

2. MELLÉKLET Üllő Város Képviselő-testületének/2017. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATÁHOZ**A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA**

A településszerkezeti terv határozza meg **Üllő térszerkezeti alakításának, védelmének lehetőségeit és a megőrzés, fejlesztés térbeli irányait**. A településszerkezeti terv, jellemzően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges szerkezetet alakító infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését rögzíti, rajzi és szöveges formában. Az országos és térségi érdek, a szomszédos települések rendezési terveinek figyelembe vételével a környezet állapotának javítása, vagy legalábbis szinten tartásának figyelembe vételével.

Üllő településszerkezeti tervének alapját a 23/2003. (II. 13.) önkormányzati határozatával elfogadott és tíz alkalommal módosított településszerkezeti terve adja, ehhez a hatályos tervi állapothoz képest jelennek meg jelen településszerkezeti tervben feltüntetett, illetve az egyes leírásokban és számításokban szereplő változások.

A településszerkezeti terv az **egyes területfelhasználási egységeket** beépítésre szánt területekbe, és beépítésre nem szánt területekbe sorolva határozza meg, függetlenül attól, hogy a belterülethez tartoznak, vagy a külterület részei. A besorolás indokoltságát a hatályos településszerkezeti és szabályozási terv elhatározásai, önkormányzati fejlesztési szándékok, és az elkészített, elfogadott településfejlesztési koncepció (63/2015. (IV. 30.) önkormányzati határozat) és az integrált településfejlesztési stratégia (64/2015. IV. 30. önkormányzati határozat) határozta meg. Hatottak a besorolásra a jogszabályi környezet változásai, valamint az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (a továbbiakban: OTTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben (továbbiakban: BATrT) meghatározott követelményei, a térségi területfelhasználási kategóriákra és térségi övezetekre vonatkozó szabályok.

A **település szerkezetét meghatározó hálózati elemek** jellemzően önálló, kötőpályás és közúti közlekedési, elemként, valamint egyéb területfelhasználási egységekben megjelenő önálló korlátozó közmű elemként kerülnek megjelenítésre. A területfelhasználás részeként, vagy önálló vízgazdálkodási térségként jelennek meg a vízgazdálkodás hálózati elemei, a csatornák, árkok, valamint az egyéb vízfolyások.

A területi mérleg és beépítési sűrűség számítása során a területfelhasználási egység területét a településszerkezetet nem meghatározó, **területfelhasználási kategóriába önállóan nem sorolt közterületek** területével növelt területtel kell számítani. Az eltérő területfelhasználási egységek találkozásánál az önálló kategóriába nem sorolt közterületet (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utat) annak felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani. Az önálló kategóriába nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) megszüntetése, valamint új utak kialakítása esetén a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

A településszerkezeti terv tartalmazza az egyes területekre vonatkozó **védelemmel** (védőterületek, védősávok) **és korlátozással érintett területeket**, meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is.

A településszerkezeti terv a tervezett területfelhasználásnak megfelelően jelöli a **fejlesztési területeket**. A gazdasági célú fejlesztések korábban rögzített kereteinek biztosítása a jövőben is megmarad, ehhez társul a **területrendezési hatósági engedély kapcsán létrejövő területcsere** (PED/ÁF/233-17/2015.számú határozat) többletigényének tervekben történő szerepeltetése. A lakhatás erősítését szolgáló lakóterületi fejlesztések összterületi nagysága csökken, központi belterület tartalék területein a jövőben is biztosított a lakóterületi igénybevétel. A központi belterület és Hosszúberek összeépülésére kijelölt, de igénybe nem vett lakóterületek besorolására nem kerül sor.

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZET

A település területfelhasználását alapvetően meghatározzák a település- és tájszerkezetét adó nyomvonalas műszaki létesítmények, a természetes határok, vízfolyások, természeti és domborzati adottságok. A **közigazgatási területet** a vonalas közlekedéshálózati meglévő és tervezett **elemek, valamint a vízfolyások, északnyugat - délkeleti tengellyel közel párhuzamosan, jelentősen tagolják.** A villamoshálózatok, a szénhidrogén szállítóvezetékek és a termékvezetékek a közigazgatási területet keresztül-kasul szelik, jelentősen korlátozzák a területhasználatokat, a beépíthetőséget (lakócélú használat, gazdasági célú beépítés, különleges rekreációs célú igénybevétel) és az erdőgazdálkodást.

A település jelenlegi szerkezetének és további fejlődésének **meghatározóbb vonalas elemei:**

- A város közigazgatási területének észak-nyugati részén halad **az M0 autópályát, M5 és 11. számú főút közötti szakasza.** Üllő közigazgatási területén található **az M0 és az M4 gyorsforgalmi út csomópontja is.**
- **Az M4 gyorsforgalmi út,** mely az Üllő (M0) – Szolnok – Püspökladány – Berettyóújfalú – Nagykereki – (Románia) nyomvonalon halad majd. Ennek Üllő belterületét észak-nyugatról kerülő, a 4603 j. Mende-Üllő-Ócsa összekötő útig megépült része jelenleg a 4. számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főútként üzemel. A nyomvonal csomóponttól Monor irányába haladó szakaszának engedélyezési terve alapján került feltüntetésre a hatályos településszerkezeti tervben.
- A közigazgatási terület felső egyharmad részén halad át a **400. számú Vecsés-Üllő másodrendű főút és a központi belterületet északról megkerülő 4. számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút.** A belterület keleti határánál, a részben beépült gazdasági területnél találkozik, egyesül a két főút és 4. számú elsőrendű főútként halad tovább délkelet felé Monor irányába (Budapest – Debrecen - Záhony).
- **Nagysebességű vasútvonal tervezett nyomvonala** érinti a közigazgatási terület északi részét mely Budapest [Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér]–Záhony térsége – (Ukrajna) és Röske és Kübekháza – (Szerbia és Románia) irányába jelent majd távlatban kapcsolatot. A nyomvonal pontos térbeli terület igénybevétele nem ismert, így a településszerkezeti terv, vonalas szimbólummal jelöli az OTt-ben szerepeltetett nyomvonalat és annak védőtávolságát.
- A város közigazgatási területének északi egynegyedén halad keresztül a 100. sz. MÁV Budapest [VI. kerület, Nyugati pu.] – Cegléd – Szolnok – Záhony – (Ukrajna) **egyéb országos törzshálózati vasútvonal.** A gazdasági területek háromnegyedét, az északi lakóterület 1/5-t, valamint az északkeleti mezőgazdasági területeket választja el a város többi területrészeitől halad keresztül a közigazgatási és a belterület egy részén.
- **Egyéb mellékútként,** a 4603 j. Mende-Üllő-Ócsa összekötő út halad észak-dél irányba, ezzel tovább osztva mind a belterületet mind a külterületet, a nyomvonal kapcsolatot ad az M5-ös autópályára irányába is.
- Szintén érinti a közigazgatási területet 31112 j. Péteri bekötőút, mint országos mellékút.
- **Tervezett agglomerációs út nyomvonala** a településszerkezeti terven a 3101 jelű út délnyugati irányú nyomvonala továbbvezetése Üllő közigazgatási területére kerül a Vecsési közigazgatási határ és az M0-ás autópályá közé.
- a **jelentősebb vízfolyások** is északnyugat-délkeleti tengellyel szelik át a közigazgatási területet: a belterülettől délre a Szilassy-csatorna és a Vasadi-főcsatorna, a belterülettől északra a Gyáli I. csatorna.
- Ócsa – Maglód – Budapest [XV. kerület] **220 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme** halad keresztül a közigazgatási területen észak-déli irányban a belterületet keleti irányban megkerülve.
- **Országos szénhidrogén-szállító vezetékek** haladnak a közigazgatási terület nyugati részén és a közigazgatási területet átszelve földgázszállító vezetékek, valamint a Barátság II. (Ukrajna) – Fényeslitke – Tiszavasvári – Mezőcsát – Kál – Zsámbok – Százhalombatta kőolaj szállító vezeték és a Tiszaújváros-Százhalombatta termékvezeték.

A fontosabb, településszerkezetet **meghatározó területfelhasználások gyűrűszerűen épülnek egymásra**. A belső mag a városközpont területe, melyeket lakóterületek öveznek, majd távolodva a központtól gazdasági területek alakultak ki, a legtávolabb pedig mezőgazdasági és erdőterületek találhatók.

A település közigazgatási területét és a belterületét is négy részre osztja a 400-as számú főút és a 4603 j. Mende-Üllő-Ócsa összekötő út, Ezek belterületi szakaszai (Pesti út, Gyömrői út, Ócsai út) gyűjtőút szerepkörűek, kiegészülve az Ecseri út - Maglódi út nyomvonallal. Ezek mentén illetve, csomópontjuk körül alakult ki a **városközpont** is a fontosabb intézményekkel, így az elmúlt időszak jelentős fejlesztésével az "Üllő városközpont fejlesztési és funkcióbővítő rehabilitációja" című projekt megvalósításával, mely az új Polgármesteri Hivatal, Községi központ és étterem közös épülete mellett jelentős közterületi fejlesztést is jelent (sétáló utca, díszter, szabadtéri színpad). A városközpont településközpont területei közterületeiben és tömbjeiben őrzik a történelmi településmagot. Utcahálózata megmaradt, térrendszere szűkült, besűrűsödött. a városközponti településrész ellátási központ is egyben. A lakóterületek irányából közel egyenlő távolságra helyezkedik el és az kereszt alakú úthálózatnak köszönhetően minden irányból jól megközelíthető.

Ezt a központot veszik közre a lakóterületek. A **városközponton kívül, további négy városrésze tagolódik Üllő központi belterülete**. Ezek nagy része homogén **lakóterület**, ahol a kertvárosias családi házas beépítés a jellemző, de az 1990-es évek után megjelent a több lakásos társasházias beépítési is, jellemzően a tömbfeltárással megnyíló fejlesztési területek és az újonnan felparcellázott területeken (Pedagógus-földek, Kenderes-alja). Mind a négy városrészben vannak beépült és fejlesztésre kijelölt lakóterületek. A központi belterülettől távolabb helyezkedik el a 31112 j. Péteri bekötőút út mentén Hosszúberek lakóterülete.

A kertvárosias és kisvárosias lakóterületeket keretezik gyűrűszerűen a **gazdasági területek**, melyek összterülete meghaladja a kijelölt lakóterületek összterületét. A gazdasági területek kapcsolódnak a főúthálózatához, a főutakkal határosak, de egyes részei feltáratlanok. A belterülettől észak-nyugatra, a 4-es elkerülő út és a vasútvonal között (Üllő Airport Logisztikai Központ), valamint a belterület dél-keleti részén, a Pesti út mentén (Viktória ipari park) találhatóak a jelentősebb, nagyrészt már beépült gazdasági területek. Nagyméretű, gazdasági célú fejlesztési területeket a településszerkezeti terv az M0-ás autópályát mentén jelölt ki.

A közigazgatási terület déli részén a kedvező természeti adottságokra építve elsősorban a **sport és szabadidős és oktatási tevékenységek** elősegítése a cél. Ezen a területen található a Dóra-major területe, ahol jelenleg az Állatorvosi Egyetemhez tartozó Nagyállat Klinika működik. Az Ócsai út mentén jelentős rekreációs célú fejlesztési területeket jelölt ki a településszerkezeti terv, azonban egyelőre ezen a területen még nem indult meg semmilyen beruházás. A természeti és táji szempontból értékesebb zömében mezőgazdasági- és erdőterületek is a belterülettől délre eső területen találhatóak (Vasadi főcsatorna, Szilassy-csatorna mentén). Északon a közigazgatási határ, a gyorsforgalmi út, és a vasút között a Gyáli (1) csatorna környezetében szintén a mezőgazdasági területhasználat

1.2. BELTERÜLET ÉS BELTERÜLETI FEJLESZTÉS

A település közigazgatási területe belterületre és külterületre tagolódik. A belterületet beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek alkotják, beépítésre szánt területi dominanciával. A **meglévő belterület bővítése**, a belterületi határ módosítása a településszerkezeti terven jelöltek szerint, ütemezetten javasolható. A belterület bővítése környezeti és infrastrukturális feltételekhez kötötten, a fejlesztésben érdekelt finanszírozásában valósítható meg településrendezési szerződés sajátos jogintézményének alkalmazásával.

Üllő területén a központi belterület öt városrésze a Pesti útra, a Gyömrői út és az Ócsai út vonalára fűződik fel, míg a Hosszúberek lakóterülete a központi belterülettől délkeletre a 31112 jelű Péteri bekötőút mellett helyezkedik el. A meglévő belterület bővítése a Városközpontot kivéve minden városrésznél tervbe vett, részint lakóterületi fejlesztések céljára a Nyugati, Északi, keleti városrészben, részint jelentős ipari gazdasági igénybevételek számára a Déli, Nyugati, Északi, és Keleti városrészekben.

A mezőgazdasági céllal használt telkek telekrészek **tényleges lakócéllú igénybeviteléhez** javasolt, a tulajdonosi szándékegyezés esetén elkészíttetni a közterületi és telekszerkezeti szabályozást, valamint a fejlesztéshez szükséges infrastrukturális ellátás hálózati rendszerét, külön önkormányzati döntés alapján, elsősorban a Nyugati városrész meglévő belterületi határához kapcsolódó részekben (Gazdák-erdeje és az Öregszőlők környezetében, valamint a Kenderes dűlő keleti részén). Termőterület végleges máscélú hasznosításához, belterületbe vonásához az önkormányzat döntése szükséges, mely bizonyos feltételek meglétéhez köthető.

A belterületbe vonás ütemezésének szempontja, a köz és magánérdek egyezésén túl az, hogy a bevonni kívánt terület szervesen kapcsolódjon a meglévő belterülethez, úttal és közművekkel való feltárása megvalósítható legyen.

A **gazdasági területek fejlesztésénél** a belterületbe vonás lehetséges, de nem szükséges. A fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása érdekében a fejlesztéshez, a térben szereplő területfelhasználás megvalósításához el kell készíttetni a közterületi és teleszerkezeti szabályozást, valamint biztosítani szükséges a fejlesztéshez a tér és településszerkezeti szinten jelentkező infrastrukturális ellátást, amennyiben a hasznosítás kapcsán felvetődik a meglévő teleszerkezet átalakítása, átrendezése, továbbosztása.

A beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő és tervezett belterületen belül helyezkednek el. **Külterületen**, a településszerkezeti terven jelöltek szerint található **beépítésre szánt területek**. A beépítésre szánt különleges terület-felhasználásba sorolt telkek a mezőgazdasági üzemek Pusztalób, Tornyoslób területén, a Dóra-major, Szekeres tanya, Hubert tanya telkei, lovas-tanyák telkei az Ócsai út északnyugati oldalán, valamint a 4. számú főút délkeleti szakaszánál. A belterületektől távollévő beépítésre szánt telkek belterületi átminősítése nem javasolt.

1. 3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE

A **beépítésre szánt területek** Üllő területén belül, az építési használat általános jellege, valamint a sajátos építési használata szerint, a következő terület-felhasználási egységekre tagolódnak:

Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	Beépítési sűrűség	Közüzemi közművesítettség mértéke
lakó	kisvárosias	0,8	teljes
	kertvárosias	0,6	Központi belterületen és Hosszúberek területén: teljes
vegyes	településközpont	1,5	teljes
gazdasági	kereskedelmi, szolgáltató	2,0	részleges
	egyéb, illetve környezetre jelentős terhelő hatást gyakorló ipari	1,5	részleges
különleges	repülőtérhez kapcsolódó gazdasági terület	1,5	részleges
	oktatási központ területe	0,8	részleges
	lovas idegenforgalmi	0,8	részleges
	mezőgazdasági üzemi	0,8	részleges

A **beépítésre nem szánt területek** a használat általános jellege, valamint a sajátos építési használata szerint a következő terület-felhasználási egységekre tagolódnak:

Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	beépítési sűrűség	Közüzemi közművesítettség mértéke
közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési-	közúti közlekedési terület	-	a feltárt, kiszolgált terület közművesítettség mértékével azonos
	kötőpályás közlekedési terület	-	vasútállomásnál teljes, egyéb helyen hiányos
	telekigényes közmű	-	közmű-technológia igény szintje szerint
zöld	közkert	-	hiányos

erdő	védelmi, gazdasági, közjóléti	-	közművesítetlen
mezőgazdasági	általános	0,01	közművesítetlen
	kertes		birtokközpont esetén hiányos közművesítettség tanya esetén hiányos
vízgazdálkodási	vízfolyások, csatornák, árkok,	-	közművesítetlen
Különleges beépítésre nem szánt	nagykiterjedésű sportolási célú	0,2	részleges
	sportcélú lövészet	0,1	hiányos
	lovak idegenforgalmi		részleges
	oktatási központhoz tartozó	0,1	hiányos
	temető, kegyeleti park	0,05	hiányos
	idegenforgalmi rekreációs	1,5	részleges
	bánya	0,01	közművesítetlen
	repülőtéri irányító	0,003	hiányos
	napelem-park	0,05	hiányos
	külterületi lakott hely, vadászház	0,5	hiányos

A beépítésre szánt területeken belüli építési övezetekben az építési telkek **megengedett beépítettsége** legalább 10%, a beépítésre nem szánt területeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10%.

A terület-felhasználáshoz kapcsolódik a **beépítési-sűrűség**, ami nem telekre lebontva, hanem a terület-felhasználási egységekre (építési telkek és a hozzájuk tartozó kiszolgáló utak együttes területe) határozza meg a beépítés intenzitását. A beépítésre nem szánt területfelhasználásnál a szintterület-sűrűség jellemzően nem értelmezhető, ahol megengedett a korlátozott beépítés, csak ott kerül meghatározásra.

Az egyes területfelhasználási egységek minimális **közüemi közművesítettségének mértékét** a fenti táblázatok rögzítik. A terület-felhasználási egységeken, építési övezetekben, övezetekben az építés során a közölt minimális, vagy annál magasabb szintű közművesítettség mértéknek megfelelő feltételeket kell alkalmazni. A környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon teljesíthetők, az övezetre előírt teljes közművesítettség esetében is. A közművesítési szinteket és feltételeket külön jogszabály határozza meg (OTÉK 8.§ és a 33.§).

1.4. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI BESOROLÁSA ÉS VÁLTOZÁSAI

A beépítésre szánt területek felhasználása, a kialakult és már beépített tömbökhöz szervesen kapcsolódóan történhet meg. Az ütemezhetőség alapfeltétele, hogy a környezeti és infrastrukturális ellátás létrehozása a fejlesztésben érdekelt finanszírozásában valósuljon meg. A besorolt, de igénybe nem vett tartalék területeket a terv nem különbözteti meg, területfelhasználási besorolás szerint végállapotot rögzít.

1.4.1. Lakóterület

Összvárosi érdek a meglévő lakóterületek megújítása, minőségi fejlesztése és a tartalék lakóterületek igénybevételenek elősegítése. A kialakult lakóterületeken a lakásszám növekedést keretek között kell kezelni, figyelemmel kell lenni az ellátó intézményi és a meglévő kiépített infrastrukturális hálózatokra. A Gyömrői út északi szakaszához kapcsolódó lakótelkek és az Ócsai út délnyugati szakaszához kapcsolódó lakóterületek a város városképileg meghatározó elemei. A városrészek lakóutcák menti lakóterületei városképileg kevésbé frekvenciált területek, a város ezen területein a földszintes, alacsony beépítési intenzitású karakter és légtérarány

megőrzendő. A kialakult és új beépítésre szánt lakóterületeken a környezet értékeit tiszteletben tartó, ahhoz igazodó, megfelelő lakófeltételeket és környezeti minőséget jelentő fejlesztéseket, korszerűsítéseket célszerű támogatni, előtérbe helyezni.

Üllő Keleti városrészének keleti peremén lévő nagyobb telkek **kisvárosias lakóterület**be tartoznak (Dóra Sándor krt., Kistemető utca). A kisvárosias lakóterületi beépítési sűrűség csak a korábban kijelölt területeken jött létre. A 30%-os beépítettséget meghaladó kistársasházazs beépítési forma idegen Üllő lakóterületi karakterétől, ezért a város más részein nem kerül sor kisvárosias területfelhasználási besorolásra.

A **kisvárosias** területfelhasználásba tartozó **fejlesztési terület** a Dóra Sándor krt.-nál (kb. 1,01 ha) és a Papp László utcában van (kb. 1,69 ha). A már korábban is kisvárosias területfelhasználásba sorolt, de még be nem épített lakótelkeken a telekméretekhez jobban igazodó tömegarányok valósítandók meg a fejlesztés részeként. A szabályozásban rögzített tömegarányok megtartandók, zöldfelületi védelem a hátsókertben a 4. számú főút irányába megoldandó. A beépítés során figyelemmel kell lenni, az egyes vonalas infrastruktúra elemek védősávjára, valamint a passzív akusztikai védelem eszközeire (vasútvonal, 4. számú főút). A területfelhasználáson belül a lakódominanciát célszerű megtartani. A Faiskola utca és a Pesti út közötti tömbfeltárás és beépítés kertvárosias lakóterületi besorolásból átkerül kisvárosias lakóterületi területfelhasználásba (kb.). Az átsorolás célja a Városközponti városrész szerepének és arculatának erősítése, valamint a ITS-nek való megfeleltetés.

Kertvárosias lakóterületbe tartozik a város lakóterületeinek 90%-a. A településszerkezeti terv ebbe a területfelhasználásba sorolja az Északi, Keleti, Déli és Nyugati városrész lakóterületeit. Kertvárosias lakóterületen belül a lakófunkció mellett célszerű teret adni a kiskereskedelemnek, vendéglátásnak szolgáltatásnak, valamint a mikro- és kisvállalkozásoknak, az egyéb, terhelő gazdasági tevékenységeket azonban a gazdasági területekre célszerű irányítani. A meglévő földszintes tömegarány őrzendő meg a beépített telkek átépítésénél és az új telektömbök kialakulásánál. A közvetlen egymás melletti keskeny telkek összevonhatósága támogatható, a földszintes sorház jellegű, ikerház jellegű kistársasházak lehetővé tétele szabályozási szinten kerülendő. A földszintes sorház jellegű, ikerház jellegű kistársasházak lehetővé tétele szabályozási szinten kerülendő. A tömbfeltárásoknál szintén kerülendő a zsákutcás lakóutca kiszabályozása. A kertvárosias lakóterületen belül a kis és közepes méretű egyedi telkek a meghatározók. Üllőn egyedi, nagytelkes, villaszerű laza beépítésű lakóterület iránti igény nem alakult ki.

Tervezett lakóterület van az Északi városrészben a Kertek alja dűlőhöz kapcsolódóan (kb. 22,97 ha), a Nyugati városrészben a belterületi határhoz kapcsolódóan (Erdősor utca, Pipacs utcai tömbfeltárás, Tölgyes lakópark, Halomhatár utca menti terület, összesen: 42,51 ha). A Déli városrészben a tartalék, jelentősen átalakuló terület a Szőlőskert utca beépítetlen, kertként használt telkeinek összessége (5,9 ha), és további építési lehetőséget jelent a Kertek-alja utcai tömbfeltárás során kialakítható terület (kb. 4,4 ha). A Keleti városrészben a Pedagógus földek (3,07 ha) beépítetlen telkei és Hosszúberék területén (11,7 ha) a Péteri bekötőút két oldalán kijelölt kertvárosias lakóterületek jelentenek fejlesztési területet.

A tervezett lakóterületeken az üllői lakóterületi karakterhez igazodó fejlesztéseket egyedi telkes megvalósítással célszerű szorgalmazni. A fejlesztési területeken is biztosítani kell a városra jellemző teljes közműellátást.

Jelentős településszerkezeti tervi változás a központi belterületet és Hosszúberék településrészt összekötő tervezett **kertvárosias lakóterület visszatorolása általános mezőgazdasági területfelhasználási egységbe**, területrendezési hatósági engedély kapcsán létrejövő területcsere (PED/ÁF/233-17/2015.számú határozat) kapcsán. Összességében a településszerkezeti terv jelentős, 175 ha-os visszalépést fogalmaz meg a korábbi településszerkezeti tervhez képest a kertvárosias lakóterületek vonatkozásában, de még mindig kb 100 ha-os beépítetlen terület marad településszerkezeti tervi szinten lakóterületbe sorolva.

Minőségi fejlesztést jelent a lakótelkeket kiszolgáló közterületek rehabilitációja, vízelvezető rendszer, kapubehajtók egységesítése kialakításban, méretben, anyaghasználatban (út- és járdaépítés, fasorok telepítése a kulturált környezet létrejöttét és a mikroklima javítását célzóan, közlekedési zöldfelületek létrehozása).

1.4.2. Vegyes terület

Jellemzően a városközponti területet sorolja a településszerkezeti terv **településközponti vegyes területfelhasználásba**. A hagyományos Városközpont, mint összvárosi ellátó központ továbbra is elsődleges jelentőséggel bír. A kompakt városszerkezet és alakzat a Városközponti városrész központi szerepének erősítését teszi szükségessé, így a városi ellátó és közösség szervező funkciók szélesítésére a Városközponton

belül szükséges helyet találni (piac, közösségi terek láncolata). Településközponti vegyes területbe sorolja a terv a történetileg kialakult központot a Városközpont városrészben, a Pesti út nyugati szakaszának északi és déli oldalát, és a Pesti út keleti szakaszának északi oldalán lévő telkeket. Ugyancsak településközponti területbe kerül a Gyömrői út és az Ócsai út Városközpont-hoz kapcsolódó 2-3 tömbje. Településközponti területfelhasználásba maradnak az óvodai ellátás telkei. Az országos utak menti területek intenzitásnövekedéssel átalakul, városiasodó területek. A besorolt tömbökben, a lakófunkció mellett, annak rovására az ellátásában szerepet játszó igazgatási, közösségi, kulturális, szakrális, egészségügyi, oktatási és szociális ellátási, kereskedelmi szolgáltatói, vendéglátói, egyéb gazdasági funkciók is helyet kapnak.

Az átalakulást segítheti a főutak menti telkek összevonása, az új funkciókhoz igazodó újraosztása. A település fejlődésével párhuzamosan a közintézmények kihasználtságát folyamatosan figyelemmel kell kísérni, az épületek folyamatos jó karbantartását biztosítani kell. A lakosság igényeit a meglévő funkciók ki tudják elégíteni.

A közösségi funkciókat is befogadó fejlesztési terület a Városközpontban, a Deák Ferenc utcai tömbbelsőben alakítható ki (kb. 1,1 ha), ahol telepítési tanulmányterv szerint alakítandó ki az érintett terület szabályozása.

A délkeleti kialakításra váró településkapu a 400. számú főút és a 4. számú főút találkozásánál szintén településközponti vegyes területfelhasználásba marad. A még igénybe nem vett, 9,44 ha-os **fejlesztési területen** a közösségi funkciókat célszerű előnyben részesíteni, a lakófunkcióval szemben. További, településközponti fejlesztési terület a Zsaróka utcától délre eső, lakóterületek és kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület közé ékelődött 9,21 ha-os terület. Ez a terület elsősorban az ipari gazdasági területek betelepülésével keletkező közösségi, oktatási igények kielégítésére szolgál, fokozatosan az igények jelentkezésével összehangoltan.

1.4.3. Gazdasági terület

Kereskedelmi gazdasági szolgáltatói területfelhasználásba jelenleg a délkeleti gazdasági terület beépült működő és fejlesztésre kijelölt infrastrukturális ellátást igénylő része tartozik (Viktória ipari park és kapcsolódó területek). Ugyancsak kereskedelmi szolgáltatói területfelhasználási besorolásban marad az északi városrész Zsaróka úti betelepült gazdasági területe. A 4. számú elsőrendű főút várost elkerülő keleti szakaszához kapcsolódó gazdasági területek is kereskedelmi szolgáltatói besorolásba kerülnek, elhelyezkedésük, városkapu szerepük miatt. A besorolás a szélesebb körű funkcionális használat lehetőségét kínálja, a környezetre jelentős hatást nem gyakorló egyéb gazdasági célú használat mellett minden kereskedelmi, szolgáltató tevékenység befogadására alkalmas a terület. A kereskedelmi szolgáltatói gazdasági fejlesztésekhez a kedvezőbb hasznosíthatóság érdekében közlekedéshálózati fejlesztés is szükséges. A kereskedelmi szolgáltatói területek kiszolgálása a központ és a lakóterületek közlekedési terhelése nélkül megvalósítható. A kereskedelmi szolgáltató területek területfelhasználási besorolása a már beépült területeken túl, további kb. 74,53 ha fejlesztési terület kialakítását teszi lehetővé.

A településfejlesztési koncepcióban és integrált településfejlesztési stratégiában rögzítettek szerint, az M0-ás autópályát és a 4. számú elsőrendű főúthoz kapcsolódó területek **egyéb ipari gazdasági területfelhasználásba** kerülnek. A kijelölt területen belül elsődleges elrendő cél a megfelelő környezeti minőség biztosítása, az infrastrukturális ellátottság javítása, környezetesztétikai szempontok érvényesítése. Az átsorolás érinti a korábbi kereskedelmi gazdasági besorolású területeket a 4. számú főút és a Zsaróka utca között, valamint a Zsarókahegy belterületi és külterületi részeit, a Juhállás-dűlő részeit. Érinti továbbá az átsorolás a vasút és a Gyáli (1) csatorna közötti mezőgazdasági használatú területeket és a 400. számú főúttól délre lévő különleges, kereskedelmi szolgáltatói és mezőgazdasági területeket. **A településszerkezeti tervi kijelölés összhangban történik a területcserére vonatkozó területfelhasználási engedélyben foglaltakkal.**

Az egyéb ipari gazdasági területen belül az igénybevételhez gyűjtőúthálózat kiépítése szükséges, valamint a főutak és gyorsforgalmi utak irányába csomóponti rácsatlakozási lehetőség biztosítása. Az iparterületre olyan ipar telepedhet, ami a környezetre jelentős hatást nem gyakorol, elsősorban ipari gyártó - szerelő, élelmiszeripari, energiaszolgáltatói és településgazdálkodási építmények elhelyezésére szolgál.

A besorolás **jelentős fejlesztési tartalékot is biztosít** közel 419,79 ha-on történő gazdasági terület besorolása révén, ezek már kijelölt, gazdasági területbe sorolt (207,2 ha), illetve igénybevételre újonnan tervezett területek (212,59 ha) együttesen. A gazdasági területen belül az egyéb ipari hasznosítási cél a jellemző. A városon belül a gyártó szerelő ipari gazdasági tevékenység csekély. A betelepüléshez jelentős infrastrukturális fejlesztés is szükséges, gyűjtőút és kiszolgáló úthálózat kiépítés és közműhálózat fejlesztések. Az új iparcarnokok, ipari épületek a korlátozó tényezők figyelembe vételével helyezhetők el.

Jelentős mértékű zavaró hatású ipari területbe a meglévő MOL-telep és az inert hulladék lerakására és feldolgozására kijelölt területek tartoznak.

1.4.4. Különleges beépítésre szánt terület

Különleges repülőtérhez kapcsolódó gazdasági terület (Krep) Üllő északnyugati határában a gyorsforgalmi utakkal és a 3101 jelű úttal határolt, a repülőtérhez kapcsolódó gazdasági, kereskedelmi, szolgáltatói funkciók számára fenntartott településrész. Hasznosítási lehetőségeket szűkíti a repülőtéri leszálló pálya magassági korlátozása, az OTrT-ben rögzített tervezett gyorsvasút nyomvonala. Beépítést befolyásoló elem a terület közel felét lefedő régészeti lelőhely is.

Különleges oktatási központ területbe (Ko) sorolt az Állatorvos-tudományi egyetem Dóra-majori intézete. A széleskörű tevékenység indokolja a különleges oktatási területi besorolást. A terület használata széleskörű, majorsági épületekkel, állattartó épületekkel, oktatási, állatklinikai épületekkel, turisztikai létesítményekkel intenzíven beépített részek épp úgy megtalálhatók, mint a termény, takarmány előállítás beépítetlen területeiréi. A területet indokolatlanul ketté szelte az Ócsai út tervezett délkeleti elkerülő szakasza, a nagytávon tervezett útnak forgalmi szempontból nincsen szerepe. A gyorsforgalmi úthálózati fejlesztések és a fuvarozással kapcsolatos jogszabályi változások miatt az átmenő teherforgalom nagysága jelentősen lecsökkent. Az új nyomvonal jelölése a településszerkezeti tervről lekerül. Ennek révén a dóra major egységes területfelhasználási besorolása megmarad.

Különleges lovas idegenforgalmi terület (Klo) területhasználati besorolásba kerülnek azok a földrészek, amelyeken a már megkezdett lótarthoz kapcsolódó tevékenységet kívánják fenntartani, fejleszteni, kialakítani a tulajdonosok. A lovasbázisok, központok Üllő idegenforgalmi fejlesztéseit szolgálják. A lovasközpontok intenzívebben beépített részei kerülnek a beépítésre szánt különleges területfelhasználásba.

Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmű) Jogszabályi változás következtében a korábban gazdasági területbe sorolt mezőgazdasági üzemi területek különleges mezőgazdasági üzemi területfelhasználási besorolásba kerülnek Tornyoslőb területén és a Szekeres tanyán. A Pusztalőb mezőgazdasági üzeme, a déli közigazgatási határnál lévő Hubert-tanya, az Ócsai út északi oldalán a belterületi határtól délnyugatra működő és fejleszteni kívánt lovas-tanya, valamint a kisállat-temető céljára korábban fenntartott különleges terület szintén különleges mezőgazdasági üzemi besorolásba kerül. A területfelhasználási besorolás a működés és fejlesztés kereteit biztosítja és megteremtí a lovas-turizmuson keresztül az idegenforgalmi fejlesztés lehetőségeit.

1.5. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI BESOROLÁSA ÉS VÁLTOZÁSAI

1.5.1. Közlekedési és közműterületek

Közüti közlekedési terület Üllő közigazgatási területén közlekedési területfelhasználásba kerültek az országos közúthálózat gyorsforgalmi és főúthálózati elemeiként az M0-ás autótű közizagzati területet érintő szakasza és a 4. számú elsőrendű főút közizagzati területet érintő szakasza. Az M4 autópálya a kisajátítási terv alapján közlekedési területfelhasználásként kerül a településszerkezeti tervre, a nyomvonal az Üllői dűlő északkeleti részén halad.

Településszerkezetet meghatározó utak a 400. számú másodrendű főút és az országos mellékutak a Gyömrői út (4603 jelű) és az Ócsai út (4603 jelű), valamint a település gyűjtőútja a Kossuth Lajos utca – Ecseri út – Maglódi út, a Zsaróka út, valamint az iparterületet feltáró meglévő és tervezett gyűjtőutak hálózati rendszere. A településszerkezeti tervre tervezett elemként jelöli a 3101 jelű összekötőút térségi szerkezeti terven Üllő területére jelölt, M0-ás autótűttal közel párhuzamosan haladó nyomvonalat.

Az M4 autópálya továbbvezetése során a Gyömrői úti csomópont átépítése válik szükségessé. Tervezett új csomópont a tervezett iparterületi szerviz és gyűjtőúthálózat kiépítésénél jelentkezik igényként a 400. számú főúton, a Maglódi út északi irányú továbbvezetésénél, és az M0-ás autótűtnál a délnyugati iparterület kiszolgálásához.

A település többi utcája lakóút, egyéb kiszolgáló út, vegyeshasználatú út, vagyis nem szerkezetet meghatározó közlekedési terület. A Maglódi utca belterületi beépített szakasza is ebbe a kategóriába kerül, mérete, szélessége kialakítása, beépítettsége nem teszi alkalmassá a gyűjtőúti szerep betöltésére.

A jelentősebb parkolók a Templom téren, a Városháza és az orvosi rendelő mögötti tömbben, a Pesti út mentén, a Penny Market előtt, az általános iskola előtt a Malom utcában, a vasútállomásnál. A déli gazdasági területnél a Tesco-nál, a szerviz út mentén és telken belül. A kerékpárút hálózat elemei nem külön területfelhasználásként, hanem közlekedési területhez kapcsolódó közlekedési elemként kerülnek a tervre a Pesti útnál és a Gyömrői – Ócsai útnál és a 100 a vasútvonal északi, iparterületi oldalánál.

Kötőpályás közlekedési területek A 100.-as vasúti fővonal területe kötőpályás közlekedési elemként kerül feltüntetésre. A tervezett gyorsvasút csak nyomvonalként kerül a tervre (tanulmányterv szintű végig gondolására sem került még sor).

Telekigényes közműterület A vonalas közművek elhelyezése, általában a közlekedési területen belül, földhivatali nyilvántartás szerinti szélességen belül biztosított. A nem vonalas jellegű közüzemi közműlétesítmények (pl.: gázfogadó, víztározó, hidroglóbusz, vezetékes hírközlési központ, szennyvíz átemelő) közmű területfel-használásba kerülnek. Szükség esetén új közműtelek bármely terület-felhasználásban létrehozható. A város vízellátása szempontjából jelentős vízmű területe telekigényes közműterületi besorolásba került a délnyugati belterületi határ közelében, az Ócsai út északi és déli oldalán. A Hidroglóbuszok a környezetükre jellemző terület-felhasználások részei az északi városrészben és a Dóra majorban.

1.5.2. Zöldterület

A zöldterület állandóan növényzettel fedett, közútról megközelíthető közterület. Üllő területén a kialakult zöldterületi, zöldfelületi rendszer egyenletlen. Az Északi városrészben a Sport tér egy része zöldterület, a Keleti városrészben a zöldterület a lekerített játszótérrel leszámítva szánkózó dombi szerepet tölt be. Rekreációs célú pihenőkerti fejlesztés mindkét városrészben indokolt. A városiasodás a magas színvonalú települési környezet biztosítását kívánja meg. Ezt szolgálja a kiépített fásított köztér a Templom téren és a Városháza melletti rendezvénytéren. A felületek azonban közlekedési és településközponti terület-felhasználásba tartoznak. A Városházaközpontban zöldterületi fejlesztésre ad lehetőséget a Deák Ferenc utca nyugati oldalán kijelölt zöldterületi közkert. A Déli városrészben a Kertekalja utca játszótér, kis sportpályája és szánkózó-dombja kerül zöldterületi közkert besorolásba.

A Pesti út menti, és az országos mellékutak menti zöldfelületek, elsősorban díszítő funkcióval rendelkeznek, a környezet minőségét emelhetik, javíthatják, igényes megújításuk a városias karaktert erősítheti a Templom téri megújulás példáját követve.

1.5.3. Erdő területek

A település erdőterületeinek lehatárolására az erdészettől kapott adatszolgáltatás, valamint a BATrT erdőgazdálkodási térségei jelölése alapján kerül sor. A település erdőterületei, a rendeltetésük szerint, településszerkezeti terv szintjén is megkülönböztetetten jelennek meg. A közjóléti, a gazdasági célú és a védelmi célú erdőterületek külön területfelhasználásba kerülnek. Az erdőterületek térbeli elhelyezkedése a város belterületétől délre meghatározó, az északi, keleti és nyugati külterületi részekben csak szóróanyagosan jelennek meg az erdőtömbök. Nagyobb összefüggő erdőtömbök a Pusztalöb, Tornyoslöb és Dóra major környezetében, valamint a déli belterületi határhoz kapcsolódóan találhatóak. A délnyugati új egyéb ipari terület keleti és déli határában a lakóterületek és az ökológiai folyosó védelmére új erdő terület-felhasználási besorolásra kerül sor.

1.5.4. Mezőgazdasági területek (általános és kertes mezőgazdasági)

A terv 300 ha-t meghaladó mértékben jelöl ki új beépítésre szánt területeket egyéb ipari gazdasági hasznosítási céllal, a korábbi tervhez képest, így a város nyugati részén a mezőgazdasági használatú területek átsorolás révén jelentősen csökkennek. A keleti városrészben közel ugyanekkora területen azonban, korábban lakóterületként jelölt fejlesztési területek kerülnek vissza mezőgazdasági területi besorolásba. A területfelhasználási besorolás a kertes mezőgazdasági területeket is megkülönbözteti a Hosszúbereki lakóterület és a közigazgatási határ között. A mezőgazdasági kertes területfelhasználáson belül a meglévő tanyák övezeti szabályozással éltethetők tovább.

1.5.5. Vízgazdálkodási terület

A vízgazdálkodási terület meghatározó eleme a Gyáli (1) csatorna és mellékágai, a Vasady (2) főcsatorna és a Szilassy-csatorna. Vízgazdálkodási területbe került a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, valamint a

csatornákhöz kapcsolódó vízi létesítmények (pl.: zsilip, gátórház) területei a külterületen, a csapadékvíz levezető árkok a belterületi Kenderes dűlőnél, valamint az északi városrészben.

1.5.6. Különleges beépítésre nem szánt területek

Különleges beépítésre nem szánt nagykiterjedésű sportolási célú terület (Kb-Sp) A belterületen, a Keleti városrészben a vasút és a 4. számú főút határában létesült a városi szintű sporttelep. A szabvány szerinti labdarugó pálya köré lelátó is és sportöltöző büfé épült, a versenypálya melletti edzőpálya biztosítja a mindennapi sportolás lehetőségét hosszútávon. A terület nagyság további szabadtéri sportpályák kiépítését azonban nem teszi lehetővé a jelenlegi lehatárolással. Elhelyezkedéséből fakadóan a környezetében lévő lakóterületi területhasználatokra a sporttelepnek kedvezőtlen hatása nincsen. A parkolási igények telken belül és a környező közterületeken kielégíthetők.

Különleges beépítésre nem szánt sportcélú lövészet területe (Kb-SI) Az új városi lőtér létesítésére a gyorsforgalmi út tervezett új szakasza és a közigazgatási határ között kerülhet sor. 1,22ha terület kerül a terület-felhasználási egységbe. A megközelítéshez, kiszolgáláshoz a Gyáli (1) csatormán átkelési lehetőséget kell létrehozni a gyorsforgalmi út megépítésével egyidőben.

Különleges beépítésre nem szánt lovas idegenforgalmi terület (Kb-Lo) területfelhasználásba az intenzíven beépített lovas központokat kiszolgáló, azt keretező, de még nem beépített, gyepként szántóterületként, erdőtervezett területként használt részek tartoznak.

Különleges beépítésre nem szánt oktatási központhoz tartozó terület (Kb-o) területfelhasználásba azok a földrészletek kerülnek, melyek a Dóra major beépítésre szánt részeit körül ölelik, a fő rendeltetés kiszolgáló területrészei, az extenzív használat a jellemző rájuk, nincsenek beépítve és a jövőben sem várható, vagy csak kismértékben jelentkezhethet a beépítés igénye.

Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi rekreációs terület (Kb-Ir) 130 ha a térségi területrendezési terv előírásai miatt a hosszútávú idegenforgalmi rekreációs beruházások számára fenntartott és besorolt terület beépítésre szánt területről beépítésre nem szánt területbe kerül. Az idegenforgalmi rekreációs fejlesztési területen a koncepció kiértékelésénél a korlátozó tényezőket (ökológiai folyosó, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület) is figyelembe kell venni.

Különleges beépítésre nem szánt temető és kegyeleti park területe (Kb-T) Különleges beépítésre nem szánt területhasználatba a református és a római katolikus temető kerül. A temetők még rendelkeznek tartalék területtel, bővítésük nem időszerű, nem indokolt.

Különleges beépítésre nem szánt bányaterület (Kb-B) A külterület keleti részén elhelyezkedő bányatelek az adatszolgáltatásként kapott területtel került a terület-felhasználásba. A keleti közigazgatási határ közelében található. A bányatelek beépítésre szánt különleges területről, különleges beépítésre nem szánt bányaterületi terület-felhasználásba kerülnek.

Különleges beépítésre nem szánt repülőtéri irányító terület (Kb-Ri) A délkeleti városkapu közelében lévő repülőtéri irányításban szerepet játszó torony telke, lakóterületi terület-felhasználási besorolásból különleges beépítésre nem szánt terület-felhasználásba kerül.

Különleges beépítésre nem szánt napelem -park területe A 4603 jelű összekötő út központi belterülettől délnyugatra lévő szakasza keleti oldalán mezőgazdasági terület igénybevételével alakítható ki a célzott területhasználat. A területen az épületépítési igény minimális. Az erdőszűlség a környezetben meghatározó, így a tájképvédelmi szempontok nem sérülnek.

Különleges külterületi lakott helyek (Kkl) az erdőben zárványként maradtak meg. A privatizációt követően a korábbi vadászházak, erdőszházak önálló telekre kerültek, az önálló telkek értékesítés révén, erdőterület nélkül magántulajdon részévé váltak a korábbi jogszabályi keretektől függetlenül. A lakóterületi fejlesztési területeken a fejlesztéshez igazodóan megőrizhetők.

2. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Táj- és természetvédelmi szempontból a területhasználat a magasabb rendű tervek, az OTtT és a BATtT szerkezeti terve és övezeti szabályozása által meghatározott és egyes övezetekben korlátozott. A térségi és övezeti lehatárolások figyelembe vételével került sor a településszerkezeti terven a területfelhasználás meghatározására és a településrendezési terv szintjén a korlátozó övezeti lehatárolásokra. A területfelhasználási besorolások és határok igazodtak a valós területhasználatokhoz és a kapott adatszolgáltatásokhoz a beépítésre nem szánt területek kijelölésénél.

A meglévő értékes természeti területek, ökológiai elemek, erdők és vízfelületek megőrzése a tervben a megfelelő területhasználatok és védőtávolságok jelölésével biztosított. Az országos jelentőségű táj és természeti területek, értékek, emlékek lehatárolása a kapott adatszolgáltatás alapján történt, a lehatárolásokra az önkormányzati döntésnek nincsen hatása.

Üllő területén nincs országos, illetve helyi jelentőségű védett természetvédelmi terület, továbbá nincs kijelölve az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet szerinti EU-normatívák alapján meghatározott „Natura 2000” terület.

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete az ökológiai folyosó elemét képező Vasadi (2.) főcsatorna menti területrészekben és a Vasad közigazgatási területére átnyúló erdőterületeken érinti Üllő területét. Az **ökológiai hálózathoz tartozó** területek a Kis-Székes nádas-vizes tájrészletét két foltban és a Határhalom-dűlő legelőterülete a város tájképvédelmi területeinek részei.

A tervlapon feltüntetett védőterületeknek, védőtávolságoknak és védősávoknak a területfelhasználásra gyakorolt hatásait az érintett övezetek kialakításánál figyelembe kell venni. A tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges előfeltételeket (pl. elő-közművesítés, kiszolgáló úthálózati fejlesztés) a beruházások megvalósítása előtt biztosítani kell, ami alapvetően a területtulajdonosok tehervállalásával történhet.

A mezőgazdasági tájfásítás meglévő elemeit meg kell tartani és ki kell egészíteni a fasorok, védősávok megújításával, újratelepítésével.

3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A település zöldfelületi rendszerének elemei a közterületen kialakított **közkertek, a jelentős zöldfelületű létesítmények kertjei** (pl. különleges beépítésre nem szánt területek – temető, sport- és különleges beépítésre szánt és beépítésre nem szánt rekreációs területek; oktatási- és egészségügyi létesítmények kertjei), **lakókertek, erdő- és mezőgazdasági területek** (kertes területek), **vonalas zöldfelületi elemeket, utakat, vízfolyásokat kísérő gyepes, illetve fásított zöldsávok, fasorok.**

A település négy közhasználatú játszókertje körbekerített, EU-konform, modern játszóeszközökkel ellátottak. Közhasználatú sportpályák (futball és kosárlabda) a Sport téren és a Kisfaludi téren található, valamint egy szánkódomb és egy BMX pálya is a Dózsa György u. – Szegfű u. közötti zöldterületi tömbön.

A különálló fekvésű közkerteket, a jelentős zöldfelületű létesítmények kertjeit (pl. különleges területek – temető, sport- és rekreációs területek; oktatási- és egészségügyi létesítmények kertjei) az utcafásítások rendszere köti össze zöldfelületi rendszerré.

Zöldterületi fejlesztésre ad lehetőséget a Városközpontban, a Deák Ferenc utca nyugati oldalán, a piactérrel szemben kijelölt zöldterületi területfelhasználás. A Keleti városrésznek nincsen közkertje. A mindennapi rekreáció biztosításához itt szükséges fejlesztés, ez elsősorban a szélesebb közúti közlekedési területeken kialakítandó zöldfelületeken valósítható meg.

A város zöldfelületi rendszerének fejlesztési lehetősége a külterületen a településszerkezeti terven jelölt tervezett erdőterületek megvalósításának támogatása, valamint a mezővédő erdősávok rendszerének bővítése, a vízelvezető árkok, csatornák menti fásított zöldsávok értékvédő gondozása, fásítása, mert a csatornák menti sávok fásítása hiányzik.

4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A terv készítése idején nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a településszerkezeti tervlap tartalmazza. A **régészeti lelőhelyek** a vonatkozó törvény hatálya szerint védettek, védelmüket a hatályos jogszabályok szerint kell biztosítani.

Üllő egyetlen **országosan védett műemlék épülete** a római katolikus templom, ami a történeti településmag súlypontjába áll, a Templom tér 2., 1hrsz-ú telkén. A 2001. évi LXIV. törvény 39.§ (2) bekezdése a műemléki környezet lehatárolását kormányrendelettel köti. Ezért tájékoztató figyelemfelhívó elemként jelen településszerkezeti tervi módosítás is rögzít műemléki környezeti lehatárolást. Jelen lehatárolás azokat a telkeket foglalja magában, amelyeknél jelentős szempont a műemlékhez való igazodás az átépítéseknél, bővítéseknél.

A **helyi művi értékek** számának bővítése javasolt a népi építészeti értékeket hordozó épületekkel, legalább bontás előtti részletes rajzi és fotódokumentáció készítéseként, a helytörténeti gyűjtemény számára. Az egyedi védelem a kiemelt helytörténeti, építészeti értékek megőrzésére irányul. A helyi építészeti értékvédelemhez kapcsolódó szabályokat a **településképi arculati kézikönyvre** alapozott **településképi rendeletben** kell meghatározni.

5. KÖZLEKEDÉS

5.1. Közúti közlekedés

A településszerkezeti terven ábrázolt **közúti közlekedési rendszer**, illetve a közúthálózat hierarchiájának meghatározása:

- A város közigazgatási területének észak-nyugati részén halad az **M0 autóút**, M5 és 11. számú főút közötti szakasza.
- Az **M4 gyorsforgalmi út**, mely az Üllő (M0) – Szolnok – Püspökladány – Berettyóújfalú – Nagykereki – (Románia) nyomvonalon halad majd. Ennek Üllő belterületét észak-nyugatról kerülő, a 4603 j. Mende-Üllő-Ócsa összekötő útig megépült része jelenleg a 4. számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főútként üzemel. A nyomvonal csomóponttól Monor irányába haladó szakaszának engedélyezési terve alapján került feltüntetésre a hatályos településszerkezeti tervben.
- A közigazgatási terület felső egyharmad részén halad át a **400. számú Vecsés-Üllő másodrendű főút** és a központi belterületet északról megkerülő **4. számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút**. A belterület keleti határánál, a részben beépült gazdasági területnél találkozik, egyesül a két főút és 4. számú elsőrendű főútként halad tovább délkelet felé Monor irányába (Budapest – Debrecen - Záhony).
- **meglévő, megmaradó országos mellékút:**
 - Egyéb mellékútként, a 4603 j. **Mende-Üllő-Ócsa összekötő út** halad észak-dél irányba, ezzel tovább osztva mind a belterületet mind a külterületet, a nyomvonal kapcsolatot ad az M5-ös autópálya irányába is. Belterületi átkelési szakasza a Gyömrői út és az Ócsai út.
 - Szintén érinti a közigazgatási területet 31112 j. Péteri bekötőút, mint országos mellékút.
 - A település belterületén halad a 31307 j. út a Pesti út és a vasúti átjáró között.
- **Tervezett országos mellékút az agglomerációs út nyomvonala** a településszerkezeti terven a 3101 jelű út délnyugati irányú nyomvonala továbbvezetése Üllő közigazgatási területére kerül a Vecsési közigazgatási határ és az M0-as autóút közé. Az új nyomvonal tanulmánytervi és engedélyezési tervi kidolgozásánál a meglévő infrastrukturális környezetet (országos és térségi szénhidrogén vezetékek, meglévő és tervezett gyűjtőutak csomópontjai és az autóút feletti meglévő átvezetés kapcsolatai) figyelembe kell majd venni.
- A település gyűjtő szerepkörű útjait jellemzően az országos közutak belterületi átkelési szakaszai alkotják, ezeken kívül **helyi gyűjtőútnak** minősül a településszerkezeti terv szerint:
 - A Zsaróka út kiépített szakasza, mely határt képez a lakó és a gazdasági terület között a 22m-es közterületi szélességgel. A nyugati irányú továbbvezetése az ipari gazdasági területek gyűjtőútként kapcsolja össze a 400. számú főutat és a 4603 jelű országos mellékutat.

- Az északi kereskedelmi szolgáltató terület határában javasolt a terület kiszolgálását biztosító új gyűjtőút a 4. számú elsőrendű főúttal közel párhuzamosan, a Zsaróka út irányába történő levezetéssel.
- Ugyancsak új gyűjtőút javasolt a délnyugati egyéb ipari terület kiszolgálására a 400. számú főút és az M0-ás autótút között.

A településszerkezeti terven ábrázolt közúthálózat **fontosabb közúti csomópontjai**:

- Külterületen az M0 és a 4 sz. főút csomópontja **külön szintű** keresztezés.
- A település **fontosabb szintbeni csomópontjai** a 4 sz., 400 sz. főutak és az országos mellékutak csomópontjai. A belterületen található még a gyűjtőutak fontosabb csomópontjai is. Az országos főutak egymással alkotott csomópontjai kanyarodósávokkal kiépültek, több csomópont jelzőlámpás irányítású, vagy körforgalmú. A 4603 j. út és a 400 sz. főút csomópontja jelzőlámpával vezérelt a város központjában. A 4 sz. főút és a 400 sz. főút csatlakozása körforgalmú csomópont a délkeleti belterületi határ közelében.

A gazdasági terület használata során az utak, csomópontok forgalmi terhelését minden létesítmény esetén vizsgálni kell, amennyiben a forgalmi terhelés jelentősen megnő, az utak és csomópontok fejlesztését meg kell valósítani. A terület beépítése során keletkező forgalmi terhelés függ a felhasználás, funkció jellegétől, és a járművek számától, ezért a megközelítő utak, belső utak forgalomnövekedésének nyomon követése szükséges.

A közterületi szélességek lehetővé teszik a **kerékpársáv, vagy önálló kerékpárút** létesítését. Az iparterületi betelepülések keletkezett forgalomnövekedés szükségessé teszi az országos utak menti kerékpárutak megvalósíthatóságát.

A településen található gazdasági egységekhez telken belül és közforgalom számára átadott szervízút mentén **parkolót** alakítottak ki. A jövőben is a gazdasági tevékenységekhez kapcsolódó parkolók helyigényét telken belül kell biztosítani. Nem csak a hivatásforgalom parkoló igényét kell telken belül megoldani, hanem a gazdasági forgalomból adódó be és kiszállítás, várakozás kamionforgalmának parkolási igényét is telken belül kell biztosítani. Több helyen szórt burkolatú, egyszerű közterületi parkoló működik. Ezek sem forgalmi szempontból nem, a zöldfelületek védelme szempontjából nem zavarók, közterület alakítási tervben meghatározott elvek szerinti rendezett átépítésük azonban szükséges a rendezett városi környezet létrejöttéhez az országos úthálózathoz tartozó területek mentén (Pesti út, Gyömri út, Ócsai út). A Templom téri igényesség szerint újítandók fel az intézményi parkoló felületek az iskolához, a Városi sportcsarnokhoz, tenispályához és a városi kultúrházhoz kapcsolódóan. A lakóterületek parkolási igényei telken belül kielégítettek. A vasútállomásnál kiépített P+R és B+R parkoló található az északi városrészben a Gyáli (1) csatorna és a vasúti telek között, a vasútállomástól délre vasúti telken. mindkettő bővíthető nyugati irányban, utóbbi a tűzép kitelepülése révén felszabaduló helyen. Hosszúterek városrészben a buszforduló környéke alkalmas P+R megvalósítására.

5.2. Kötőtpályás közlekedés

A város közigazgatási területének északi egynegyedén halad keresztül a 100. sz. MÁV Budapest [VI. kerület, Nyugati pu.] – Cegléd – Szolnok – Záhony – (Ukrajna) **egyéb országos törzshálózati vasútvonal**. A vasútvonal kétvágányú, villamosított. A vonalon ütemes menetrend szerint közlekednek vonatok. A településnek vasútállomása van a vonalon. Az Üllő közigazgatási határán belül található Hosszúterek- Péteri megállóhely a településtől délkeletre fekszik. Budapestről Üllőre 30 perces követési idővel közlekednek vonatok. Az átlagos menetidő Budapest - Nyugati pályaudvar és Üllő között 35 perc. A vasút és az autóbusz egyaránt versenyképes közlekedési forma a településről Budapestre ingázók számára.

A **nagysebességű vasútvonal tervezett nyomvonala** érinti a közigazgatási terület északi részét mely Budapest [Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér]–Záhony térsége – (Ukrajna) és Röszke és Kübekháza – (Szerbia és Románia) irányába jelent majd távlatban kapcsolatot. A nyomvonal pontos térbeli terület igénybevétele nem ismert, így a településszerkezeti terv, vonalas szimbólummal jelöli az OTRT-ben szerepeltetett nyomvonalat és annak védőtávolságát.

6. KÖZMŰELLÁTÁS

A település közműhálózatokkal ellátott, a használt és igénybe vett, belterületi határon belüli területeken **csaknem teljes kiépítettségű valamennyi közműhálózat**. A településközponttól távolabb eső majorsági részek (Tornyoslób, Pusztalób, Dóra major, tanyák) csatornázása, közművesítése ugyan nem teljes, azonban ivóvíz, elektromos áram, gázellátás gerinchálózatai teljesen kiépítettek. A kábel TV és internetes kapcsolatok a meglévő hálózatok (elektromos, gyenge áramú) nyomvonalát, részben azok kiépített infrastruktúráját használva szintén elérhetők a település egészén. Ez utóbbit illetően a mobil kommunikációs eszközök térhódításával a település teljes bel és külterületei lefedettek telekommunikációs hálózatokkal.

A közművezetékek átépítéskor és új vezeték létesítésekor a gazdaságos, racionálisabb területhasználatra figyelmet kell fordítani. Az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni, főként az újonnan betelepülő gazdasági területeknél. Lakóterületi fejlesztések zömében a meglévő kialakult közterületeket és a kiépített közműhálózatokat érintik. közműkiépítésre váró ellátatlan lakóterületi fejlesztési terület a Déli városrész délnyugati belterületi határához kapcsolódik Hosszúberék nyugati területéhez. A 12 m-nél nagyobb szabályozási szélességű utak esetén helyett kell biztosítani legalább egyoldali fásított zóldsáv létesítésére, vagy fasor telepítésére, főként a tervezett gyűjtőutak mentén a kedvezőtlen környezeti hatások csökkentése és a tájba illesztés érdekében.

A közművezetékeket és közműlétesítményeket közterületen, vagy közműterületen kell elhelyezni, azok ágazati előírásai szerinti biztonsági övezetének a helyigényét is köz-, vagy közműterületként kell szabályozni. Országos és térségi ellátó vezetékek és a biztonsági övezeteik számára szolgalmi jogi bejegyzéssel kell helyet biztosítani. Szolgalmi joggal terhelt területen mindennemű építési tevékenység csak a kedvezményezett hozzájárulásával engedélyezhető.

A településen a szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedhető meg.

7. KÖRNYEZETVÉDELEM

Valamennyi területfelhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelmi előírásokat.

A településen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:

- a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézzen elő,
- megelőzze a környezetszennyezést,
- kizárja a környezetkárosítást,
- megszüntesse, de legalább enyhítse a meglévő ártalmakat és szennyezéseket.

A település gazdasági létesítményeinél és intézményeinél a magasabb rendű jogszabályokban és tervekben előírt környezetvédelmi jellegű adatszolgáltatási kötelezettségek betartását, a bejelentett környezeti terheléseket figyelemmel kell kísérni (pl. légszennyező pontforrások emissziós értékei, szennyvízkibocsátás, keletkező veszélyes hulladékok, stb.).

A **talaj védelme** keretében az erózió és defláció elleni védelem érdekében a mezőgazdasági és erdőterületeken környezetkímélő (talajvédő) gazdálkodást kell folytatni, biztosítva a földfelszín minél nagyobb arányú és minél állandóbb jellegű zöldfelületi fedettségét és a lehető legkedvezőbb talajnedvességi állapotot. A talajok károsodását, a talajszerkezet romlását okozhatja a belvízzel veszélyeztetett területeken a tartós vízborítottság, illetve a tartós magas talajvíz-állás, aminek potenciális veszélye csökkenthető a felszíni vízelvezető rendszer megfelelő kiépítettségével és működtetésével, a rendszer jó karban tartásával. A külszíni bányaművelésű bányatelek területén a talaj letermelésével, a termőterület megszűnésével kell számolni. A bányaterület rekultivációs céljaként a bányaművelés jelegétől függően a biológiailag aktív zöldfelület elérése, a talajvízállástól függően, nádas, gyepes, fás terület kialakítása határozható meg. A település számos területén időről időre ismétlődően engedély nélküli, illegális hulladéklerakás történik, amivel a "hulladékelhagyók" potenciálisan veszélyeztetik a talaj, a talajvíz és más felszín alatti víz, valamint felszíni víz minőségét. A környezetszennyezés veszélyének csökkentésére rendszeres területi szemléket és a „hulladékelhagyókat”, a területtulajdonosokat érintő intézkedéseket kell megvalósítani. A területen működő állattartó telepeken, illetve az egyéni állattartás során keletkező trágya elhelyezése a talajjavítást szolgálóan a mezőgazdasági területeken történhet a talajvédelmi hatóság engedélyével.

A felszíni és felszín alatti vizek védelme szempontjából a település területe a hatályos jogszabály (27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet) meghatározása szerint a felszín alatti víz állapota szempontjából az érzékeny területek közé tartozik. Üllő területén a belvíz által időszakosan veszélyeztetett területek nagysága kb. 60-65 hektárra tehető. A településen a felszínen összegyülekező csapadékvizek befogadói a Gyáli (1) csatorna vízgyűjtő területéhez tartozó mellékcsatornák, időszakos vízfolyások: a belterületől Északra a Gyáli (1.)- csatorna és a 100. számú Budapest – Cegléd – Szolnok országos törzshálózati vasút északi oldalán lévő csapadékvíz gyűjtő csatorna. A belterületől délre a Vasadi (2.)-főcsatorna és a Szilassy-csatorna. A felszíni vízvezetés időszakos nehézségei miatt a vízfolyások rendszeres mederkarbantartásáról gondoskodni kell. A tervezési terület sérülékeny földtani környezetű vízbázist, illetve vízbázis védőterületet nem érint. A település vizek szempontjából meghatározott szennyeződéserzékenysége miatt minden beépítéssel járó fejlesztéshez szükséges a szennyvizek és a szennyezett csapadékvizek körütekintő kezelése. Tisztítatlan, illetve nem megfelelő minőségben tisztított szennyvíz talajba, vagy felszíni vízbe kerülését minden lehetséges műszaki eszközzel meg kell akadályozni. A település még csatornázatlan ingatlanjainak a szennyvízelvezető hálózatra történő rákötését meg kell oldani.

Levegőtisztaság-védelem szempontjából a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.)KvVM rendelet meghatározása szerint Üllő területe a 1. számú Budapest és környéke légszennyezettségi zónába tartozik. A környezeti levegő minőségét lokálisan, illetve kismértékben a 400-as számú másodrendű főút menti területeken, így a belterületen is a közúti közlekedésből eredő légszennyező anyag kibocsátás és felporzás, települési szinten általánosan a háztartások egyedi fűtőberendezéseinek és a gazdasági létesítményeknek az emissziója, valamint a mezőgazdasági területeken történő felporzásból eredő diffúz légszennyezés befolyásolja az aktuális közúti forgalmi viszonyok, aktuális meteorológiai viszonyok, a domborzat és a növényborítottság függvényében. A levegőminőségre kedvező hatással vannak a környező erdők és egyéb zöldfelületek. A közlekedési eredetű légszennyező-hatás csökkentése érdekében belterületen alapvetően a forgalomszabályozás eszközeit kell alkalmazni, míg külterületen a védő fásításokat meg kell őrizni, ahol szükséges újakat kell telepíteni. A meglévő, helyhez kötött légszennyező források esetében technológia-váltással, vagy a szennyező forrás felszámolásával meg kell szüntetni a határérték feletti terhelést.

Zaj- és rezgés elleni védelem kapcsán a közúti közlekedésből származó zajterhelés az elmúlt időszakban csökkent. A 4. számú elsőrendű főút (M4) megépülése a település átmenő forgalmát és zajterhelését jelentősen mérsékelte. Az M0 autópályát a lakott területektől távolabb halad, így zajhatása a védendő létesítményekre csekély mértékű. Az országos közutak belterületi szakaszai mentén, a csomópontjaik környezetében lévő, határérték feletti zajterhelés esetén a passzív zajvédelem, a zajvédő kerítés és zajt csökkentő nyílászáró alkalmazása javasolt. A vasúti közlekedésből eredő zajterhelés éri a vasútvonal mentén lévő védendő funkciójú területeket, építményeket. A pályarekonstrukció során zajszigetelt pályatestet alakítottak ki. Zajárnyékoló falak épültek a belterületi szakasz mentén a pálya déli oldalán a Széchenyi u –Ecseri u. közötti kb. 1 km-es szakaszon, valamint a vasútállomás térségében (Május 1. u. – Móra F. u. szakaszon).a zajárnyékoló falak építését folytatni szükséges a további érintett területen az Ecseri út és a Gyömrői út között. A légi közlekedésből eredő zajterhelés éri Üllő közigazgatási területét. Elkészült a nemzetközi repülőtér új stratégiai zajtérképe, és zajvédelmi intézkedési terve. Az intézkedési terv alapja, hogy a tervben 10 éven belüli zajcsökkentési, vagy más, a zaj elleni védelmet célzó műszaki, szervezési és településrendezési megoldásokat és egyéb intézkedéseket kell meghatározni, ha a zaj a védelemre szánt területeken a meghatározott stratégiai küszöbértéket (napközben (6-22 h) = 65 dB, éjjel (22-6 h) = 55 dB) meghaladja.

A hulladékgazdálkodás, ezen belül a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás feltételei a település területén adóttak. A városban 2010 szeptemberétől került bevezetésre a háznál történő lakossági szelektív hulladékgyűjtés 2010. óta a közszolgáltató március 15-től október 15-ig tartó időszakban elszállítja a kerti zöldhulladékokat is, komposztálás céljára. Üllő beépítetlen területein környezeti problémát jelent az elhagyott hulladékok nagy száma. A közigazgatási területen található illegális hulladéklerakók felszámolására továbbra is szervezett intézkedések szükségesek.

8. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

A tervlapokon lehatárolásra kerültek azok a természeti adottságok, építészeti környezetből adódó sajátosságok és egyéb műszaki tényezők amelyek építést befolyásoló vagy korlátozó elemet jelentenek, és építési, valamint övezeti előírásokhoz nem köthetők.

A védőterület a káros hatások elleni védelmet vagy biztonságot szolgáló terület, amely lehet védőterület (biztonsági terület), vagy nyomvonal jellegű építmény esetén védősáv (biztonsági övezet). A védőterület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját és feltételeit a vonatkozó jogszabályok – ennek hiányában az illetékes hatóságok előírásai – alapján kell meghatározni. Ezek jelentős része országos jogszabályi előírásokon alapul, ezért a településszerkezeti terven ezek feltüntetése, mint más jogszabályon alapuló elem szerepel, ezek módosítása ez eredeti jogszabály módosításának függvénye.

Üllő közigazgatási területén a következő - településrendezési és területhasználati szempontból korlátozó - védőterületekkel és védősávokkal kell számolni:

Közlekedési nyomvonalak védősávjai:

- A 4. számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút és a 400 - Vecsés - Üllő másodrendű főút külterületi szakasza mentén az út tengelyétől mért 100-100 m védősáv biztosítandó, ahol minden építési munkához a közútkezelő hozzájárulása szükséges, (Ktv. 42/A §. (1) a) pont,)
- Az országos mellékutak mentén az út tengelyétől mért 50-50 m védősáv biztosítandó, ahol minden építési munkához a közútkezelő hozzájárulása szükséges. (Ktv. 42/A §. (1) a) pont)
- A tervezett M4 gyorsforgalmi út esetén 250-250 m széles területen nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület, gazdasági és különleges területek egy része kivételével (OTÉK 38. (8),
- a 100. sz. MÁV Budapest [VI. kerület, Nyugati pu.] – Cegléd – Szolnok – Záhony – (Ukrajna) egyéb országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50 m távolságon belül építmény csak a vonatkozó feltételek szerint helyezhető el (OTÉK 38. § (10) bekezdés), illetve 100 méteren belül nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület, gazdasági és különleges területek egy része kivételével (OTÉK 38.§ (8) bekezdés).

Közmű- és hírközlési létesítmények védőterülete és védősávja:

- A villamosvezetékek és létesítmények védősávja (a biztonsági övezetben bármilyen tevékenység végzéséhez a létesítmény Üzemben tartójának engedélye szükséges 2/2013. NGM rendelet):
 - 220 kV-os távvezeték biztonsági övezete: 18,0-18,0 m,
 - 120 kV távvezeték biztonsági övezete: 13,0-13,0 m,
 - 20 kV-os elektromos légvezeték biztonsági övezete: külterületen 5,0-5,0 m, belterületen 2,5-2,5 m.
- Gázvezetékek és létesítmények védősávja, védőterülete (80/2005. GKM rendelet):
 - Gázfogadó állomás: 10,0-10,0 m,
 - Nagynyomású gázvezeték védősávja: 28,0-28,0 m,
 - Nagy-középnomású vezeték védősávja: 5,0-5,0 m,.
- Kőolaj- és termékvezetékek és létesítmények védősávja, védőterülete (2/2010. (I.14.) KHEM rendelet):
 - a Barátság II. (Ukrajna) – Fényeslitke – Tiszavasvári – Mezőcsát – Kál – Zsámbok – Százhalombatta kőolaj szállító vezeték (DN600) 18,0-18,0 m,
 - Tiszaújváros-Százhalombatta termékvezeték (DN200) 130-13,0 m,
 - Fáklya biztonsági övezete 30 m sugarú kör.
- A szennyvízátelövő műtárgy védőtávolság igénye:
 - hatóság által egyedileg megállapított és rögzített mérettel,
 - vagy előzetes megállapítás nélkül bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m, bűzzár és zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150m. A védőtávolságon belül új beépítésre szánt területen lakó-, üdülő-, vegyes rendeltetésű épület nem létesíthető.

Felszíni vizek, vízfolyások, vízbázisok védőterülete, védősávja, korlátozás:

- vízmű-kútnál nincs számítások alapján kijelölt védőövezet és védőidom, így a belső védőövezet a vízkivételtől számított minimum 10 m-es kör (123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint),

- A vízfolyások és felszíni vízvezető csatornák partján, legalább egyoldali, a part-éltől mért, szabadon járható fenntartósáv biztosítandó, ami nem keríthető le és nem keríthető el (83/2014. Korm. rendelet):
 - az állami tulajdonú vízfolyások mentén a partvonalától számított 6,0-6,0 m széles sáv,
 - Egyéb vízi létesítmények (vízfolyások, tavak) mentén 3,0-3,0 m széles sáv.
- Állattartó telepet, a családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet – a lovasturizmus céljait szolgáló épület kivételével – egyéb felszíni vizektől legkevesebb 200 méter távolságra lehet elhelyezni.
- Növényvédelmi tevékenység a felszíni vizek környezetében a növényvédőszer veszélyességétől függően 200 m-en belül korlátozottan folytatható.

Természet, élőhely és tájvédelemhez kapcsolódó védőterület, védősáv, korlátozás:

- Természetvédelemmel érintett területek (országos ökológiai hálózat) esetében az elsődleges cél a természetes élőhelyek megőrzése, bármely építési tevékenység az illetékes hatóság beleegyezésével végezhető.
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek jellemzően beépítésre nem szánt mezőgazdasági és erdőterületeket érint, a kialakult területhasználat továbbra is megőrzendő.

Egyéb veszélyeztetett, veszélyeztető tényezőjú területekkel kapcsolatos korlátozások:

- **belvízveszélyes, mélyfekvésű területek** szabályozási szintű kezelést igényelnek az övezeti paraméterek, terepszint alatti meghatározásával.
- A **repülőtér** leszálló síkjához tartozó magassági korlátozás külön jogszabály szerint.
- **Tűz-és robbanásveszélyes üzem** védőterületének lehatárolása a Katasztrófavédelmi szakhatóság határozata szerint.
- a szomszédos településeken található (Ócsa 0150, 0152 hrsz. és Csévharaszt 0228/4 hrsz.), **kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetbe sorolt területek védőterületén** a Honvédelmi Minisztérium az építési engedélyezési eljárások keretén belül, mint szakhatóság egyedileg vizsgálja az építmények elhelyezésének feltételeit.

Egyes eltérő területhasználatok konfliktusából adódó védőterület, védősáv:

- **Temető** és a környező lakóterületek védelme érdekében szabályozási tervi szinten szükséges pufferterületet biztosítani, ahol az építési lehetőségek korlátozottak az eltérő területhasználatból adódó konfliktusok mérséklése érdekében.
- A **bányák** környezetében a környezeti hatásvizsgálat során, a kitermelés engedélyezésekor kerül kijelölésre a szakhatósággal egyeztetve. A jelen terv keretében kijelölésre kerülő bánya esetében a zajterhelés és a levegőszennyezés hatásterülete alapján állapítható meg védőtávolság.

Fejlesztési területeket érintő korlátozások:

- Közművel ellátatlan, csatornázandó területek a területfelhasználás szintjén kijelölt, de igénybe nem vett gazdasági és lakóterületek. Ezek beépítésének feltétele a feltárási úthálózat és közművek kiépítése, melyhez szükség lehet külön megállapodásokra a terület fejlesztője és az önkormányzat között: pl. településrendezési szerződés, útépítési együttműködés, vagy kapcsolódó önkormányzati döntésekre pl. Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés, Útépítési és közművesítési hozzájárulás, termőföld belterületbe vonása.
- A településszerkezeti terven kijelölt fejlesztési területek egy részére átmeneti szabályozás továbbra is fenntartandó, azok igénybe vétele, csak ütemezetten történhet. A terület igénybe vételéig a feltárási lehetőségeket biztosítani szükséges, a területen jelentős érték növelő beruházás nem végezhető, a jelenlegi területhasználat azonban nem korlátozott.
- A repülőtér leszálló sík magassági korlátozása a különleges gazdasági kereskedelmi szolgáltatói területen figyelembe veendő.

