

3. MELLÉKLET Üllő Város Képviselő-testületének/2017. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATÁHOZ

VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

Üllő településszerkezeti tervének alapját a 30/2004. (III.11.) önkormányzati határozatával elfogadott és utoljára 2015-ben módosított településszerkezeti terve adja, ehhez képest jelennek meg jelen településszerkezeti tervben feltüntetett, illetve az egyes leírásokban és számításokban szereplő változások. Ezek a területek és területfelhasználási változások adják a biológiai aktivitásérték számítás alapját is.

Az egyes területek elhelyezkedését a területfelhasználási változások ábra, indoklását, méretét a mellékelt táblázat mutatja be.

A településfejlesztési dokumentumok és a településrendezési eszközök tartalma közötti összhang megteremtése érdekében szükséges volt a területrendezési hatósági eljárásról szóló 76/2009. (IV.8.) Korm. rendeletben meghatározott területrendezési hatósági eljárás lefolytatása. A településrendezési eszközök egyeztetési folyamatának véleményezési szakaszát megelőzte az illetékes állami főépítész hatáskörében eljáró Pest megyei Kormányhivatal területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye (PED/ÁF/233-17/2015). A területrendezési hatósági eljárás célja az önkormányzat fejlesztési szándékával egyezően, területcsere révén, a közigazgatási terület északi részén található már kijelölt gazdasági és különleges kereskedelmi területbe sorolt területek bővítése, egységes, összefüggő gazdasági terület kialakíthatóságának megteremtése a gyorsforgalmi úthálózattal körül ölelten és a nemzetközi repülőter tőszomszédságában.

1. Településszerkezetet meghatározó nyomvonalas elemeket érintő változások

A településfejlesztési döntésekkel, és a területrendezési tervekben szereplő közlekedéshálózati elemekkel összhangban a településszerkezeti terv a következő közlekedés hálózati fejlesztésekre vonatkozó javaslatokat tartalmazza:

- A településszerkezeti terv szerepelteti az M4 gyorsforgalmi út tervezett nyomvonalát és a 4603 j. úttal tervezett csomópont területi igényét a rendelkezésre bocsátott műszaki tervdokumentáció alapján. A szabályozási terv a kisajátítási terv határvonalai alapján jelöli a szabályozási vonalat.
- A településszerkezeti terv jelöli mind az OTRT-ben jelölt nyomvonalon, mind pedig a korábbi településszerkezeti tervnek és tanulmánytervnek megfelelően vezetett nyomvonalat.
- Meglévő országos mellékutak mellett, a gyűjtőúthálózat a tervezett gazdasági területek feltárását biztosítja.

2. Településszerkezeti tervi területfelhasználási változások

A 2004-ben elfogadott és többször településszerkezeti tervhez képest bekövetkező területfelhasználási változásokat, illetve ezek indoklását a következő, területfelhasználások módosítására vonatkozó táblázat, a település közigazgatási területén történő elhelyezkedését pedig a területfelhasználási változásokról szóló ábra mutatja be.

3. Az egyes fejlesztési területekre vonatkozó ütemezések

A településszerkezeti terv a korábbi településrendezési terveknek figyelembe vételével jelöli ki az egyes fejlesztési területeket. A képviselő-testület egyes fejlesztési területek vonatkozásában úgy döntött, hogy kikerülnek a szabályozási tervből, ezzel építési joguk megszűnik, mivel ezek feltárása, közművesítése, beépítése nem időszerű, de a településszerkezeti terv továbbra is tartalmazza azokat. Ezek igénybevétele ütemezetten történhet.

I. ütem, 1-10 év várható változásai:

Az I. ütemben igénybe veendő fejlesztési területeket a szabályozási terv építési övezetekbe sorolja, ezzel ezek a területek építési joggal rendelkeznek.

II. ütem 10-20 év várható változásai:

A településszerkezeti terven kijelölt fejlesztési területek egy része (lakóterületi fejlesztés, gazdasági területi fejlesztés) a fejlesztés időszerűségének megfelelő igénybevétele. Az igénybevételt megelőzően az építési jogot adó szabályozási tervet szükséges módosítani, ezek a területek jelenleg mezőgazdasági övezetbe soroltak.