



ÜLLŐ VÁROS



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

3 RÉSZTERÜLETET ÉRINTŐEN



EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS - VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (1) bekezdése szerint

2018. JÚLIUS

ÜLLŐ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
3 RÉSZTERÜLETET ÉRINTŐEN
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS - VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

KÉSZÍTETTÉK:

Településrendezés: **TÉR-T-REND Kft.**

Cseri Gabriella
településmérnök, terület-és településfejlesztő szociológus
településtervező: TT-01-4867

Wolf Beáta
okl. építészmérnök, városgazdálkodási mérnök
vezető településtervező: TT/1É-01-2384

Révész László
településmérnök

Tájrendezés, környezetalakítás: Adorján Anna
okl. tájépítészmérnök, településmérnök
településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező, TK 13-1263

Közlekedés: **TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.**

Tóth Attila Gábor
okl. építőmérnök, településmérnök
településtervezési közlekedési tervező, Tkö-01-10559

Közművek, hírközlés: Felhős Koppány
okl. építőmérnök
településtervezési vízi közmű tervező, TV-01-7609

Csereklyei Tibor
okl. villamosmérnök
településtervezési energia-közmű tervező, TE-T-01-5838

Molnár Attila
építőmérnök
településtervezési hírközlési tervező, TH-01-6341

2018. JÚLIUS

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

TARTALOMJEGYZÉK

1.	ELŐZMÉNYEK.....	2
2.	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	3
2.1.	Tervezési terület tömbjeinek lehatárolása.....	3
2.2.	Módosítás célja és indoklása	4
2.3.	Közvetlen környezet vizsgálata és bemutatása	5
2.4.	Összhang a településfejlesztési koncepcióval és az ITS-sel.....	6
2.5.	Összhang a területrendezési tervekkel	6
2.6.	Településszerkezeti összefüggések.....	7
2.7.	Hatályos településrendezési eszközök rendszere.....	7
2.8.	Tervezési alaptérkép	8
3.	ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	9
3.1.	TÉRSÉGI SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS	9
3.2.	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TERVEZETT VÁLTOZÁSA ÉS ANNAK INDOKLÁSA.....	9
3.3.	SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HÉSZ MÓDOSÍTÁSA	9
3.4.	Területi mérleg és biológiai aktivitás érték egyensúly alakulása	10
3.5.	Tájrendezési és környezetalakítási zöldfelületi javaslat.....	10
3.6.	A tervezett beruházás és környezeti hatásai, a környezeti vizsgálat szükségessége	10

1. ELŐZMÉNYEK

Üllő város Önkormányzatának képviselő-testülete 91/2017. (VI. 29.) önkormányzati határozatával fogadta el az új jogszabályi környezetnek és önkormányzati szándékoknak megfelelő településszerkezeti tervét és a város közigazgatási területére építési jogot adó Helyi építési szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ) és szabályozási tervi mellékleteit 20/2017. (VII. 8.) önkormányzati rendelettel.

Az önkormányzathoz érkezett egyedi kérelmek és az önkormányzati fejlesztési szándék szükségessé teszi a HÉSZ 3 részterületet érintő pontosítását, módosítását.

Az egyik módosítási helyszín Hosszúberek területén van. 58/2018. (III. 22.) önkormányzati határozat rögzíti a Péteri bekötő út mellett elhelyezkedő 010/4hrsz-ú, 010/5hrsz-ú és a 012/4hrsz-ú lakott tanya területére vonatkozó HÉSZ módosítást. A lakott tanyák jelenleg lakóterületi fejlesztési területbe tartoznak településszerkezeti terven. Szabályozási terven a tényleges igénybevételig a tanyák besorolása mezőgazdasági övezet, ami az életben tartást, a fejlesztést az átmeneti időre nem teszi lehetővé.

A másik egyedi kérelem a 1040hrsz-ú telek kapcsán jelentkezett. Az Állomás – Ecseri utca – vasútvonal által határolt tömb szabályozási tervi besorolása Vt-O/3 építési övezet. A HÉSZ-ben az építési övezet nem szerepel, a rajzra az /1 szám helyett tévesen került a /3 szám.

A harmadik részterület a Pedagógus földek lakótelkei közé ékelődő Vt jelű intézményi fejlesztési építési övezet telke. Az övezet beépítési mértékét szeretné az önkormányzat megemlíteni a szélesebb hasznosíthatóság érdekében.

Mindhárom igény beilleszkedik a város fejlesztési és téralakítási elképzeléseibe, így az önkormányzat kezdeményezte a HÉSZ és a szabályozási terv módosítását.

Az önkormányzat 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 32.§ (1) c) pontja és a 32.§ (6) c) pontja szerint tárgyalásos eljárási rend keretében kívánja a módosítást és egyeztetését lebonyolítani. Az önkormányzat, az intézményi, lakóterületi fejlesztést, valamint a tanyák megőrzését fejlesztését kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen megvalósuló beruházásként kezeli. (156/2017. (XI. 23.) önkormányzati határozat, 5/2018. (I. 25.) önkormányzati döntés, 58/2018.(III. 22.) önkormányzati határozat)

A tervezési feladat elkészítésével az Önkormányzat a HEGY 21 Terület- és Településtervezési, Építészeti Bt.-t bízta meg.

A módosítási igény a magasabb szintű területrendezési tervek kereteit nem érinti annak révén, hogy mindegyik módosítás a városi települési térség részeként jelenik meg. A módosítás nem változtatja meg a szerkezeti jelentőségű infrastrukturális rendszereket. **Jelen módosítás célja a pontos Vt jelű településközpont építési övezeti besorolás rögzítése a terven, az intézményi hasznosításhoz a beépítési mérték növelése, a tanyák megőrzése fejleszthetősége érdekében a mezőgazdasági használattól eltérő módosítás és a megfelelő építési jog biztosítása.** Az egyes érintett telkek építési övezeti, övezeti besorolása változik.

A polgármester a településrendezési eszközök tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteteti a partnerekkel a településfejlesztéssel, településrendezéssel és a településkép alakításával összefüggő **partnerségi egyeztetés szabályairól** szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint. A partnerségi véleményezés során ellenző észrevétel, eltérő javaslat, elutasító vélemény nem volt, így a partnerségi egyeztetést a képviselő-testület a .../2018. (VI. ...) önkormányzati határozatával lezárta.

Jelen dokumentáció tartalmazza a jóváhagyandó munkarészeket, így az Má-1 jelű – Kb-kl jelű különleges beépítésre nem szánt külterületi lakothely besorolások cseréjét, a Vt építési övezetknél szintén a terület-felhasználáson belüli építési övezeti átsorolást. Az építési szabályzat módosítását és ennek mellékleteként a szabályozási terv módosítását is tartalmazza a rendelettel jóváhagyandó munkarész. Jelen dokumentáció részeként a kötelező alátámasztó szakági munkarészek azon részei kerülnek csak kidolgozásra, melyeket az új besorolások érintenek. Jelen módosítás keretében a jóváhagyást követően kerül sor a szabályozási tervek egységes összeszerkesztésére.

A módosítással érintett részterületek a városias települési térségen belül maradnak, vagyis nem válik szükségessé a térségi övezetek kiterjedésére vonatkozóan előzetes adatszolgáltatás kérés jelen módosítás részeként.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 1.§. (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő rendezési tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni. Mivel tervezett módosítások megvalósulása a valós építési övezetek és övezetek cseréből fakadóan jelentős környezeti terhelő hatást nem keletkeztet, ezért a **környezeti vizsgálat lefolytatása önkormányzat véleménye szerint nem szükséges.**

Jelen módosításnak nem része a **kulturális örökségvédelmi hatástanulmány.** A településre 2015. évben készült kulturális örökségvédelmi hatástanulmány a településfejlesztési koncepcióhoz és az integrált településfejlesztési stratégiához, valamint a város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához. A KÖH 3 évnél nem régebbi. Elkészült 2017 év végén a TAK (Településképi arculati kézikönyv) és a TkR (Településképi rendelet). Egyik részterület sem érintett régészeti lelőhellyel, országosan vagy helyileg védett épülettel. Ez alapján kijelenthető, hogy a módosítás részeként nem készül kulturális örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítés.

2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Jelen megalapozó vizsgálatokat tartalmazó munkarész kidolgozásának alapját egyrészt a felülvizsgálathoz készült megalapozó vizsgálat adja, másrészt az OTÉK napjainkban hatályos állapota, és a tervezési cél tervezési feladat figyelembe vétele.

A szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozhatja meg. Jelen esetben az építési övezeti és övezeti cseréből fakadóan a társadalmi, gazdasági és épített környezetre vonatkozó vizsgálatok, illeszkedési szabályok részletes elkészítése indokolatlan.

2.1. TERVEZÉSI TERÜLET TÖMBJEINEK LEHATÁROLÁSA

1. Helyszín: Tanyák telkei a Hosszúberekben

A tervezési terület telkei a Péteri bekötőút két oldalán helyezkednek el, közvetlenül az úthoz kapcsolódóan. A módosítás nem tömbhatáros, az útra felfűződő tanyák telkeire terjed csak ki. A telekhatárok külterületi mezőgazdasági területtel határosak és a Péteri bekötőúttal, vagyis beépítésre nem szánt területek veszik a telkeket körül. Így nem is alapkövetelmény a tömbhatárosság.

2. helyszín: Önkormányzati intézményi fejlesztési terület

A Pedagógus földek beépüléseinek intézményi fejlesztés céljára igénybe vehető terület maradt beépítetlenül a Papp László utca – Puskás Ferenc utca – Dóra Sándor körút – Kozma István utca által határolt tömbben. A módosítás tömbhatárosan készül, annak ellenére, hogy a határoló utcákhoz kapcsolódó lakótelek sor besorolása nem változik.

3. helyszín: Ecseri utca - Állomás utca és Vasút telke által határolt tömb

A vasútállomás előtti tér - Állomás utca –Ecseri út és a vasút telke által határolt háromszög alakú többen is a módosítás tömbhatárosan készül, két oldalról közterülettel, északi oldalról a kötőpályás közlekedési területtel határoltan. Az övezeti jel pontosítása egységesen a tömb telkeit érinti.

2.2. MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA



A hatályos településszerkezeti terven a lakóterületi fejlesztésre kijelölt terület a Péteri bekötőút két oldalán infrastrukturális fejlesztést igényel. Ez a településszerkezeti terv szerinti tényleges igénybevételt nehezíti, késlelteti. Időben szétválik a jelenlegi használat és a 10 évnél régebben megfogalmazódott fejlesztési igény.

A lakóterületi igénybevételig is biztosítani kell az átmeneti időben, a tanyákon való fejlesztés lehetőségét, az építési jogot.

A mezőgazdasági szántóterületek között és a rét - legelőkkel szegélyezetten helyezkednek el a tanyák telkei. A lakócéllal használt

telkek egyike van csak tanyaként besorolva földhivatali nyilvántartás szerint. A másik 2 telek művelési ág szerinti besorolása szántó 6 és szőlő. A meglévő létező tanyák telekterülete megközelítően 1000m² – 1500m² között van. Az OTÉK-ban lévő építési joghoz kötött méretet (3000m², illetve 6000m²) a telkek nem érik el. Az építési jog a tanyákra vonatkozó önálló kertvárosias építési övezeti besorolással teremthető meg a tényleges lakócéllú igénybevételig, az átmeneti időre is. Ebben az esetben a célzott távlati terület-felhasználási összhang megmarad.



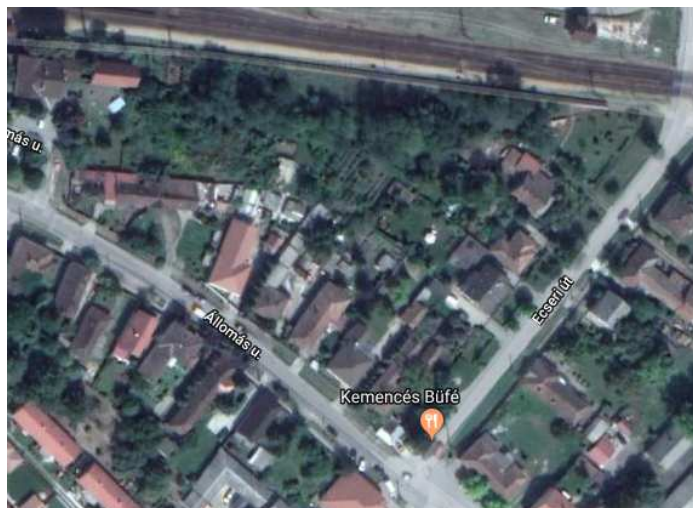
A 2. helyszínnél a tömb beépítetlen része közösségi rendeltetés megvalósítását célozza a hatályos településrendezési eszközökben.

A nagy összefüggő beépítetlen telek bölcsőde és vagy óvoda számára jelentett tartalék területet. Ezért került a beépítetlen telek a lakótelkek között településközpont építési övezetbe.

A Vt-SZ/1 jelű építési övezetbe a már megépült működő óvodák telkei és a nagy telekterületű, nagy zöldfelületű, célzottan távlati intézményi és közösségi hasznosítású telkek kerültek.

A Pedagógus földek területén sok új lakóépület épült az elmúlt évtizedekben. A gyermekintézmények a Keleti városrésztől távol, 500m-t

meghaladó gyaloglási távolságra biztosítanak ellátást. A megengedett beépítési mérték 30%, a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5m. ezek a paraméterek a gyermekintézmények közül kizárólag az óvoda és a bölcsőde megvalósításának kereteit adják. A szélesebb körű funkcióbeli megfeleltetéshez a beépítési mérték felső határának növelése szükséges. **Az óvodán és bölcsődén kívüli egyéb közösségi rendeltetés megvalósíthatóságához olyan új építési övezet létrehozása a cél ahol a beépíthetőségi mérték felsőhatára 40 %. A módosítással a tömbre vonatkozó új építési övezet kerül a helyi építési szabályzatba (HÉSZ).**

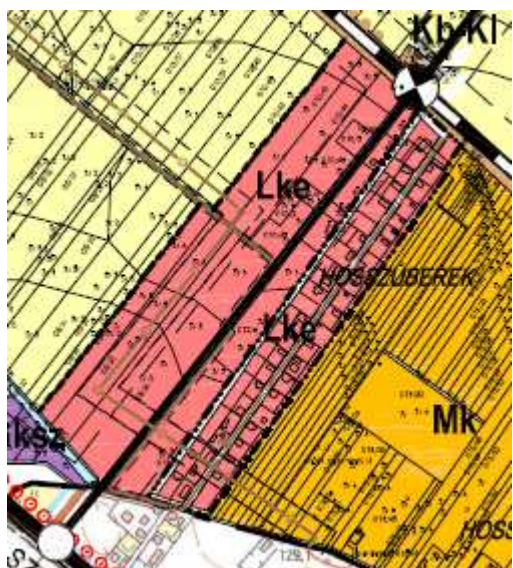


A 3. helyszín tömbje egy majdnem teljesen beépült kialakult célzottan vegyes rendeltetésű tömb. A vasút telkéhez kapcsolódik délről a terület rész és a tömb majdnem minden telke beépített. A módosítás célja a szabályozási terven szereplő építési övezeti elírás javítása. A tömbre a HÉSZ-ben nem szereplő övezeti jel került.

Adottságainál, kialakult helyzeténél fogva (beépítési módhoz tartozó építési hely, azon belüli épületelhelyezés, épületmagasság, beépítési mérték felső határa) a tömb Vt-O/1 jelű építési

övezetnek feleltethető meg. **A módosítás célja az elírás javítása, a Vt-O/1 létező építési övezeti jel szerepeltetése a szabályozási terven.** A beépíthetőségre vonatkozó lakossági tájékoztatás kérés hozta felszínre az elírás hibát. A módosítás ezt korrigálja. Az Ecseri út mentén a tervre rákerül az építési hely jelölése a beépítési mód egyértelmű értelmezhetőségé szolgáloán.

2.3. KÖZVETLEN KÖRNYEZET VIZSGÁLATA ÉS BEMUTATÁSA



Hosszúberék kialakult beépült utcasora a 31112 jelű Péteri bekötő úttól délkeletre alakult ki 30-60 évvel korábban. A 2000. évek óta Hosszúberék északnyugati irányú fejlesztése szerepel a településrendezési eszközökben. A fejlesztési terület összességében 2x nagyobb az egyutcsás kétoldalasan beépített kialakult résznél. A bekötő út belterületi jellegűvé válásán túl további kiszolgáló út feltárás is szükséges a fejlesztési terület tényleges igénybevételéhez. Térségi közműhálózat korlátozó hatást fejt ki a lakócéllal igénybe vehető földrészletekre. A gázvezeték külterületi paraméterekkel fektették, így a védőtávolság feletti felszínen csak varraterősítéssel vagy kiváltás felvállalásával lehet építeni.

A terület síknak tekinthető. A már beépített telkek kicsik, méretük az 500m²-t közelíti. Jellemzően utca menti fekvő telkek, a bekötőt 50m-es védőtávolságán kívül esnek a telkeken álló földszintes épületek. A jellemzően beépített oldalhatár az északkeleti. Az előkert 0-10m között változik, a hátsókert mérete szintén 0-10m közötti. **A meglévő beépített tanyákat** a bekötőt szolgálja ki. Az alaptérkép a 30-60 éve álló épületeket nem tünteti fel. A tanyákon a fő és melléképületek száma 1-3 db. a bekötőt felől megtartott előkert 10-20m. Az épületek földszintesek, közöttük lapostetős, alacsonyhajlású és magastetős épület is van. Műszaki állapotuk avult. A tanyák újraépítéséhez közút kezelői hozzájárulás szükséges.



A Papp László utca, a Puskás Ferenc utca felől a sík területen fekvő tömb beépült. A Dóra Sándor körút felől megmaradt az intézményi fejlesztésre fenntartott beépítetlen telek.

A lakótelkek kertvárosias építési övezetbe tartoznak, vagyis a beépíthetőségük felső határa 30%. Ennek ellenére a kialakult karakter rendkívül zsúfolt, jellemző a túlépítettség. A hátsókert az előkerttel megegyező legfeljebb 5m, az oldalkert 3m. (A beépítettség esetenként 45% körüli, az épületenkénti lakásszám 2-4db.) Az

épületek földszintesek alacsony hajlásszögű beépítetlen tetővel lezártak. A 3m-es oldalkertet kapubehajtóként használják gépkocsi tárolásra, a lakásokat szolgáló kert rendkívül kicsi, a telekterület 50%-át meg sem közelíti.



Az Állomás utca – Ecseri út – vasút által határolt tömb minden telke beépített. Az épületek jellemzően földszintesek, egy - két lakóháznál a tetőtér is hasznosított. 1db emeletes épület van.

A lakócélú hasznosítás dominál. A sarok épület rendeltetése kereskedelemmel egészül ki, pavilonszerű melléképületben zöldséges működik. A 10 x 10m-es kockaházakban a lakófunkció a meghatározó.

Az Ecseri út burkolata nem az úttengelyben alakult ki, a délkeleti telekhatárhoz közelebb helyezkedik el. Délkeleti irányban az útburkolat mellett 20kV-os szabadvezeték, csapadékvíz szikkasztó árok és egy keskeny, szakaszosan aszfaltozott járda alakult ki. A tömb felőli oldalon 5-6m széles, fásított, cserjével lekerített zöldsáv, telkekhez kapcsolt „előkert” húzódik. A telkek északi oldalkertje és a hátsókertek határosak a vasút telkével, ezekre hat korlátozóan a vasúti védőtávolság, az átépítés kapcsán felmerülő egyeztetési kötelezettség. A folyamatosan jelentkező zajhatásokat némileg csökkenti a közös telekhatáron álló zajgátlófal.

2.4. ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL ÉS AZ ITS-SSEL

A módosítások terület-felhasználási változásokat nem hoznak létre. A hatályos településszerkezeti tervi besorolások figyelembe vették a településfejlesztési koncepciót és az integrált településfejlesztési stratégia elhatározásait és célkitűzéseit. Az összhang létrejött a felülvizsgálat kapcsán, az elfogadást követően és a módosítás után is megmarad.

A Hosszúberek területén változatlanul a hosszú távú kertvárosias lakóterületi fejlesztés a cél. A Dóra Sándor körútnál megmarad a közösségi rendeltetés számára a terület-felhasználási és építési övezeti-besorolás, intézményi tartalék területként. A vasút mellett a vasút korlátozó kedvezőtlen hatása tette indokolttá a 2000-es évek elején az átalakulás ösztönzését, a Vt jelű településközpont vegyes építési övezeti besorolást.

2.5. ÖSSZHANG A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL

A felülvizsgálat alapján sor került a területrendezési tervek és a településrendezési eszközök közötti összhang megteremtésére. **A hatályos településszerkezeti tervi leírás határozatának része a területrendezési tervekkel való összhang igazolása.**

Jelen módosítás nem terjed ki a településszerkezeti rendszerre és a terület-felhasználási besorolásokra, azok változatlanok maradnak, így a **megteremtett összhang sem változik**.

2.6. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK

A módosítások nem érintik a hatályos településszerkezeti tervet. Az építési övezeti besorolás és az övezeti besorolás változik. A HÉSZ kiegészül 2 új építési övezettel:

- a tanyák építésjogi lehetőségét a lakó építési övezeti besorolás adja meg, valamint
- a Dóra Sándor körúthoz kapcsolódó intenzitás növelést az új településközpont építési övezet teszi lehetővé az építésjogi peremfeltételek szintjén.

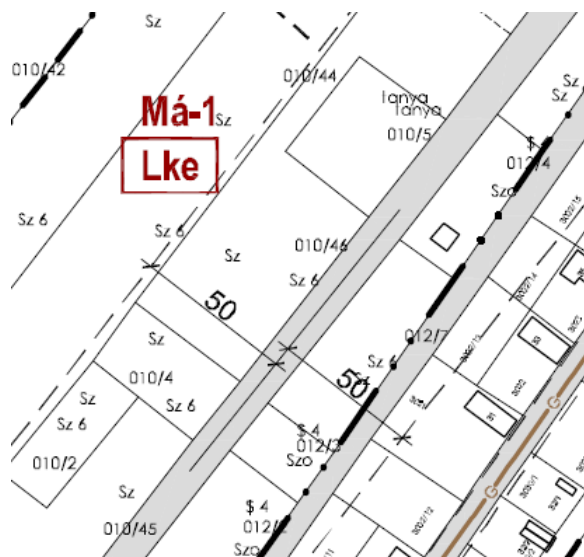
Az átsorolások csak adott telkeket, tömböket érintenek a meglévő belterületen és közvetlenül a meglévő belterülethez kapcsolódóan a tervezett belterületi határon belül. Így csak a szabályozási tervek részletei változnak.

Üllő térszerkezeti rendszerben elfoglalt helye és térségi szerepe változatlan marad, infrastrukturális ellátási rendszerbe sem következik be változás.

2.7. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK RENDSZERE

Egyik helyszínen sem változik meg a hatályos településszerkezeti terv, nem változik meg a közlekedés hálózati rendszer. A módosítással érintett területeken a terület-felhasználási besorolások is változatlanok maradnak. Az 1. helyszín hosszú távú célként kertvárosias lakóterületi fejlesztési terület-felhasználásban marad, a 2. és 3. helyszínen megmarad a településközpont terület-felhasználási besorolás. A kiszolgáló közlekedéshálózati rendszer sem változik. A határozatba foglalt korlátozások, védőtávolságok (100. számú törzshálózati vasút menti, 31112 jelű országos bekötőút menti védőtávolság, egyeztetési kötelezés a kezelővel a tulajdonossal) és környezetvédelmi követelmények nem változnak.

KIVÁGAT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV SZ-3 JELŰ TERVLAPJÁBÓL



Hosszúterek kialakult lakóterülete a 31112 jelű Péteri bekötőút délkeleti oldala közelében helyezkedik el. Az évtizedekkel korábban beépült lakótelkek az Lke-O/3 jelű építési övezetbe tartoznak a hatályos szabályozási terv szerint. A jellemzően beépített oldalhatár az északkeleti és esetenként az északnyugati. Az építési övezet megengedett paraméterei: a beépíthetőség felsőhatára 30%, az épületmagasság 5m, a kialakítható legkisebb telek 550m². A telkek kicsik, sok a fekvő telek hátsókert nélküli épület elhelyezéssel. A hosszúberki lakóterület északnyugati határát a Péteri bekötőút jelenti. A bekötőút külterületi szakasza csak az úthoz kapcsolódó tanyákat szolgálja ki. Teljes hosszában

korlátozó elemként jelenik meg az 50m-es védőtávolság. Korlátozást jelent a gázvezeték nyomvonala és védőtávolsága is a tényleges lakócélú igénybevétel szempontjából. **A tanyák** a távlati célzott terület-felhasználással vannak megjelölve, a lakóterületi fejlesztési terület egésze ezért **Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezetbe került** a tényleges igénybevételig. Így az átmeneti időre a tanyák is elvesztették a szokásjog alapján létező 2000-es évek elején biztosított építési jogot. A felülvizsgálat előtti terveken a lakóterületi fejlesztési terület az infrastrukturális hiányosságok és korlátozások ellenére,

kertvárosias építési övezetbe lett sorolva. Az építési jog biztosított volt a teljes fejlesztési területen a fejlesztéshez szükséges peremfeltételek teljesülése nélkül is.

KIVÁGAT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV SZ-2 JELŰ TERVLAPJÁBÓL



A tömb lakótelkei az Lke-SZ/1 jelű építési övezetbe tartoznak. A tömb határait változatlanul a földhivatali nyilvántartási térképen rögzített közterületi telekhatárok adják.

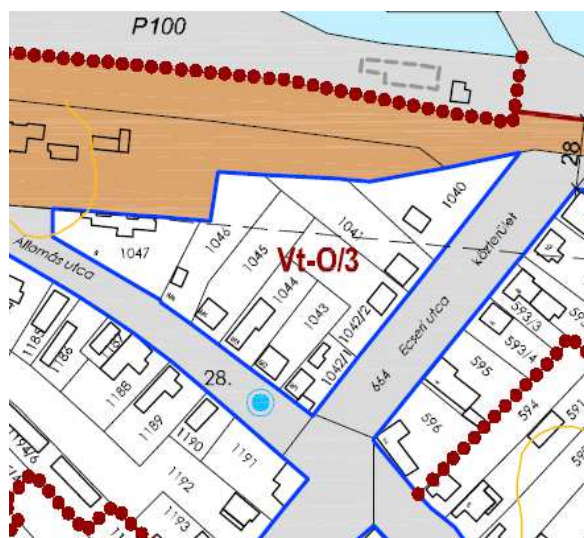
Az építési övezet határral elválasztott intézményi fejlesztési terület Vt-SZ/1 jelű építési övezetbe tartozik.

A kialakítható legkisebb új telek területe 1000m².

A legnagyobb beépítési mérték 30%, ami kedvező gyermekintézmények számára. A szabvány szerint óvoda - bölcsőde létesítéséhez kapcsolódó beépítésnél a felsőhatár 25%, egyedi felmentéssel elérhető a 30%.

A gyermek intézményeknél a magasság is korlátozott, 7,5m-nél magasabb új épületben a célzott rendeltetés nem valósítható meg. a

szabadon álló beépítési mód és a 25%-os zöldfelületi minimum nem jelent korlátozást a tervezésnél és a megvalósíthatóságnál. A besorolás szerinti paraméterek kizárólag a gyermekintézmények elhelyezését biztosítják. Egyéb közösségi rendeltetés nagyobb beépítési mértéket is feltételezhet.



A 3. helyszín tömbje Vt-O/3 építési övezeti jelet kapott.

A hatályos HÉSZ-be ez az építési övezet nem épült be. Így értelmezhető építési övezeti besorolása nincs a tömbnek.

A tömbre az oldalhatáron álló beépítési mód a jellemző. Az épületek zöme földszintes, egyetlen az 1970-es évek végén épült, a kialakult környezethez nem igazodó lakóház emeletes. (Az épület nem a jellemzően beépült oldalhatárra került, és nem igazodott a földszintes szomszédsághoz sem.)

A jellemző földhivatali nyilvántartási térképen feltüntetett beépítési mérték alacsony. Az oldalhatáron álló beépítési módhoz 30-35%-os

beépítési mérték kapcsolódik. Egyiket sem közelíti meg a kialakult állapot. A beépítési módhoz kapcsolódó épületmagasság 5m, a régebben épült házak párkánymagassága 3,0-3,5m, az 1960-as években, vagy azután épült kockaházaké 4,0 - 4,5m. A telkeken belül az Üllőre jellemzőkhöz képest nagy kertek kapcsolódnak az állomás és a vasút közelségének okán.

2.8. TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP

A módosítás az önkormányzat által, a földhivaltól igényelt és a tervezők számára átadott alaptérkép digitális állományára készült. az állomány a hatályos településrendezési eszköz állományával megegyező.

Az egységes szerkezetű tervi állomány összedolgozására a jóváhagyást követően kerül sor. az egyeztetési anyagba csak kivágatok kerülnek.

3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

3.1. TÉRSÉGI SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

A módosítás kizárólag a városias települési térséget érinti, a központi belterületen is és Hosszúberek területén is. A városias települési térségben a beépítésre szánt terület, kertvárosias lakóterület, a vegyes terület kijelölése nincs korlátozva. Így **az övezeti átsorolás az új építési övezetek létrehozását, az építési övezeti besorolás javítását szolgáló módosítás nem változtatja meg a térségi tervekkel való összhangot.** A többi térségi övezeti lehatárolást a módosítás szintén nem érinti, a lehatárolt területnagyságok, térségi övezeti határok változatlanok maradnak.

3.2. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TERVEZETT VÁLTOZÁSA ÉS ANNAK INDOKLÁSA

Az 1. helyszínnél a tanyák telekhatárával megegyező építési övezeti határral kerül sor a tényleges kertvárosias lakóterületi övezeti besorolásra. Az eddigi tapasztalatok alapján a 3 telekre vonatkozóan új építési övezettel egészül ki a HÉSZ azon táblázata, ami az építési jogot adja és a határértékeket meghatározza.

A 2. helyszínnél szintén új építési övezet épül be a Vt jelű településközpont vegyes építési övezetek táblázatába. Az új, építési mértéket növelő építési övezet szintén csak az adott, Dóra Sándor körúttal határos, telekre vonatkozik. A módosítás egy szélesebb körű közösségi rendeltetés megvalósítását teszi lehetővé a Pedagógus földek lakóterületének környezetében.

A 3. helyszínnél a módosítás kizárólag az építési övezeti jelben szereplő elírás javítását jelenti. A „3” szám helyébe az „1” szám kerül, a tényleges Vt-O/1 jelű építési övezeti jelbe. a tényleges kialakult állapotból, a meglévő karakterből következik a szabályozási terven javított övezeti jel.

A környezetalakításra vonatkozó egyéb elhatározást, változást a módosítás nem tartalmaz.

3.3. SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HÉSZ MÓDOSÍTÁSA

A szabályozási tervet mindhárom helyszínnél szükséges módosítani. A Péteri bekötőút menti telkek az Sz-3-as szabályozási terven, a 2. és 3. helyszín az Sz-2 jelű szabályozási tervlapon vannak. Az SZ-2/M-2 jelű és az SZ-3/M-1 jelű módosítás a rendelettervezet 1. mellékletként készül. A módosítás elfogadását követően egységes szerkezetben jelenik majd meg.

A szabályozási terv a településszerkezeti tervhez igazodóan megőrzi a terület-felhasználási meglévő és távlati besorolásokat. Az 1. helyszínnél a tanyák olyan kertvárosias építési övezetbe kerülnek, ami engedi a tanyák telkeinek fejlesztését és beépítését a kialakult hiányos közműállapot szerint. Az új kertvárosias lakó építési övezet kizárólag a hosszúberki 3 db tanya telkére vonatkozik.

Az 1. helyszín kapcsán a HÉSZ pontosítása szükséges. A 24.§ (2) bekezdés javasolt változása a következő:

„24.§ (2) A központi belterület építési övezeteiben és Hosszúberek **meglévő** lakóterületén teljes közműellátás biztosítandó. **Hosszúberek fejlesztési lakóterületén a 3 meglévő tanya (010/4hrsz, 010/5hrsz, 012/4hrsz) átépítésénél, bővítésénél hiányos közműellátás biztosítandó.**”

A hosszúberki fejlesztési területen pontszerűen jelennek meg a létező működő tanyák. A lakóterületi fejlesztéseknél a tanyák adottságként kezelhetők majd a jövőben, a távlati lakóterület szerkezetének kialakításánál. A 3db telek meglévő közmű-ellátottsági szintje hiányos. Gépjármű kiszolgálásuk a Péteri

bekötőútról biztosított. A 3 nagyobb lakótelek méretű tanya bővítéséhez, átépítéséhez a környezeti infrastrukturális fejlesztés nem kapcsolható (a telekméreték 1000m² – 2500m² közöttiek).

A hatályos HÉSZ 29.§ (2) bekezdése kiegészül a d) ponttal:

„29.§ (2) d) A hosszúberki meglévő tanyák átépítésénél, bővítésénél telkenként legfeljebb 1db lakóépület legfeljebb 2db lakással és 3db gazdálkodást, kintlakást kiegészíthető melléképület létesíthető.”

A 36.§ (6) bekezdésének táblázata kiegészül a hosszúberki tanya jellegű kertvárosias építési övezet új paraméter sorával. Új övezet létrehozása válik szükségessé a beépíthetőséghez, bővíthetőséghez, valamint a tárgyalásos eljárás jellegéhez igazodóan. A meglévő telkek méretei 1000m²-2500m² közöttiek, így a kialakítható legkisebb telekterület 1000m²-ben határozható meg. A hosszúberki lakótelek telekméreteihez képest az átsorolni kívánt telkek területe 2-3 szoros. Így az érvényesíthető beépítési mérték 20%. A nagyobb beépítési mérték nem indokolt a hiányos közművesítettségi követelmény miatt.

építési övezet jele	épületek, építmények elhelyezése						telekalakítás	
	beépítési mód	legnagyobb beépítettség		legnagyobb épület-magasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legkisebb előkert (m)	legkisebb kialakítható	
		terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)				terület (m ²)	szélesség (m)
Lke-O/6	O	25	20	5,0	50	10	1000	20

Az épületmagasság lehetővé teszi földszintes épület építését és megengedi a tetőtér beépítését, esetleg tetőemelet létrehozását

A 2. helyszín beépítési mértékének növelése új településközpont építési övezet létrehozását teszi szükségessé, kizárólagosan az adott telekre vonatkozóan.

A 37.§ (5) bekezdésének táblázata kiegészül a következő paraméter sorral:

építési övezet jele	épületek, építmények elhelyezése						telekalakítás	
	beépítési mód	legnagyobb beépítettség		legnagyobb épület-magasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legkisebb előkert (m)	legkisebb kialakítható	
		terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)				terület (m ²)	szélesség (m)
Vt-SZ/3	SZ	40	20	7,5	25	10	3000	-

A korábbi besoroláshoz képest a beépítési mérték és a legkisebb zöldfelületi arány növekedett 10-15%-kal. A földszintes lakókörnyezetben az épületmagasság felső határa változatlanul 7,5m marad.

3.4. Területi mérleg és biológiai aktivitás érték egyensúly alakulása

A hatályos település rendezési eszközök területi mérlege nem változik, mivel a módosítás nem érinti a terület-felhasználási besorolásokat. Nem változik a területi mérleg, nem változik a biológiai aktivitás egyensúly sem.

3.5. Tájrendezési és környezetalakítási zöldfelületi javaslat

A meglévő vagy tervezett belterületen bekövetkező építési övezeti átsorolásoknak, javításnak nincs hatása a külterületi tájhasználatra, az úthálózati rendszerre, a korábban megfogalmazott zöldfelületi javaslatokra. A korábbi elvek követelmények változatlanok maradnak

3.6. A tervezett beruházás és környezeti hatásai, a környezeti vizsgálat szükségessége

A módosítások jelentősége nem teszi szükségessé és indokoltá a környezeti vizsgálat lefolytatását az önkormányzat véleménye szerint.

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: AZ SZ-2/M-2 jelű szabályozási tervi és az Sz-3/M-1 szabályozási tervi módosítás

**Üllő Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2018. (... ..) önkormányzati rendelete
Üllő Város helyi építési szabályzatáról 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.) Kormányrendeletben meghatározott, és 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 szabályzatáról 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.”

bb) 2.2 melléklet: SZ-2/M-2 és SZ-3/M-1 jelű melléklet, 3 részterületre

2. § A HÉSZ 24.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép

„(2) A központi belterület építési teleiben és Hosszúberek **meglévő** lakóterületén teljes közműellátás biztosítandó. **Hosszúberek fejlesztési lakóterületén a 3 meglévő tanya (010/4hrsz, 010/5hrsz, 012/4hrsz) átépítésénél, bővítésénél hiányos közműellátás biztosítandó.**”

3. § A HÉSZ 29.§ (2) bekezdése kiegészül a d) pont rendelkezésével:

„d) **A hosszúberki meglévő tanyák átépítésénél, bővítésénél telkenként legfeljebb 1db lakóépület legfeljebb 2db lakással és 3db gazdálkodást, kintlakást kiegészítő melléképület létesíthető.**”

4. § A HÉSZ 36.§ (6) bekezdésének táblázata kiegészül a hosszúberki tanya jellegű kertvárosias építési övezet új paraméter sorával:

építési övezet jele	épületek, építmények elhelyezése						telekalakítás	
	beépítési mód	legnagyobb beépítettség		legnagyobb épület-magasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legkisebb előkert (m)	legkisebb kialakítható	
		terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)				terület (m ²)	szélesség (m)
Lke-O/6	O	25	20	5,0	50	10	1000	20

5. § A HÉSZ 37.§ (5) bekezdésének táblázata kiegészül a következő új paraméter sorral:

építési övezet jele	épületek, építmények elhelyezése						telekalakítás	
	beépítési mód	legnagyobb beépítettség		legnagyobb épület-magasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legkisebb előkert (m)	legkisebb kialakítható	
		terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)				terület (m ²)	szélesség (m)
Vt-SZ/3	SZ	40	20	7,5	25	10	3000	-

Záró rendelkezések

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

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

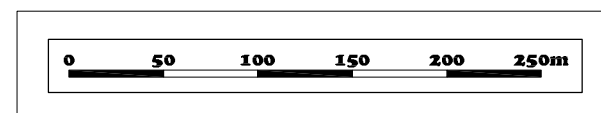
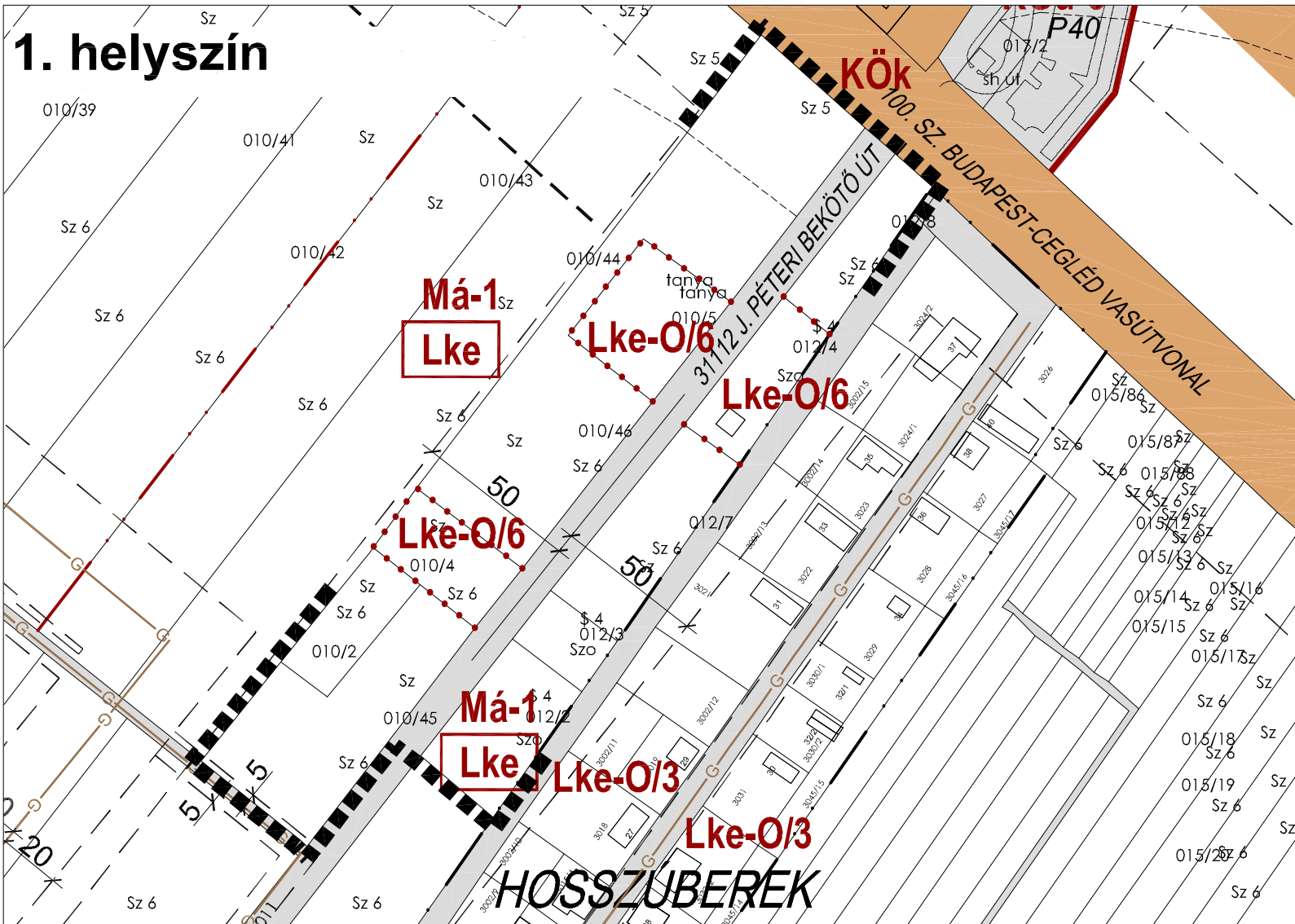
Földváriné dr. Kürthy Krisztina
jegyző

Kissné Szabó Katalin
polgármester

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetve: 2018. napján.

Földváriné dr. Kürthy Krisztina
jegyző



Jelmagyarázat

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

építési övezet, övezet jele	beépítési mód		max. beépítési %	min. zöldfelület %
	max. építmény mag.	min. telekterület	min. telekterület	
Lke-O/6	O	25	50	kerfvárosias lakó
Vt-SZ/3	SZ	40	25	településközponti vegyes
Vt-O/1	O	35	30	településközponti vegyes

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK

Kök	kötőpályás közlekedési
Má	általános mezőgazdasági

ÜLLŐ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV - MÓDOSÍTÁS

m=1:2 000

Jelmagyarázat

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- szabályozási vonal (meglévő közterületi telekhatár)
- szabályozási szélesség
- építési övezet, övezet határa
- építési hely
- építési övezet, övezet jele

TÁJ- TERMÉSZETVÉDELMI ELEMÉK

- egyedi tájérték és sorszáma

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

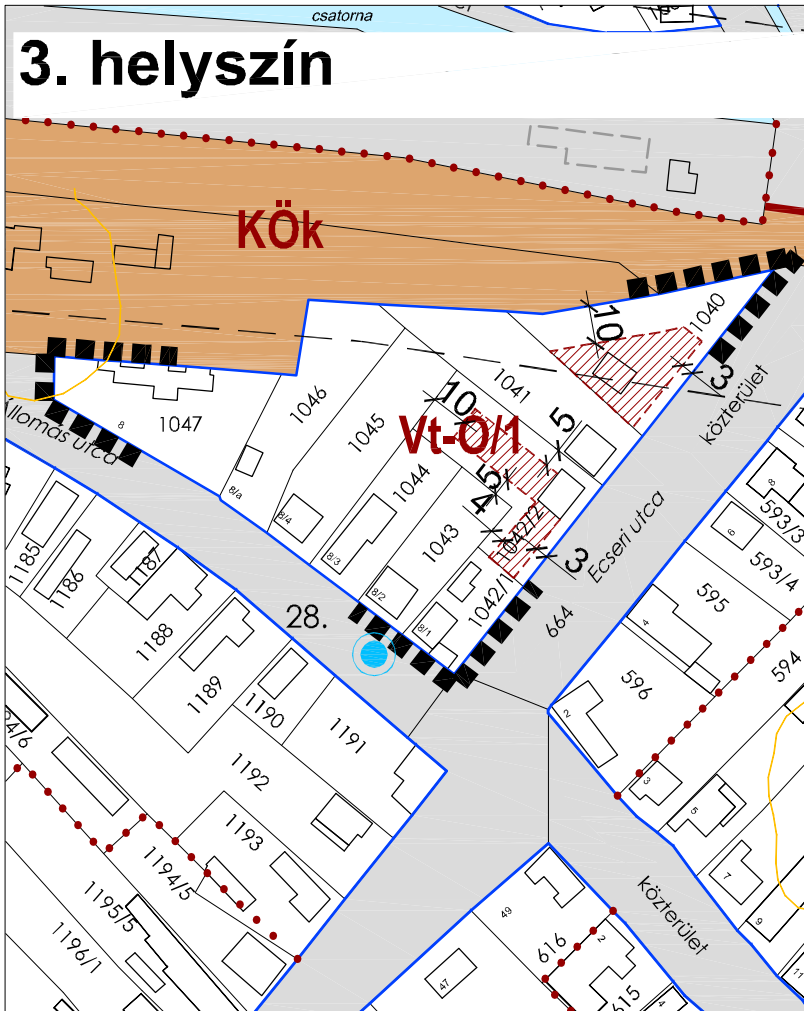
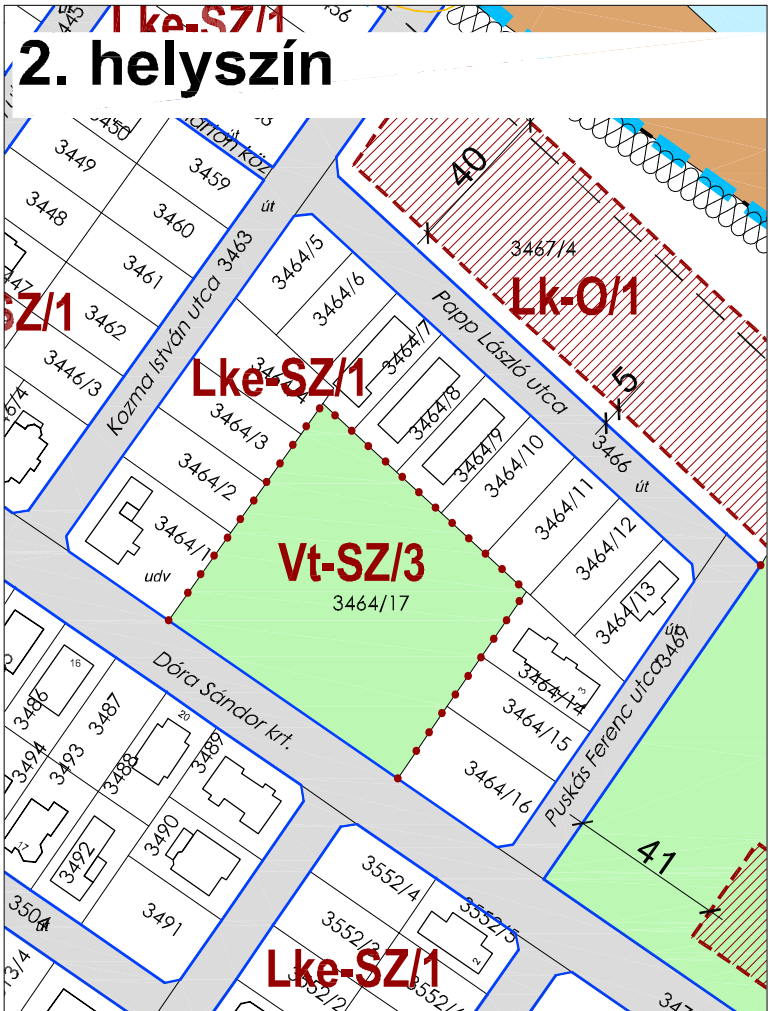
- vedőtávolság
- földgázvezeték

JAVASOLT SZABÁLYOZÁS ELEMÉK

- zajgátló fal

TÁJÉKOZTATÓ, EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

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



.. melléklet az ../2018. (... ..) önkormányzati rendelethez.
2.1. melléklet az 20/2017. (VII. 08.) önkormányzati rendelethez.

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

Adorján Anna településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező TK 13-1263 <i>Agá! Anna</i>	Üllő Város Önkormányzata 2225 Üllő, Templom tér 3.	Rajz megnevezése: SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA
Tóth Attila Gábor településrendezési közlekedési tervező TK-01-10559 <i>Tóth Attila</i>	Munka megnevezése: Üllő Helyi Építési Szabályzat módosítása	Dátum: 2018. 07. Méretarány: M=1:2.000
Felhős Koppány településrendezési víz-közmű tervező TV-01-7609 <i>Felhős Koppány</i>		Rajzszám: SZ-2/M-2 SZ-3/M-1
Cserekyei Tibor településrendezési energia-közmű tervező TE-01-5838 <i>Cserekyei Tibor</i>	Tér-T-Rend Kft. Cím: 1016. Budapest, Gellérthegy 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	Felelős tervező: Wolf Beáta településrendező TT/IE 01-2384 <i>Wolf Beáta</i>
Molnár Attila településrendezési hírközlési tervező TH-01-6341 <i>Molnár Attila</i>		Tervezők: Cseri Gabriella településrendező Révész László településrendező Németh Gyula településrendező