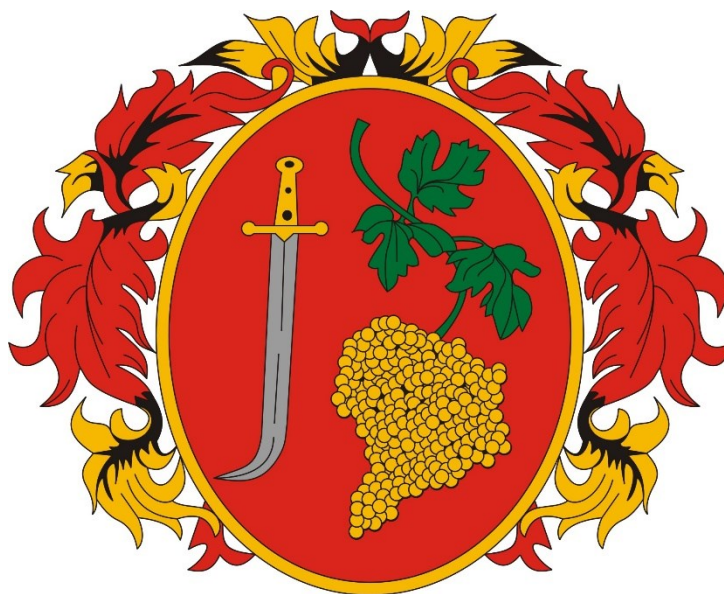


ÚRHIDA

TELEPÜLÉSTERV 1.módosítás



PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI TERV

MEGBÍZÓ:

Úrhida Község Önkormányzata
8142 Úrhida, Kossuth Lajos u. 66.

FELELŐS TERVEZŐ:

Fehér Vártervező Kft.
8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.

2025. augusztus

TARTALOMJEGYZÉK:

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településfejlesztési terv fedvényterve

HÉSZ rendelet módosítás

Szabályozási tervlap fedvénye

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ALÁÍRÓLAP:

Tervezők:	
Bodó Beáta településtervező TT 07-368	
Közreműködők:	
Burián Péter	okl.építész, szerkesztő
Kálmán Péter	okl.építész, szerkesztő

A tervdokumentáció az alábbi adatszolgáltatások alapján készült:	
Vízrendezés:	Török Miklós egyéni vállalkozó VZ/07-0241 Úrhida, Táncsics M. u. - Petőfi S. u. közötti belterületi záportároló tanulmányterve

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

**Úrhida Község Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2025. (.....) önkormányzati határozata
az 5/2024.(I.31.) önkormányzati határozattal elfogadott
Úrhida településfejlesztési terv módosításáról**

Úrhida hatályos Településfejlesztési tervének módosításával kapcsolatosan a Képviselő-testület az egyeztetési eljárást maradéktalanul lezártnak nyilvánítja és az alábbi döntéseket hozza:

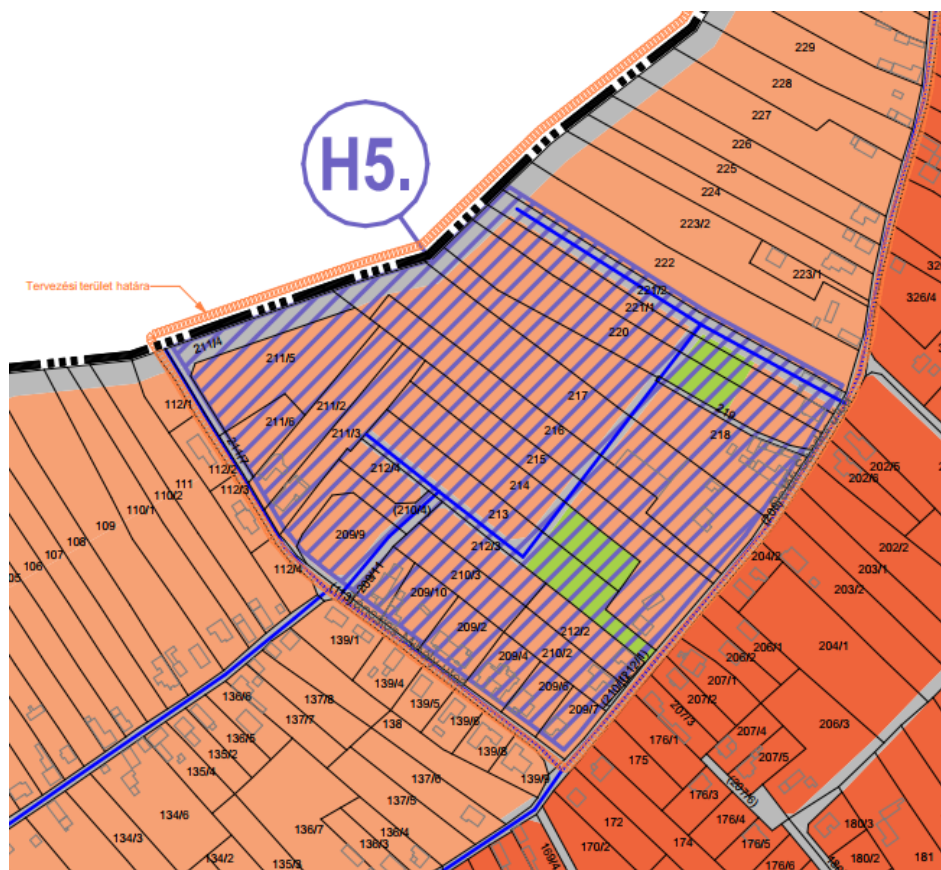
1. Úrhida Község Önkormányzat Képviselő-testülete módosítja a településfejlesztési terv elfogadásáról szóló 169/2023. (XII.15.) Képviselő-testületi határozatot (Továbbiakban Határozat). A Határozat 1. mellékletét képező M=1:15000 méretarányú Fejlesztési tervlap a módosítással érintett területre vonatkozó hatályát veszti, helyébe a jelen határozat 1. mellékletét képező M=1:15000 méretarányú Fejlesztési tervlap lép.
2. Jelen határozat az elfogadást követő napon hatályba lép.

Bognár József
polgármester sk.

dr. Pahola Tünde
jegyző sk.

1. melléklet: Fejlesztési tervlap

(A Fejlesztési tervlap egységes szerkezetben módosul a jóváhagyást követően, a véleményezési terv csak a tervezéssel érintett területek rajzát tartalmazza.)



**Úrhida Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2025. (.....) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatáról szóló 2/2024. (II.1.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Úrhida Község Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésben a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet Kormányrendelet szerint, a véleményezésben részt vett államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról (HÉSZ) szóló rendeletet az alábbiak szerint módosítja:

1. § A Helyi Építési Szabályzatáról szóló **2/2024. (II.1.)** önkormányzati rendelet 4. § (11) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„(11) Az ingatlantulajdonosok kezdeményezésére történő új utca nyitása esetén a (10) bekezdésben foglaltak az irányadóak azzal, hogy ezen ingatlanok esetében a csapadékvíz elvezetés és az útépítés is az ingatlantulajdonosok kötelezettsége.
2. § A Helyi Építési Szabályzatáról szóló **2/2024. (II.1.)** önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„(2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy főépítmény építhető, melyben legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el, azzal, hogy egy telken csak egy lakás építhető. Amennyiben a telek szélessége a 25 métert és az 1200 m² telekterületet meghaladja, a telken két lakás is elhelyezhető.”
3. § A Helyi Építési Szabályzatáról szóló **2/2024. (II.1.)** önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„(2) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy főépítmény építhető, melyben legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el, azzal, hogy egy telken csak egy lakás építhető. Amennyiben a telek szélessége a 25 métert és az 1200 m² telekterületet meghaladja, a telken két lakás is elhelyezhető.”
4. § A Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2024. (II.1.) önkormányzati rendelet 1. melléklet helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.
5. § A Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2024. (II.1.) önkormányzati rendelet 3. melléklet helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.
6. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Bognár József
polgármester

dr. Pahola Tünde
jegyző

Mellékletek:

2. melléklet a/2025. (.....) önkormányzati rendelet

3. melléklet a 2/2024. (II.1.) önkormányzati rendelethez

Az építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályai																								
övezeti jel / kód	beépítési módja**	a telek														az épület megengedett							a telek	
		kialakítható legkisebb/legnagyobb					beépíthető legkisebb			megengedett						legkisebb/legnagyobb						legmagasabb pontja	közműellátási mértéke és módja	
		terület		szélessége		mélysége	terület	szélessége	mélysége	beépítettsége				szintterületi mutatója	zöldfelületi aránya	épületmagassága		homlokzatmagassága		párkánymagassága				
		min.(és/vagy max)								terepszint felett		terepszint alatt				min.és/vagy max.		min.		max.				min.
		m²		m		m	m²	m	m	%	%	m²/m²	fm	m		m		m		m		m	közművesítettség	
		min.	max.	min.	max.									min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.			
		<i>T_{l_min}</i>	<i>T_{l_max}</i>	<i>T_{sz_min}</i>	<i>T_{sz_max}</i>	<i>T_m</i>	<i>T_{l_b}</i>	<i>T_{sz_b}</i>	<i>T_{m_b}</i>	<i>B_{l_{tf}}</i>	<i>B_{l_{tf}}*</i>	<i>B_{ta}</i>	<i>B_{ta}*</i>	<i>SZ_m</i>	<i>SZ_m*</i>	<i>Z_{min}</i>	<i>Z_{min}*</i>	<i>É_m</i>	<i>H_m</i>		<i>P_m</i>		<i>É_{lp}</i>	<i>É_m</i>
1.	Lke-1	O	800	-	18	-	35	-	-	-	30	-	50	-	-	50	-	-	5,0	-	-	-	-	részleges
2.	Lke-2	SZ	800	-	18	-	30	-	-	-	30	-	50	-	-	50	-	-	5,0	-	-	-	-	részleges
3.	Lf-1	O	1000	-	20	-	40	-	-	-	30	-	50	-	-	40	-	-	5,0	-	-	-	-	részleges
4.	Lf-2	O	800	-	18	-	40	-	-	-	30	-	50	-	-	40	-	-	5,0	-	-	-	-	részleges
5.	Vt-1	SZ	700	-	-	-	-	-	-	-	50	-	60	-	-	20	-	-	12,0	-	-	-	-	teljes
6.	Vt-2	O	700	-	18	-	35	-	-	-	45	-	45	-	-	30	-	-	7,5	-	-	-	-	teljes
7.	K-Sp	SZ	5000	-	-	-	-	-	-	-	10	-	20	-	-	70	-	-	6,0	-	-	-	-	részleges
8.	K-T	SZ	4000	-	-	-	-	-	-	-	15	-	15	-	-	40	-	-	6,0	-	-	-	-	hiányos
9.	K-En	SZ	1000	-	-	-	-	-	-	-	15	-	15	-	-	40	-	-	6,0	-	-	-	-	hiányos

** SZ = szabadon álló; O = oldalhatáron álló

I. Előzmények

1. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések

Úrhida Község Önkormányzat 79/2024. (IX.17.) és 77/2025. (VII.03.) határozataival döntött a hatályos településtervez módosításáról.

A képviselőtestület az **5/2024.(I.31.) határozatával** fogadta el a településfejlesztési tervet. A határozat 1. mellékletét képező Fejlesztési tervlap módosul a tervezési területtel érintett telektömb területén.. A **2/2024. (II. 01.)** önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat normaszövege és a szabályozási tervlap valamint a 3. melléklet is módosul.

A terv véleményezését megelőzően az önkormányzat tájékoztatót küldött a környezetvédelemért felelős szervezeteknek az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban Kr.) 4. § szerinti várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése tárgyában.

A környezetvédelemért felelős szervezetek nem tartották szükségesnek környezeti értékelés készítését, ezért az önkormányzat/2025.(.....) határozatával döntött arról, hogy környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

2. Tervezési területek ismertetése

Az érintett területek az alábbiak:

1. A Petőfi Sándor utca csapadékvíz elvezetésének megoldása érdekében záportározó kialakítása
2. HÉSZ pontosítása a jogalkalmazás során felmerült problémák szerint

3. A terv módosításának egyeztetése

A tervezett módosítás a településtervez tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.R.) szerinti egyszerűsített eljárás szerint történik.

A Korm.R 4. § (2) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök a területrendezési tervek rendelkezéseivel összhangban készülnek. A terv készítésekor hatályos területrendezési tervek a következők:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény - továbbiakban: MATrT
- Fejér megye Közgyűlésének Fejér megye Területrendezési Tervéről szóló 7/2020.(II.28.) rendelete.

A terv módosítása **az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény**, Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) korm rendelet **(OTÉK) 2024. december 31-én hatályos állapotának** II. és III. fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. melléklete figyelembevételével készül.

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT A TERVEZÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓAN

1. Tervezési terület: A Petőfi Sándor utca csapadékvíz elvezetésének megoldása érdekében záportározó kialakítása

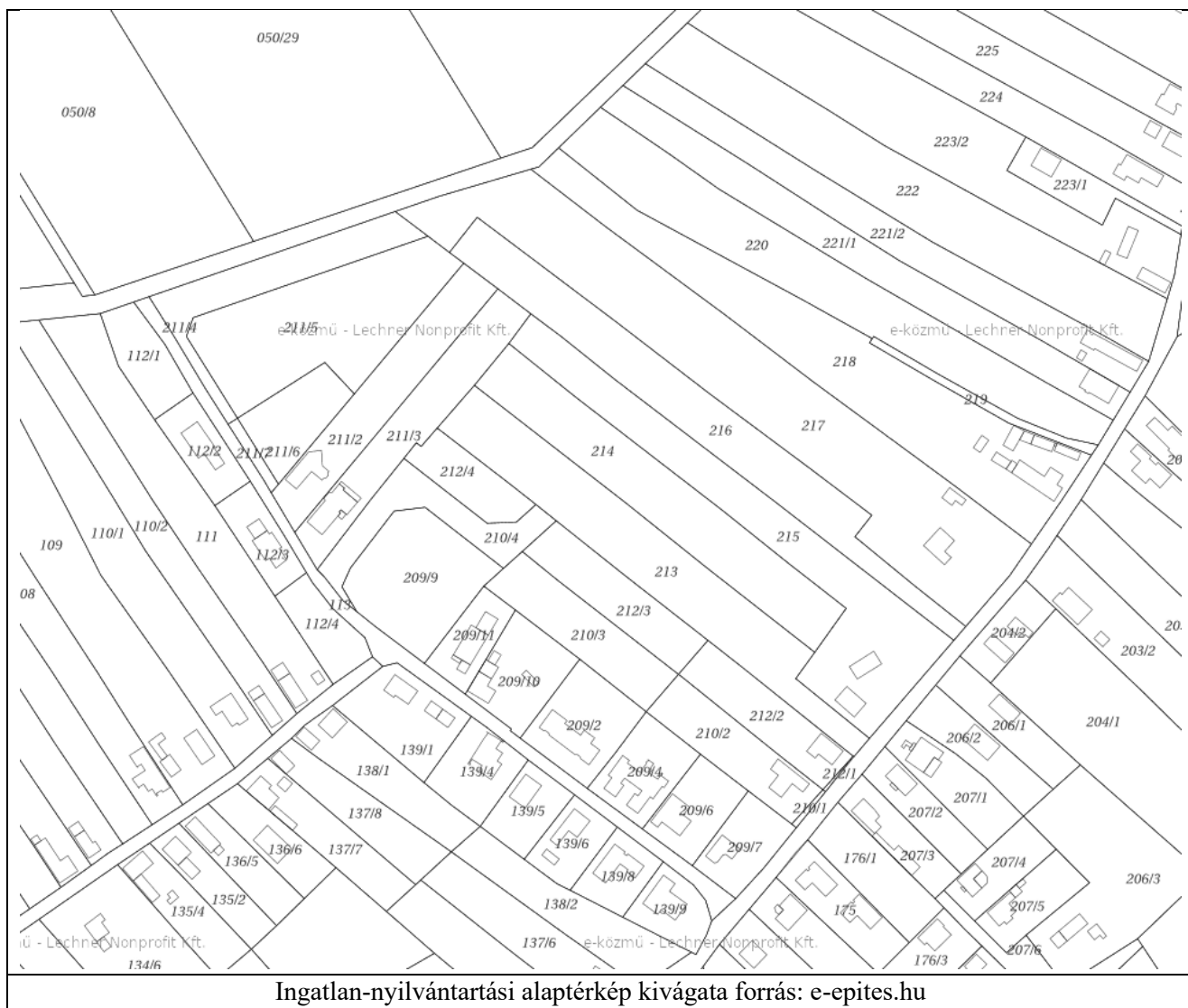
1.1 Település területhasználata

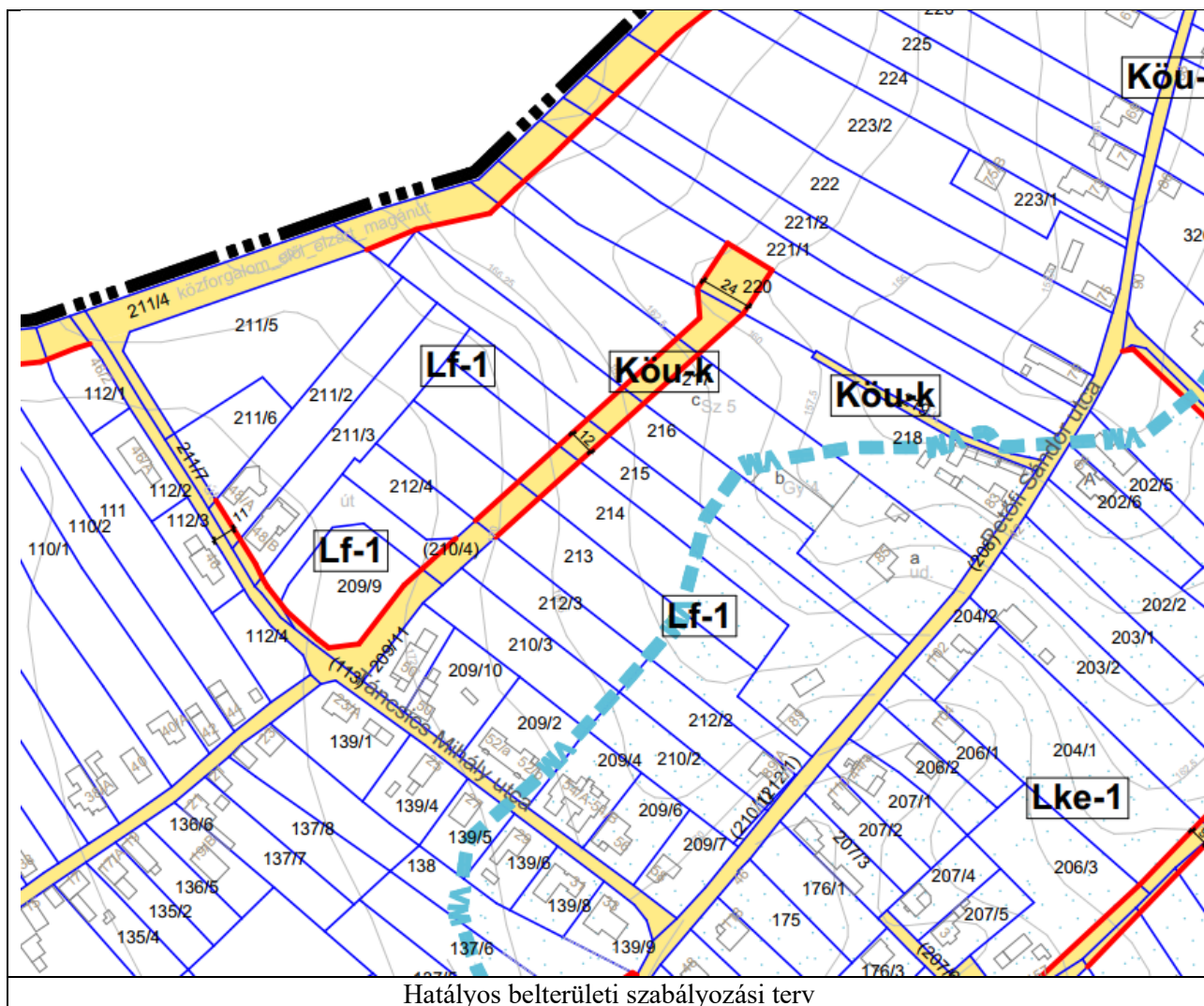
A tervezési terület Úrhida közigazgatási területének északi részén helyezkedik el, közvetlenül határos Sárszentmihály közigazgatási határával.

A tervezési területtel érintett ingatlanok nagy területű és nagy telekmélységű lakóingatlanok, melyek Sárszentmihály felől a Petőfi utca irányába lejtnek.



A módosítással érintett terület légifotón





1.3. Közművesítés vizsgálata



A tervezési terület határán húzódó Petőfi és Táncsics utcák teljes közművesítéssel rendelkeznek, azonban a Petőfi utca érintett szakaszát időszakosan elönti a csapadékvíz.

Terepadottságok miatt a belterület észak- északnyugati részén jelentős mennyiségű csapadékvíz jelentkezik. A vízgyűjtő terület nagyobb része Sárszentmihály község külterülete.

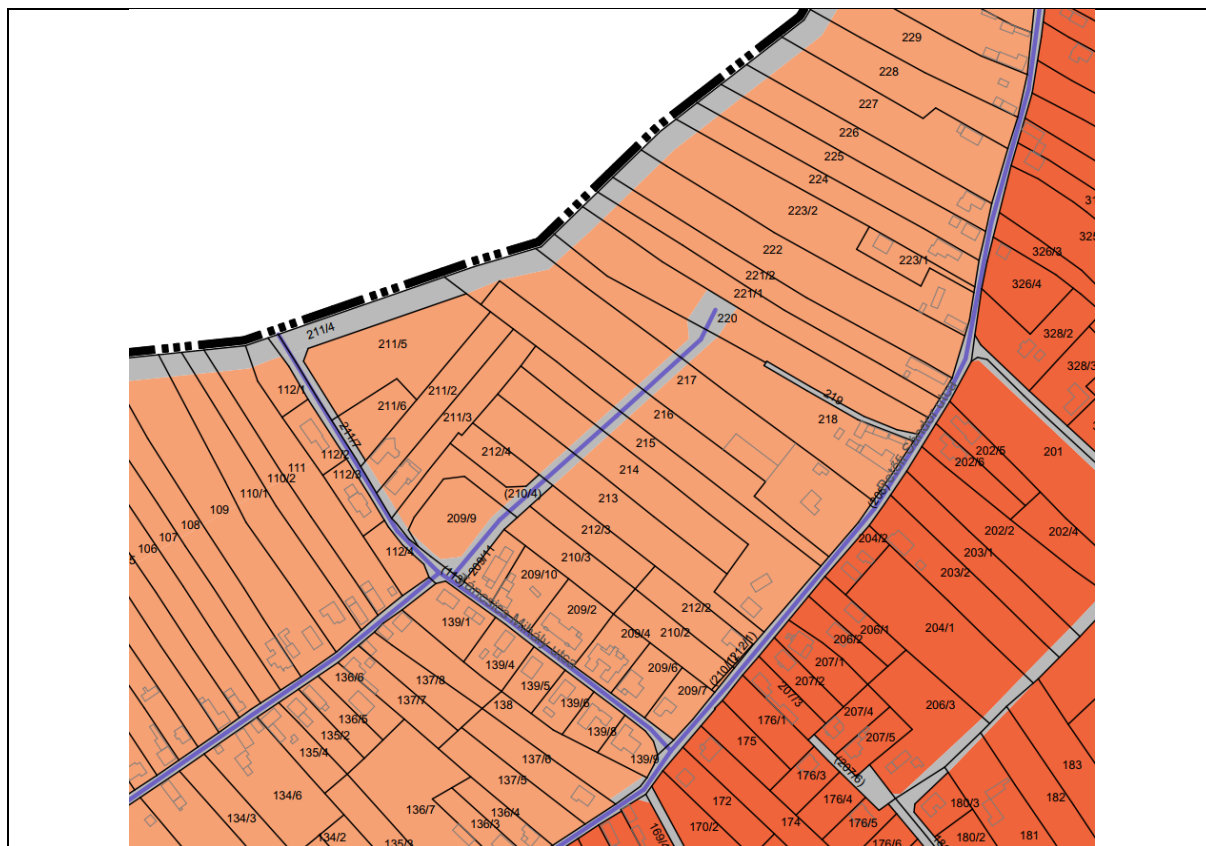
Külterületi vízgyűjtő nagysága: 210-212 Ha. Rendkívül jelentős a nagyobb esők idején lefolyó vízmennyiség csillapítása annak érdekében, hogy a település belső részeit ne veszélyeztesse a rendszeres elöntéseivel.

A lefolyó vizek megfogására a külterület-belterület határán célszerű övárkot létesíteni, és ha a területi megállapodások lehetővé teszik záportározó kialakítása is javasolható.

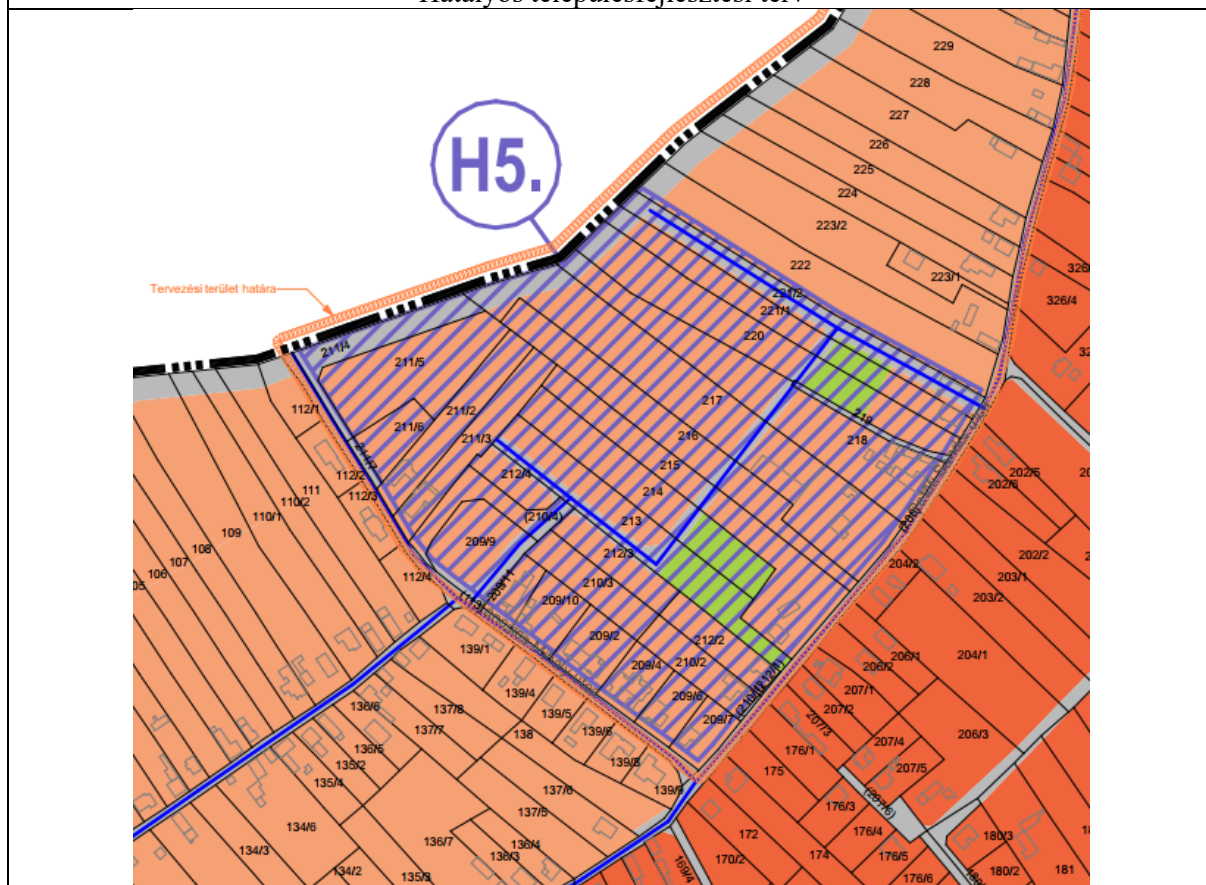
A lefolyó vizet lehető legrövidebb úton a befogadóba kell vezetni, így megakadályozható, hogy a külterületről származó vizek elöntsék a községet, ezzel jelentős károkat okozzanak.

1.4. A változtatások célja és várható hatása

A tervezett módosítások összefoglalója:

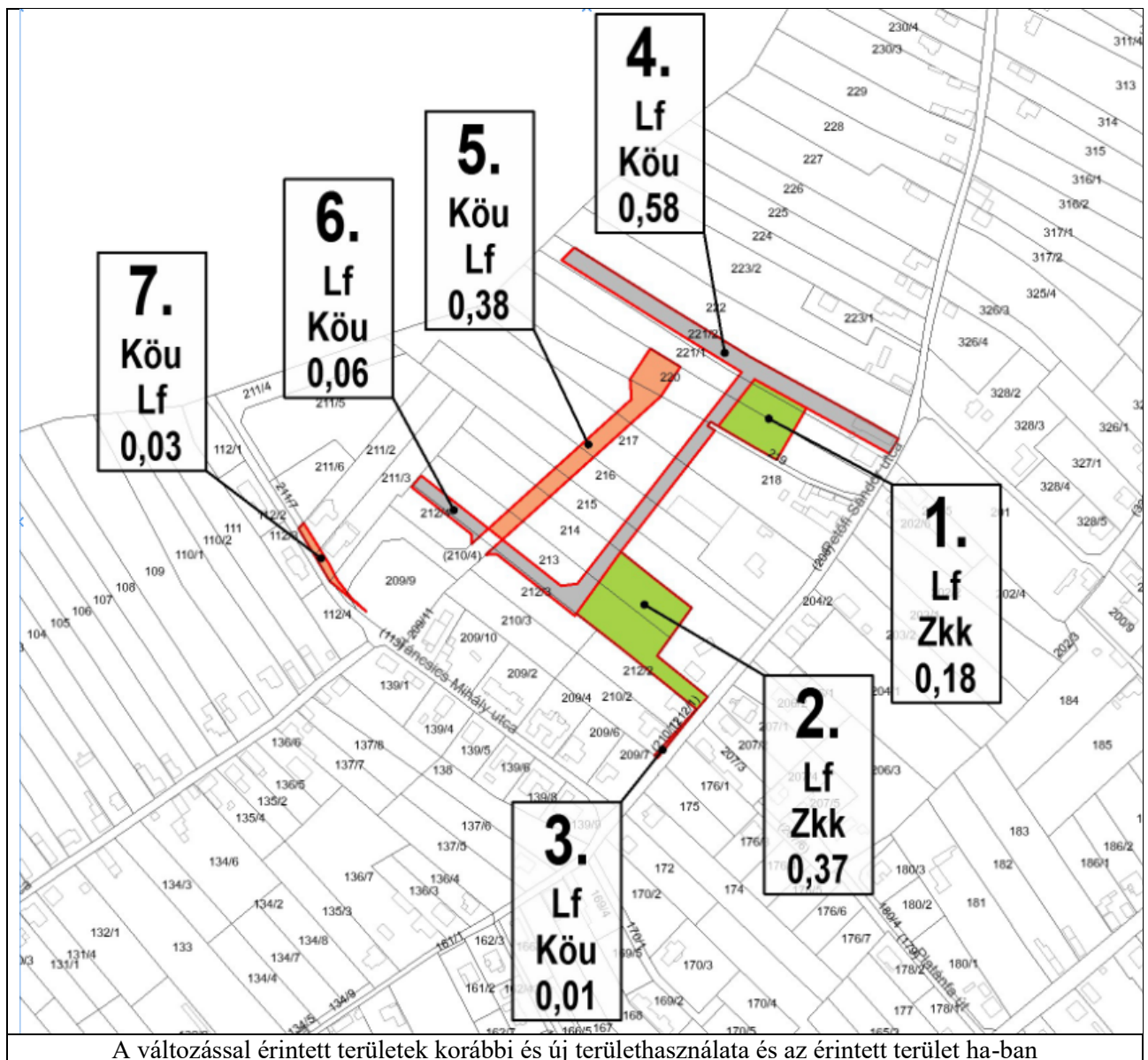


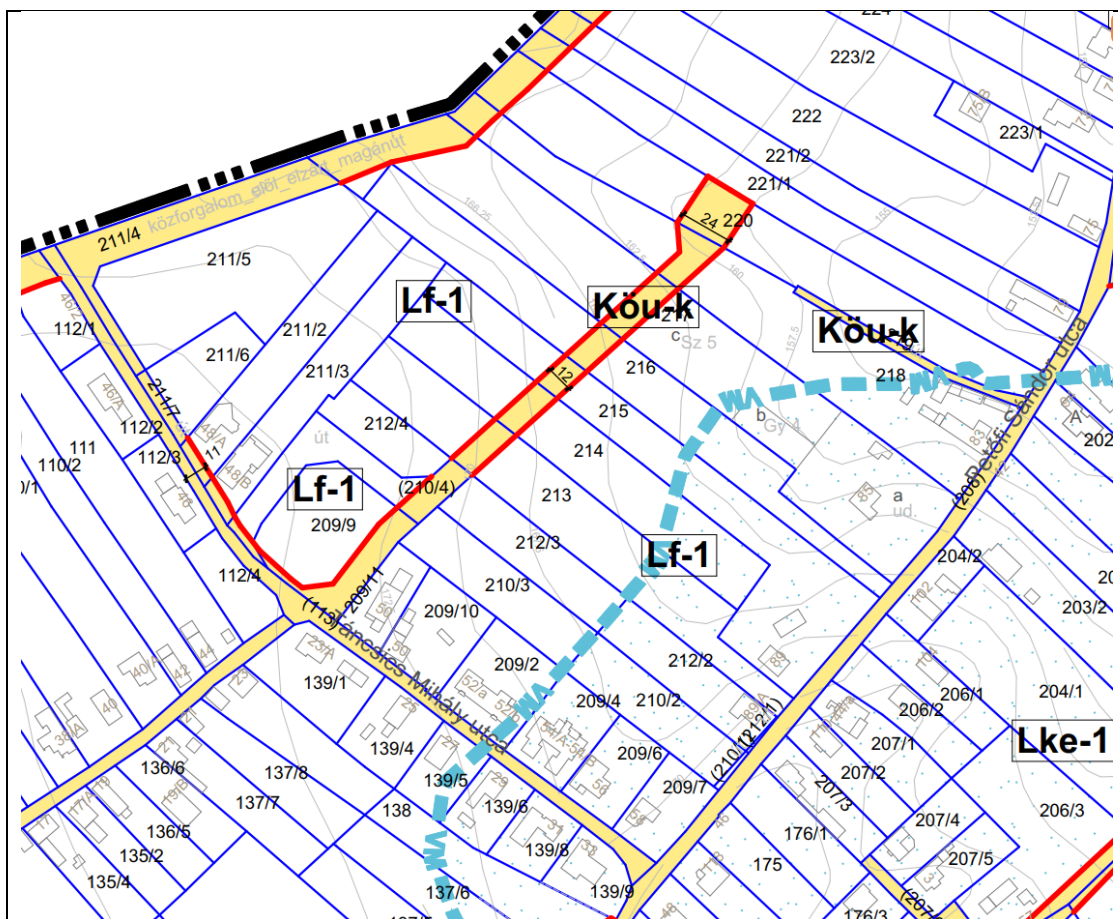
Hatályos településfejlesztési terv



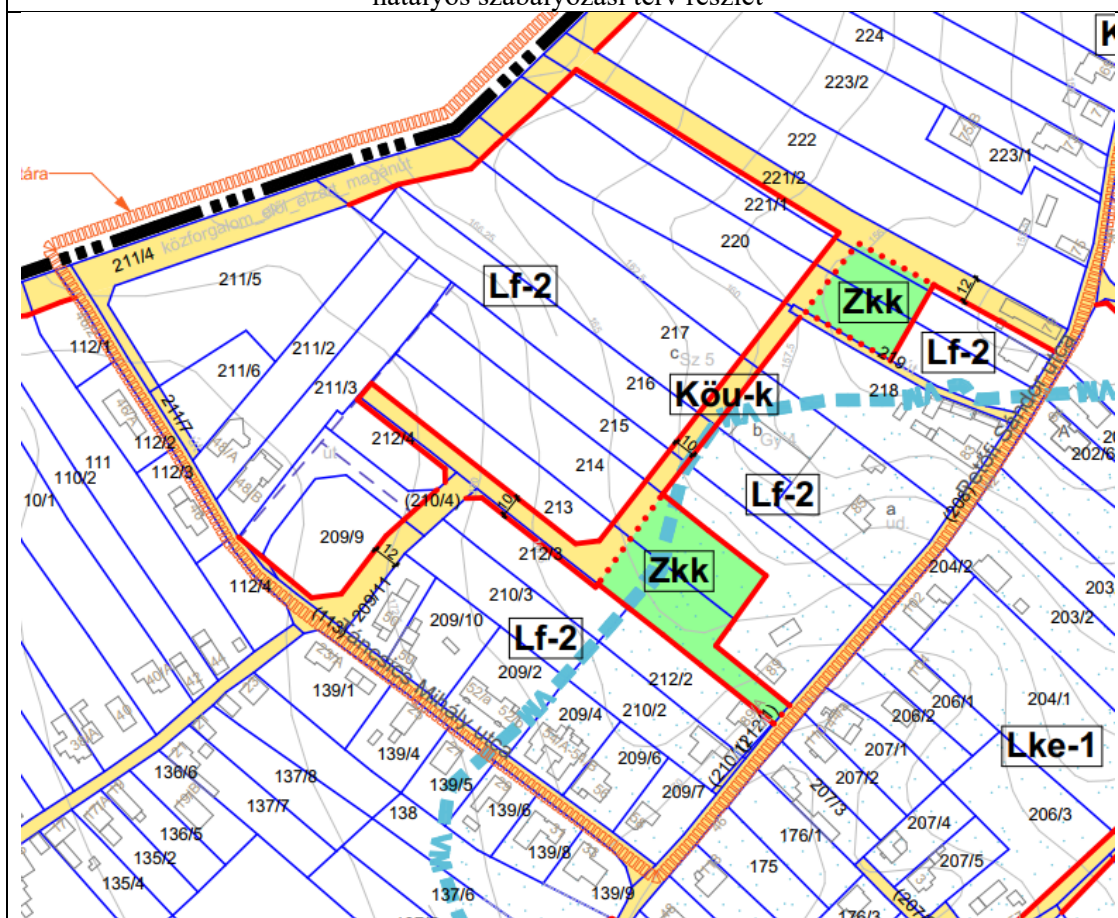
Módosított településfejlesztési terv

A területet érintő változások az alábbiak:





hatályos szabályozási terv részlet



módosított szabályozási terv részlet

A változások összefoglalása:

1. Településfejlesztési tervben a területhasználat változik az alábbiak szerint:
 - új közkert kialakítása történik a tervezett záportároló kialakításának lehetőségével;
 - a telektömböt érintően módosul a feltáró utak helye;
 - a „H5 jelű Petőfi utcai csapadékvíz elvezető rendszer komplex fejlesztése záportároló létesítésével” hálózatos projekt a tervezési területen is ábrázolásra kerül.
2. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv:
 - új közkert övezet kialakítása történik a tervezett záportároló kialakításának lehetőségével;
 - a telektömböt érintően módosul a feltáró utak helye;
 - érintett telektömb ingatlanai Lf-1 építési övezetből Lf-2 építési övezetbe kerülnek.

2.A HÉSZ egyéb módosítása, a jogalkalmazás során felmerült előírások pontosítása.

2.1. A beépíthető legkisebb telekszélességre vonatkozó előírás törlése

A HÉSZ 3. mellékletet az Lke-1, Lke-2, Lf-1, Lf-2, Vt-1 és Vt-2 építési övezetekre vonatkozóan meghatározta a beépíthető telek legkisebb szélességét.

AZ önkormányzat úgy döntött, hogy a továbbiakban a beépíthető telek szélességét nem korlátozza.

A HÉSZ 3. mellékletében a beépíthető legkisebb telek szélességre vonatkozó 14 m értékek törlésre kerülnek.

2.2. „Kertvárosias és falusias lakóterületen az építési telkeken elhelyezhető főépületek és lakás rendeltetési egységek számának szabályozása

A HÉSZ 8. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy főépítmény építhető, melyben legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el, azzal, hogy egy telken csak egy lakás építhető. Amennyiben a telek szélessége a 25 métert és az 1200 m² telekterületet meghaladja, a telken két lakás is elhelyezhető.”

A HÉSZ 9. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(2) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy főépítmény építhető, melyben legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el, azzal, hogy egy telken csak egy lakás építhető. Amennyiben a telek szélessége a 25 métert és az 1200 m² telekterületet meghaladja, a telken két lakás is elhelyezhető.”

III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT A TERVEZÉSI TERÜLETEKRE VONATKOZÓAN

Az alátámasztó munkarészek a hatályos településrendezési eszközök aktualizálásával készültek.

Biológiai aktivitás érték számítás szükségessége

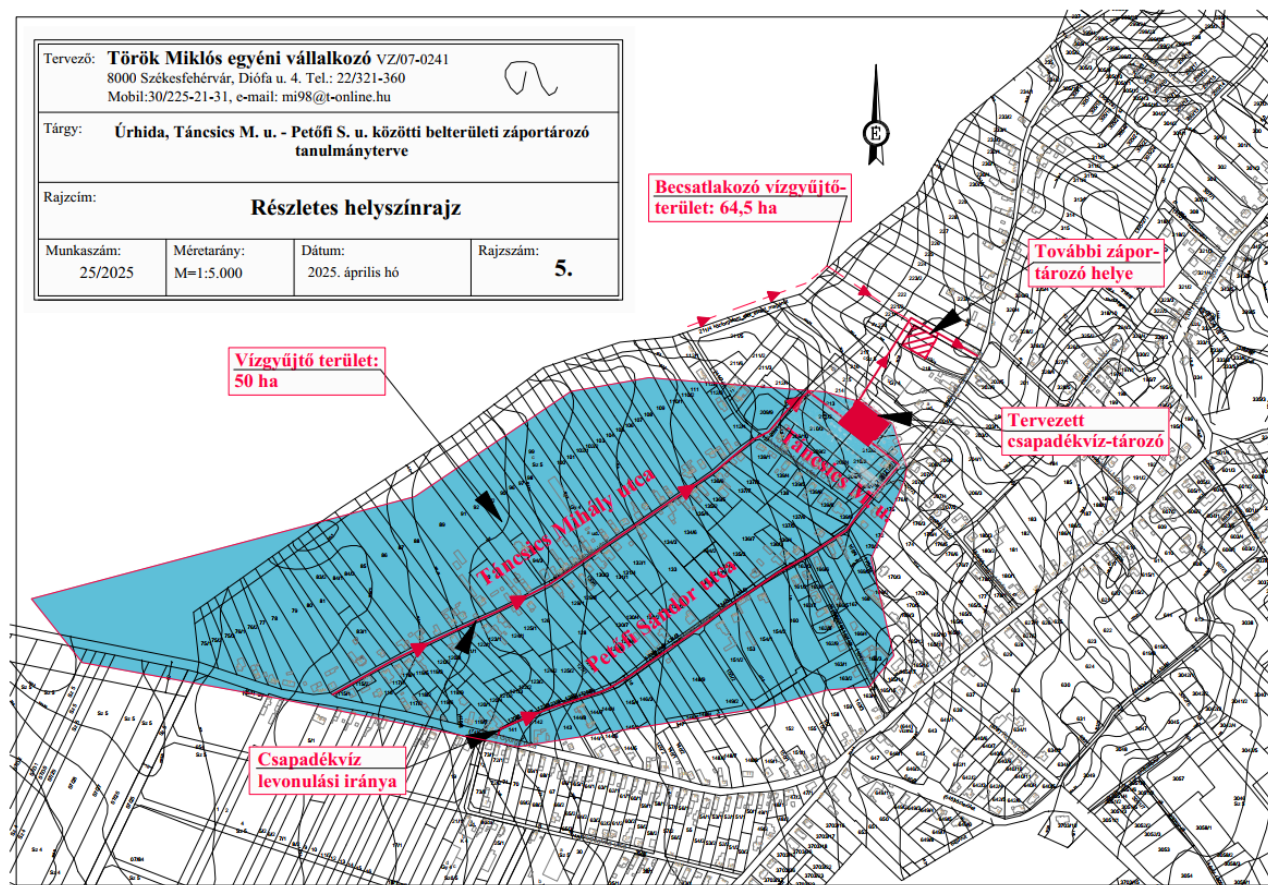
A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, így a biológiai aktivitásérték számítás nem vált szükségessé.

Csapadékvíz elvezetési javaslat

A tervezési terület csapadékvíz elvezetésére Török Miklós építőmérnök (VZ/07-0241) vízrendezési tanulmánytervet készített.

A tanulmányterv részletesen elemzi a Petőfi utcai csapadékvíz-elvezetési problémákat és javaslatot tesz két záportározó létesítésére. Az önkormányzat a jelenleg magán tulajdonban levő ingatlanokat megvásárolja (kisajátítja) az tulajdonosoktól, majd az önkormányzati területen létesít záportározó medencéket az alábbi helyszínrajz szerint.

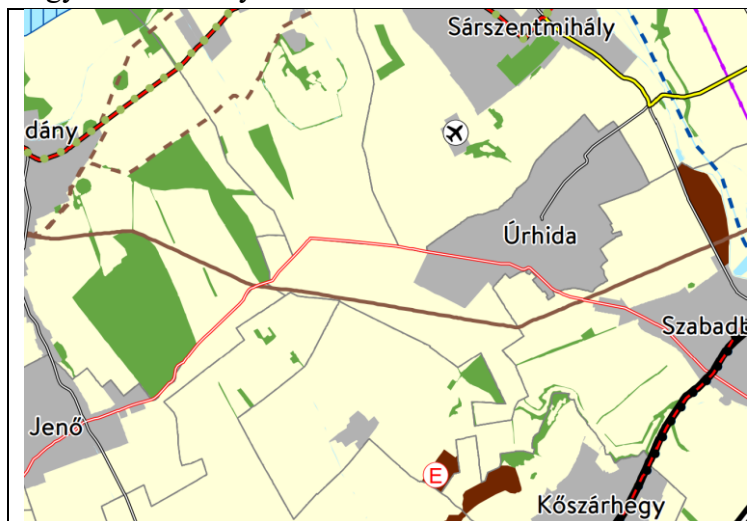
A záportározó medencék füvesített kialakításúak lesznek, melyeket az önkormányzat rendszeresen kaszálni fog.



Fentiek miatt az önkormányzat a két tervezett záportározó helyén közkert övezet kijelölését tervezi.

A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának igazolása

Fejér megye Területrendezési tervét a 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendeletével fogadta el a megyei önkormányzat.



Fejér megye szerkezeti tervének kivágata

A megye szerkezeti terve szerint Úrhida települési térséggel, erdőgazdálkodási és mezőgazdálkodási, térséggel érintett.

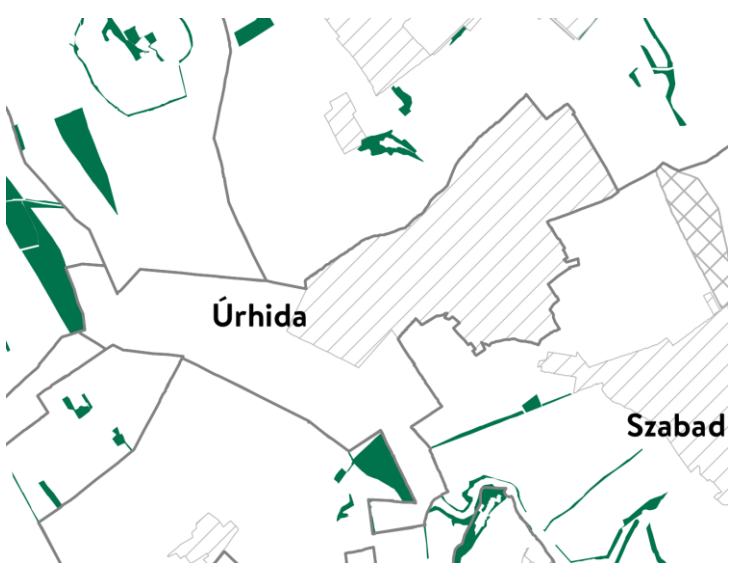
A tervezett módosítás települési térséget érint.

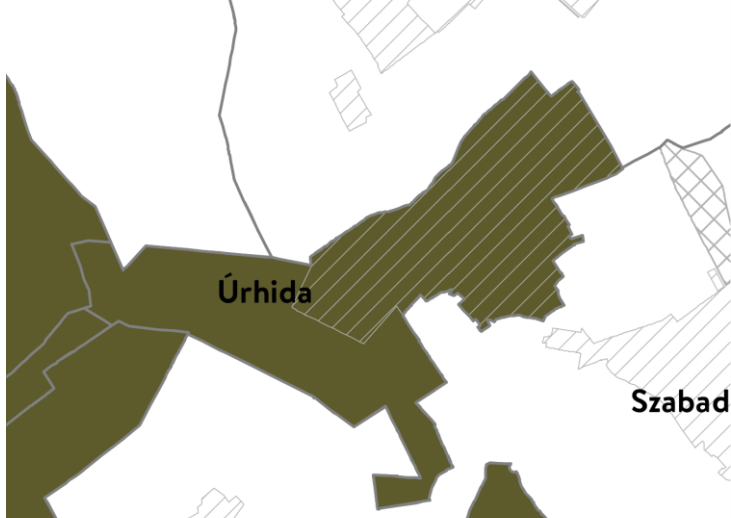
Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

A műszaki infrastruktúra hálózatok nem változnak.

1. Azon országos övezetek, melynek lehatárolása és az övezeti szabályok a MATrT-ben megállapításra kerültek:

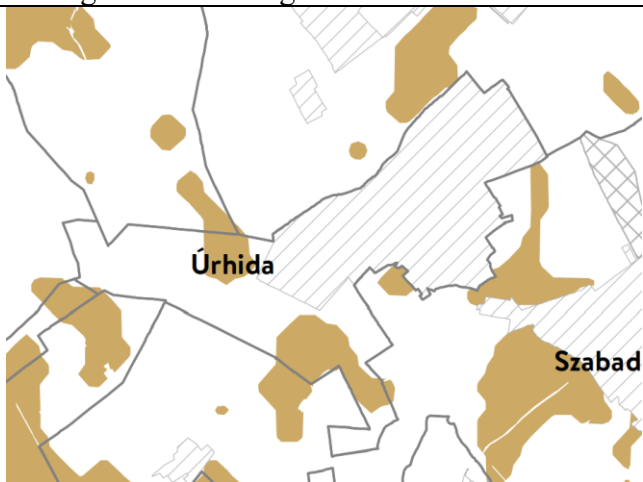
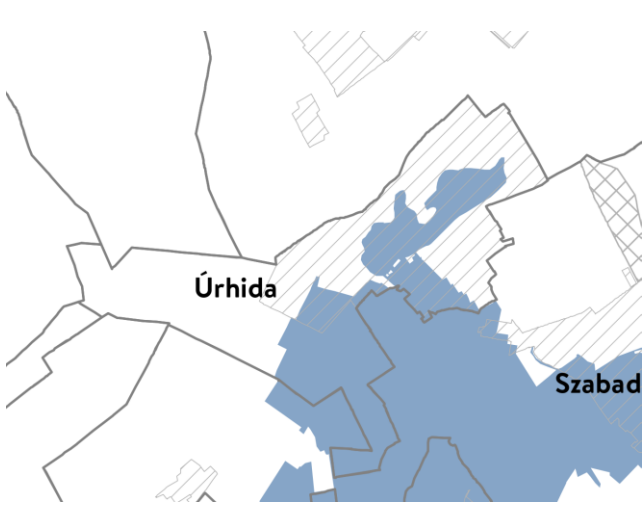
Országos övezet kivágata FmTrT-ben	az övezetre vonatkozó szabályok MATrT szerint
	Ökológiai hálózat magterületének övezete A tervezett módosítások nem érintik az övezet területét.
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Az övezet nem érinti Úrhida területét.
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	Az övezet nem érinti Úrhida területét.
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Az övezet nem érinti Úrhida területét.

	Erdők övezete MATrT 29-30/A. §-a szerint A tervezett módosítások nem érintik az övezet területét.
---	--

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Az övezet Úrhida közigazgatási területét nem érinti.
	Honvédelmi és katonai célú terület övezete Az övezet Úrhida közigazgatási területét érinti. Az érintett államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján övezeti érintettség Úrhidán nincs.

2. Azon országos övezetek, melynek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 2019. június 22-én lépett hatályba.

Országos övezet kivágata FmTrT szerint	övezeti szabályok miniszteri rendeletben meghatározottak
	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete A tervezett módosítások nem érintik az övezet területét.
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Az övezet Úrhida közigazgatási területét nem érinti.
Tájképvédelmi terület övezete	Az övezet Úrhida közigazgatási területét nem érinti.
	Vízminőség-védelmi terület övezete A tervezett módosítások érintik az övezet területét. A változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.
Nagyvízi meder övezete	Az övezet Úrhida területét nem érinti.
VTT-tározók övezete	Fejér megye esetében a VTT-tározók övezete nem releváns.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint a megyei övezetre vonatkozó előírások

FmTrT szerint az övezet lehatárolása	MvM rendelet előírásai
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	Az övezet Úrhida területét nem érinti.
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	Az övezet Úrhida területét nem érinti.
Földtani veszélyforrás terület övezete	Az övezet Úrhida területét nem érinti.

Fejér Megye Területrendezési tervében az egyedileg meghatározott megyei övezetek a következők:

FmTrT szerint az övezet lehatárolása	Fm-i önk. rendelet előírásai
Felzárkóztatandó belső periféria övezet	Az övezet Úrhida közigazgatási területét nem érinti.
Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet	Az övezet Úrhida közigazgatási területét nem érinti.
Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet	Az övezet Úrhida közigazgatási területét nem érinti.
Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet	Az övezet Úrhida közigazgatási területét nem érinti.
Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet	Az övezet Úrhida közigazgatási területét nem érinti.
Majorsági térség övezete	Az övezet Úrhida közigazgatási területét nem érinti.
Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete	Az övezet Úrhida közigazgatási területét nem érinti.

Székesfehérvár, 2025. augusztus


településtervező