

5. MELLÉKLET Üllő Város Képviselő-testületének .../2017. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATÁHOZ**A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA****1. MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATI ELEMEK**

Az OTrT¹ és a BATrT² szerkezeti tervlapján szereplő műszaki infrastruktúra-hálózat térbeli rendjét a településszerkezeti terv figyelembe vette, azok nyomvonalának jelölésénél a hatályos területrendezési terveknek megfelelő nyomvonal jelölés szerepel. Az országos jelentőségű szerkezeti elemek nyomvonala az OTrT szerkezeti terve szerint, a térségi jelentőségű szerkezeti elemek nyomvonala a BATrT szerkezeti terve alapján kerül feltüntetésre a településszerkezeti terven.

A területrendezési tervek szerkezeti tervlapja alapján a Településszerkezeti terven jelölt műszaki infrastruktúra-hálózati elemek:

1.1. Országos jelentőségű szerkezeti elemek

A **meglévő műszaki infrastruktúra-hálózat elemek** a Településszerkezeti terven a tényleges nyomvonalnak megfelelően jelöltek, az ingatlan-nyilvántartási térkép, illetve az egyes szervezetek adatszolgáltatása szerint.

- A város közigazgatási területének észak-nyugati részén halad az **M0 autóút**, M5 és 11. számú főút közötti szakasza. Üllő közigazgatási területén található az **M0 és az M4 gyorsforgalmi út meglévő csomópontja is**.
- a településszerkezeti szerkezeti terv főútként jelöli a **400. számú Vecsés-Üllő másodrendű főutat**, és ennek keleti folytatásában a **4. számú Budapest – Debrecen - Záhony elsőrendű főutat**,
- 100. sz. MÁV Budapest [VI. kerület, Nyugati pu.] – Cegléd – Szolnok – Záhony – (Ukrajna) **egyéb országos törzshálózati vasútvonal** halad keresztül a közigazgatási területen és a belterület északi részén.
- 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 – Zsombok – Százhalombatta kőolaj szállító vezeték és a Tiszaújváros-Százhalombatta termékvezeték.

A tervezett országos műszaki infrastruktúra-hálózat elemek nyomvonala:

- Az **M4-es gyorsforgalmi út**, mely az Üllő (M0) – Szolnok – Püspökladány – Berettyóújfalu – Nagykereki – (Románia) nyomvonalon halad majd. Ennek Üllő belterületét északról elkerülő, a 4603 jelű Mende – Üllő - Ócsa összekötő útig megépült része, jelenleg a 4. számú Budapest – Debrecen - Záhony elsőrendű főútként üzemel. Ennek keleti irányban tervezett folytatása az OTrT által jelölt tervezett M4 gyorsforgalmi út nyomvonal. **A településszerkezeti terv az M4 gyorsforgalmi út tervezett szakaszát az út elkészült műszaki dokumentációja szerint tartalmazza.** A nyomvonal szerepeltetése összhangban van az OTrT 31/B.§ a) pontjában, a 9.§ (7) bekezdésében és 10.§ (2) bekezdésében foglaltakkal.
- **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 az OTrT szerint.

¹ Az Országos Területrendezési tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (2016. 01.07-én hatályos állapota)

² Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervéről szóló 2005. évi LXVI. törvény (2016. 07.01-én hatályos állapota)

A településszerkezeti terv a nagysebességű vasútvonal tervezett nyomvonalát az OTTr-ben szereplő nyomvonalnak megfelelően jelöli. A nyomvonalat a településszerkezeti terv vonalas szimbólumként szerepelteti, mivel a nyomvonal pontos helye, vonalvezetése, területi igénye a településrendezési eszközök készítésekor még nem ismert.

1.2. Térségi jelentőségű szerkezeti elemek:

- egyéb mellékútként szerepel a 4603 jelű Mende – Üllő - Ócsa összekötő út, és a 31112 j. Péteri bekötőút,
- térségi ellátást biztosító 120 kV-os elosztó hálózat elemei,
- térségi szénhidrogén szállítóvezetékek húzódnak a közigazgatási terület északi zónájában,
- a térségi szerkezeti terven **térségi mellékútként** jelölt a közigazgatási terület nyugati részén haladó **tervezett agglomerációs út nyomvonala** (Kistarcsa 3. sz. főút – Pécel – Vecsés – Alsónémedi – Dunaharaszti 51. sz. főút). A településszerkezeti terv a nyomvonalat vonalas szimbólumként jelöli.

1.3. A tervezett nyomvonal kijelölés igazolása:

Az OTTr szerkezeti tervlapján szereplő országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat térbeli rendjét és vonatkozó előírásait a településszerkezeti terv figyelembe vette a tervezett az M4 gyorsforgalmi út és a gyorsvasút nyomvonalának kijelölésénél.

A BATrT szerkezeti tervlapján szereplő, térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózathoz tartozó elem település közigazgatási területére vetített hossza legfeljebb $\pm 5\%$ -kal térhet el a térségi szerkezeti tervben megállapított nyomvonalváltozattól:

	BATrT szerint	Településszerkezeti terven
tervezett agglomerációs út	860 m	842 m
Eltérés ($\pm 5\%$):	43m	
határértékek:	$817 < x < 903$	megfelel

2. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK ÉS A TELEPÜLÉSI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK KÖZÖTTI ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Térségi területfelhasználási rendelkezés	Településrendezési eszközök megfelelősége
Városias települési térség	
<p>A térségen belül új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület kijelölésének feltétele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Meglévő településszerkezethez jól illeszthető, - Táj- természetvédelmi-, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi érdeket nem sért, - A tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás lehetővé teszi, vagy a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül., [BATrT 5.§ (2) bek.] <p>Városias települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítésnek a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. [BATrT 5.§ (3) bek.]</p> <p>Új lakóterületet, illetve vegyes területet csak a települési területhez kapcsolódóan lehet kijelölni, [BATrT 5.§ (4) bek.]</p> <p>A városias települési térség növekménye nem haladhatja meg az 1/3. számú mellékletben található terület mérlegben szereplő terület 2%-át. [BATrT 7.§ (2)], azaz</p>	<p>A településszerkezeti terv a városias települési térséget a területcserére vonatkozó területfelhasználási engedély (PED/ÁF/233-17/2015) alapján vette figyelembe. Ennek megfelelően új gazdasági területek kerülnek kijelölésre az M0 és M4 gyorsforgalmi út és a város belterülete közötti területeken. A terület szervesen kapcsolódik a már beépült, illetve a korábbi településszerkezeti terven jelölt gazdasági területekhez. A területek igénybevételének, beépítésének feltétele az infrastruktúra-hálózatok megvalósítása.</p> <p>A településszerkezeti terv nem jelöl ki 200 méternél közelebb új beépítésre szánt területet. Az érintett sávban lévő beépítésre szánt területek a korábban hatályos településszerkezeti tervben is már beépítésre szánt területként kezelték.</p> <p>Új lakóterületi kijelölés a Kenderes-dűlő területén történik, a már kijelölt lakóterületekhez kapcsolódva.</p> <p>A BATrT-ben rögzített, illetve a területfelhasználási engedély szerinti állapothoz képest új beépítésre szánt területi kijelölést a korábban elfogadott településszerkezeti</p>

<p style="text-align: center;">1457,31 ha*0,02=29,17 ha</p> <p>A rögzített növekményen felül az állami főépítésnek a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján és legfeljebb olyan mértékben bővíthető a települési térség kiterjedése, amilyen mértékben a Szerkezeti tervben rögzítetthez képest máshol a mezőgazdasági térség javára csökken a települési térség, a terület nagysága nem változhat. [BATrT 7.§ (3)]</p>	<p>terv 6,57 ha-os területen jelölt ki, jelen módosítás kapcsán további 4,69 ha-os terület kijelölésére van igény. Ez összesen 11,26 ha új beépítésre szánt területet jelent, tehát a BATrT-ben meghatározott növekményt nem éri el (29,17 ha).</p> <p>A településszerkezeti terv a városias települési térséget a területcserére vonatkozó területfelhasználási engedély (PED/ÁF/233-17/2015) alapján vette figyelembe.</p>
Magas zöldfelületi arányú települési térség	
<p>Legfeljebb 30%-án beépítésre szánt üdülőterület, illetve oktatási, egészségügyi és sport célú különleges terület jelölhető ki, [BATrT 5.§ (8) a) pont], azaz 117,78ha*0,3=35,33 ha</p> <p>Legalább 70%-án beépítésre nem szánt terület alakítható ki, [BATrT 5.§ (8) b) pont], azaz 117,78ha*0,7=82,46 ha</p>	<p>A településszerkezeti terv jelenleg 33,78 ha-t sorolt a térségen belül beépítésre szánt területbe, mint különleges oktatási központ és különleges lovas idegenforgalmi terület (Dóra-major és Tornyoslób területe).</p> <p>A településszerkezeti terv a további területeket beépítésre nem szánt különleges lovas idegenforgalmi területként (53,5 ha), illetve erdőterületként kezeli (27,87ha).</p>
Erdőgazdálkodási térség	
<p>Legalább 85%-ában erdőterületbe, illetve természetközeli karsztbokorerdő területfelhasználási kategóriába kell sorolni, [BATrT 6.§ (1)], azaz 1274,86 ha*0,85=1083,63 ha figyelembe véve a tervezett M85 nyomvonalát: 1083,63-4,41 ha=1082,22 ha</p> <p>A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet, [BATrT 6.§ (1)]</p> <p>A településen lévő erdőterület nagysága a közigazgatási területre vetítve nem csökkenhet, [BATrT 6.§ (2)]</p> <p>Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközöknek legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni [OTrT 7.§ (1) bek.] azaz, 1294,8 ha*0,05=64,74 ha</p>	<p>A településszerkezeti terv 1333,88 ha területet sorol erdő területfelhasználásba.</p> <p>A korábbi településszerkezeti terv nem különböztette meg az erdőterületek elsődleges rendeltetését. A településszerkezeti terv módosítása során az erdészeti adatszolgáltatásként kapott elsődleges rendeltetés szerint történt az erdőterületek besorolása, a védelmi rendeltetésű erdők mindegyike erdő területfelhasználásba került.</p> <p>A korábbi településszerkezeti terv 1272,87 ha területet sorolt erdőterületbe. A településszerkezeti terv módosítása kapcsán összesen 1333,88 ha kerül erdő területfelhasználási egységbe.</p> <p>Az erdészeti adatszolgáltatás alapján az erdőtervezett erdőterületek Üllő közigazgatási területén 1294,8 ha-t tesznek ki. Ezek nagy része erdőterület területfelhasználásba került, kivéve azok a területek, melyek a korábbi településszerkezeti terv szerint különleges területbe soroltak, vagy ahol jelen módosítás kapcsán beépítésre szánt területi kijelölés történik. Az eltérő terület felhasználásba sorolt terület 32,19 ha területet jelent, így a rendelkezésnek a besorolás megfelel.</p>
Mezőgazdasági térség	
<p>Legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, [BATrT 7.§ (1) bek]. 1772,66ha*0,9 = 1595,39ha figyelembe véve a tervezett M85 nyomvonalát: 1595,39 ha-20,09 ha=1575,3 ha</p>	<p>A településszerkezeti terv 1599,78 ha területet sorolt mezőgazdasági területbe.</p>

Legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható, [BATrT 7.§ (1) bek]	Eltérő területhasználat a korábbi településszerkezeti terven beépítésre szánt területként kezelt területek, a különleges beépítésre nem szánt különleges területbe sorolt területek (bánya, lovas idegenforgalmi, lőtér), valamint a közlekedési területbe sorolt területek adják.
Különleges rendeltetésű térség	
olyan térség, amelybe erdőterületek, mezőgazdasági területek, valamint – a különleges beépítésre nem szánt területek köréből – az egészségügyi, sportolási, valamint megújuló energiaforrás hasznosítási területek tartoznak [BATrT 1/A.§] Beépítésre nem szánt különleges vagy más beépítésre nem szánt területfelhasználási egység jelölhető ki [BATrT 8.§ (1)]	Az érintett terület településszerkezeti tervi szinten erdőterületbe és beépítésre nem szánt különleges rekreációs (egészségügyi és sportolási célú) területfelhasználási egységbe került. A korábbi településszerkezeti terv a teljes területet beépítésre szánt különleges területként kezelte.

3. ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

országos és kiemelt térségi övezetek:	településszerkezeti terv megfelelése:
országos ökológiai hálózat országos övezete, ökológiai folyosó kiemelt térségi övezete	A településszerkezeti terven az övezet lehatárolása a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának adatszolgáltatása alapján történt. Az ökológiai folyosó övezetének területén új beépítésre szánt terület, valamint külszíni művelésű bányatelek létesítését lehetővé tevő területfelhasználási egység nem került kijelölésre. Új közlekedés hálózati elemként, az M4 gyorsforgalmi út keleti szakasza, valamint a kijelölt gazdasági területek feltárását biztosító gyűjtőút nyomvonala keresztezi az ökológiai folyosó övezetét (Gyáli I.-csatorna), a lehető legkisebb területi igénybevétellel.
országos ökológiai hálózat országos övezete, pufferterület kiemelt térségi övezete	A településszerkezeti terven az övezet lehatárolása a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának adatszolgáltatása alapján történt. Az övezet területén a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet nem jelöl ki.
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület országos övezete	Az OTrT 3/2. melléklete szerint Üllő közigazgatási területének egy része (Erőss-tanya) érintett az országos övezettel. A Földmérési és Távérzékelési Intézet adatszolgáltatása alapján azonban Üllő közigazgatási területén nincs kiváló termőhelyi adottságú szántóterület.
jó termőhelyi adottságú szántóterület országos övezete	Az OTrT 3/3. melléklete szerint Üllő közigazgatási területének egy része (Vasadi-csatorna környezete) érintett az országos övezettel. A Földmérési és Távérzékelési Intézet adatszolgáltatása alapján azonban Üllő közigazgatási területén nincs jó termőhelyi adottságú szántóterület.
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület országos övezete	A PMKH erdészeti igazgatóság adatszolgáltatása alapján történt az országos övezet lehatárolása. A kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület kijelölése nem történt, az övezethez tartozó területek jellemzően erdőtervezett területek, melyeket a településszerkezeti terv erdő területfelhasználási egységbe sorol. A 43/Q jelű erdőtag sportolási célú különleges beépítésre nem szánt területbe, a 25/L (Dóra-major) jelű erdőtag egy része oktatási célú különleges beépítésre nem szánt területbe kerül, összhangban a korábbi településszerkezeti terv elhatározásával.
Erdőtelepítésre javasolt terület kiemelt térségi övezete	A Földmérési és Távérzékelési Intézet adatszolgáltatása alapján Üllő közigazgatási területét "erdőtelepítésre másodlagosan javasolt fedvény" érinti. A településszerkezeti terven az erdőtervezett erdőterületek, valamint az eltérő területhasználatok miatt indokolt tervezett erdőterületeken túl további tervezett erdőterület kijelölése nem indokolt, azt a BATrT területi mérlege a mezőgazdasági területek rovására nem teszi lehetővé.
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület országos övezete	A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága adatot nem szolgáltatott. Az országos adatállomány alapján került lehatárolásra az övezet határa. Az övezet beépítésre

	szánt területet nem érint.
Országos vízminőség-védelmi terület határa	A területi lehatárolás a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján a teljes közigazgatási terület érintett az övezettel. A településrendezési eszközökben feltűntetésre kerülnek a vízvédellel érintett területek.
Ásványi nyersanyagvagyon-terület kiemelt térségi övezete	A bányaterületek lehatárolása a Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró, PMKH adatszolgáltatásként adott bányatelek figyelembevételével, és a tervezett bányaterület (bányatelek fektetési eljárás folyamatban) figyelembe vételével történt.

4. EGYÉB TERÜLETFELHASZNÁLÁSRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS SZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS

Az Országos Erdőállomány Adattár szerint, PMKH erdészeti igazgatóság adatszolgáltatása alapján Üllő közigazgatási területén 1294,8 ha erdőtervezett erdőterület helyezkedik el. Az OTrT rendelkezése szerint a településrendezési eszközökben ennek legalább 95%-át erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni. Ezek nagy része erdőterület területfelhasználásba került, kivéve azok a területek, melyek a korábbi településrendezési terv szerint különleges területbe soroltak, vagy ahol jelen módosítás kapcsán beépítésre szánt területi kijelölés történik. Az eltérő terület felhasználásba sorolt terület 32,19 ha területet jelent, így a rendelkezésnek a besorolás megfelel.

