

ÜLLŐ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK RÉSZMÓDOSÍTÁSA

A MEDIKUS UTCA KELETI OLDALÁRA VONATKOZÓAN

ZÁRÓ VÉLEMÉNYKÉRŐ SZAKASZ

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI ELJÁRÁSHOZ

2018. március

Üllő Város helyi építési szabályzatának rész módosítása a Medikus utca keleti oldalára vonatkozóan

TERVEZETT MÓDOSÍTÁS RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ INDOKLÁSA

Jelen tervezési feladat egy magánszemély építési szándéka kapcsán az önkormányzat megkeresésére indult. A szabályozási terv egyes esetekben jelöl építési helyet az új épület elhelyezésének megállapításához, azokban az esetekben ahol egyértelműnek tűnik a HÉSZ megfogalmazás, viszont nem. A Medikus utca beépítetlen oldalára készült korábban beépítési javaslat és szabályozási terv, a kialakult állapotnál színvonalasabb, élhetőbb beépülés, kedvezőbb városi lakókörnyezet kialakulása érdekében. Az építési övezeti besorolást a felülvizsgálat átvette a HÉSZ rendelkezéseibe. Az építési hely nem került át szabályozási tervre, ami nem segíti az építési hely egyértelmű meghatározhatóságát, annak ellenére hogy a HÉSZ szövegesen rögzíti.

KIVÁGAT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL



A szabályozási terv rögzíti a kertvárosias lakóterületen belül a kialakított 12m-es közterületi szélességeket. Rögzíti a védő zöldfelületek helyigényét a gazdasági kereskedelmi szolgáltató építési övezet felől is és a KÖk jelű övezetbe tartozó kötöttpályás vasúti terület felől is. Rákerült a tervre a korábbi tervekben nem szereplő 50m-es vasúti védőtávolság és a lakószintű beépülés szempontjából fontos elem a hanggátlás szükségessége a vasúttól és esetlegesen a vasút északi oldalán kialakuló gazdasági fejlesztési területektől. A meglévő lakóterületek és a vasúti nyomvonal találkozásánál kiépült a város egyéb részein a zajgátlófal. Itt mivel a lakócélú hasznosítás későbbi, fontos a figyelem felhívás. Ugyan csak szerepel a terven a szennyvíz-átemelő övezete és védőtávolsága.

Az építési övezeti besorolás szerint az építési lehetőség Lke-O/4 jelű építési övezetben biztosított. Az oldalhatáron álló építési helyen belül vannak épületek, amik ténylegesen a telekhatárra épültek és vannak épületek, amelyek a szélesebb telkeken építési helyen belül valósultak meg úgy, hogy a kedvezőtlenebb oldalhatártól is legalább 3m távolságra épültek. Ikerház jelleggel is épültek 2 lakásos lakóházak az oldalhatártól

3m-re elmaradva az építési helyen belül. Megjelentek a telek hossz tengelyével párhuzamosan egymás mellé sorolt sorház jellegű 2-4 lakásos földszintes lakóépületek is. Az építési helyen belül megépült lakóépületek telken belüli elhelyezésénél a 18-20m-es telekszélességet használták ki, a kedvezőtlenebb tájolású oldalhatár felől csak 3m-t hagytak beépítetlenül szabadon, a kedvezőbb tájolású homlokzati síktól 4-5m széles oldalkert maradt meg kertként zöldfelületként. Problémát jelenthet a lakásokhoz tartozó személygépkocsik telken belüli elhelyezése (a 3m-es beépítetlen sávba csak egymás zavarásával lehet beállni) és a földszintes lakóházi lakásoknál a kertkapcsolat sem teljeskörűen biztosított az 50%-os zöldfelület hiánya miatt.

Az építési övezeti besorolás lehetővé teszi a kialakult helyzettől eltérő kedvezőbb beépítést. A beépítetlen telkeknél lehetőség van a telkek összevonására is. A nagyobb területű és széles telkeken városias korszerű lakókörnyezet is létrehozható, kedvezőbben szervezhető a telkek gépjárművel való feltárása az egyes lakóépületek megközelítése, a saját használatú lakókert rész kialakítása. A HÉSZ-ben szereplő szabályozás értelmezését segíti az építési hely tervre kerülése. Ez a szabályozási terv rész módosításával teremthető meg.

A HÉSZ a minimálisan kialakítható telekterületnél telkenként csak 1 épületben legfeljebb 2 lakást enged. A minimálisan kialakítható telekterületnél nagyobb és lényegesen szélesebb telkeken 4 épületben 2-2 lakást enged a szabályozás, vagy 2 épületben kistársasház jelleggel 4-4 lakást.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT RENDELKEZÉSE

A HÉSZ 28.§ (1) bekezdése lehetővé teszi az általánosan megfogalmazott építési helyre és épület elhelyezésre vonatkozó szabályoktól való eltérést, ha a szabályozási terven az eltérés lehetősége legalább építési hely formájában megjelenik.

„28.§ (1) Az építési hely beépítésre szánt területeken – amennyiben a szabályozási terv, vagy az építési övezet, övezet előírásai másként nem rendelik – a beépítési mód figyelembevételével a következő:”

A HÉSZ 36.§ (5) bekezdése lehetővé teszi bizonyos feltételek megléte esetén az építési helyen belüli szabad épületelhelyezést.

„(5) Az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül és a zártorsódó épület elhelyezésnél az épület szabadon állóan is megépíthető:

- a) az Lke-O/4 jelű építési övezetben,
- b) álló telek esetén, ha a telek szélessége 20m, vagy 20m-nél nagyobb,
- c) fekvő teleknél, ha 25m, vagy 25m-t meghaladó.”

Hogy ez mindenki számára érthető legyen, a tulajdonos, az építtető, az építéshatóság és a tervező számára is, kedvező, ha a szabályozási tervre rákerül az építési hely határa.

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA



A Medikus utca északnyugati oldala már beépült kétlakásos ikerház jellegű földszintes épületekkel. A viszonylag kicsi telkeket így sikerült mélységében, használat szerint kettéosztani. A 4,5-5m-es előkert és a mindössze 3m-es oldalkert csak a behajtónak, gépjármű parkolónak elég, zöldfelület, lakókert kialakítására kevés. A hátsóterek a lakófunkciót kiegészítő melléképületekkel, melléképítményekkel fedettek, használható zöldfelület, lakókert helyett.

A tervekészítés célja a zsúfoltság elkerülése, a humánus, kertben gazdag „zöldített” lakókörnyezet megteremtése. Ezért kerültek a még nem hasznosított beépítetlen telkek a besorolás szerinti építési övezetbe, Lke-O/4 jelű építési övezetbe. Az építési övezetben javasolt a telkek számának csökkentése, az épületelhelyezés szempontjából jól kihasználható telekméret elérése. A nagyobb telkeken kijelölt építési hely épület-elhelyezési szabadságot ad az építtetőnek az építész tervezőnek, élhető lakóépületet lakást nyújt a leendő lakónak.

A tervekészítés célja a jogos magán és közérdek összehangolása, az előkészítési folyamatban lévő fejlesztési szándék (terveztetés, kivitelezési kezdés), a megengedett tervezhető lakóépületek megépíthetőségének lehetővé tétele a telkekre meghatározott építési hely jelölésével.

ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A módosítási terület a belterület része, a 91/2017. (VI. 29.) önkormányzati határozattal elfogadott településszerkezeti terv vonatkozik rájuk. A telkek, a Keleti városrészben a kertvárosias lakóterület vasút déli oldala felőli részén, helyezkednek el. Az északi irányú lakóterületi terjeszkedést a vasút nem teszi lehetővé, a keleti irányú lakóterületi terjeszkedés az infrastruktúra hiánya miatt nem lehetséges.

Az építési övezeti besorolást adó szabályozási tervet 20/2017. (VII. 8.) önkormányzati rendelettel elfogadta el a város képviselőtestülete. E szerint az érintett telkek Lke-O/4 jelű építési övezetbe tartoznak. Közterület szélesítés nem terheli a telkeket. A kialakult telekszerkezet összevonását a HÉSZ megengedi.

A lazább, de mégis városias, kicsit intenzívebb lakásépítési lehetőség beleillik a településszerkezeti terv és a HÉSZ elhatározásaiba, a telekre vonatkozóan.

ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TERÜLETET ÉRINTŐ TÉRSÉGI RENDEZÉSI TERVEK

Üllő közigazgatási területére az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT), és a Budapesti Agglomerációs Területrendezési Terv (BATrT) vonatkozik. Az Ország Szerkezeti Terve és a közigazgatási területre vonatkozó térségi övezeti tervlapokkal való összhang biztosítására a 91/2017. (VI. 29.) önkormányzati határozattal elfogadott településszerkezeti terv kapcsán került sor. A módosítással érintett terület a települési térségen és a belterületen belül helyezkedik el, így a települési térség térségi övezeti lehatárolására, a térségi övezeti besorolásra az építési hely jelölésének nincsen hatása. Jelen módosításnak a BATrT kapcsán sincs kihatása. Az összhang a módosítás után is megmarad, mivel a változás 3db települési térségbe tartozó telek építési helyének rajzi kijelölésére vonatkozik.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLYA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 8.§ (2) bek. b) és c) pontja szerint a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitás értéke az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg nem csökkenhet az átminősítés előtti számított aktivitásértékhez képest. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitás értékét a 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet, mint a törvényben hivatkozott külön jogszabály előírásai szerint kell számítani. Ez alapján került meghatározásra a város biológiai aktivitás értéke a felülvizsgálat során. **A változások, határozattal elfogadott formában 282, 52 biológiai aktivitás érték többletet eredményeztek.**

A jogszabályi környezet új beépítésre szánt terület kijelölése esetén teszi szükségessé a számítást és az egyensúly megmaradásának igazolását. Jelen esetben **nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére.** A lakóház építésére alkalmas telkek Lke-O/4 jelű építési övezetbe tartoznak, korábban is ebben az építési övezetben voltak és a jövőben is az övezeti besorolásuk változatlan marad.

A módosítás az építési hely lehatárolására terjed ki. Ez azonban változást nem keletkeztet a korábban számított biológiai aktivitási érték egyensúlyban.

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet (továbbiakban: kormányrendelet) 1. § (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni.

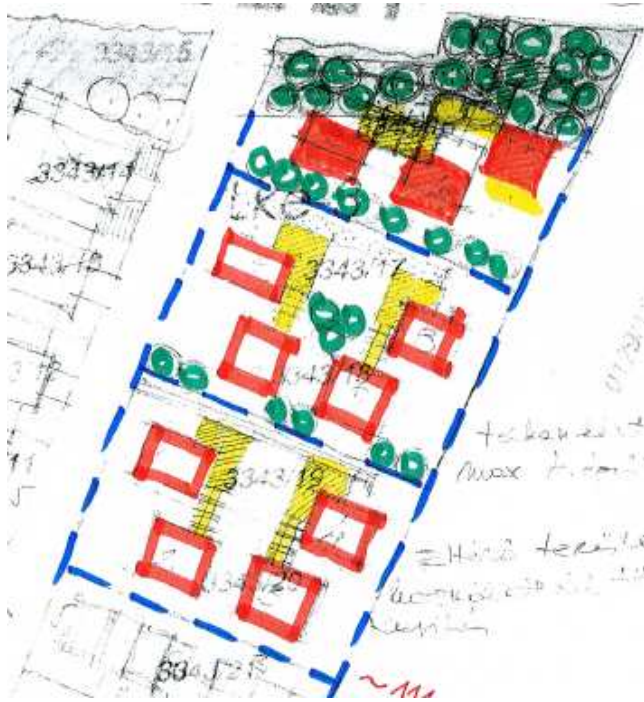
A módosítás révén a módosítás jellegéből következően a HÉSZ keretein belül marad a fejleszhetőség. A korábbi tervi szabályozáshoz képest az építési övezeti besorolás és a paraméterek nem változnak. Az építési lehetőség telken belüli térbeli helyzete változik.

Változatlan marad a korábban létrejött kiszabályozott közterületi szélesség és a korábban meghatározott közműellátási igény. A fejlesztés nem keletkeztet a korábbi tervi és valós állapotokhoz képest semmilyen környezeti többletterhelést.

Sem a forgalomnövekedés, sem a levegőtisztaság védelmi, zaj-, rezgésterhelési szempontból nem jön létre kedvezőtlen változás a tervezett utcaszakaszon, az ingatlan tágabb és szűkebb környezetében. Az épített környezet szempontjából a fejlesztési keretek az utcaképbe, településképbé való illeszkedést szolgálják, céljuk a korábban kialakult zsúfoltság elkerülése. A módosítás HÉSZ értelmezhetőségét és a lakásépítések megvalósítását segíti.

A Korm. rendelet 2. sz. mellékletében foglaltak mérlegelése alapján, illetve a fentiek értelmében jelen HÉSZ módosításához, illetve kidolgozásához környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges az Önkormányzat véleménye szerint.

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TERVEZETT VÁLTOZÁSOK ÉS AZOK INDOKLÁSA



Az utcaképet jelenleg a 12m-es közterületi szélesség határán megépített jellegében tömör, lábazatos sűrűn deszkázott kerítés adja. A szikkasztó árok zöldfelülete némi oldást jelent a kedvezőtlen összképben. Az utca keleti oldalának fásítására lehetőség nyílik, ha a parkolás a szomszédság zavarása nélkül, telken belül oldódik meg. A Medikus utca a ritkított telekbehajtókkal egységesen fásítható, javíthatja látvány és mikroklíma szempontjából is a közterületet.

A telkek kettésével történő összevonása olyan telekszélességet eredményez ami alkalmas 4db 2 lakásos lakóépület befogadására. Az oldalhatáron álló építési helyen belül az épületek szabadon elhelyezhetők. A kedvezőtlen tájolású telekhatáron 4m szélességben meg lehet oldani a telek gépkocsi kiszolgálását úgy, hogy szabadon használható a gépkocsi a másik zavarása nélkül. A bokros épületelhelyezés közös használatú telekrészeket is eredményez és kizárólagosan használható telekrészeket biztosít a lakásokhoz. A

kertrészek tényleges zöldfelületként növényekkel betelepíthetők, ami nem csak a telken belüli világot, de a közterületet is kedvezőbbé teszi.

Az építési övezet a 7,5m-es épületmagassággal lehetővé teszi az igényes nagyobb lakások építését is, kétszintes lakásként vagy egymás fölött elhelyezett lakásként.

A KÖZLEKEDÉS, A MEGLÉVŐ KÖZMŰHÁLÓZATOK, A VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK



A módosításnak nincs hatása a kialakult kiszolgáló közterületekre. A Medikus utcához vezet a Rét köz, ami vegyeshasználatú utcaként van kialakítva. Közterületi szélessége nem éri el a 8m-t sem. A kétirányú forgalmi sáv számára van csak hely az utcaszakaszon. A „köz” teremt kapcsolatot a Medikus utca és a Pesti út között.

A Medikus utca közterületi szélessége 12m, ami adottságként kezelendő. Az utca egyik oldala már sűrűn beépült. A középén vezetett 2x1 forgalmi sávval, vegyeshasználatú jelleggel. A kapubehajtók sűrűsége csak egyoldali járda kiépítését tette lehetővé a nyugati oldalon. A burkolat egyirányba lejt, a részben beépített délkeleti oldalra. A csapadékvíz elvezetés azon az oldalon szikkasztó árok szerűen kialakított egészen a tömör hatású, épített kerítésig. Az utca kialakítása sivár. A behajtók közötti kavicsolt felületeket feltehetően közterületi parkolásra használják. A szikkasztó árok és a burkolat közötti felület is parkolási céllal használt. A telepszerű kialakítás utcafásításnak adna helyet, humanizálná „zöldítené” a városrészt.

A városias lazán telepszerű építési lehetőség nem terheli meg a már kiépített közműhálózatokat, annak kapacitás igénye be tudja fogadni a fejlesztést. A beépülés kezdetekor a közműhálózat kapacitás igényét a telkenkénti 4db lakásra méretezték.

Térszín alá helyezett közművekkel biztosított a teljes közműellátás, a közvilágítás az utca nyugati oldalán kiépített.

A változtatás infrastrukturális fejlesztést nem tesz szükségessé.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A telek nem érintett régészeti lelőhellyel. Kulturális örökség szempontjából nem védett sem országosan sem helyileg. A módosításnak örökségvédelmi szempontú kihatása nincsen.

2018. március 9.

Készítette:

Cseri Gabriella
településtervező
TT-01 4867

RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

MÓDOSÍTÓ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS MELLÉKLETE

TARTALOMJEGYZÉK

ÜLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2018. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

ÜLLŐ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 20/2017. (VII. 8.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA – RENDELET-TERVEZET

MELLÉKLETEK:

1. MELLÉKLET: A 20/2017. (VII. 8.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 2.1. MELLÉKLETE AZ SZ-2/M-1 jelű szabályozási tervi módosítás a Medikus utca keleti oldalára

**Üllő Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2018. (... ..) önkormányzati rendelete
Üllő Város helyi építési szabályzatról szóló 20/2017. (VII. 8.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Üllő Város Önkormányzat képviselő-testülete, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és a településkép alakításával összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2017. (V. 31.) önkormányzati rendelet szerinti véleményezési eljárásban részt vevő partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1. § Üllő Város helyi építési szabályzatról szóló 20/2017. (VII. 8.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) 1. § (3) bekezdése b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) 2. melléklet: SZ-2 jelű szabályozási terv – A központi belterületére, jellemzően beépítésre szánt területek területére vonatkozó szabályozási tervi szelvény.

ba) 2.1 melléklet: SZ-2/M-1 jelű szabályozási tervi módosítás a Medikus utca keleti oldalára.”

1. Záró rendelkezések

2.§ (1) Ez a rendelet a 2018..... napján lép hatályba.

(2) E rendelet rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(3) Hatályát veszti a HÉSZ 2. melléklete szerinti SZ-2 jelű szabályozási tervnek az SZ-2/M-1 jelű szabályozási tervi módosítással érintett és lehatárolt területre vonatkozó rendelkezése.

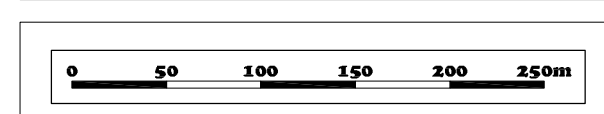
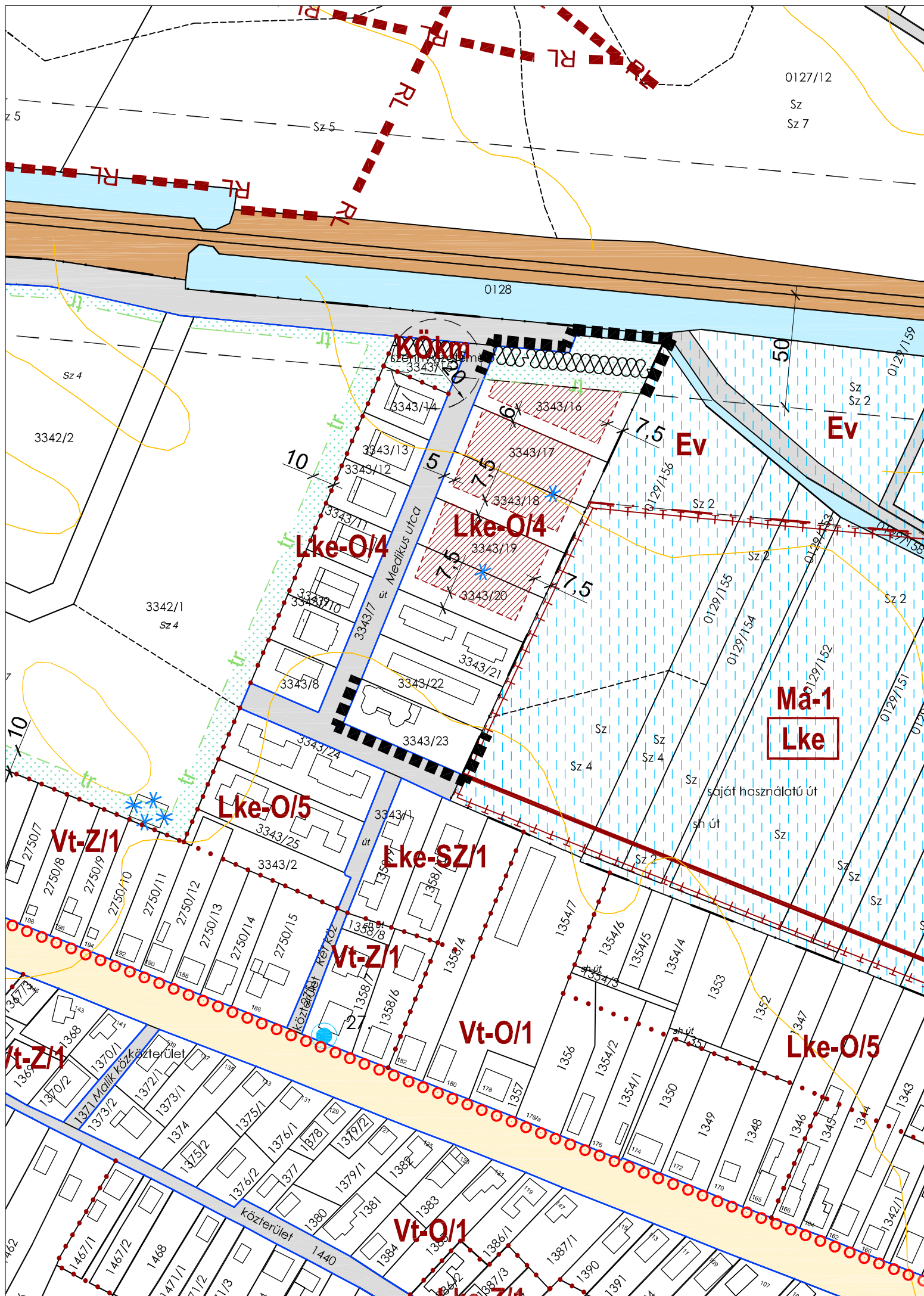
Földváriné dr. Kürthy Krisztína
jegyző

Kissné Szabó Katalin
polgármester

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetve: 2018. napján.

Földváriné dr. Kürthy Krisztína
jegyző



Jelmagyarázat

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

építési övezet, övezet jele	beépítési mód	max. beépítési %	min. zöldfelület %
	max. építmény mag.	min. telekterület	
Lke-O/4	0	30	50
	6,5	700	

kerfvárosias lakó

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK

KÖk	kötőpályás közlekedési
KÖkm	telekigényes közmű, hírközlés
Ev	védelmi rendeltetésű erdő
Má	általános mezőgazdasági
VT	vízgazdálkodási

ÜLLŐ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV - MÓDOSÍTÁS

m=1:2 000
1. melléklet a ../2018. (... ..) önkormányzati rendelethez

Jelmagyarázat

- KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**
- szabályozási vonal
 - szabályozási szélesség
 - építési övezet, övezet határa
 - építési hely
 - háromszintes beültetésű zöldfelület
 - belvízzel veszélyeztetett terület
 - építési övezet, övezet jele

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

- vedőtávolság

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- javasolt megszüntető jel
- telekcsoport újraosztással érintett tömb határa
- zajgátló fal

TÁJÉKOZTATÓ, EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- belterület határvonal
- módosítással érintett tervezési terület határa
- önkormányzati tulajdonú közlekedési célú közterület
- vízfolyás, vízfelület
- szintvonal

1. melléklet az ../2018. (... ..) önkormányzati rendelethez.

Készült az állami alapadatok felhasználásával. Magassági adatok az 1:10 000-es léptékű topográfiai térkép alapján.

<p>Adorján Anna településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező TK 13-1263</p> <p>Tóth Attila Gábor településrendezési közlekedési tervező TK-01-10559</p> <p>Felhős Koppány településrendezési vízi közmű tervező TV-01-7609</p> <p>Cserekyei Tibor településrendezési energia-közmű tervező TE-01-5838</p> <p>Molnár Attila településrendezési hírközlési tervező TH-01-6341</p>	<p>Agai Anna</p> <p>Üllő Város Önkormányzata 2225 Üllő, Templom tér 3.</p> <p>Munka megnevezése: Üllő Helyi Építési Szabályzat módosítása</p> <p>Tér-T-Rend Kft. Cím: 1016. Budapest, Gelérthygy u. 16. Iroda: 1027. Budapest, Margit krt. 26. Telefon / Fax: +36 1 488 0202 / +36 1 488 0199 Web: www.tertrend.hu E-mail: tertrend@tertrend.hu</p>	<p>Rajz megnevezése: SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA</p> <p>Dátum: 2018. 03.</p> <p>Méretarány: M=1:2.000</p> <p>Felelős tervező: Wolf Beáta településrendező TT/É 01-2384</p> <p>Tervezők: Cseri Gabriella településrendező Révész László településrendező Németh Gyula településrendező</p>
<p>Rajzszám: SZT-1A/2018</p>		