

Üllő Város Önkormányzata
Képviselő-testülete
részére

Üllő, 2022. július 13.
Tárgy: Kérelem

2225 Üllő
Templom tér 3.

Tisztelt Képviselő-testület!

Azzal a kéréssel fordulok a Tisztelt Képviselő-testülethez, hogy a résztulajdonomban lévő, Üllő külterületi, 034/46., valamint 034/101. helyrajzi számú ingatlanok tekintetében, a jelenlegi **beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területről, beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre (Gksz) átminősíteni szíveskedjenek.**

A földhivatali nyilvántartásban a művelési ág változása átvezetésre került. Jelenlegi ingatlan-nyilvántartási megnevezésük szántóról, tárolótérre változott tekintettel arra, hogy a Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztálya szakkérdés vizsgálatának eredményeképpen megállapította, hogy azok okszerű mezőgazdasági hasznosíthatósága nem lehetséges, a terület azonban hasznosítható más célra.

Az ingatlanok megvásárlását követően felszíni tároló került létesítésre a területen, jelenleg is tárolásra céljára van felhasználva. Jövőbeni terveink jogszabályoknak megfelelő megvalósítása érdekében vált szükségessé az átminősítés. Terveink szerint családi jelleggel működő, csekély forgalmú, kisebb létesítmény kialakításával megvalósuló felszíni tárolás, raklapforgalmazás, -javítás, kisebb szerelőműhely létesítésével kívánjuk hasznosítani az ingatlanokat.

Az átminősítéshez szükséges szakhatósági véleményeket a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságtól, a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztálytól, a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt-től, valamint a Magyar Közút Nonprofit Zrt-től beszereztük, melyek alapján az átminősítésnek akadálya nincs (mellékelten csatolom az iratokat). A Magyar Közút Nonprofit Zrt. által végzett forgalomszámlálás megtörtént, többek között ennek eredményeképpen hozzájárulását adta a lehajtó kialakításához, ami idő közben megvalósult és a forgalmat nem akadályozza az ingatlanok megközelítése.

Kötelezettséget vállalunk arra, hogy a terület jövőbeni fejlesztése során a fenti szakhatóságok által tett kikötéseket és észrevételeket maradéktalanul betartjuk. Ezen kívül vállaljuk, hogy az ingatlanok közművesítésének kiépítését önerőből megvalósítjuk, ehhez az önkormányzat anyagi hozzájárulását nem kérjük.

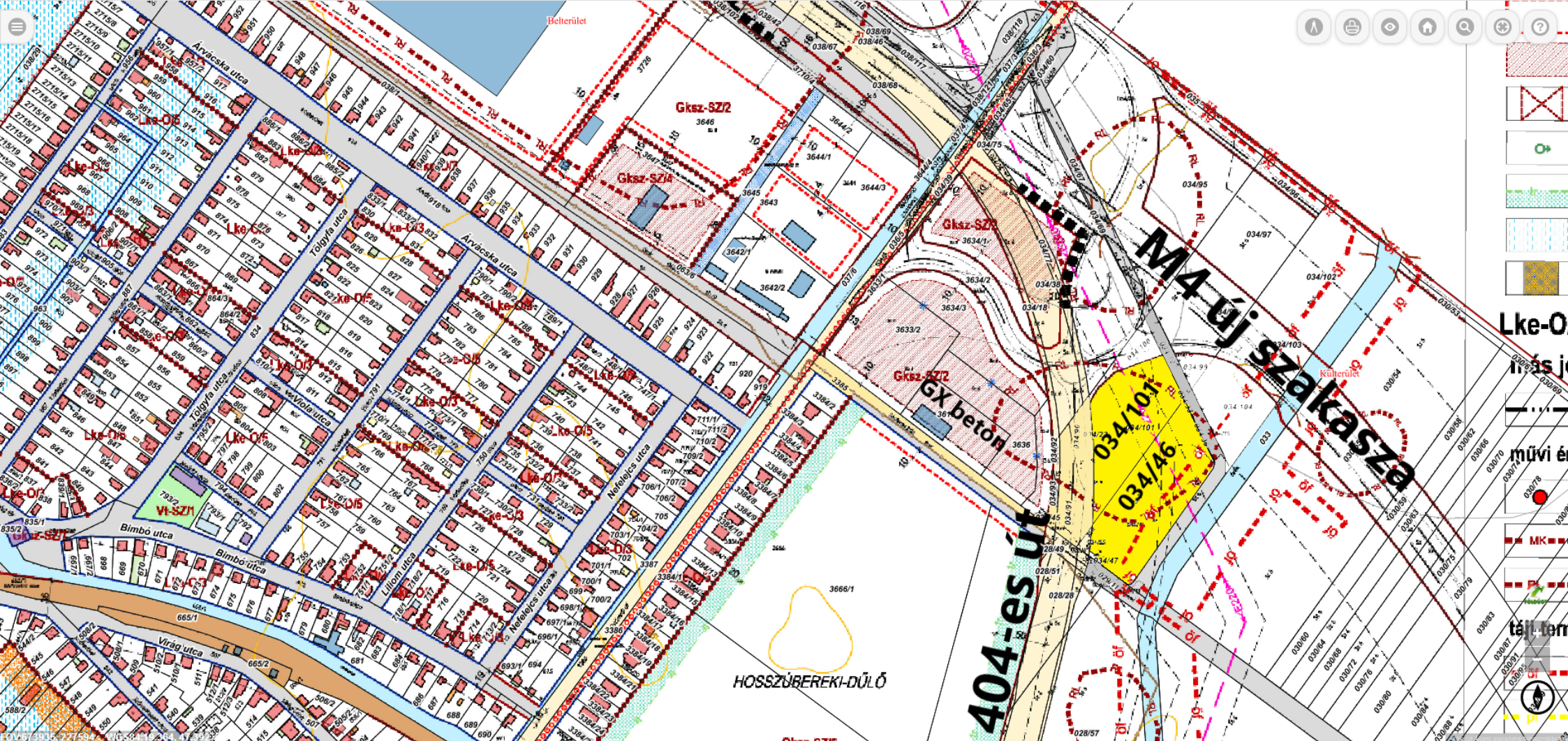
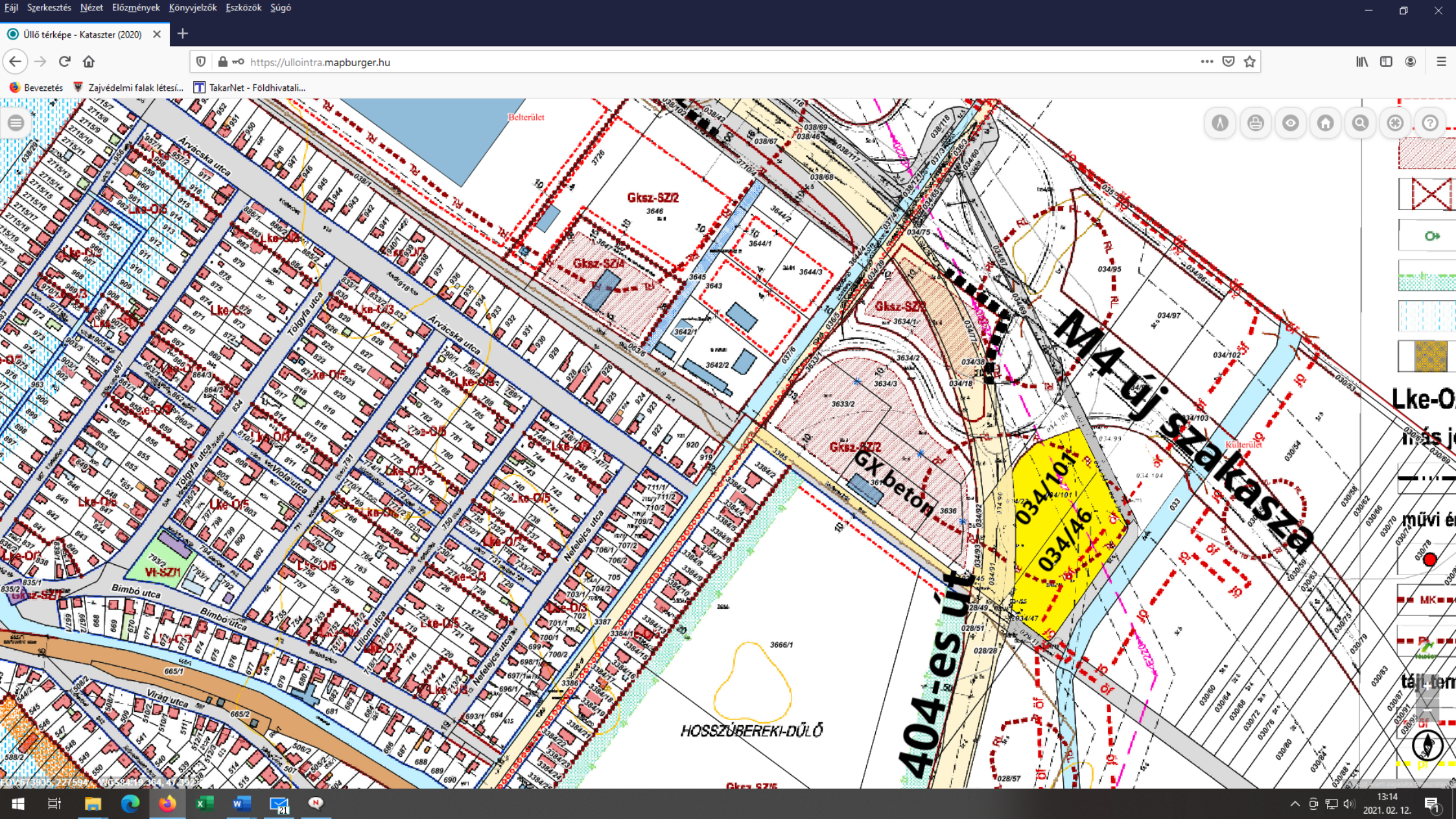
Felajánlani kívánjuk továbbá az önkormányzat részére, hogy a városon belüli járdaépítéshez szükség szerint, - később meghatározottak alapján - eszközeinkkel hozzájárulunk.

Bízom számomra kedvező, megtisztelő döntésükben!

Maradok tisztelettel:

Boros Krisztián
2244 Uri, Sport u. 24.
szecska@freestart.hu
T.: 06/30/841 1151

Melléklet: Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság állásfoglalása
Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály állásfoglalása
Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. nyilatkozata
Magyar Közút Nonprofit Zrt. hozzájárulása



Legend and navigation controls on the right side of the map. It includes a scale bar, a north arrow, and several symbols for different types of boundaries and planning zones. The legend items are: a red dashed line for 'MK', a green dashed line for 'P', a yellow dashed line for 'től term', and a red dashed line with a cross for 'Lke-O'. There are also some text labels like 'művi é' and 'től term'.

Tisztelt Boros Krisztián!

Az Üllő 034/46 hrsz.-ú ingatlanon a közhiteles nyilvántartásunk alapján régészeti lelőhely található (Azonosító: 30917, Üllő-M0 21. Lelelőhely), azonban az itt előkerült jelenségek nem teszik lehetetlenné a tervezett beruházást. A telek DNY-i harmadára nem terjed ki a lelőhely, itt örökségvédelmi szempontú kikötéseket nem fogalmazunk meg. Részletesebb állásfoglalást a beruházás milyensége ismeretében tudunk tenni.

Tájékoztatásul közlöm, amennyiben az érintett ingatlanokon tervezett beruházás a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény 7. § 20/a) pontja szerinti **nagyberuházásnak (500 millió Ft bruttó bekerülési költséget meghaladó összegű beruházás)** minősül, a Beruházónak a beruházás területére vonatkozó – a feltérési projekttervet is magában foglaló – a Kötv. 7. § 3. pontja szerint **előzetes régészeti dokumentációt** (a továbbiakban: ERD) **be kell nyújtania a tárgyi létesítmény engedélyezéséhez.** Az ERD elkészítésére a jogszabály által kijelölt örökségvédelmi szervként működő Várkapitányság Nonprofit Kft. (székhely: 1013 Budapest, Ybl Miklós tér 6.; Régészeti Igazgatóság - postázási cím: 1113 Budapest, Daróczi út 3.; a továbbiakban: Várkapitányság) jogosult. A beruházónak a Várkapitánysággal szerződést kell kötnie a teljes ERD elkészítése érdekében.

Üdvözlettel:

Mógáné Aradi Csilla

régész, régészeti felügyelő

Tel: +36 1 485 6969; +36 30 249 1692

Fax: +36 1 233 6911

aradi.csilla@pest.gov.hu.



Pest Megyei Kormányhivatal

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Örökségvédelmi Osztály

1052 Budapest, Városház u. 7.



Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu
KÉR azonosító: DIP, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/5138-5 /2021.
Ü.int.: Ronyecz Zsófia
Tárgy: Üllő 034/46 hrsz-ú ingatlannal
kapcsolatos tájékoztatás
Hiv.sz.: -

Boros Krisztián

Tisztelt Boros Krisztián Úr!

Az Üllő 034/46 hrsz-ú ingatlan hasznosítása kapcsán küldött megkeresésére az alábbi tájékoztatást adjuk:

Az ingatlan keleti oldala mentén húzódik a Gyáli 1. csatorna, amelynek part menti területei részét képezik a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben megjelent országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének. Ezen övezet a 034/46 hrsz-ú ingatlant is érinti.

Igazgatóságunk a tárgyi ingatlan ökológiai folyosón kívül eső részén beépítésre szánt övezet kijelölése ellen kifogást nem emel, tekintettel arra, hogy az ingatlan földhivatali nyilvántartás szerint kivett művelési ágú, természeti érték nem található rajta. A telek azon részén, amely az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetébe tartozik, épület elhelyezését nem támogatjuk.

Felhívjuk a figyelmüket arra, hogy jelen tájékoztatásunktól függetlenül a településrendezési eszközök módosítási eljárása során kötelező megkeresni Igazgatóságunkat, jelen levelünk nem helyettesíti a településrendezési eszközök véleményezési eljárásában kiadandó véleményünket.

Kérjük tájékoztatásuk szíves tudomásul vételét.

Budapest, 2021. október 14.

Üdvözlettel:



Füri András
igazgató megbízásából

dr. Kézdy Pál
általános igazgatóhelyettes h.

Kapják: 1. Címzett (amcsi@icloud.com)
2. Irattár

REGESZET

Mógáné Aradi Csilla Ágnes
Vá: Állásfoglalás kérése
2021. szeptember 8. 10:19
Borosné dr. Sz. Amália



Tisztelt Boros Krisztián!

Az Üllő 034/46 hrsz.-ú ingatlanon a közhiteles nyilvántartásunk alapján régészeti lelőhely található (Azonosító: 30917, Üllő-M0 21. Lelelőhely), azonban az itt előkerült jelenségek nem teszik lehetővé a tervezett beruházást. A telek DNY-i harmadára nem terjed ki a lelőhely, itt örökségvédelmi szempontú kikötéseket nem fogalmazunk meg. Részletesebb állásfoglalást a beruházás milyensége ismeretében tudunk tenni.

Tájékoztatásul közlöm, amennyiben az érintett ingatlanokon tervezett beruházás a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény 7. § 20/a) pontja szerinti nagyberuházásnak (500 millió Ft bruttó bekerülési költséget meghaladó összegű beruházás) minősül, a Beruházónak a beruházás területére vonatkozó – a feltárási projekttervet is magában foglaló – a Kötv. 7. § 3. pontja szerint előzetes régészeti dokumentációt (a továbbiakban: ERD) be kell nyújtania a tárgyi létesítmény engedélyezéséhez. Az ERD elkészítésére a jogszabály által kijelölt örökségvédelmi szervként működő Várkapitányság Nonprofit Kft. (székhely: 1013 Budapest, Ybl Miklós tér 6.; Régészeti Igazgatóság - postázási cím: 1113 Budapest, Daróczi út 3.; a továbbiakban: Várkapitányság) jogosult. A beruházónak a Várkapitánysággal szerződést kell kötnie a teljes ERD elkészítése érdekében.

Üdvözléssel:

Mógáné Aradi Csilla

régész, régészeti felügyelő

Tel: +36 1 485 6969; +36 30 249 1692

Fax: +36 1 233 6911

aradi.csilla@pest.gov.hu.



Pest Megyei Kormányhivatal
Építésügyi és Örökségvédelmi
Főosztály
Örökségvédelmi Osztály

1052 Budapest, Városház u. 7.

>>> "Amália Borosné dr. Sz." <amcsi@icloud.com> 2021. 09. 07. 14:06 >>>

Tisztelt Címzett!

Azzal a kéréssel fordulok Önökhöz, hogy a tulajdonomban lévő, Üllő külterületi, 034/46. helyrajzi számon nyilvántartott beépítetlen területre vonatkozóan szíveskedjenek állást foglalni esetleges beépítésével kapcsolatos észrevételeik tekintetében.

Kérésemet azzal indokolom, hogy az igényelt dokumentumot Üllő Város Önkormányzatánál folyamatban lévő övezeti besorolás változtatása okán szükséges benyújtanom a hivatalnak.

Fáradásukat előre is köszönöm!

Tisztelettel:

Boros Krisztián



Magyar Közút Nonprofit
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Pest megyei Ig.
1183 Budapest, Gyömrői út 93-95.
Telefon: 1-819-9042, Fax: 1-336-8379
Web: www.kozut.hu, E-mail: info@pest.kozut.hu

Iktatószám: **PES-954/4/2022**
Tárgy: Üllő, övezeti besorolás mód.
Előadó: Palotai Kristóf
Hivatk. sz.:

KÖZÚTKEZELŐI HOZZÁJÁRULÁS

Boros Krisztián (2244 Üri, Sport utca 24.) - továbbiakban, mint **jogosult** - részére a közútkezelői hozzájárulást a Magyar Közút Nonprofit Zrt. (a továbbiakban: Társaság) a következő feltételekkel adja meg:

1. Az adott munkával / tevékenységgel kapcsolatos alapadatok:

- 1.1. Üllő, 034/46 és /101 hrsz. övezeti besorolás módosítása
- 1.2. 1. Társaságunk a tárgyi ingatlan átminősítésével kapcsolatban PES-954/2/2022 sz. állásfoglalásával elutasította a közútkezelői érdekekre tekintettel. Tisztelt Címzett jelen megkeresésében kérte korábbi állásfoglalásunk felülvizsgálatát és az alapján az ingatlan átminősítéséhez közútkezelői hozzájárulásunkat.

2. Társaságunk a kérelmet megvizsgálta és egyedi elbírálás alapján az Üllő, 034/46 és 034/101 hrsz. ingatlanokat érintően azok településrendezési terven szereplő átminősítéséhez - beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területről beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre (Gksz) - hozzájárulunk a jelen hozzájárulásban foglalt feltételek elfogadása, azok betartása mellett.

2. A kivitelezésre / tevékenységre vonatkozó feltételek:

- 2.1. A kivitelezés / tevékenység során betartandó műszaki, építési, forgalomtechnikai feltételek:
 - 2.1.1. 1. Az átminősítés során az érintett ingatlanokat a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint Gksz-SZ/2 vagy Gksz-SZ/3 kell besorolni.

2. Amennyiben a gyorsforgalmi út, annak csomóponti ágai fejlesztésre kerülnek és a fejlesztéshez kapcsolódóan nevezett ingatlanokat érintően kisajátítás válik szükségessé, akkor az átminősítésből fakadó ingatlanérték-növekedés miatti igénnyel az ingatlan mindenkori tulajdonos(ai) nem élhet(nek). Az ingatlan értékének meghatározása során annak átminősítés előtti értékével kell meghatározni az ingatlan(ok) értékét.

3. Az ingatlanok a gyorsforgalmi út tengelyétől (beleszámítva annak csomóponti ágát is) számított 100 méteren belül nem építhetők be, míg a 404 sz. főút tengelyétől számított 50 méteren belül nem építhetők be a későbbiek során sem.

4. Az érintett ingatlanok beépítéséhez, ott kereskedelmi és egyéb tevékenység végzéséhez Igazgatóságunk közútkezelői hozzájárulását nem kérték meg. Annak fennmaradásához Társaságunk közútkezelői hozzájárulását pótlólagosan meg kell kérni 3 példány tervdokumentáció benyújtásával.
A kérelem mellé az ingatlan beépítését, ott az anyag/gép/járművek tárolására/parkolására szolgáló felületeket bemutató léptékhelyes helyszínrajzot csatolni kell. A helyszínrajzon továbbá fel kell tüntetni a meglévő országos és helyi utakat, azok burkolat széleit, árkait.
Továbbá a kérelemhez csatolni kell rövid műszaki leírást, melyben külön ki kell térni a telephely jelenlegi és várható forgalomnagyságára (az egyes gépjármű típusok napi forgalma szerinti bontásban).

5. Az ingatlanra, az ott elhelyezkedő építményekre világító testek, fényforrások nem helyezhetők el oly módon, hogy az az országos közúton közlekedőket zavarja, vakítja, a forgalom biztonságát hátrányosan befolyásolhatja, veszélyeztetheti.

6. Az ingatlan mindenkori tulajdonosa köteles tudomásul venni, hogy az gyorsforgalmi út közvetlen környezetében, annak közútkezelői szempontból vett védőtávolságán belül helyezkedik el. Annak használata, bővítése során és azt követően számolnia kell a gyorsforgalmi út rendeltetésszerű üzemeléséből keletkező környezeti hatásokkal - pl.: zaj, rezgés, lég-szennyezés, havaria esetek -, azzal kapcsolatban semmikor semminemű kártérítési igénnyel nem élhet sem társaságunk, sem jogutódja felé.

7. Az ingatlan mindenkori tulajdonosa az esetlegesen szükséges zajvédelemről saját költségére maga köteles gondoskodni a vonatkozó előírásoknak megfelelően # mely lehet passzív (pl.: épület tájolása, zajvédelmi követelményeket kielégítő nyílászárók beépítése, épületen belül helyiségek elrendezése) ill. aktív (pl.: zajvédő fal) védelem.

8. A gyorsforgalmi út mellett lévő területek használata jogszabályban meghatározott esetekben kártalanítás nélkül korlátozható.

9. Az építmények kialakítása, használata során nem szabad olyan tevékenységet végezni, amely a gyorsforgalmi út közlekedésének biztonságát, vagy annak állagát veszélyezteti.

10. Az országos közút vízvezető rendszerébe az ingatlan csapadékvize nem vezethető be.

11. A tervezett létesítmény közműellátását az országos közút közműellátásától függetlenül kell megoldani.

12. Az ingatlanon belül lévő parkolókat és belső úthálózatot szilárd (térkő, beton, aszfalt) burkolattal kell kialakítani.

13. A létesítmény országos közúti kapcsolatát biztosító helyi út csomópontjának szükség szerinti jövőbeni átépítéséhez, a tervezett létesítményhez érkező, létesítményhez köthető forgalom nagyságának arányában a költséget költség arányosan vállalnia kell az ingatlanok tulajdonosainak. Ezen csomóponti átépítésre abban az esetben lehet szükség, amennyiben az kapacitás hiányossá válik.

A csomópont átépítését Társaságunk felszólítását követően, a felszólításban meghatározott időn belül el kell végezni!

14. Tekintettel arra, hogy a meglévő csomópont a jelenleginél nagyobb, jelentősebb forgalom levezetésére nem alkalmas (meglévő csomóponti távolságokra és azok kiépítettségére tekintettel), ezért a terület, illetve a környezetének további beépítése esetén új csomópont kialakítása szükséges, a jelenlegi csomópont áthelyezésével (a jelenlegi helyen lévő csomópont megszüntetésével). A csomóponti áthelyezésben és kiépítésben az előző pont szerint az ingatlan mindenkori tulajdonosának részt kell vállalnia, továbbá a csomópont áthelyezéséből adódóan szükséges belső úthálózatot saját költségén ki kell építeni.

15. Jelen hozzájárulásból fakadó költségek Társaságunkra semmilyen formában nem háríthatóak át, azzal kapcsolatban kártérítési igénnyel az ingatlan jelenlegi, illetve jövőbeni tulajdonosa nem élhet.

16. Az ingatlanokon közútkezelői hozzájárulás birtokában elhelyezésre kerülő létesítményeknek a helyi építési szabályzatban, továbbá a rendezési tervben foglaltaknak meg kell felelnie.

17. Jelen hozzájárulásban foglaltakat az érintett ingatlanok mindenkori tulajdonosainak feltétel nélkül el kell fogadnia, továbbá az érintett ingatlanok esetleges értékesítése (vagy abban egyéb jogcímen való tulajdon szerzése) során a leendő tulajdonost a megelőző tulajdonosnak jelen nyilatkozatban foglalt feltételekről teljeskörűen tájékoztatást kell adnia. A tájékoztatás elmaradásából, illetve annak nem teljeskörűségéből fakadó mindennemű felelősség a megelőző tulajdonos felelőssége, azzal kapcsolatban, illetve a nem megfelelő tájékoztatásból fakadóan Társaságunkkal szemben semminemű igény nem támasztható.

3. Vegyes rendelkezések:

3.1. Jelen PES-954/4/2022 sz. nyilatkozatunkat a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény alapján adtuk ki. Az abban foglalt feltételek vitatása esetén azok megváltoztatását a területileg illetékes ügyi osztályhoz benyújtandó felülvizsgálati kérelemmel lehet kezdeményezni.

Budapest, 2022. május 17.

Magyar Közút Nonprofit Zrt.
Pest Megyei Igazgatóság
1183 Budapest, Gyömrői út 93-95.
1099


Magyari László Endre
Megyei igazgató


Millián Anna
Megyei forgalomtechnikai és kezelői ov

Kapják:

1. Boros Krisztián
2. Monori mérnökség
3. Irattár

VÍZ, CSATORNA

DPMV Zrt. Tervjóváhagyás
DPMV Zrt.-válasz _ Állásfoglalás kérése
2021. szeptember 16. 11:41
Amália Borosné dr. Sz.



Tisztelt Boros Krisztián!

Tájékoztatjuk, hogy a DPMV Zrt. szolgáltatási területén a bekötések szakági egyeztetési és tervjóváhagyási folyamatai 2021.január 1.-től megváltoztak.

A változásokról tájékozódhat a www.dpmv.hu honlapon illetve az alábbi linkek elolvasásával.

https://dpmv.hu/upload/files/Tajekoztato_szakagi_egyeztetesrol.pdf

https://dpmv.hu/upload/files/Bekotesi_tajekoztatas_1_1.pdf

https://dpmv.hu/upload/files/Lakossagi_igenybejelento_1_1.pdf

https://dpmv.hu/upload/files/Meghatalmazas_1_1.pdf

A víz és csatorna bekötési igény első lépéseként igénybejelentő nyomtatvány benyújtása szükséges.

Az igénybejelentő benyújtásakor csatolni kell az ingatlan tulajdoni lapját, és ingatlan-nyilvántartási térképmásolatát valamint ha több tulajdonosa is van az ingatlannak, akkor a többi tulajdonos hozzájáruló nyilatkozatát. A dokumentum csomag benyújtásával tudja elindítani a közmű igényének elbírálását ingatlanára, mely részletekre a fenti tájékoztató is kitér.

Az igénybejelentésre adott jóváhagyó válaszunkat követően a víziközmű-rákötését meg kell tervezetnie, és a tervet jóváhagyásra Társaságunknak benyújtani.

A tervet a Magyar Mérnöki Kamara Tervezői névjegyzékében szereplő tervező készítheti el. A terv az 58/2013.(II.27.) Kormányrendelet 5. sz. mellékletében foglaltaknak megfelelő tartalommal adható be.

A terv jóváhagyása során tájékoztatást kap a bekötés létesítésének további folyamatáról illetve a benyújtandó dokumentumokról.

A fentiek értelmében az ingatlan víziközművel történő elláthatóságának megadásához a csatolt igénybejelentő nyomtatvány benyújtása szükséges, melyen jelölni kell az igényelt közmű fajtáját, mennyiségét és a létesítendő ingatlan számát, fajtáját is. Ezen ismeretek birtokában tudnak szakági kollégáink érdemben nyilatkozni az elláthatóságról.

Együttműködését köszönjük.

Üdvözlettel

DPMV Zrt.