

ÜLLŐ VÁROS



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

5 RÉSZTERÜLETET ÉRINTŐEN



EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS - VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

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

2018. SZEPTEMBER

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

KÉSZÍTETTÉK:

Településrendezés: **HEGY 21. BT.**

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

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

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

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

Tóth Attila Gábor
okl. építőmérnök, települmérnök
településrendezési közlekedési tervező, Tkö-01-10559

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

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

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

2018. SZEPTEMBER

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

TARTALOMJEGYZÉK

1.	ELŐZMÉNYEK.....	2
2.	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	3
2.1.	Tervezési terület tömbjeinek lehatárolása.....	4
2.2.	Módosítás célja és indoklása	6
2.3.	Közvetlen környezet vizsgálata és bemutatása	8
2.4.	Összhang a településfejlesztési koncepcióval és az ITS-sel.....	10
2.5.	Összhang a területrendezési tervekkel	10
2.6.	Településszerkezeti összefüggések.....	10
2.7.	Hatályos településrendezési eszközök rendszere.....	11
2.8.	Tervezési alaptérkép	13
3.	ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	13
3.1.	TÉRSÉGI SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS	13
3.2.	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TERVEZETT VÁLTOZÁSA ÉS ANNAK INDOKLÁSA.....	13
3.3.	SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HÉSZ MÓDOSÍTÁSA	14
3.4.	Területi mérleg és biológiai aktivitás érték egyensúly alakulása	15
3.5.	Tájrendezési és környezetalakítási zöldfelületi javaslat.....	16
3.6.	A tervezett beruházás és környezeti hatásai, a környezeti vizsgálat szükségessége	16

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), valamint a szabályozási tervi mellékleteit 20/2017. (VII. 8.) önkormányzati rendelettel. Az elfogadás óta mindössze 1 év telt el.

Az önkormányzathoz érkezett egyedi kérelmek és az önkormányzati fejlesztési szándék szükségessé teszi a HÉSZ 5 részterületét érintő pontosítását, módosítását, a kikristályosodott fejlesztési elképzelések megvalósíthatósága érdekében.

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 a tanyák életben tartását, a fejlesztést az átmeneti időre nem teszi lehetővé a 0%-os beépíthetőségi mértékkel.

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. A partnerségi egyeztetés és az Önkormányzati döntés alapján a Gyöngyvirág óvoda telkére is kiterjed a beépítési mérték növelés igénye, az építési övezeti átsorolás. A vasúton túli terület a módosítási sor **4. helyszíne**.

A városi piac építési engedélyezési tervezése kapcsán a terveket készítő építész a jelenlegi telekhasználati állapotokból indult ki és nem az építési övezeti besorolás szerint meghatározott állapotból. A tulajdoni viszonyok, a földhivatali nyilvántartás szerinti állapot és a telekhasználati viszonyok eltérnek egymástól. Az eltérések kiküszöbölése teszi szükségessé az építési övezeti besorolás pontosítását az **5. részterületnél**.

Mind az 5 igény beilleszkedik a város fejlesztési és téralakítási elképzeléseibe, így az önkormányzat kezdeményezte a HÉSZ és a mellékletét képező 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, 149/2018. (VIII. 23.) önkormányzati határozat alapján.

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 a vasúttal határos tömbben és a városi piac megvalósításánál is, az intézményi hasznosításhoz a beépítési mérték növelése, a tanyák megőrzése fejleszthetősége érdekében a mezőgazdasági használatról eltérő módosítás**

és a megfelelő építési jog biztosítása. A fentiekből adódik, hogy az egyes érintett telkek építési övezeti, övezeti besorolása változik mindössze.

A polgármester a településrendezési eszközök tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményeztetni a partnerekkel a településfejlesztéssel, településrendezéssel és a településképi alakításával összefüggő **partnerségi egyeztetés szabályairól** szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint. A partnerségi véleményezés során ellenző észrevétel, elutasító vélemény nem volt, így a partnerségi egyeztetést a képviselő-testület a 141/2018. (VIII. 23.) és 152/2018. (IX. 04.) önkormányzati határozatával lezárta. Kiegészítő javaslat révén a Gyöngyvirág óvoda fejlesztetősége is a kiemelt beruházások közé került az önkormányzat döntése alapján. A városi piac megvalósulása pályázathoz kapcsolódó volta miatt szintén önkormányzati szempontból kiemelt beruházás.

Jelen dokumentáció tartalmazza a jóváhagyandó munkarészeket, így az Má-1 jelű – Lke-O/6 jelű beépítésre szánt kertvárosias lakóterületi külterületi lakott-hely besorolásának cseréjét, a Vt építési övezeteknél szintén a terület-felhasználáson belüli építési övezeti átsorolást az óvodákkal érintett tömbökben, a városi piacot befogadó tömbben és a vasút melletti tömbben is. Az építési szabályzat módosítását és a 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, műemléki környezettel. 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. Ugyancsak indokolatlan a városias települési térségen belül a térségi terveknek való megfelelés vizsgálata és az összhang igazolása. Az építési övezeti besorolás pontosítása nem hat az

infrastrukturális hálózatokra rendszerekre, nem változtatja meg a közlekedéshálózattal szemben és a közműellátással szemben támasztott igényeket sem.

2.1. TERVEZÉSI TERÜLET TÖMBJEINEK LEHATÁROLÁSA

1. Helyszín: Tanyak 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 tanyak 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 tömbhatároság.

2. helyszín: Önkormányzati intézményi fejlesztési terület

A Pedagógus földek beépüléseinél 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 tömbben is a módosítás tömbhatárosan készül, két oldalról közterülettel, északi oldalról a kötőpályás közlekedési területtel határoltan. Az övezeti jel pontosítása egységesen a tömb telkeit érinti.

4. helyszín: a Gyöngyvirág térhez kapcsolódó óvoda telke és tömbje. A tömb határai a Tölgyfa utca – a Nyárfa utca – a Viola utca – és a Bimbó utca. A tömb egységesen Vt-SZ/1 övezetbe tartozik. Az óvoda telke a fejleszthetőség érdekében átkerül Vt-SZ/3 jelű építési övezetbe.

5. helyszín: Városi sétány – Templom tér – Pesti út – Deák Ferenc utca által határolt tömb. Intézményeknek ad helyet, városi szintű ellátást biztosít. Az ellátási kör kiegészül a városi piaccal. A tömböt mind a 4 irányból közterületek határolják. A Deák Ferenc utca és Pesti út határán lévő 2 kisebb teleknél a használatok kerítések eltérnek a földhivatali nyilvántartás szerinti határoktól. A telekvégek az önkormányzati területekhez kapcsolódnak. A használathoz igazítás szükségessé teszi a tömb építési övezeti megosztását, a valós lekerítéshez tartozó telekméretekhez igazítást.



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.

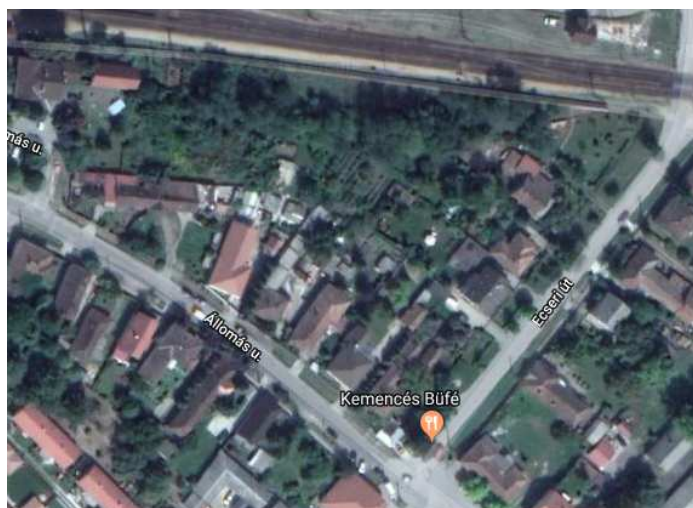
A nagy összefüggő beépítetlen telek bölcsőde és vagy óvoda számára jelentett tartalék területet. Ezért került a beépítetlen telek a lakótelkek között településközpont építési övezetbe.



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 tömb részre 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

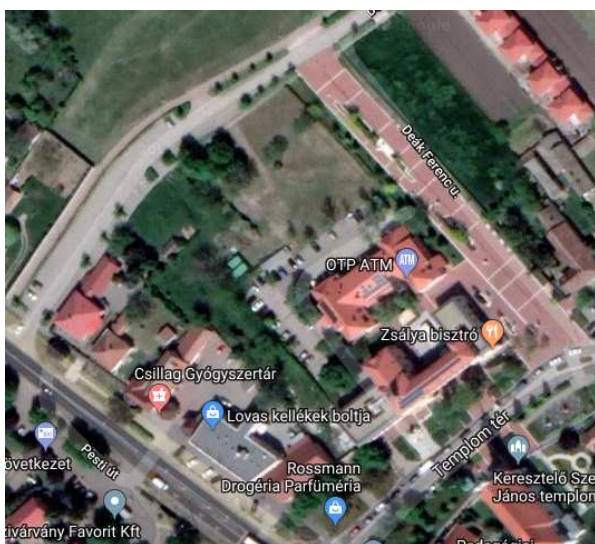
övezetnek feleltethető meg. **A módosítás célja az elírás javítása, a Vt-O/1 létező építési övezeti jel szerepeltetése a szabályozási terven.** A beépíthetőségre vonatkozó lakossági tájékoztatás kérés hozta felszínre az elírás hibát. A módosítás ezt korrigálja. Az Ecséri út mentén a tervre rákerül az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



A 4. helyszín tömbje az Északi városrészben alakult ki. A vasútvonal vezetéséhez igazodik a Bimbó utca íves vonalvezetése, ami a tömb déli határát képezi. Határoló utcák még a Tölgyfa utca – a Nyárfa utca – a Viola utca. A tömböt mindössze 3 telek alkotja. A telekszerkezet már kialakult az 1950-60-as évekre. A legnagyobb telek az óvoda telke, ami a 3000m²-t közelíti. A másik két telek lakótelek méretű alacsony beépítettségű, idős fákkal, gazdag zöldfelülettel. Adottságainál, kialakult

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

A módosítás célja a Keleti városrész új óvoda fejlesztési lehetőségével megegyező bővíthetőséget biztosítani a Gyöngyvirág óvoda kapcsán is. Cél hogy az építésjogi keretek ne legyenek gátjai a pályázat adta lehetőségek kihasználhatóságának.



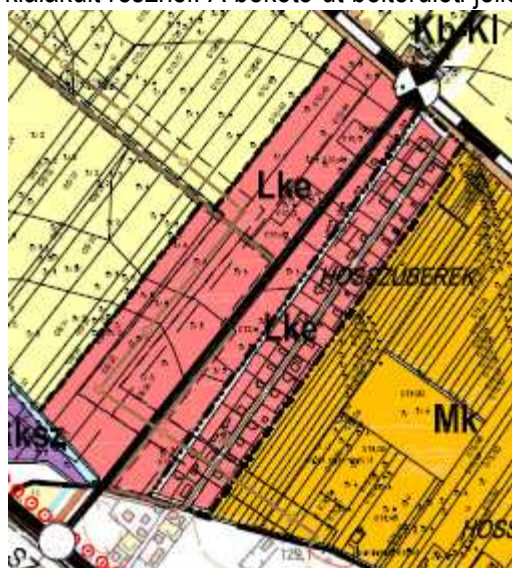
Az 5. helyszín a Városmegyei városrészben van. Az új központ részeként valósult meg a Városi sétány, a Templom tér új arcú formálása, a Városháza, az Egészség ház. Ennek a fejlesztési sorozatnak a része a városi piac megvalósítása is.

A tömb Deák Ferenc utca felőli része előkészített beépítetlen szabad terület. A sarki két telken 1950-60-as években épített 10x10m-es kocka házak állnak, lakó rendeltetéssel. Az épületek műszaki állapota jó. A hátsó kerítés a tényleges portahasználat szerinti határra épült. Így a telek használat szerinti mérete kisebb, mint a földhivatali nyilvántartás szerinti telekterület és kisebb, mint az

építési övezeti besorolás szerinti új kialakítható legkisebb telekterületé. A városi piac terveinek készítése során az építész a térbeli valós állapotokból indult ki az épületrészek helyének kijelölésekor. Így a telkek csak a telekhatárok rendezését követően válnak rendezetté. Az építési engedély megszerzéséhez és a pályázat adta megvalósíthatósághoz a szabályozási tervi rendelkezéseknek való megfeleltetés szükséges az új kialakítható legkisebb telekterület kapcsán is.

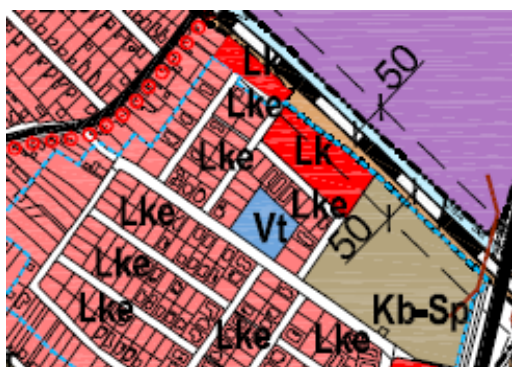
2.3. KÖZVETLEN KÖRNYEZET VIZSGÁLATA ÉS BEMUTATÁSA

Hosszúberkek kialakult beépült utcasora a 31112 jelű Péteri bekötő úttól délkeletre alakult ki 30-60 évvel korábban. A 2000. évek óta Hosszúberkek északnyugati irányú fejlesztése szerepel a településrendezési eszközökben. A fejlesztési terület összességében 2x nagyobb az egyutcás kétoldalasan beépített kialakult részénél. 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 gázvezetékét 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 bekötőút 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 bekötőút szolgálja ki. Az alaptérkép a 30-60 éve álló épületeket nem tünteti fel. A tanyákon a fő és melléképületek száma 1-3 db. a bekötőút felől megtartott előkert 10-20m. Az épületek földszintesek, közöttük lapostetős, alacsonyhajlású és magastetős épület is van. Műszaki állapotuk avult. A tanyák újjáépítéséhez 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.

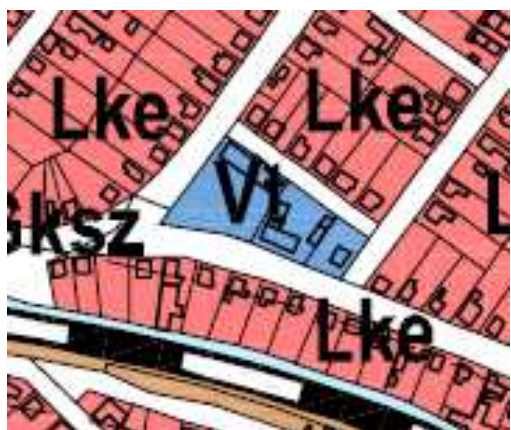
A lakótelkek kertvárosias építési övezetbe tartoznak, vagyis a beépíthetőségük felső határa 30%. Ennek ellenére a kialakult karakter rendkívül zsúfolt, jellemző a túlépítettség. A hátsókert az előkerttel megegyező legfeljebb 5m, az oldalkert 3m. (A beépítettség esetenként 45% körüli, az épületenkénti lakásszám 2-4db.) Az épületek földszintesek alacsony hajlásszögű beépítetlen tetővel lezártak. A 3m-es oldalkertet kapubejáratként használják gépkocsi tárolásra, a lakásokat szolgáló kert rendkívül kicsi, a telekterület 50%-át meg sem közelíti.

A 3 helyszínen 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 lakócélu hasznosítás dominál. A sarok épület rendeltetése kereskedelemmel egészül ki, pavilonszerű melléképületben zöldséges működik. A 10 x 10m-es kockaházakban a lakófunkció a meghatározó.

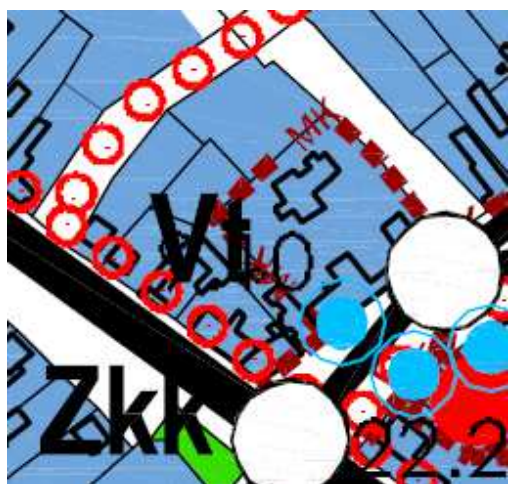


Az Ecseri út burkolata nem az úttengelyben alakult ki, a délkeleti telekhatárhoz közelebb helyezkedik el. Délkeleti irányban az útburkolat mellett 20kV-os szabadvezeték, csapadékvíz szikkasztó árok és egy keskeny, szakaszosan aszfaltozott járda alakult ki. A tömb felőli oldalon 5-6m széles, fásított, cserjével lekerített zöldsáv, telkekhez kapcsolt „előkert” húzódik. A telkek északi oldalkertje és a hátsókeretek 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.



A Gyöngyvirág óvoda és környezete az 1960-as évekre teljesen beépült. Az utcaszerkezetet és ezáltal a tömbméreteket az egymásra merőleges lakóutcák hálós rendszere adja. A kertvárosias lakószövet közepén helyezkedik el a településközpont vegyes besorolású óvodát befogadó tömb. A környezetben és a tömbben is a földszintes tömegek a meghatározók. A lakóépületek a melléképületek ahol vannak földszintesek és az óvoda is földszintes. A lakóházak a kedvezőtlenebb tájolású (északnyugati, vagy északkeleti) telekhatáron állnak. Ez alól kivétel az óvoda tömbje. Itt van saroktelek és átmenő telek is. Mindkét saroktelek 3 oldalról közterülettel határos.

Az építési hely bármelyik telekhatárhoz köthető. Építési helyen belül az épületek szabadon állóan létesültek. Az épületek előtti előkert mérete változó, de 5m-nél sehol sem nagyobb. Ennek köszönhetően mindegyik telek és a határoló közterületek is fás szárú növényzetben gazdagok.



Az 5 helyszín a város abszolút központja. A sík területen a Templom tér felől és a Városi sétány felől új arculat alakult ki, egyemeletes és 2 emeletes térfalakkal, egymásba kapcsolódó terek láncolatával.

A központi tömbben lévő tereket és rendeltetéseket tagolná és össze is kapcsolná a városi piac térben megjelenő építménye, épülete. Az építészeti elképzelés a központ, önkormányzati tulajdonban lévő építési telkeit összevonásra javasolja és az így létrejövő nagyméretű telek közepére helyezi a piac építményeit. Térfal a Templom tér és a Pesti út felől alakult ki - alakult át.

A Pesti úti teleksor vegyes képet mutat, 15-60 éve épült épületek képezik az építési vonalat. Magasságuk is változó egymást váltják a földszintes és az egyemeletes

lapos és magastetős épületek. Az átalakulás lehetőségét a hatályos szabályozási terv lehetővé teszi a terület-felhasználási és építési övezeti besorolással. A térfal a zárt sorú beépítési mód és a megemelt épületmagasság révén városiassá alakulhat.

A Deák Ferenc utcai 2 saroktelken 50-60 éve földszintes sátozott lakóépület áll, mindkettő jó állapotban van, a sarki épületet nem rég újítták fel. Bontásuk, rendeltetésváltásuk nem valószínűsíthető a műszaki állapotukból és a lakófunkcióból adódóan. Mindkét épület csak a nyugati telekhatárhoz kapcsolódóan áll. A portahasználat oldalhatáron álló beépítési módot tükröz. A zártorsódás csak a Templom tér felőli telkeken kezdődött meg. A többi telken vagy már lezajlott az átépítés (pl.: városháza), vagy várható az intenzitásnövekedés, az átalakulás a központ adta építési jogból következően. A 2 lakótelken kívül a tömbre a közösségi kereskedelmi szolgáltatói rendeltetések jellemzők. A Deák Ferenc utca felőli 2 telek visszatorolása a kialakítható legkisebb telekterület és a megengedett legnagyobb épületmagasság kapcsán a tömb adottságait lehetőségeit nem teszi kedvezőtlené, de segíti a városi piac megépülését és segíti a használathoz igazodó telekhatár rendezéseket.

A Deák Ferenc utca felől és a Városi sétány felől a már beépült telekrészekkel közel azonos nagyságú szabad beépítetlen felületek teszik lehetővé a további térlehatárolásokat, a városi szövet képzését, a térrendszerek fejlesztését.

2.4. ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL ÉS AZ ITS-SEL

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, annak köszönhetően, hogy mindegyik módosítás megőrzi a városi települési térségbe tartozást, a beépítésre szánt jellegét, a felülvizsgálat során kapott területfelhasználási besorolást.

A Hosszúberek területén változatlanul a hosszú távú kertvárosias lakóterületi fejlesztés a cél. A Dóra Sándor körútnál és a Gyöngyvirág óvodánál megmarad a közösségi rendeltetés számára a terület-felhasználási besorolás, intézményi fejlesztendő területként mindkét intézményi telek új építési övezetet kap megnövelt beépítési mértékkel. 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. A Gyöngyvirág óvoda kapcsán az építési övezeti besorolás változtatása a városi ellátási oktatási szolgáltatás színvonalának emelését szolgálja.

A városi piac új városközpontba helyezése is része volt a településfejlesztési koncepciónak és az ITS-nek. A módosítást nem az összhang megteremtése, hanem az építészeti elképzelés változása teszi szükségessé. Az építési engedélyezési terv a koncepcióhoz készült vázlatok és a hatályos szabályozás figyelmen kívül hagyásával készült.

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 és a Gyöngyvirág óvodához kapcsolódó intenzitás növelést az új településközpont építési övezet teszi lehetővé az építészeti peremfeltételek szintjén.

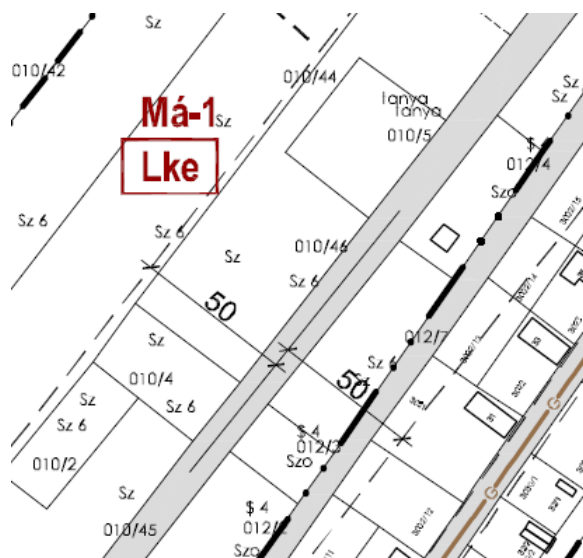
Az átsorolások csak adott telkeket, tömböket érintenek a meglévő belterületen és közvetlenül a meglévő belterülethez kapcsolódóan a tervezett belterületi határon belül. Így csak a szabályozási tervek egyes részletei változnak, pl.: a beépítési mérték hol növekszik (Vt-SZ/3), hol csökken (Lke-O/6), az épületmagasság és a kialakítható legkisebb telekterület egyes építési övezeti átsorolásnál szintén csökken (Vt-Z/1).

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. helyszínen 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 bekötőtű 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 bekötőtű 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 bekötőtű jelenti. A bekötőtű 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.

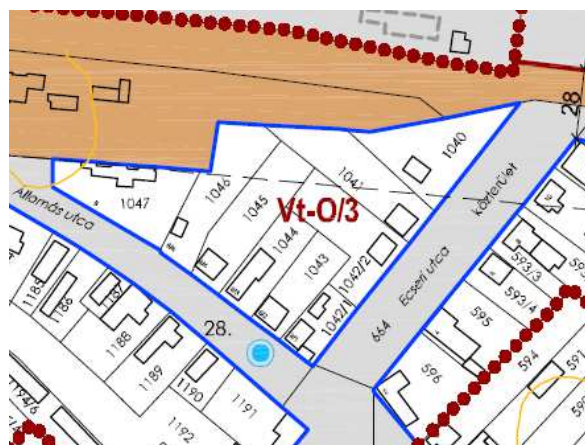
Az építési övezethatárral elválasztott intézményi fejlesztési terület Vt-SZ/1 jelű építési övezetbe tartozik.

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.

KIVÁGAT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV SZ-2 JELŰ TERVLAPJÁBÓL



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.



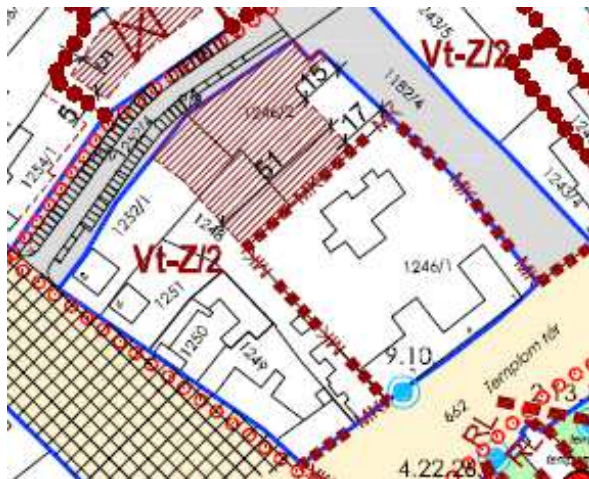
KIVÁGAT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV SZ-2 JELŰ TERVLAPJÁBÓL

A 4. helyszín tömbje a vasúttól északra lévő városrészben van. A tömböt, kiszolgáló lakóutak határolják, kialakult nem változó közterületi szélességgel.

A tömb északnyugati részén van az óvoda telke és épülete, intézménykertje. A tömbbe még 2 telek tartozik, lakóháznál nagyobb épülettel és melléképülettel, valamint lapostetős, nyaraló jellegű

kis házzal beépítetten. A változatos beépítettséghez igazodik a tömb Vt-SZ/1 jelű építési övezeti besorolása. A településközponti építési övezet a rendeltetések sokféleségét teszi lehetővé korlátozott beépítési mérték felső határral.

KIVÁGAT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV SZ-2 JELŰ TERVLAPJÁBÓL



A városközpont új tömbje a Városi sétány – Templom tér – Pesti út között egységesen Vt-Z/2 jelű építési övezetbe került. A településközpont vegyes besorolás a funkciók széleskörű megvalósítását biztosítja, így a városi piac elhelyezhetőségét is. A szabad építészeti formálás lehetőségét teremti meg a zárt sorú beépítési mód és a telekhatároktól függetlenített terven ábrázolt építési hely. Az építési hely rögzítése a Deák Ferenc utca felőli térfal képzés igényét is közvetíti szabályozási eszközökkel. (A városi térrendszerek szempontjából kedvezőbb, ha a Deák Ferenc utca „tényleges utca”, kétoldali homlokzati síkokkal képzett beépítéssel és nem egy szabad beépítetlen

felületet átszelő közlekedési nyomvonal parkoló felülettel.) A Városi sétány szerepét is erősítette a szabályozás az építési hellyel és azzal, hogy a piac gazdasági kiszolgálását teljesen függetleníttette a sétánytól és a használói vásárlói forgalomtól.

A telekszerkezet kialakult, így megosztással új telket létrehozni a tömbön belül nem lehet. **A telekhatár rendezés viszont nem tiltott, mivel meglévő telkek között kerül rá sor**, még akkor is végrehajtható a meglévő telkekből következően, ha a rendezés utáni telekméret kisebb, mint az új kialakítható legkisebb telekterület. Az egész eljárás a valós állapot ingatlan nyilvántartás szerinti rendezését teszi lehetővé, a kedvezőbb irányba hat, a megvalósíthatóságot szolgálja. Az építési övezeti besorolás az épületmagasság és a beépítési mérték szempontjából is széles határokat enged.

2.8. TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP

A módosítás az önkormányzat által, a földhivataltól 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 a 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 módosítások szintén nem érintik, **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 4 helyszínnél az intézményi telek intenzitás növelését szolgálja a módosítás. Ennek eszköze a tömb két építési övezetbe sorolása. Az óvoda telke a 2. helyszín építési övezeti besorolását kapja, míg a több többi telkén marad az eredeti besorolás. Az építési jogok csak a kiemelt fejlesztésű intézményi telken változnak. Az átsorolás célja hogy az intézmények fejleszthetősége azonossá válhasson, függetlenül attól, hogy a város melyik részén helyezkednek el. A régebben épült épületet is a mai igények szerint lehessen megújítani és szükség szerint bővíteni is lehessen.

Az 5 helyszínnél a telekhatár-rendezés fogalmát és alkalmazhatóságát hatósági oldalról sokszor félreértelmezik. Ezt kívánja az önkormányzat elkerülni, ezért a szabályozási terv igazodik a valós telek- és portahasználati állapothoz, valamint az építész által az építési engedélyezési tervben rögzített kívánalmakhoz. A tömb nyugati sarkán lévő 2 kis telek átkerül Vt-Z/1 jelű építési övezetbe, amiben az újonnan telekosztással létrehozott legkisebb telekterület 550m². A telekmérethez igazodóan az építési övezetben a megengedett épületmagasság felső határa 5,5m. a beépítési mérték felső határa lakófunkciónál legfeljebb 40% lehet a kisebb magassághoz igazodóan. A tömb többi telkén, telekrészén az építési övezeti besorolás nem változik. Szabályozási tervi szinten az építési hely jelölése is lekerül a tervről, a téralakítási és térképzési elképzelések változása miatt.

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

3.3. SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HÉSZ MÓDOSÍTÁSA

A szabályozási tervet mind az 5 helyszínnél szükséges módosítani. A Péteri bekötőút menti telkek az Sz-3-as szabályozási terven, a 2., a 3., a 4. és az 5. 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. mellékleteként 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 teljes közműellátás biztosítandó. Hosszúberki 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 telekméretek 1000m² – 2500m² közöttiek) gazdasági ellehetetlenülés okán.

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 lakótelkek 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 épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legkisebb előkert (m)	legkisebb kialakítható	
		terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)				terület (m ²)	szélesség (m)
Lke-O/6	O	20	20	5,0	50	10	1000	20

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

A 2. és a 4. 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 épületmagasság (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	5	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. Az épületmagassági felső határ kihasználása nem kötelező, de tömegformálási lehetőséget teremt, funkciók elkülönítését segítheti. A legkisebb 5m-es előkert minimumot rögzít, úgy hogy engedi a nagyobb előkert kialakítását is.

Az 5 helyszín teljes tömbje Vt-Z/2 jelű építési övezetbe tartozik. az övezeten belül a beépítési mód zárt sorú, amihez telekhatártól telekhatárig tartó építési hely tartozik. Jelen esetben a telekhatárok többsége közterületi telekhatár is egyben. A közterületi előkertek méretei változók 0-15m között, az építési hely lekerülésével igazodási szabályt nem rögzít a szabályozási terv. Telekegyesítést követően az építési övezet 1db telkén csak oldalkert alakul ki, ami 5m-re adódik a megengedett 10m-es épületmagasságból következően. A közösségi rendeltetéshez kapcsolódó beépíthetőség felső határa változatlanul 50%.

A Deák Ferenc utca felőli 2 kisebb telek paraméter sora a Vt-Z/1 jelű övezetbe kerülés révén a következőre változik: a legnagyobb beépítettség 40% lakófunkciónál és 60% közösségi rendeltetésnél. Az épületmagasság felső határa 5,5m, a kialakítható legkisebb telekterület 550m², a minimálisan kialakítandó zöldfelület 25%.

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.

A már létező intézményi környezetek, zöldfelületek, intézménykertek, utcák növénygazdagsága a bővítést, fejlesztést követően megőrzendő.

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. Terület-felhasználási változás nincsen, egy tömb esetén hibajavításra kerül sor. Az intézményi telkeknél közösségi fejlesztést szolgáló intenzitásnövekedés jön létre.

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, 5 részterületre

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

„(2) A központi belterület építési övezeteiben teljes közműellátás biztosítandó. **Hosszúberek lakóterületén és 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	20	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	legnagyobb	legnagyobb	legkisebb	legkisebb	legkisebb kialakítható

	mód	beépítettség		épület- magasság (m)	zöldfelület (%)	előkert (m)		
		terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)				terület (m ²)	szélesség (m)
Vt-SZ/3	SZ	40	20	7,5	25	5	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.

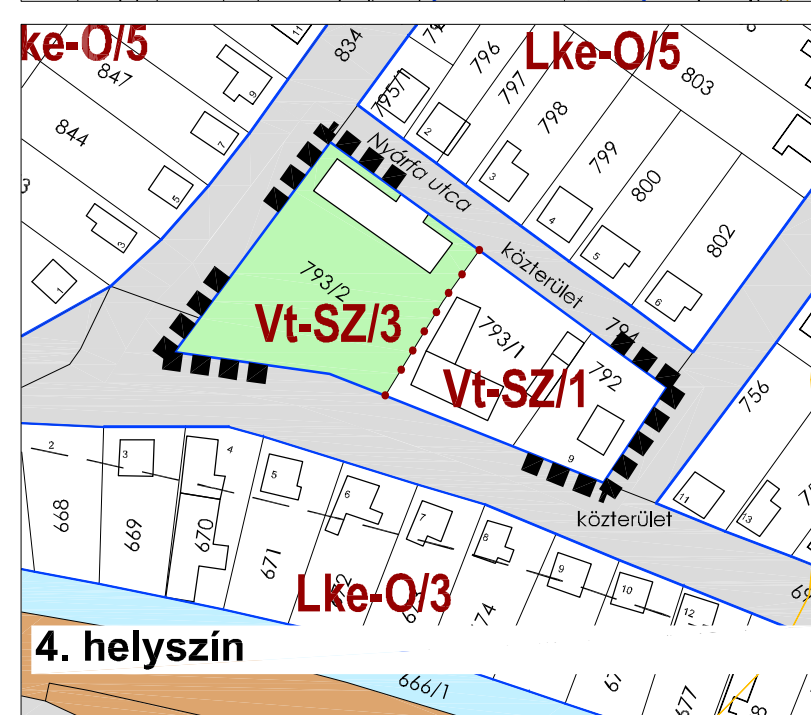
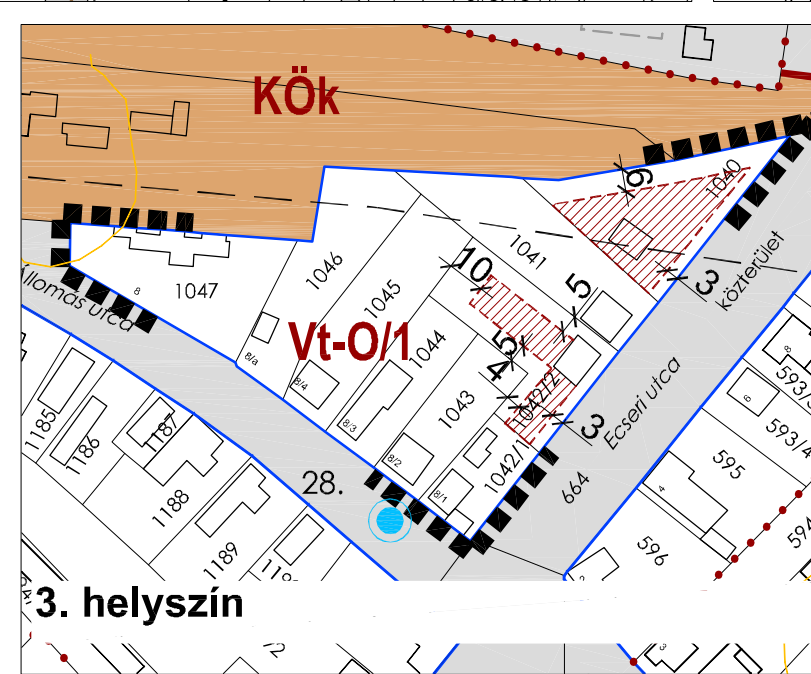
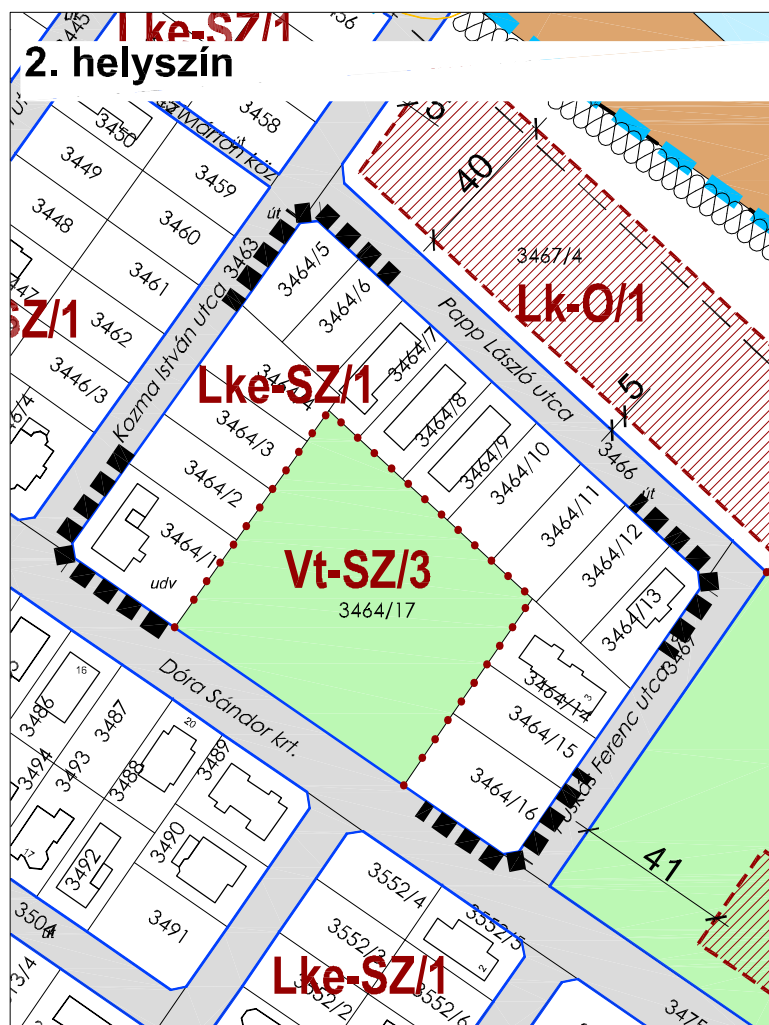
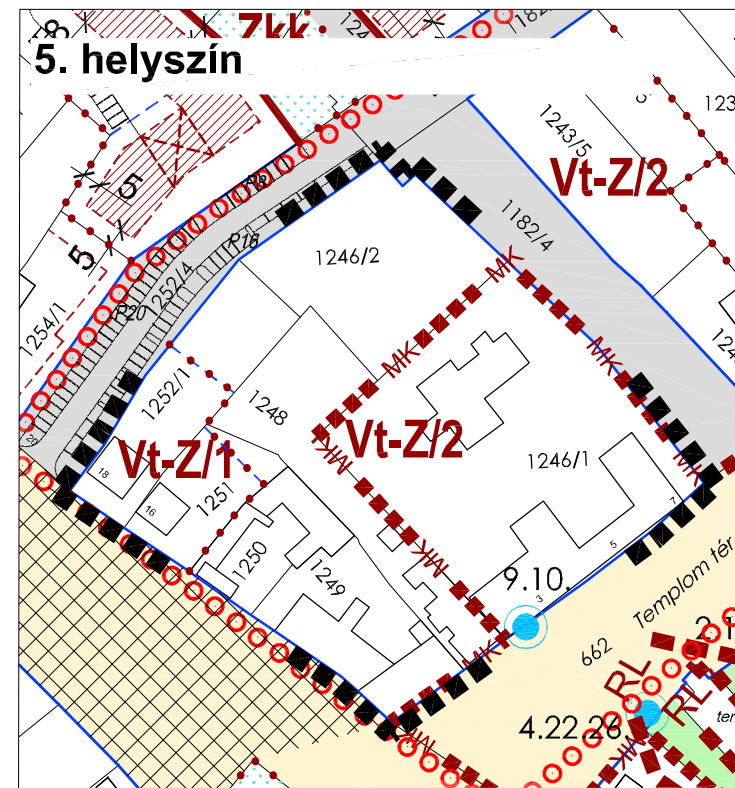
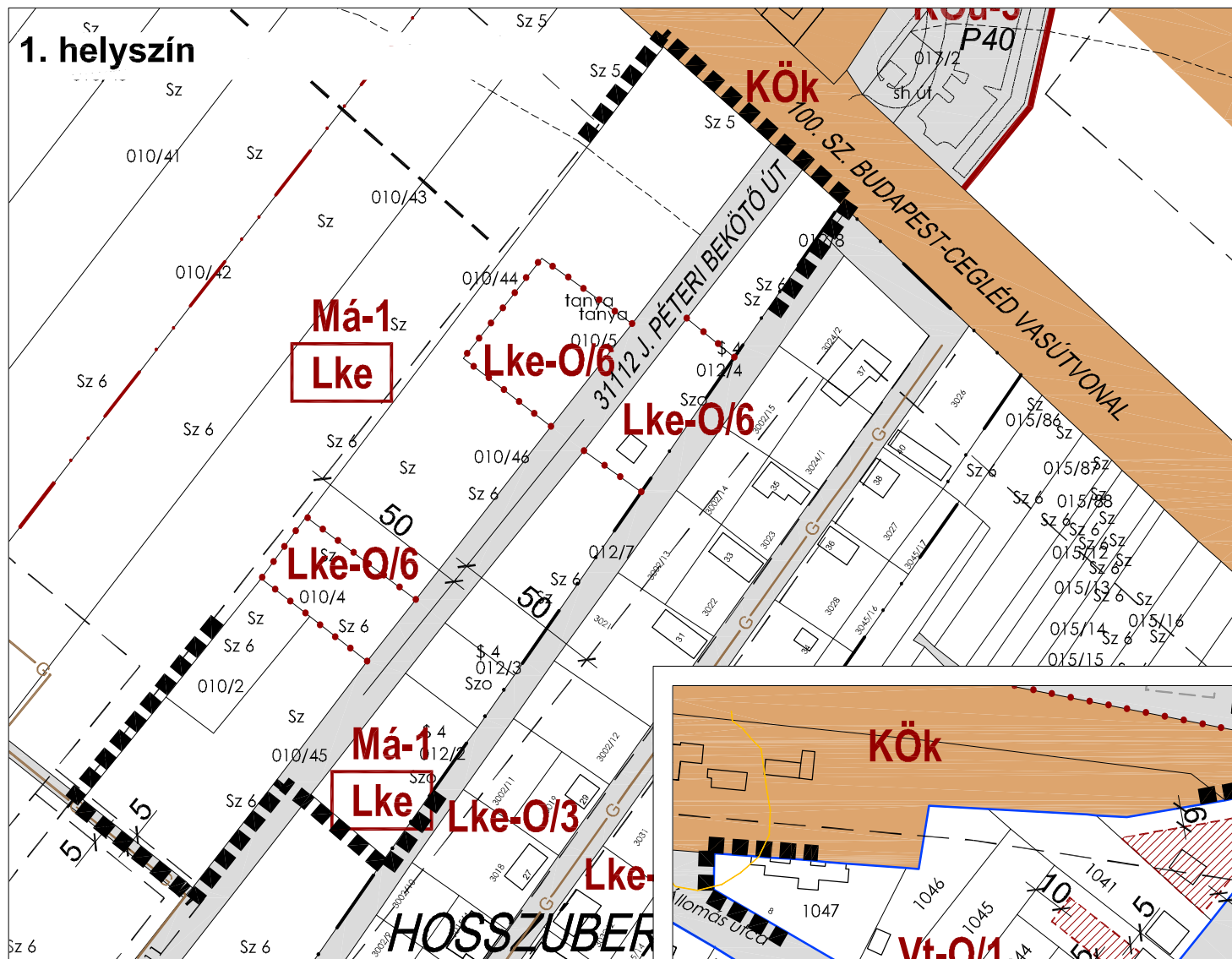
Földváriné dr. Kürthy Krisztína
jegyző

Kissné Szabó Katalin
polgármester

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetve: 2018. napján.

Földváriné dr. Kürthy Krisztína
jegyző



ÜLLŐ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV - MÓDOSÍTÁS

m=1:2 000

Jelmagyarázat

MEGLÉVŐ KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

TÁJ- TERMÉSZETVÉDELMI ELEMEK

- egyedi tájérték és sorszáma

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

- vedőtávolság
- földgázvezeték

JAVASOLT SZABÁLYOZÁS ELEMEK

- tervezett belterület határ
- zajgátló fal
- javasolt telekhatár

TÁJÉKOZTATÓ, EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

Jelmagyarázat

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK	ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK			
	építési övezet, övezet jele	beépítési mód	max. beépítési %	min. zöldfelület %
Lke-O/6	O	20	50	kertvárosias lakó
	5,0	1000		
Vt-SZ/3	SZ	40	25	településközponti vegyes
	7,5	3000		
Vt-O/1	O	35	30	településközponti vegyes
	5,0	550		
Vt-Z/1	Z	L: 40 Kö: 60	25	településközponti vegyes
	5,5	550		

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK

Kök	köztérpályás közlekedési
Má	általános mezőgazdasági

.. melléklet az ../2018. (... ..) önkormányzati rendelethez.
2.2. 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>Agai 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. 09. Méretarány: M=1:2.000
Felhős Koppány településrendezési vízi-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: terrend@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

MELLÉKLETEK

TARTALOMJEGYZÉK

ÜLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 141/2018. (VIII. 23.) SZÁMÚ Ö.H. HATÁROZATA A PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS LEZÁRÁSÁRÓL

ÜLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 144/2018. (VIII. 23.) SZÁMÚ Ö.H. HATÁROZATA A KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETTÉ NYILVÁNÍTÁSRÓL

ÜLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 149/2018. (VIII. 23.) SZÁMÚ Ö.H. HATÁROZATA A KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETTÉ NYILVÁNÍTÁSRÓL

ÜLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 152/2018. (IX. 04.) SZÁMÚ Ö.H. HATÁROZATA A PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS LEZÁRÁSÁRÓL

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK TEMATIKÁJÁRA VONATKOZÓAN

MÁV ÜZEMELTETŐI HOZZÁJÁRULÁS ÉS BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

Üllő Város Önkormányzata
2225 Üllő, Templom tér 3.

Szám: 1-155/2018.

J E G Y Z Ő K Ö N Y V I K I V O N A T

Üllő Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2018. augusztus 23-án (csütörtök) du.:
15,00 órai kezdettel megtartott rendes testületi ülésről.

(Kihagyva a kihagyandók!)

Üllő Város Önkormányzat 141/2018. (VIII. 23.) számú Ö.H. határozata

Üllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Üllő 3 részterületére indított szabályozás-módosításnak a 16/2017.(VI.03.) számú önk. rendelet szabályai szerint lefolytatott partnerségi egyeztetését lezárja.

A Képviselő-testület a kistérségi főépítész partnerségi egyeztetés során megfogalmazott véleménye alapján a tárgyalásos eljárásra bocsátandó dokumentációt az alábbi két ponton módosítja:

1. A Péteri bekötő út melletti, három tanya területére tervezett Lke-O/6 jelű építési övezet beépítési százaléka 20%-ban kerül meghatározásra.
2. A 3464/17 hrsz-ú (új óvoda és bölcsőde) tervezési területre megállapítandó maximális 40%-os beépítési intenzitású Vt-SZ/3 övezet kiterjesztésre kerül a kiemelt fejlesztési területté nyilvánított Gyöngyvirág téri óvoda 793/2 hrsz-ú területére.

Felkéri a Polgármestert a döntés közzétételére és a további intézkedések megtételére.

Felelős: Kissné Szabó Katalin polgármester
Határidő: azonnal

K.m.f.

Földváriné dr. Kürthy Krisztina s.k.
jegyző

Kissné Szabó Katalin s.k.
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles!
Petz Nándorné

Üllő Város Önkormányzata
2225 Üllő, Templom tér 3.

Szám: 1-158/2018.

J E G Y Z Ő K Ö N Y V I K I V O N A T

Üllő Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2018. augusztus 23-án (csütörtök) du.:
15,00 órai kezdettel megtartott rendes testületi ülésről.

(Kihagyva a kihagyandók!)

Üllő Város Önkormányzat
144/2018. (VIII. 23.) számú Ö.H.
határozata

Üllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az Önkormányzat tulajdonát képező Gyöngyvirág téri óvoda 793/2 hrsz-ú területét a közösségi rendeltetésre vonatkozó beépítési intenzitás növelése érdekében a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (tov.: Rendelet) 32.§ (6) c) pontja alapján.

Felkéri a Polgármestert a további intézkedések megtételére.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

K.m.f.

Földváriné dr. Kürthy Krisztina s.k.
jegyző

Kissné Szabó Katalin s.k.
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles!
Petz Nándorné

Üllő Város Önkormányzata
2225 Üllő, Templom tér 3.

Szám: 1-163/2018.

J E G Y Z Ő K Ö N Y V I K I V O N A T

Üllő Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2018. augusztus 23-án (csütörtök) du.: 15,00 órai kezdettel megtartott rendes testületi ülésről.

(Kihagyva a kihagyandókat!)

Üllő Város Önkormányzat 149/2018. (VIII. 23.) számú Ö.H. határozata

1. Üllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a piac beruházással érintett 1182/4; 1246/1; 1246/2; 1248; 1252/1 és 1251 hrsz-ú területeket, valamint a velük egy tömbben lévő 1249 és 1250 hrsz-ú területeket a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (tov.: Rendelet) 32.§ (6) c) pontja alapján.
2. Kezdeményezi a piac beruházás miatt kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területre vonatkozó HÉSz módosítását a legkisebb kialakítható telekterület csökkentése érdekében. (minimum teleknagyság 600 m²)
3. Telekegyesítési eljárást indít a 1182/4; 1246/1; 1246/2; 1248 hrsz, valamint a Pesti út 104.-ből (1252/1 hrsz) 125 m² és a Pesti út 102. (1251 hrsz) egy részének összevonására.
4. A Képviselő-testület dönt a Pesti út 102. (1251 hrsz) egy részének – mintegy 107 m²) a megvásárlásáról, amelyre maximum 100 ezer Ft vételi ajánlatot tesz Tulajdonos részére. Felhatalmazza a Polgármestert az ingatlanrész megvásárlásához szükséges tárgyalásokra, a telekalakítási eljárással kapcsolatos geodéziai munkarészek megrendelésére és a földhivatali eljáráshoz szükséges okiratok aláírására.

Felkéri a Polgármestert a további intézkedések megtételére.

Felelős: Polgármester
Határidő: azonnal

K.m.f.

Földváriné dr. Kürthy Krisztina s.k.
jegyző

Kissné Szabó Katalin s.k.
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles!
Petz Nándorné

Üllő Város Önkormányzata
2225 Üllő, Templom tér 3.

Szám: 1-166/2018.

J E G Y Z Ő K Ö N Y V I K I V O N A T

Üllő Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2018. szeptember 04-én (kedd) du.: 15,00 órai kezdettel megtartott rendkívüli testületi ülésről.

(Kihagyva a kihagyandók!)

Üllő Város Önkormányzat 152/2018. (IX. 04.) számú Ö.H. határozata

Üllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Üllő, piac beruházással érintett 1182/4; 1246/1; 1246/2; 1248; 1252/1 és 1251 hrsz-ú területek, valamint a velük egy tömbben lévő 1249 és 1250 hrsz-ú területek szabályozás-módosítására indított, 16/2017.(VI.03.) számú önk. rendelet szabályai szerint lefolytatott partnerségi egyeztetését lezárja.

A képviselőtestület tudomásul veszi, hogy a partnerségi egyeztetés ideje alatt és az egyeztetésről készült jegyzőkönyv szerint a tervezett szabályozás-módosítással kapcsolatos észrevétel nem érkezett.

Felkéri Polgármesterét a döntés közzétételére és a további intézkedések megtételére.

Felelős: Kissné Szabó Katalin polgármester

Határidő: azonnal

K.m.f.

*Földváriné dr. Kürthy Krisztina sk.
jegyző*

*Kissné Szabó Katalin sk.
polgármester*

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles!
Petz Nándorné

FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK TARTALMÁRA VONATKOZÓAN
ÜLLÓN A 010/4HR SZ-Ú, 010/5 HR SZ-Ú, 012/4HR SZ-Ú TANYÁKRA,
A BELTERÜLETEN 3464/17HR SZ-Ú TELEPÜLÉSKÖZPONT ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE ÉS AZ ECSERI ÚT – ÁLLOMÁS UTCA –
VASÚT ÁLTAL HATÁROLT TÖMBRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁS KAPCSÁN.

Üllő hatályos településrendezési eszközeit 91/2017. (VI. 29.) önkormányzati határozattal és a 20/2017. (VII. 8.) önkormányzati rendelettel fogadta el a város képviselő-testülete.

A felülvizsgálat a hatályos jogszabályok szerint, az aktuális tartalmi követelmények figyelembe vételével készült. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/A. § (2) bekezdés értelmében a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével a megalapozó vizsgálatot aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg. A megalapozó vizsgálatnál és az alátámasztó munkarészeknél nem merül fel az aktualizálás igénye. A 3 részterület esetében jelentős változások az elmúlt évben nem következtek be.

A 4 helyszínen az építési övezet egyes paraméterei változnak mindössze, az óvodáknál a beépítési mérték növekszik, a tanyák tényleges építési övezetbe kerülnek, a vasút melletti tömbnél hibajavításra kerül sor. Ez szűkíti a vizsgálatok és alátámasztói javaslatok részletességének szükségességét.

A változások nem hatnak a korábbiakban megfogalmazott közlekedéshálózatra és a közműhálózatokra vonatkozó fejlesztési és megvalósítási javaslatokra, vezetékes és vezeték nélküli hírközlési hálózati megállapításokra, katasztrófa védelmi elemzésekre, így a szakági elemzések vizsgálatok javaslatok elkészítése nem, vagy csak az érthetőséget szolgálóan szükséges.

A fentiek alapján a településrendezési eszközök módosításához az alátámasztó munkarészek tematikáját az alábbiak szerint kell kidolgozni:

Megalapozó vizsgálat (314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. melléklet):

- 1.6. Településrendezési tervi előzmények vizsgálata az érintett területek vonatkozásában.
- 1.14. Az épített környezet vizsgálata az érintettség mélységében.

Alátámasztó javaslat (314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 3. melléklet):

- 10.1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései
- 39.7. Szabályozási koncepció.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 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 jelentős környezeti terhelő hatást nem keletkeztet, a hatályos terv szerinti besorolás terhelését nem haladja meg, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges az önkormányzat véleménye szerint.

Üllő, 2018. július 3.

A Polgármester megbízásából:

főépítész



ÜZEMELTETÉSI VEZÉRIGAZGATÓ-HELYETTESI SZERVEZET
PÁLYAVASÚTI TERÜLETI IGAZGATÓSÁG BUDAPEST



Nagy László úr
tulajdonos
Üllő
Ecséri út 5.
2225

Iktatószám: 21640/2018/MAV
Hiv. szám: -
Tárgy: Üzemeltetői hozzájárulás
Előadó: Ujjady Árpád
Telefon: 1-511-1428
E-mail: ujjady.arpad@mav.hu
Melléklet:

Tisztelt Nagy László úr!

A Pályavasúti Területi Igazgatóságunkra benyújtott terveket, dokumentációkat felülvizsgáltuk (Családi ház építése Üllő, Ecséri út 5, 1040 hrsz-ú ingatlanon a Budapest - Cegléd vasútvonal 290 - 291 hm szelvényei között a pálya jobb oldalán, a vágányhoz legközelebb 21,14 méter távolságra) és a MÁV Zrt. Üzemeltetési Vezérigazgató-helyettesi Szervezet Pályavasúti Területi Igazgatóság Budapest részéről

a vasútüzemeltetői hozzájárulást megadjuk

az alábbi feltételek figyelembe vétele mellett:

1. A tárgyi létesítmény a 253/1997. (XII. 20.) számú Kormányrendelet (OTÉK) 38. § (10) bekezdése szerinti 50 m-es vasúti védősávon belül van, ezért figyelembe kell venni a zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM számú együttes rendeletben meghatározott hangnyomásszint és rezgési határértéket. Szükség esetén az építendő építménynél a zaj- és rezgésvédelemről az építetőnek a 253/1997. (XII. 20.) számú Kormányrendelet (OTÉK) 38. és 55. § szerint gondoskodnia kell.

Mindezek alapján az épület mindenkori tulajdonosának, illetve használójának tudomásul kell vennie a vasút közelségét, környezeti hatásait, a terület közlekedési besorolását, tervezett fejlesztéseit (sebességemelést, tengelyterhelés és vonatmennység növekedést, további vonali vágány építését, vágány karbantartási munkák, vágányrekonstrukció, stb.), és ezekből eredően nem léphet fel kártérítési igényrel a MÁV Zrt-vel szemben a vasúti környezeti hatások miatt.

2. Az épületen, ill. az ingatlanon tilos elhelyezni olyan fényforrást, ami a vasúti jelzésekkel összetéveszthető (vörös, sárga, zöld, fehér színű álló, vagy villogó fény), vagy a vonatszemélyzetet elvakíthatja.

MÁV MAGYAR ÁLLAMVASUTAK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Cím: 1087. Budapest Kerepesi út 3. Telefon: +36 -1-511-1107 Fax: +36 -1-511-1807
Fővárosi Törvényszék Cégbírósága CG. 01-10042272

3. A használat során be kell tartani a hatályos építési, környezetvédelmi és tűzvédelmi előírásokat.
4. Az építkezés ideje alatt, illetve a későbbi üzemeltetés során MÁV területet igénybe venni, építési anyagot, földet elhelyezni, munkagéppel vagy egyéb eszközzel elfoglalni nem szabad.

Az 1997. évi CXLI tv. 17. § (1) bekezdés 16) pontjában foglaltak alapján, mint hatósági határozaton (építési engedély) alapuló egyéb építésügyi korlátozást, jelen hozzájárulásunk 1. pontjában foglaltakat az ingatlan tulajdoni lapjára be kell jegyeztetni, ennek hiányában a hozzájárulás érvénytelen.

A MÁV Zrt. javára az egyéb építésügyi korlátozás tényét jogerős hatósági (bírósaági) határozat alapján lehet az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezni. Erre tekintettel az Építető a használatbavételi engedély kiadása iránti eljárásban köteles kérni, hogy a hatóság rendelkezzen/intézkedjen a hatósági határozaton (építési engedélyen) alapuló egyéb építésügyi korlátozás tényének az érintett ingatlan tulajdoni lapjára történő feljegyzésről a vasút üzemeltetési hozzájárulásban foglaltak szerint.

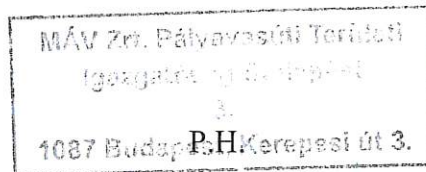
Jelen vasútüzemeltetési hozzájárulás az Infrastruktúra Fejlesztési Igazgatóság Döntés Előkészítési Iroda fejlesztési nyilatkozatával együtt érvényes, érvényességének időtartama, a kelteztől számított három év.

Hozzájárulásunk nem mentesít egyéb hozzájárulások, engedélyek beszerzése alól.

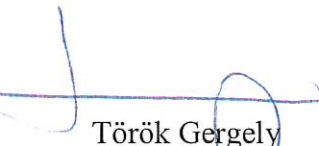
Az építési engedélyt Igazgatóságunk részére is kérjük megküldeni.

Budapest, 2018. május 10.

Üdvözlettel:




Gregóvszki Ágnes
TPLO osztályvezető


Török Gergely
Műszaki igazgató-helyettes

Jóváhagyta
és zöld színnel módosítva a rendelkezésben foglalt
feltételekkel

MÁV Zrt.
PÁLYAVASÚTI OSZLETÁG
Területi Központ Budapest

11640 / 200 szám alatt
200 év hó nap

szokás szerint

TK vezető

