szektor : 34

Belterület 1760/12 helyrajzi szám

Széljegy: 61785/2020 2020.11.27
Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, LOACKER HOLDING VAGYONKEZELŐ KFT 1095 BUDAPEST IX.KER. Hídépítő utca 15

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

növelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	osztály adatok tor. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett gazdasági épület, udvar	0	3109	0.00		

2. bejegyző határozat: 32661/3/2003.02.11
Terheli a ERCSI Külterület 057/1 HRSZ-t illető Telki szolgalmi jog
Az áthaladó vízvezeték használata céljából. Eredeti bejegyzési határozat száma.
30.520/4/1999.01.14.

3. bejegyző határozat: 32661/3/2003.02.11
Illeti a ERCSI Külterület 057/2 HRSZ-t terhelő Telki szolgalmi jog
Az áthaladó vízvezeték használata céljából. Eredeti bejegyzési határozat száma:
30.520/4/1999.01.14.

II.RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 54485/1/2015.07.16
jogcím: adásvétel
jogálláz: tulajdonos
név: INVICTUS CENTRAL EUROPEAN INVESTMENT VAGYONKEZELŐ ÉS BERUHÁZÁSI HOLDING ZRT
cím: 9400 SOPRON József Attila utca 26. földszint 1
törzsszám: 25187041

III.RÉSZ

érvénytelen nem rendelkezik

Fejér Megyei Kormányhivatal

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1. Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24558/2021

2021.03.01

ERCSI Szektor : 34

Helyterület 1760/12 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. R É S Z

26. bejegyző határozat, érkezési idő: 69416/2013.09.17

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Dunaújvárosi Járási Földhivataltól a Székesfehérvári Járási Földhivatalhoz.

31. bejegyző határozat, érkezési idő: 32568/2019.01.21
Elővásárlási jog
jogátruházás jogcímén, az eredeti 57906/2/2015.08.14. számú bejegyzés ranghelyén.
jogosult:
név: ALPHA PROJECT MANAGEMENT HUNGARY KFT törzsszám: 10741708
cím : 1012 BUDAPEST I.KER. Logodi utca 44/c

32. bejegyző határozat, érkezési idő: 35544/2/2019.02.14
eredeti határozat: 57906/2/2015.08.14
Egyetemleges jelzálogjog 100 000 000 Ft,azaz százmillió Ft és járulékai erejéig az okiratban foglalt tartalommal.
vállalkozói kölcsönszerződésből eredő követelések biztosítására, Egyetemleges az ercsi 1760/8, 1760/11, 1760/7, 1760/13, 1760/14, 1760/16, 1760/17 és 1760/19 hrsz-ú ingatlanokkal, Engedményezés jogcímén a Győrben, 2018. november 26.-án kelt szerződés alapján.
jogosult:
név: ALPHA PROJECT MANAGEMENT HUNGARY KFT törzsszám: 10741708
cím : 1012 BUDAPEST I.KER. Logodi utca 44/c

33. bejegyző határozat, érkezési idő: 35544/2/2019.02.14
eredeti határozat: 57906/2/2015.08.14
Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására .
utalás: III/32.
jogosult:
név: ALPHA PROJECT MANAGEMENT HUNGARY KFT törzsszám: 10741708
cím : 1012 BUDAPEST I.KER. Logodi utca 44/c

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Hitelesítő erővel nem rendelkezik

Fejér Megyei Kormányhivatal
Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24561/2021

2021.03.01

ERCSI

Szektor : 34

Belterület 1760/13 helyrajzi szám

Széljegy: 61785/2020 2020.11.27
Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, LOACKER HOLDING VAGYONKEZELŐ KFT 1095 BUDAPEST IX.KER. Hídépítő utca 15

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.e	terület ha m2	kat.tj.jöv. k.fill	osztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett saját használatú út	0	9047	0.00		

2. bejegyző határozat: 32661/3/2003.02.11
Illeti a ERCSI Külterület 057/1 HRSZ-t terhelő Telki szolgalmi jog
Az áthaladó vízvezeték használata céljából. Eredeti bejegyzési határozat száma.
30.520/4/1999.01.14.

3. bejegyző határozat: 32661/3/2003.02.11
Terheli a ERCSI Külterület 057/2 HRSZ-t illető Telki szolgalmi jog
Az áthaladó vízvezeték használata céljából. Eredeti bejegyzési határozat száma:
30.520/4/1999.01.14.

4. bejegyző határozat: 58112/3/2014.08.19
Illeti a ERCSI Belterület 1760/11 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog
az okirat és vázrajz szerinti tartalommal 515 m2 nagyságú területre.

5. bejegyző határozat: 58112/3/2014.08.19
Illeti a ERCSI Belterület 1760/16 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog
az okirat és vázrajz szerinti tartalommal 2029 m2 nagyságú területre.

6. bejegyző határozat: 58112/3/2014.08.19
Illeti a ERCSI Belterület 1760/10 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog
az okirat és vázrajz szerinti tartalommal 421 m2 nagyságú területre.

7. bejegyző határozat: 58112/3/2014.08.19
Terheli a ERCSI Belterület 1760/6 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog
az okirat és vázrajz szerinti tartalommal.

8. bejegyző határozat: 58112/3/2014.08.19
Terheli a ERCSI Belterület 1760/11 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog
az okirat és vázrajz szerinti tartalommal.

9. bejegyző határozat: 58112/3/2014.08.19
Terheli a ERCSI Belterület 1760/15 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog
az okirat és vázrajz szerinti tartalommal.

Folytatás a következő lapon

ízonyítás céljával nem rendelkezik

Fejér Megyei Kormányhivatal
Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1. Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24561/2021

2021.03.01

ERCSI Szektor : 34

Belterület 1760/13 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

I.RÉSZ

10. bejegyző határozat: 58112/3/2014.08.19
Terheli a ERCSI Belterület 1760/16 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog az okirat és vázrajz szerinti tartalommal.

11. bejegyző határozat: 58112/3/2014.08.19
Terheli a ERCSI Belterület 1760/18 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog az okirat és vázrajz szerinti tartalommal.

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 54485/3/2015.07.16
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: INVICTUS CENTRAL EUROPEAN INVESTMENT VAGYONKEZELŐ ÉS BERUHÁZÁSI HOLDING ZRT
cím: 9400 SOPRON József Attila utca 26. földszint 1
törzsszám: 25187041

III.RÉSZ

Fejér Megyei Kormányhivatal
Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1. Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24563/2021

2021.03.01

ERCSI Szektor : 34

Belterület 1760/14 helyrajzi szám

Széljegy: 61785/2020 2020.11.27
Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, LOACKER HOLDING VAGYONKEZELŐ KFT 1095 BUDAPEST IX.KER. Hidépítő utca 15

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	osztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	1.2295	0.00		

2. bejegyző határozat: 32661/3/2003.02.11
Terheli a ERCSI Külterület 057/1 HRSZ-t illető Telki szolgalmi jog
Az áthaladó vízvezeték használata céljából. Eredeti bejegyzési határozat száma: 30.520/4/1999.01.14.

3. bejegyző határozat: 32661/3/2003.02.11
Terheli a ERCSI Külterület 057/2 HRSZ-t illető Telki szolgalmi jog
Az áthaladó vízvezeték használata céljából. Eredeti bejegyzési határozat száma: 30.520/4/1999.01.14.

II.RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 54485/3/2015.07.16
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: INVICTUS CENTRAL EUROPEAN INVESTMENT VAGYONKEZELŐ ÉS BERUHÁZÁSI HOLDING ZRT
cím: 9400 SOPRON József Attila utca 26. földszint 1
törzsszám: 25187041

III.RÉSZ

Szerzői jogvédelem nem rendelkezik

ERCSI Szektor : 38

Belterület 1760/15 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

Széljegy: 61795/2020 2020.11.27
Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, LOACKER HOLDING VAGYONKEZELŐ KFT 1095 BUDAPEST IX.KER. Hídépítő utca 15

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. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	1.8816	0.00		

2. bejegyző határozat: 35668/2009.04.10
Illeti a ERCSI Belterület 1759/31 HRSZ-t terhelő Csapadékvíz elvezetési szolgalmi jog
Az okiratban foglalt tartalommal.

3. bejegyző határozat: 35668/2009.04.10
Terheli a ERCSI Belterület 1760/6 HRSZ-t illető Csapadékvíz elvezetési szolgalmi jog
Az okiratban foglalt tartalommal.

4. bejegyző határozat: 35668/2009.04.10
Illeti a ERCSI Belterület 1760/16 HRSZ-t terhelő Csapadékvíz elvezetési szolgalmi jog
Az okiratban foglalt tartalommal.

5. bejegyző határozat: 58112/3/2014.08.19
Illeti a ERCSI Belterület 1760/11 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog
az okirat és vázrajz szerinti tartalommal 615 m2 nagyságú területre.

5. bejegyző határozat: 58112/3/2014.08.19
Illeti a ERCSI Belterület 1760/16 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog
az okirat és vázrajz szerinti tartalommal 2029 m2 nagyságú területre.

7. bejegyző határozat: 58112/3/2014.08.19
Illeti a ERCSI Belterület 1760/18 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog
az okirat és vázrajz szerinti tartalommal 421 m2 nagyságú területre.

8. bejegyző határozat: 58112/3/2014.08.19
Illeti a ERCSI Belterület 1760/13 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog
az okirat és vázrajz szerinti tartalommal.

II.RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Fejér Megyei Kormányhivatal
Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1. Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24581/2021

2021.03.01

ERCSI Szektor : 38

Belterület 1760/15 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 53813/2/2014.05.08
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: ANSON CONDOMINIUM KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
cím: 2400 DUNAÚJVÁROS Kenyérgyár út 4
törzsszám: 22785585

III.RÉSZ

Nyilvántartási rendelkezik

Fejér Megyei Kormányhivatal
Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1. Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24588/2021

2021.03.01

ERCSI Szektor : 34

Belterület 1760/17 helyrajzi szám

Széljegy: 61785/2020 2020.11.27
Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, LOACKER HOLDING VAGYONKEZELŐ KFT 1095 BUDAPEST IX.KER. Hídépítő utca 15

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok
művelési ág/kivett megnevezés/

	min.o	terület ha m2	kat.tj.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
- Kivett ipartelep	0	2.1768	0.00		

2. bejegyző határozat: 45348/3/2003.08.27
Terheli a ERCSI Külterület 057/1 HRSZ-t illető Vízvezeték szolgalmi jog
Eredeti bejegyzés határozat száma:30.520/4/1999.01.14.

3. bejegyző határozat: 42469/4/2008.06.27
Terheli a ERCSI Külterület 057/2 HRSZ-t illető Telki szolgalmi jog
Az áthaladó vízvezeték használata céljából. Eredet bejegyző határozatszám: 30520/1999.

4. bejegyző határozat: 35668/2009.04.10
Illeti a ERCSI Belterület 1759/31 HRSZ-t terhelő csapadékvíz elvezetési szolgalmi jog
Az okiratban foglalt tartalommal.

II.RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 54085/3/2015.07.16
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: INVICTUS CENTRAL EUROPEAN INVESTMENT VAGYONKEZELŐ ÉS BERUHÁZÁSI HOLDING ZRT
cím: 9400 SOPRON József Attila utca 26. földszint 1
törzsszám: 25187041

III.RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 45348/3/2003.08.27
eredeti határozat: 32695/3/2003.02.11

Önálló szöveges bejegyzés az ercsi 1760/4 helyrajzi számú ingatlan megosztva: 1760/5 hrsz-u 11.5669 m2, 1760/6 hrsz-u 1.9815 m2, 1760/7 hrsz-u 2477 m2, 1760/8 hrsz 7207 m2, 1760/9 hrsz-u 4456 m2, 1760/10 hrsz-u 1.8467 m2, 1760/11 hrsz-u 2352 m2, 1760/12 hrsz-u 3299 m2, 1760/13 hrsz-u 9948 m2 és 1760/14 hrsz-u 1.2295 m2 nagyságú ingatlanokra.

Folytatás a következő lapon

hitelesítő erővel nem rendelkezik

Fejér Megyei Kormányhivatal
Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1. Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24590/2021

2021.03.01

ERCSI Szektor : 34

Belterület 1760/18 helyrajzi szám

Széljegy: 61785/2020 2020.11.27
Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, LORCKER HOLDING VAGYONKEZELŐ KFT 1095 BUDAPEST IX.KER. Hídépítő utca 15

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

növelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	osztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett ipartelep	0	1.2264	0.00		

2. bejegyző határozat: 58112/3/2014.08.19
Illeti a ERCSI Belterület 1760/11 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog az okirat és vázrajz szerinti tartalommal 615 m2 nagyságú területre.

3. bejegyző határozat: 58112/3/2014.08.19
Illeti a ERCSI Belterület 1760/16 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog az okirat és vázrajz szerinti tartalommal 2029 m2 nagyságú területre.

4. bejegyző határozat: 58112/3/2014.08.19
Terheli a ERCSI Belterület 1760/6 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog az okirat és vázrajz szerinti tartalommal 421 m2 nagyságú területre.

5. bejegyző határozat: 58112/3/2014.08.19
Terheli a ERCSI Belterület 1760/11 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog az okirat és vázrajz szerinti tartalommal 421 m2 nagyságú területre.

6. bejegyző határozat: 58112/3/2014.08.19
Terheli a ERCSI Belterület 1760/13 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog az okirat és vázrajz szerinti tartalommal 421 m2 nagyságú területre.

7. bejegyző határozat: 58112/3/2014.08.19
Terheli a ERCSI Belterület 1760/15 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog az okirat és vázrajz szerinti tartalommal 421 m2 nagyságú területre.

8. bejegyző határozat: 58112/3/2014.08.19
Terheli a ERCSI Belterület 1760/16 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog az okirat és vázrajz szerinti tartalommal 421 m2 nagyságú területre.

9. bejegyző határozat: 58112/3/2014.08.19
Illeti a ERCSI Belterület 1760/13 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog az okirat és vázrajz szerinti tartalommal.

II.RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Fejér Megyei Kormányhivatal
Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1. Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24590/2021

2021.03.01

ERCSI Szektor : 34

Belterület 1760/18 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 31637/2015/2014.12.03
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: LEONIDAS ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
cím: 9400 SOPRON József Attila utca 26. fszt.1.
törzsszám: 22704230

III.RÉSZ

Az átvétellel nem rendelkezik

Fejér Megyei Kormányhivatal
Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1. Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24592/2021

2021.03.01

ERCSI Szektor : 34

Belterület 1760/19 helyrajzi szám

Széljegy: 61785/2020 2020.11.27
Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, LOACKER HOLDING VAGYONKEZELŐ KFT 1095 BUDAPEST IX.KER. Hídépítő utca 15

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. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett víztároló	0	4423	0.00		

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 54485/3/2015.07.16
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: INVICTUS CENTRAL EUROPEAN INVESTMENT VAGYONKEZELŐ ÉS BERUHÁZÁSI HOLDING ZRT
cím: 9400 SOPRON József Attila utca 26. földszint 1
törzsszám: 25187041

III.RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42469/4/2008.06.27

Önálló szöveges bejegyzés az 1760/10-, 12-, 13-, 17 hrsz-ú ingatlanok egyettesen megosztva: 1760/12 hrsz 3109 m2, 1760/13 hrsz 9047 m2, 1760/17 hrsz 2 ha 1760 m2, 1760/19 hrsz 4423 m2, 1760/20 hrsz 1ha 6479 m2 területtel kialakítva.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 69416/2013.09.17

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Dunaújvárosi Járási Földhivataltól a Székesfehérvári Járási Földhivatalhoz.

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 32568/2019.01.21
Elővásárlási jog
jogátruházás jogcímén, az eredeti 57906/2/2015.08.14. számú bejegyzés ranghelyén.
jogosult:
név: ALPHA PROJECT MANAGEMENT HUNGARY KFT törzsszám: 10741708
cím : 1012 BUDAPEST I.KER. Logodi utca 44/c

Folytatás a következő lapon

Tájékoztató erővel nem rendelkezik

Fejér Megyei Kormányhivatal
Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1. Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/24596/2021

2021.03.01

ERCSI Szektor : 33

Belterület 1760/23 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

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. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett ipartelep	0	8240	0.00		

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 44027/2017.05.03
eredeti határozat: 38370/2/2009.06.12
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 1/1 38370/2/2009.06.12
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1
jogállás: tulajdonos
név: MAGRO-TRADE KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
cím: 2083 SOLYMÁR Bokor utca 13
törzsszám: 14334294

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44027/2017.05.03

Önálló szöveges bejegyzés a 1760/20 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult ki.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Csak nem rendelkezik

Fejér Megyei Kormányhivatal
Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1. Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/24598/2021

2021.03.01

ERCSI Szektor : 33

Belterület 1760/24 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

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. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett ipartelep	0	8239	0.00		

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 44027/2017.05.03
eredeti határozat: 38370/2/2009.06.12
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 1/1 38370/2/2009.06.12
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1
jogállás: tulajdonos
név: MAGRO-TRADE KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
cím: 2083 SOLYMÁR Bokor utca 13
törzsszám: 14334294

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44027/2017.05.03

Önálló szöveges bejegyzés a 1760/20 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult ki.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Csak nem rendelkezik