



ÜLLŐ VÁROS

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT RÉSZMÓDOSÍTÁSA 7 RÉSZTERÜLET KAPCSÁN

EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ
A 314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET 42§ (1) SZERINTI TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSHOZ

2019. JÚLIUS

ÜLLŐ VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT RÉSZMÓDOSÍTÁSA
7 RÉSZTERÜLET KAPCSÁN

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

KÉSZÍTETTÉK:

Településrendezés: **HEGY 21. BT.**

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

Farkas Zsuzsanna
gyakornok

Tájrendezés,
környezetalakítás
településtervezés: 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

2019. JÚLIUS

RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

MÓDOSÍTÓ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS MELLÉKLETE

TARTALOMJEGYZÉK

ÜLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2019. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
ÜLLŐ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 20/2017. (VII. 8.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA – RENDELETTERVEZET

MELLÉKLETEK:

1. MELLÉKLET: SZ-2/M-5 jelű szabályozási tervi módosítás
2. MELLÉKLET: SZ-1/M-1 jelű szabályozási tervi módosítás

**Üllő Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2019. (... ..) 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 16/2017. (VI. 3.) 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,
- bc) 2.3 melléklet: SZ-2/M-3 jelű melléklet az 1461hrsz-ú telekre vonatkozóan (2019. június Értékterv)
- bd) 2.4 melléklet: SZ-2/M-4 jelű melléklet a 3477hrsz és a 3478hrsz-re a Dóra S. és Bozsik J. krt sarkán. (2019. június Értékterv)
- be) 2.5 melléklet: SZ-2/M-5 jelű az 1. és 6. rész 12hrsz-ú telkére, a 2242 hrsz-ú telek új Vt övezetére, 2. rész 3698/2, 3697/2, 3699, 3700, 3746, 3747 hrsz-ú telkeinek tömbhatárára, 3 rész irányadó szabályozási vonalára vonatkozó módosítás a 1492, 1491, 1489, 1488, 1485/1, 1484/2, 1482, 1481/1, 1479/3, 1479/2, 1478, 1475, 1474 hrsz-ú telkeket érintően, 4. rész a 4064 hrsz-ú telekre vonatkozó módosítás.**
- bf) 2.6 melléklet: SZ-1/M-1 jelű a 05/29-31hrsz-ú telkek kapcsán a Vasúti dűlőben.**

3. §

A HÉSZ 29.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(3) Településközpont építési övezetben az építhető lakásszám és rendeltetési egység szám együttese, új építésnél **a szabályzat, vagy szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában:**
- a) a kialakítható legkisebb telekterületet elérő és meghaladó telkeknél legfeljebb 6db lehet.
- b) A kialakítható legkisebb telekterületet 2-szeresen meghaladó teleknél a beépítési mértékből és a legnagyobb épületmagasságból adódó összes bruttó szintterület 150m²-rel történő osztása után maradó lefelé kerekített egész szám lehet. A telken történő elhelyezhetőséget telepítési tervvel kell igazolni.
- c) Az Lk-SZ/1 jelű építési övezetben **telkenként** legfeljebb **1 db** épület létesíthető, ami legfeljebb **3db** lakást, vagy egyéb rendeltetési egységet tartalmazhat.
- d) Az Lk-SZ/2 jelű építési övezetben **telkenként** legfeljebb egy épület létesíthető, amely összesen legfeljebb **1db** lakást, vagy egyéb rendeltetési egységet tartalmazhat.

- e) Az Lk-O/3 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb **2db** épület létesíthető, amely összesen legfeljebb **6db** lakást, vagy egyéb rendeltetési egységet tartalmazhat.”

4. §

A HÉSZ 38.§ (5) bekezdése építési övezeti határérték sora a következő sorral egészül ki:

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-Z/1	Z	L: 40 Kö: 60	50	5,5	25	i	550	
Vt-Z/2	Z	L:30, Kö:50 okt: 30	50	L, Kö: 10,0	25	i	800	
Vt-Z/3	Z	80	0	5,5	10	i	K	K
Vt-O/1	O	35	35	5,0	30	i	550	
Vt-O/2	O	L: 30 Kö: 40	40	5,0	25	5	550	
Vt-SZ/1	SZ	30	30	7,5	25	5	1000	
Vt-SZ/2	SZ	40	40	15	25	5	1000	
Vt-SZ/3 ¹	SZ	40	20	7,5	25	5	3000	-

i = az utcaszakaszra jellemző előkert mérethez igazodó.

Kö= közösségi rendeltetés, okt: oktatási rendeltetés

K = kialakult telekméret, kialakult telekszélesség, tovább nem osztható.”

5. §

A HÉSZ 54.§-a a következő (4) bekezdés rendelkezésével egészül ki:

„(4) Az M4-4 jelű övezetben:

- az évtizedek óta meglévő tanyagazdaság épületei a teleknagyságtól, a beépítési mértéktől függetlenül, ingatlan nyilvántartásban feltüntethetők,
- bontást követően az épületek 5%-kal újraépíthetők, amiből a lakás célú épület bruttó szintterülete legfeljebb 300m² lehet,
- a tanyagazdaság fenntartása miatt indokolt „kint-lakás” mellett a növénytermesztéshez állattartáshoz kapcsolódó, saját termék feldolgozására, tárolására alkalmas épületek, építmények is létesíthetők, építhetők.
- A beépíthető legkisebb telekterület 5500 m².
- Az épületmagasság legfeljebb 7,5 m lehet. Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terephez képest 1,5 m-nél nagyobb mértékben nem emelhető ki. Az épületmagasság a technológiai építményekre nem értelmezendő.
- Az új épület, új építmény a közterületi telekhatárt 10 m-nél jobban nem közelítheti meg.

¹ Beiktatta a 16/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. X. 26-tól.

- g) Vadkerítés csak a beépített kivett tanyaudvar terület körül létesíthető, utak mentén, telekhatárokon nem. Tömör épített kerítés egyáltalán nem építhető.
- h) Az épületek hiányos közműellátással kiszolgálhatók.”

6. §

A HÉSZ 65.§-a a következő (5) bekezdés rendelkezésével egészül ki:

„A Deák Ferenc utca 1220/7hrs-z-ú telkén teleknagyságtól függetlenül 2db önálló épületben 1-1db lakás építhető. A lakások parkolási igénye és a minimális zöldfelületi igény 100%-ban telken belül biztosítandó.”

Záró rendelkezések

7. §

- (1) Ez a rendelet a 2019. napján lép hatályba, majd az azt követő napon hatályát veszti.
- (2) Hatályát veszti a HÉSZ 2. melléklete szerinti SZ-2 jelű és az 1. melléklet szerinti SZ-1 jelű, valamint az SZ-2/M-3 jelű módosítás szabályozási tervének az SZ-2/M-5 és SZ-1/M-1 jelű szabályozási tervi módosítással érintett és lehatárolt területre vonatkozó szabályozása.

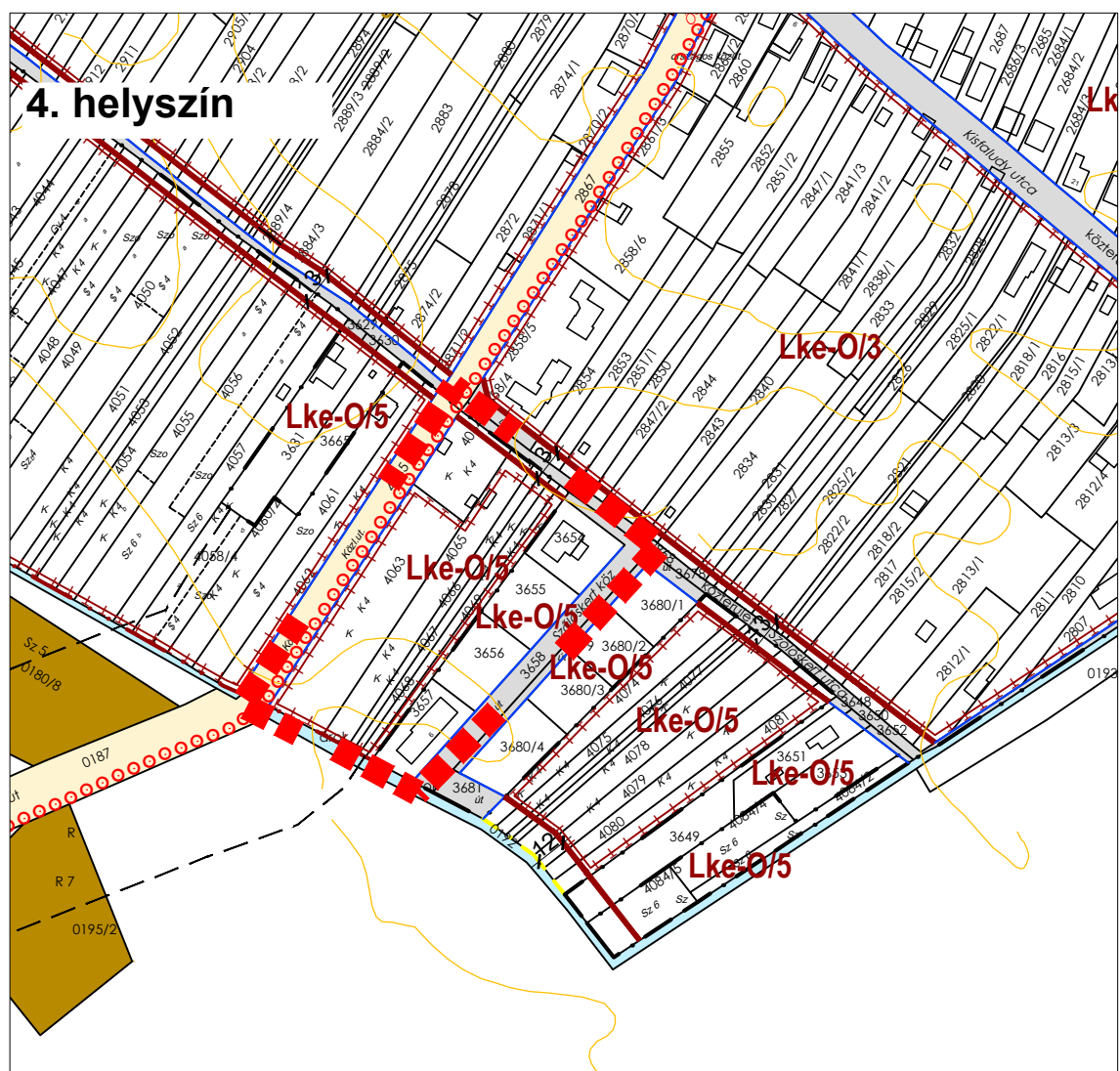
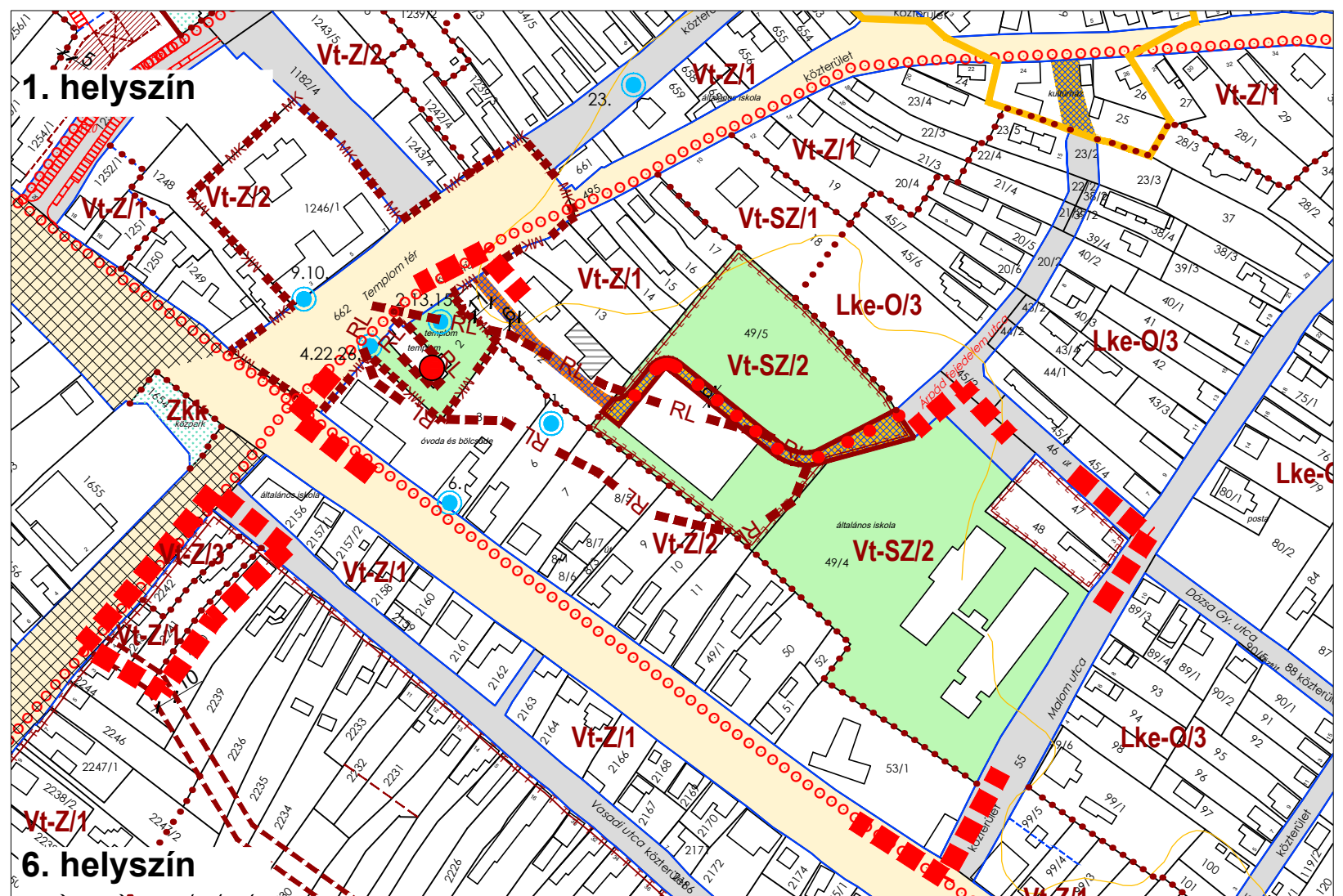
Földváriné dr. Kürthy Krisztína
jegyző

Kissné Szabó Katalin
polgármester

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetve: 2019. napján.

Földváriné dr. Kürthy Krisztína
jegyző



Jelmagyarázat

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK	Építési övezet, övezet jele		
	beépítési mód	max. beépítési %	min. zöldfelület %
Lk-O/3	O	30	30
	5,0	800	kisvárosias lakó
Lke-O/2	O	25	50
	5,0	800	kertvárosias lakó
Lke-O/3	O	30	50
	5,0/K	550	kertvárosias lakó
Lke-O/5	O	30	50
	5,0/K	700	kertvárosias lakó
Vt-Z/1	Z	L: 40 Kö: 60	25
	5,5	550	településközponti vegyes
Vt-Z/2	Z	L: 30 Kö: 50	25
	L, Kö: 10	800	településközponti vegyes
Vt-Z/3	Z	80	10
	5,5	K	településközponti vegyes
Vt-SZ/2	SZ	40	25
	15,0	1000	településközponti vegyes
Gksz-SZ/3	SZ	40	25
	8,0	5000	kereskedelmi szolgáltató gazdasági
Gip-SZ/3	SZ	50	25
	20,0	8000	egyéb ipari gazdasági

ÜLLŐ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV - MÓDOSÍTÁS

m=1:3 000

Jelmagyarázat

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- szabályozási vonal (közterületi telekhatár)
- szabályozási szélesség
- építési övezet, övezet határa
- a telek be nem építhető része
- védő zöldfelület, fasor
- háromszintes beültetésű zöldfelület
- belvízzel veszélyeztetett terület
- közhasználat céljára átadott terület
- építési övezet, övezet jele

MŰVI ÉRTÉKVÉDELMI ELEMÉK

- műemlék
- műemléki környezet
- régészeti lelőhely

TÁJ- TERMÉSZETVÉDELMI ELEMÉK

- egyedi tájérték és sorszáma

VÉDELMEK, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

- vedőávolság
- földgázvezeték
- zajzóna zóna - éjszakai 55 dB-es isophon görbe

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

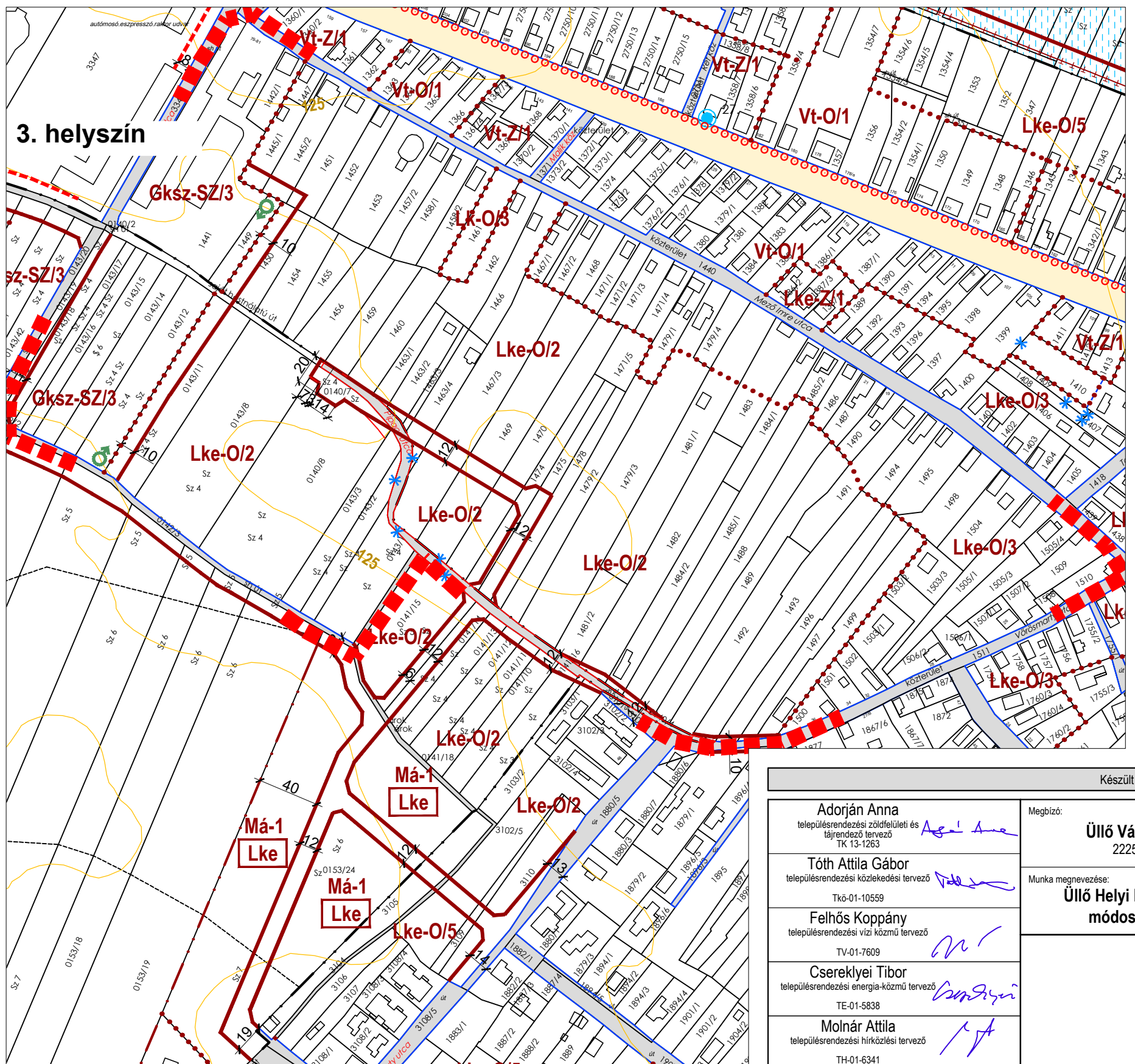
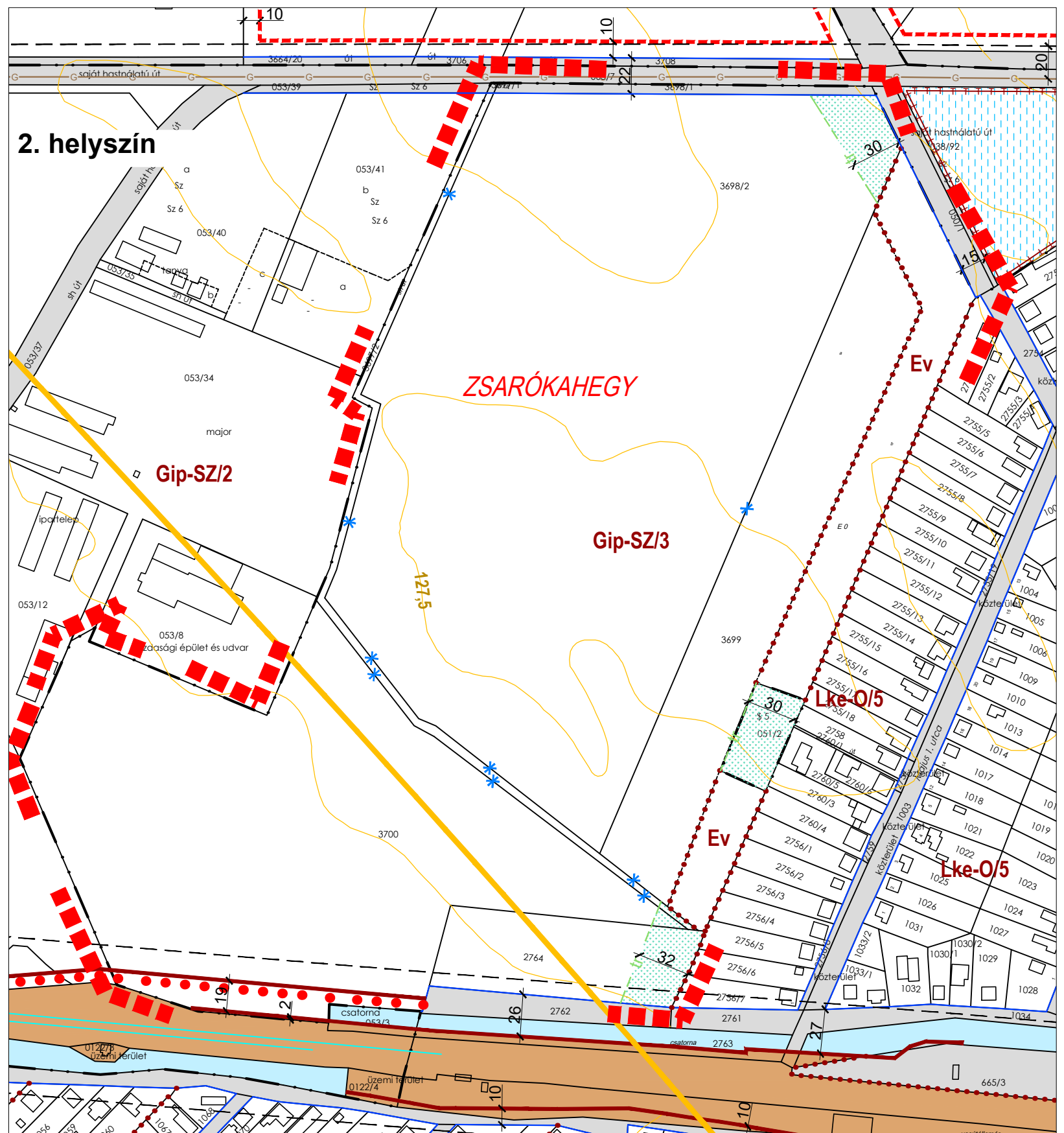
- tervezett belterületi határ
- javasolt megszüntető jel
- telekcsoport újraosztással érintett tömb határa

TÁJÉKOZTATÓ, EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- belterületi határvonal
- módosítással érintett tervezési terület határa
- állami/önkormányzati közlekedési célú közterület
- jelentős zöldfelületű intézményterület
- vízfolyás, vízfelület
- szintvonal

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK

- KÖu közúti közlekedési
- KÖk kötőpályás közlekedési
- KÖkm telekigényes közmű, hírközlési
- Ev védelmi rendeltetésű erdő



1. melléklet az .../2019. (... ..) önkormányzati rendelethez.
2.5. melléklet az 20/2017. (VII. 08.) önkormányzati rendelethez.

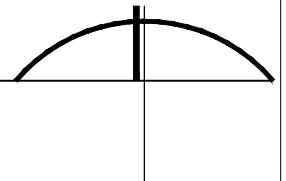
Készült az állami alapadatok felhasználásával. Magassági adatok az 1:10 000-es léptékű topográfiai térkép alapján.

Adorján Anna településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező TK-13-1263	Megbízó: Üllő Város Önkormányzata 2225 Üllő, Templom tér 3.	Rajz megnevezése: SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA AZ 1., 2., 3., 4. ÉS 6. RÉSZTERÜLETRE
Tóth Attila Gábor településrendezési közlekedési tervező TK-01-10559	Munka megnevezése: Üllő Helyi Építési Szabályzatának módosítása 7 részterületre	Dátum: 2019. 07.
Felhős Koppány településrendezési víz közmű tervező TV-01-7609		Méretarány: M=1:3.000
Cserekyei Tibor településrendezési energia-közmű tervező TE-01-5838		Rajzsorszám: SZ-2/M-5
Molnár Attila településrendezési hírközlési tervező TH-01-6341		Felelős tervező: Wolf Beáta településrendező TT/E 01-2384
		Tervezők: Cseri Gabriella településrendező

HEGY 21. BT.
Cím:
1016. Budapest, Gellérthegy u. 16.

ÜLLŐ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV - MÓDOSÍTÁS

m=1:2 000



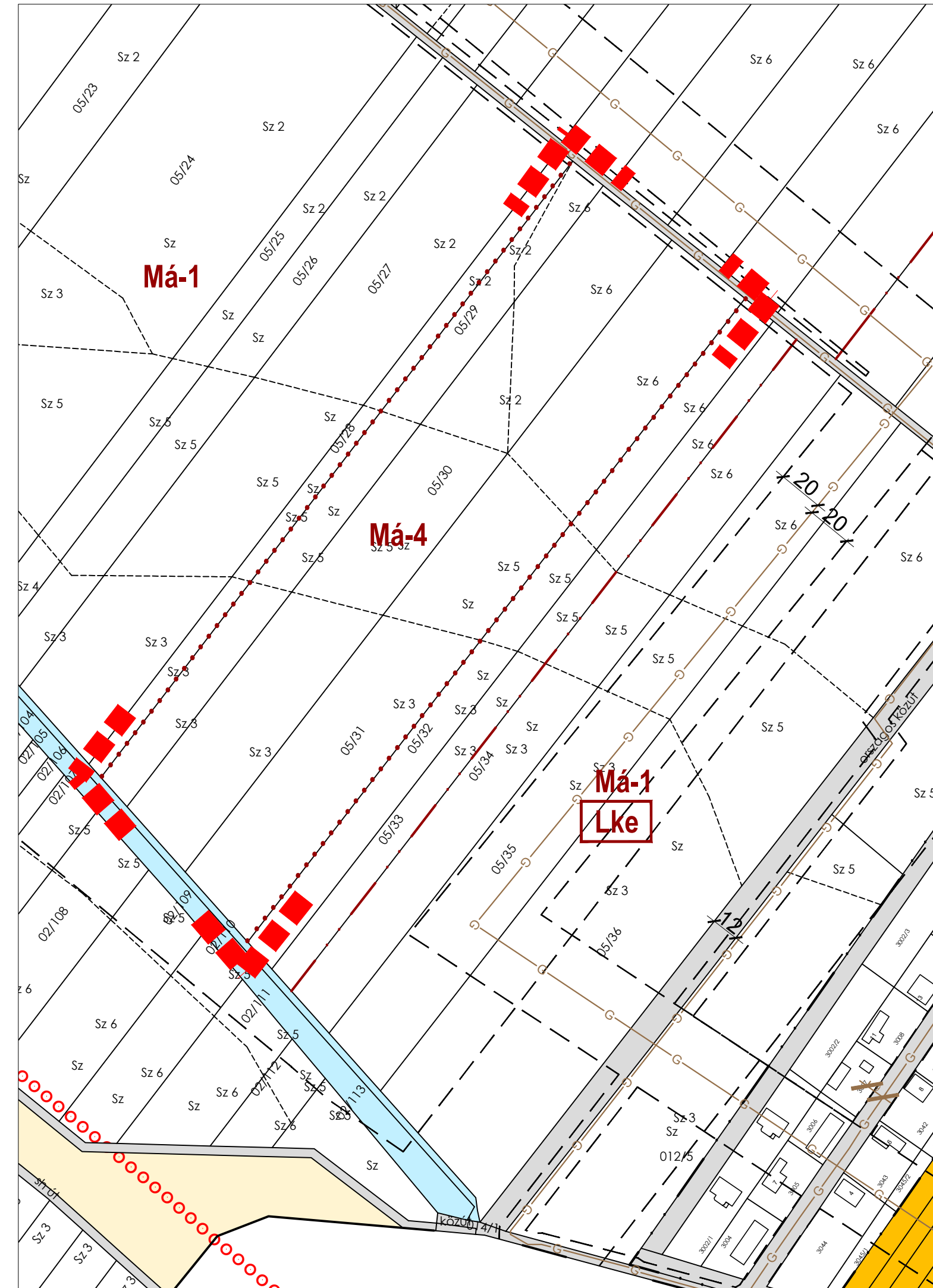
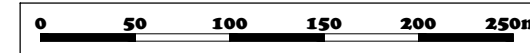
Jelmagyarázat

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
	szabályozási szélesség
	övezet határa
Má-4	építési övezet, övezet jele
VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG	
	vedőtávolság
	földgázvezeték
TÁJÉKOZTATÓ, EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
	belterület határvonal
	módosítással érintett tervezési terület határa
	állami/önkormányzati közlekedési célú közterület
	vízfolyás, vízfelület
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK	
	közúti közlekedési
	keres mezőgazdasági
Má	általános mezőgazdasági
	vízgazdálkodási

2. melléklet az .../2019. (....)
önkormányzati rendelethez.
2.6. 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>Agal Anna</i>	Megbízó:	Üllő Város Önkormányzata 2225 Üllő, Templom tér 3.	
Tóth Attila Gábor településrendezési közlekedési tervező TKö-01-10559 <i>Tóth</i>	Munka megnevezése:	Üllő Helyi Építési Szabályzatának módosítása 7 részterületre	
Felhős Koppány településrendezési vízi közmű tervező TV-01-7609 <i>Kop</i>	Rajz megnevezése:	SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA AZ 5. RÉSZTERÜLETRE	
Cserekyei Tibor településrendezési energia-közmű tervező TE-01-5838 <i>Cserekyei</i>	Dátum:	2019. 07.	Rajzszám:
Molnár Attila településrendezési hírközlési tervező TH-01-6341 <i>Molnár</i>	Méretarány:	M=1:2.000	SZ-1/M-1
	HEGY 21. BT. Cím: 1016. Budapest, Gellérthegy u. 16.	Felelős tervező:	Tervezők:
		Wolf Beáta településtervező TT/1É 01-2384 <i>Wolf Beáta</i>	Cseri Gabriella településtervező <i>Cseri Gabriella</i>



**Főépítési feljegyzés az alátámasztó munkarészek tartalmára vonatkozóan
Üllő központi belterületén 6 részterületre, a külterületen a Vasúti dűlő 3 földrészletére vonatkozó
módosítás kapcsán**

Üllő településrendezési eszközeinek utolsó módosítására 2019 májusában került sor. Jelen módosítás 7 részterületét az önkormányzat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. (12 hrsz, 3698/2, 3697/2, 3699, 3700, 3746, 3747, 3698/2 és 3700 hrsz, 1492, 1491, 1489, 1488, 1485/1, 1484/2, 1482, 1481/1, 1479/3, 1479/2, 1478, 1475, 1474 hrsz, 4064 hrsz, 2242 hrsz, 1220/7 hrsz és a 05/29, 05/30, 05/31 hrsz)

A helyi építési szabályzat és HÉSZ módosításához **készül a megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész**. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/A. § (2) bekezdés értelmében a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozhatja meg.

Tekintettel arra, hogy a változás részben megkezdett fejlesztéseket érint, vagy tervbe vett hasznosítások előkészítését szolgálja, csak a jelenlegi állapot és a tervezett cél ismertetésére szükséges kitérni.

Településfejlesztési koncepcionális elhatározás támogatja a lakóterületi fejlesztéseket, főleg, ha azok már folyamatban vannak.

Így a társadalmi gazdasági elemzések kidolgozása szükségtelen. Az átsorolások, illetve a szabályozási vonalak levétele kapcsán vizsgálni szükséges a hatályos HÉSZ és a szabályozási tervi összhangot.

A településszerkezetet alakító közlekedési rendszerek, a közúthálózati kapcsolatok a közigazgatási területen változatlanok maradnak. A változások nem hatnak a korábbi környezetvédelemmel kapcsolatos, közműhálózatokra vonatkozó fejlesztési és megvalósítási javaslatokra, vezetékes és vezeték nélküli hírközlési hálózati megállapításokra, katasztrófa védelmi elemzésekre, így szakági **elemzések vizsgálatok javaslatok elkészítése 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):

- 1.6.1 Hatályban lévő HÉSZ és szabályozási terv kiértékelése.
- 1.14. Az épített környezet vizsgálata az érintett telkek kapcsán.
- 1.15. Közlekedés az érintett telkek kapcsán.

Helyzetelemző munkarész nem szükséges a fejlesztések jelentősége, jellege miatt.

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

- 10.1.2. A változással érintett részterületek összefoglalója
- 14. Szakági javaslatok az érthetőséghez szükséges mértékben
- 15.2.1. Tájrendezési szakági javaslatok az érintettség szintjén
- 19.2.1.4. Biológiai aktivitásérték egyensúly megmaradásának kinyilvánítása
- 39.7. A szabályozási koncepció az érintettség mértéke szerint.

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, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatása **nem szükséges az önkormányzat véleménye szerint.**

Üllő, 2019. július 5.

A Polgármester megbízásából:

főépítész

VIZSGÁLATI és ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK	2
2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	4
2.1. TERVEZÉSI TERÜLET TÖMBJEINEK LEHATÁROLÁSA	4
2.2. MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA	6
2.3. KÖZVETLEN KÖRNYEZET VIZSGÁLATA ÉS BEMUTATÁSA	9
2.4. ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL ÉS AZ ITS-SEL	11
2.5. ÖSSZHANG A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL	12
2.6. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK	12
2.7. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK RENDSZERE	12
2.8. TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP	16
3. ALÁTÁMASZTÓ ÉS SZAKÁGI JAVASLAT	17
3.1. TÉRSÉGI SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS	17
3.2. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TERVEZETT VÁLTOZÁSA ÉS ANNAK INDOKLÁSA	17
3.3. TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLY ALAKULÁSA	18
3.4. TÁJRENDEZÉSI ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT	18
3.5. A TERVEZETT BERUHÁZÁS ÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI, A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGE	19

1. ELŐZMÉNYEK

Üllő város Önkormányzatának képviselő-testülete 91/2017. (VI. 29.) számú 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 a 20/2017. (VII. 8.) önkormányzati rendelettel.

Az elfogadott településszerkezeti tervet az önkormányzathoz érkezett egyedi kérelmek és az önkormányzati fejlesztési szándék alapján 69/2019. (IV.25.) önkormányzati határozattal módosították. Az elfogadott helyi építési szabályzatot és mellékleteit több ízben is módosították: a 11/2018. (VI.6.), 16/2018. (X.26.), valamint a 9/2019. (V.03.) számú önkormányzati rendelettel.

Az eltelt időszakban beérkezett új kérelmek, fejlesztési elképzelések szükségessé teszik a HÉSZ 7 részterületét érintő, újbóli pontosítását, módosítását, a kikristályosodott fejlesztési elképzelések megvalósíthatósága érdekében.

Az **1. módosítási helyszín a római katolikus plébánia 12 hrsz-ú kertje**. A területen áthaladó sétálóutca kötelező szabályozási vonala helyett ugyanabban a sávban be nem építhető terület kijelölését kezdeményezik a telekre tervezett közösségi ház terveinek engedélyezhetősége érdekében.

A **2. módosítási helyszín** a Zsaróka-hegyi üzem mögötti telkek területe, ahol a tervezett út szabályozási vonalának a telekhatárookra való áthelyezését kérik, ugyanis a Zsaróka út már elérte a kiszabályozott 22 méteres szélességet. **Érintett telkek: 3698/2, 3697/2, 3699, 3700, 3746, 3747. A 3698/2 és 3700 hrsz-ú telkekről**, amelyek ipari-gazdasági célú igénybevétele még nem történt meg, a tulajdonos a tervezett út szabályozási vonalának törlését kérelmezte, mivel a 22 m-es közterületi szélesség további növelésének se forgalmi se környezetvédelmi indoklása nincsen.

A **3. módosítás** a Pipacs utca és Mező utca közötti kiszabályozott út irányadó szabályozási vonalát érinti, amelynek a törlését kezdeményezték a **1492, 1491, 1489, 1488, 1485/1, 1484/2, 1482, 1481/1, 1479/3, 1479/2, 1478, 1475, 1474 hrsz-ú telkekről**. A tömbfeltárás és a többsők hasznosítása jelenleg nem időszerű.

A **4. módosítás** a Szőlőskert utcai 4064 hrsz sarkához kapcsolódik, ahol a szabályozási terv a beláthatósághoz igazodó útkapcsolatot biztosít, ezzel szemben az egyedi igény a fordulási ív kiegyenesítését kérik, mert az ingatlan kerítés sarka és a vízórája a szabályozás miatt közterületre kerülne. A Szőlőskert utca szabályozási terv szerinti szélesítése csak az egyenes szabályozási vonal mentén hajtható végre.

Az **5. módosítás** egy új mezőgazdasági, Má jelű övezet kijelölését teszi szükségessé a **05/29, 05/30 és 05/31 hrsz-en** a jelenleg Má-1 jelű övezetbe sorolt ingatlanokon 10-30 éve meglévő épületek ingatlan-nyilvántartási feltüntetésének jogszerűsége érdekében.

A **6. módosítási helyszín a 2242 hrsz-ú ingatlan** (Tani pékség, Párizs Dekor és kínai étkezde épülete). A területre az önkormányzat szeretne új Vt-Z övezetet kijelölni 80% beépíthetőséggel, ugyanis a zárt sorú beépítés már most is eléri a 60%-ot. A tulajdonos a kínai étkezde és a zöldséges között – a zárt sorú beépítést teljessé téve – cukrászdát létesítene, bővítendő a városközpontban található szolgáltatások kínálatát.

A **7. módosítás** a Deák Ferenc utcai 1220/7 hrsz-ú telken egyedi rendelkezés által módosítja az építési jogokat, a Vt-O/2 övezetbe tartozó telkeken felépített, a hatályos szabályozásnak nem megfelelő épületek jogszerűsége érdekében. A szabályok teleknagysághoz kötötten engedik meg a 2 db főépület létesítését. A meglévő teleknagyság ezt az értéket azonban nem éri el.

A helyszínek sorrendjét az igények jelentkezésének sorrendje határozta meg és nem a módosítás súlya, nem a városon belüli elhelyezkedés. A felsorolt módosítási igények illeszkednek a város fejlesztési és téralakítási elképzeléseibe, annak révén, hogy a lakhatási lehetőségek megteremtése, a feltételek javítása elsődleges cél, így az önkormányzat kezdeményezi a HÉSZ és a mellékletét képező szabályozási terv módosítását.

Az önkormányzat a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 32.§ (1) c) pontja és a 32.§ (6) c) pontja szerint fejlesztési területté nyilvánítja a módosítás által érintett telkeket a 10/2019. (II.14.) számú és az azt kiegészítő 52/2019. (IV.11.) számú önkormányzati határozatok alapján. A kormányrendelet 42.§-a szerint a módosítást és egyeztetését tárgyalásos eljárás keretében kívánja lebonyolítani.

A módosítási igény a magasabb szintű területrendezési tervek kereteit nem érinti annak révén, hogy a módosítások a térségi besorolások követelményeinek való megfelelést nem befolyásolják. A módosítás nem változtatja meg a szerkezeti jelentőségű infrastrukturális rendszereket. **Jelen módosítás célja a szabályozási terv szabályozási vonalainak módosítása a tervezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében, a tanya épületeinek megőrzését lehetővé tevő általános mezőgazdasági övezet meghatározása és a megfelelő építési jog biztosítása, a városközponti funkciók bővítéséhez a beépítési mérték növelése és a Deák Ferenc utcai telkeken a létesíthető lakóingatlanok számának egyedi meghatározása, a kialakult helyzethez igazodóan.** A fentiekből adódik, hogy mindössze a szabályozási vonal, az egyes érintett telkek építési övezeti, övezeti besorolása változik. Településszerkezeti tervi változás nincsen.

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.

Jelen dokumentáció tartalmazza a jóváhagyandó munkarészeket, így az Má övezetnél a területfelhasználáson belüli új övezet létrehozását és az érintett telkek átsorolását, valamint a Vt építési övezet esetében szintén azonos területfelhasználásban történő új övezet meghatározását és az érintett telkek átsorolását. A helyi építési szabályzat módosítását és mellékleteként a szabályozási terv módosítását is tartalmazza a rendelettel jóváhagyandó munkarész. Jelen dokumentáció részeként a kötelező alátámasztó szakági munkarészek azon részei kerülnek csak kidolgozásra, amelyeket érintenek az új besorolások. Jelen módosítás keretében a jóváhagyást követően kerül sor a szabályozási tervek és a HÉSZ egységes összeszerkesztésére.

A módosítással érintett részterületek a városias települési térséget, valamint egy esetben a mezőgazdasági térséget érintik, de mivel a területfelhasználási egységekben nem történik változás, így jelen módosítás részeként nem válik szükségessé a térségi övezetek kiterjedésére vonatkozóan előzetes adatszolgáltatás kérés.

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 cseréjéből fakadóan jelentős környezeti terhelő hatást nem keletkeztet, beépítési intenzitást nem vagy csak kismértékben növekszik, számottevő forgalomnövekedéssel, környezeti terheléssel nem jár, ezért a **környezeti vizsgálat lefolytatása az 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 tehát 10 évnél nem régebbi. 2017. év végén készült el a TAK (Településképi arculati kézikönyv) és a TkR (Településképi rendelet). (2001. évi LXIV. törvény 85/A.§)

Egyik részterület sem érintett országosan vagy helyileg védett épülettel, műemléki környezettel. Az 1. helyszín érintett a *Malom utca 1.* elnevezésű régészeti lelőhellyel. A területen az Árpád-kori, középkori és kora újkori Üllő falurészletei kerültek elő. A lelőhely nem minősül védett régészeti területnek, egyedi régészeti védelem alatt nem áll, azonban ex lege általános védelmet élvez. Régészeti lelőhelyek esetében elengedhetetlen a megelőző feltárás, mert bármely földmunkával járó beavatkozás a régészeti-történeti rétegeket végérvényesen megsemmisíti. Szakszerű feltárásuk és annak dokumentálása után a terület felszabadul, és a tervezett beruházás megvalósítható lesz.

A fentiek alapján kijelenthető, hogy a **módosítás részeként nem szükséges kulturális örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítés készítése.**

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 változásokból fakadóan társadalmi, gazdasági és épített környezetre vonatkozó vizsgálatok, illeszkedési szabályok részletes elkészítése indokolatlan. Ugyancsak indokolatlan a térségi terveknek való megfelelés vizsgálata és az összhang igazolása, mivel településszerkezeti változásokkal a módosítások nem járnak. Az építési övezeti besorolás pontosítása nem hat az infrastrukturális hálózatok rendszerére, nem változtatja meg a közlekedéshálózattal szemben és a közműellátással szemben támasztott igényeket sem.

2.1. TERVEZÉSI TERÜLET TÖMBJEINEK LEHATÁROLÁSA



A tervezési terület tömbjeinek elhelyezkedése

Az 5. helyszín kivételével mindegyik a központi belterület része vagy ahhoz szervesen kapcsolódik.

1. helyszín: Római katolikus plébánia telke

A tervezési terület a település központjában található Templom térhez közvetlenül kapcsolódik, ezt köti össze a városi sportcsarnokkal és az Árpád fejedelem útjával. A 12 hrsz-ú telekre vonatkozik a módosítás. A telek a Városközpont városrészben, a Templom tér – Gyömrői út – Árpád fejedelem útja – Malom utca – Pesti út közterületek által meghatározott, településközponti vegyes és kertvárosias lakóterület övezeteket egyaránt tartalmazó tömbben található.

2. helyszín: Zsarókahegyi üzemi terület mögötti ipari-gazdasági telkek

A Zsaróka utca déli oldalán található terület az Északi városrészben, a belterület határán fekszik. Az együtt tervezendő, Gip-SZ/2 és Gip-SZ/3 jelű építési övezetekbe tartozó terület határai a többi irányban: keleten a Maglódi út, valamint a Május 1. utca kertvárosias lakóterületének övezeti határa, délen a vasút üzemi területe mentén haladó Liszt Ferenc utca, nyugaton pedig a 053/37 saját használatú út és a belterületi határ.

3. helyszín: Pipacs utca és Mező utca közötti lakó célú fejlesztési terület

A tömb a belterület nyugati részén található a Nyugati városrészben, a Mező utca – Vörösmarty utca – Pipacs utca (belterületi határ) által határolt tömbhasználat szempontjából 3 részre tagolódik. A lakótelkek lakóudvarai kertként használt telkekkel, telekrészekkel és gazdasági raktározó, termelő telkekkel határosak. (Lke-O/2 és Gksz-SZ/3 övezetek) A módosítással érintett hosszú szalagszerű telkeket a Pipacs utca tárja fel. Az együtt tervezendő terület a Mező utcai lakótelkek hátsó telekhatára, az Lke-O/2 és Lke-O/3 jelű övezetek közti övezeti és hátsó telekhatár, a Vörösmarty utca délnyugati szakasza, a Pipacs utca megmaradó délkeleti szakasza és a 2017-es településrendezési tervben kiszabályozott új utca (0141/15 és 0141/14 hrsz-ú telkeken).

4. helyszín: Szőlőskert utca és Ócsai út sarka

A tervezési terület a belterület déli peremén, a Déli városrészben, a Szőlőskert utca és az Ócsai út találkozásánál van, amely egyben az ezen utcák, valamint a Szőlőskert köz és a tervezett belterület határa által meghatározott tömb. A tömb egységesen a Lke-O/5 övezetbe tartozik, a használatától függetlenül.

5. helyszín: Vasúti-dűlői tanya földrészelei

A település északkeleti részén, a Keleti városrészben, a Vasúti-dűlőben húzódó telkek (05/29, 05/30 és 05/31 hrsz) külterületen találhatóak, Má-1 jelű övezetben. Északkeleten az őket feltáró saját használatú út, délnyugaton vízgazdálkodási terület, a többi irányból pedig további általános mezőgazdasági területek határolják. Mivel minden irányból külterületi, beépítésre nem szánt területek veszik körbe, a tervezett módosítás nem tömbhatárossan készül, az új övezet kijelölése kizárólag a szóban forgó telkeket érinti.

6. helyszín: Ócsai úti Tani pékség, Párizs Dekor és kínai étkezde épülete

A módosítás a Városközpont városrészben, az Ócsai út és a Vasadi utca kereszteződésénél található, Vt-Z/1 jelű övezetben. A tömböt az Ócsai út – Vasadi utca – Kertekalja utca – Árpád utca határolja. Együtt tervezendő az Ócsai út, Vasadi utca, a településközponti és a lakóövezetet elválasztó övezeti határ, az irányadó szabályozási vonallal kiszabályozott utca, valamint a temető határa által meghatározott terület.

7. helyszín: Deák Ferenc utcai délkeleti oldalán található 1220/7 hrsz-ú telek

A tervezési terület a Városközpontban, a Deák Ferenc utca – Állomás utca – Kossuth Lajos utca által határolt tömb középső részén van.

2.2. MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA



Az **1. helyszínen**, a 12 hrsz-ú telken (plébánia telke) A Templom tér és a Deák Ferenc utca között kiépült a város sétáló utcája, közösségi tere. A Templom tértől a sportszarnokhoz vezető szakasz nem valósult meg még telekjogilag sem. A Plébánia meglévő épületét közösségi épületként kívánják újraépíteni. a fejlesztés megvalósítására korlátozásként hat az Árpád fejedelem útjáig vezető kiszabályozott sétálóútca a hatályos szabályozási terven. A plébánia telkén tervezett fejlesztést pályázat útján kívánják megvalósítani. Ehhez szükséges a módosítás. A sétálóútca meglétét és helyét továbbra is biztosítja a be nem építhető, közhasználat elől el nem zárt telekrész rögzítése. **A módosítás célja a gyalogos kapcsolat kötelező szabályozási vonalának törlése és helyette ugyanabban a sávban be nem építhető telekrész kijelölése. Csak a szabályozási terv módosítása a cél.**



A **2. helyszínen**, az ipari fejlesztési területen, a hatályos szabályozási terv a 3698/2, 3697/2, 3699, 3700, 3746, 3747 hrsz-ú telkek északi, illetve északkeleti szélén, szabályozási vonallal biztosította a Zsaróka út 22 m-es szükséges szélességét. Az érvényben lévő településrendezési eszközök elfogadása óta a Zsaróka út már útként bejegyzett szakaszaival létrejött a 22 m-es közterületi szélesség, így **további bővítésre és a felsorolt telkek területeinek igénybevételére nincs szükség.** A hatályos terv a 3698/2 és 3700 hrsz-ú telteken tömbfeltárási utat szabályozott ki. A területek konkrét hasznosítására még nincs elképzelés **A tervezési feladat az út szabályozási vonalának felülvizsgálata és javítása a tömbmegosztás megszüntetése.**



A **3. helyszín** a Pipacs utca által feltárt fejlesztési terület a belterület nyugati szélén. A jelenleg átalakulóban lévő tömb egy részén még mezőgazdasági tevékenység folyik, más részei beépültek, és a nyugati oldalán ipar-gazdasági tevékenységet folytatnak. Az érvényben lévő szabályozási terv a 1492, 1491, 1489, 1488, 1485/1, 1484/2, 1482, 1481/1, 1479/3, 1479/2, 1478, 1475, 1474 hrsz-ú telkeken, kertvárosias lakóterületi fejlesztések lehetőségeit figyelembe véve, irányadó szabályozási vonallal tömbfeltárási utat szabályozott ki. A valós területhasználat még mindig mezőgazdasági és kertjellegű a lakóudvaroktól délnyugatra. A tulajdonosokban nem alakult ki ez egységes hasznosítási fejlesztési szándék. A szabályozás, ha irányadó is, akkor is korlátozást jelent az építési jogokban lehetőségekben. A területet az önkormányzat kiemelt fejlesztési területként kezeli az irányadó szabályozás levehetőssége miatt, és a

hasznosítás céljának bizonytalansága miatt a kiszabályozott út megépítését, a tömb feltárását már nem tervezi. **A módosítás célja a tervezett út kiszabályozásának felülvizsgálata és irányadó szabályozási vonalának törlése. A módosítás csak szabályozási tervi. A módosítással a későbbi tömbfeltárás lehetősége elvész.**



A **4. helyszín** szintén jelentősen átalakuló, fejlesztési terület, ahol a hatályos szabályozási terv a Szőlőskert utca 13 méteres szabályozási szélességét szabályozási vonallal jelölte ki. A terület részlegesen beépült kertvárosias lakóterületként és kertes hétvégi házas telkeként, ahol a lakócélu fejlesztést, az úttal való feltárás megfelelőségét biztosítja a Szőlőskert utca szabályozási terv szerinti szélesítése. A Szőlőskert utca és az Ócsai út lesarkítottan kiszabályozott csomópontjában a Szőlőskert utca 4064 hrsz-ú telek vízórája és telekbehajtó kapuja a fordulási ívben található, a közmű becsatlakozás és a behajtó újrabeépítésének elvetése a szabályozási vonalak egyenes, közel merőleges találkozását teszi szükségessé. Ennek következtében a Szőlőskert utca szélesítése csak az egyenes szabályozási vonal mentén hajtható végre. **A tervezési feladat a 4064 hrsz-ú ingatlan sarkán a**

szabályozási vonal kiegyenesítése csak a szabályozási tervet érinti.



Az **5. helyszín** a Vasúti-dűlőben, Hosszúberek településrésztől nyugatra található, ahol saját használatú földútról feltártan, 3 db külterületi telket érintően, az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő tanya épületei találhatóak. A terület általános mezőgazdasági övezetbe tartozik, amely a kizárólag mezőgazdasági termelést tesz lehetővé, nem tesz lehetővé beépítést. Mindhárom terület szántó művelési ágba tartozik, a tanyaépületek azonban már 10-30 éve megtalálhatók a területen.

A tervezési feladat a három telekre olyan általános mezőgazdasági övezet meghatározása, amely lehetővé teszi a tanyaépületek fennmaradását és az ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetését. Ennek érdekében az új Má-4 övezetre a beépítési mérték felső határát 5%-ban kerül meghatározásra. A módosítás a 05/29, 05/30 és 05/31 hrsz-ú telkekre vonatkozik, a HÉSZ és a területre vonatkozó

szabályozási terv módosítását foglalja magában.



A **6. helyszín** az Ócsai út és a Vasadi utca kereszteződésénél található ingatlan kereskedelmi egységeknek a Tani pékségnek, Párizs Dekor-nak és kínai étkezde épületrészének ad helyet. A telek jelenlegi övezeti besorolása, a Vt-Z/1 jelű településközponti vegyes építési övezete zárt sorú beépítést tesz lehetővé, valamint közösségi rendeltetés befogadása esetén terepszint felett maximum 60%-os, terepszint alatt maximum 50%-os beépíthetőséget enged meg. A telek beépítettsége jelenleg is meghaladja a 60%-ot. A tulajdonos a kínai étkezde és a zöldséges között cukrászda létesítését tervezi, ezzel kívánja bővíteni a városközpont kereskedelmi szolgáltatási kínálatát.

A zárt sorú beépítést teljessé tevő fejlesztés megépíthetőségét egy új építési övezet létrehozása tenné lehetővé. Az új Vt-Z/3 jelű övezet, 80%-os beépíthetőséget engedély, a 2242 hrsz-ú ingatlan átkerül az új övezetbe. A tömbrésze vonatkozó új építési övezet kerül a helyi építési szabályzatba (HÉSZ).



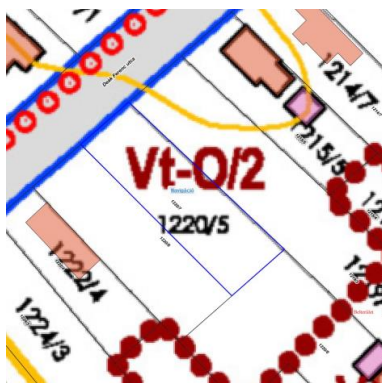
A 7. helyszín a Deák Ferenc utca és a Kossuth Lajos utca között található. A 1220/5 hrsz-ú telek megosztásával létrejött új 3 db 1220/6, 1220/7 és 1220/8 hrsz-ú telek. Az 1220/5 hrsz-ú telek átmenő telek volt a Deák Ferenc utca és a Kossuth Lajos utca között. A megosztás után kialakult új közös telekhatár azonban nem került a szabályozási terven rögzített övezet határra. Így a Deák Ferenc utca felőli 2 db új telek (1220/7 hrsz és a 1220/8 hrsz) a Vt-O/2 építési övezetbe tartozik. Ugyancsak ennek az építési övezetnek a része maradt a 1220/6 hrsz-ú telek hátsókerterje. A Kossuth Lajos utca felőli 1220/6 hrsz-ú telek eleje a Vt-Z/1 jelű építési övezet része. Az 1220/7 hrsz és a 1220/8 hrsz-ú telek mérete a tulajdoni lap szerint egyaránt 800 m². Ugyanakkor a telek beépítését feltételezhetően bejelentési eljárás részeként a 2018. év folyamán elkezdték. Az 1220/7 hrsz-ú telken 2 lakóépületet, az

1220/8 hrsz-ú telken 1 lakóépületet létesítettek. A HÉSZ Vt-O/2 jelű építési övezetre vonatkozó előírása alapján az itt kialakított telekméretű csak 1-1 épület elhelyezését teszi lehetővé, ezért szükséges az 1220/7 hrsz-ú telekre vonatkozóan a HÉSZ-t módosítani.

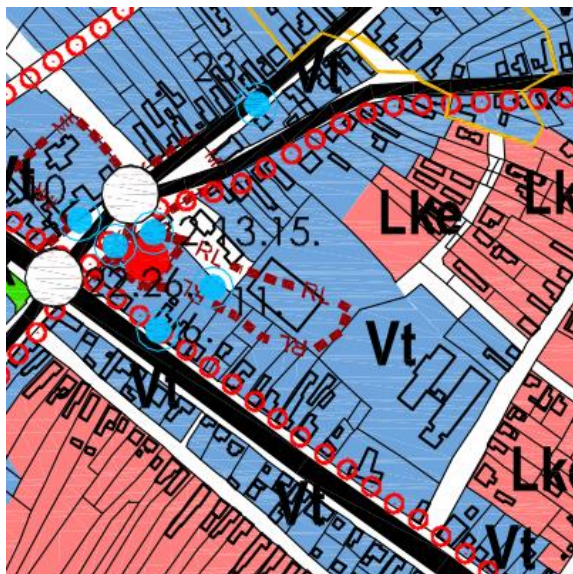
A módosítással az 1220/7 hrsz-ú telken 2 db lakás 2 db külön álló lakóépületben, a kialakult helyzethez igazodva, elhelyezhető. A módosítás célja a több 10 millió forintos létrehozott értékek megőrizhetőségének biztosítása.

Javaslat: HÉSZ módosul egyéni, az adott telekre vonatkozó rendelkezéssel. A városrészi egyedi előírásokon belül kifejezetten a szóban forgó telken, telekmérettől

függetlenül 2 önálló lakóépület építése is megengedhető, illetve a 2 önálló lakást tartalmazó 2 db épület használatba vételéhez az építésügyi hatósági bizonyítvány megkereshető, megszerezhető.



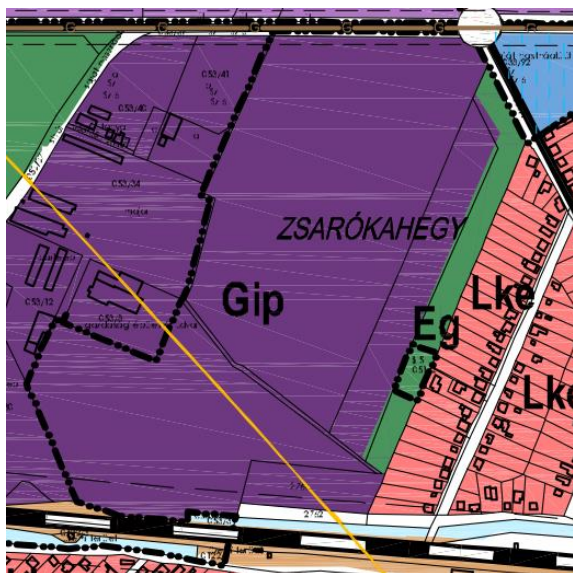
2.3. KÖZVETLEN KÖRNYEZET VIZSGÁLATA ÉS BEMUTATÁSA



Az **1. számú helyszín** a 2013. év folyamán fejlesztési és funkcióbővítő rehabilitáción átesett, új arculattal rendelkező városközpont közvetlen közelében található, a teljesen megújult Templom tér délkeleti oldalán. A 12 hrsz-ú telken átvezető tervezett sétány a Templom teret köti össze a városi sportcsarnokkal, az Árpád fejedelem útjával. A belső feltáró út a nagyméretű, változatos településközponti funkciókat kapcsol össze. A tömböt a Templom tér – Gyömrői út – Malom utca – Pesti út közterületei határolják. A tervezési terület és környezete is viszonylag sík. A telekszerkezet területben, szélességben és mélységben, a többlépcsős kialakulás, a funkciók sokasága és a tömbfeltárás következtében, változatos és szabálytalan.

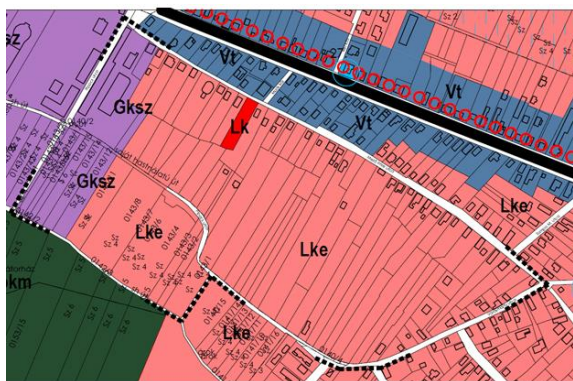
Üllő városában a 2000-es évek óta fokozatosan áttevődött a hangsúly a belső területek minőségi fejlesztésére. A tömbbelsőben megmaradt vagy

felszabadult beépítetlen területek lehetőséget adtak úgy lakóterületi fejlesztésekre, mint az intézményhálózat bővítésére. A belső feltáró útként funkcionáló Árpád fejedelem utca jelenleg zsákként végződik a Művelődési ház, és a Városi Sportcsarnok irányába. Aszfaltburkolatot csak a Sportcsarnokhoz vezető szakasza kapott. A 2007-ben átadott többfunkciós sportcsarnok az iskolai testnevelés ellátása mellett összvárosi funkciókat is betölt. A sportcsarnok jelenleg gépkocsival is és gyalogosan is csak a Malom utcáról nyíló Árpád fejedelem utcáról közelíthető meg. **Fontos távlati cél és igény az intézmények és a „Sétatér” közötti szerves gyalogos kapcsolat létrehozása.**

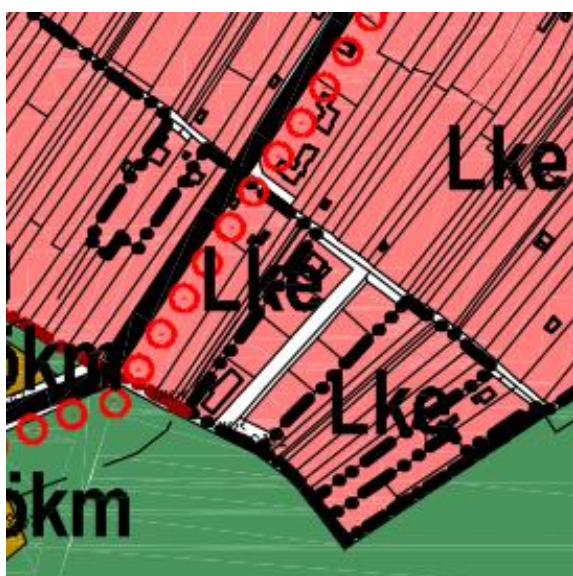


A **2. számú terület** a 100. Budapest-Cegléd vasútvonaltól északra helyezkedik el, a település egyik legmagasabb pontján (127,5 m), az Északi városrészben. A hatályos településrendezési eszközök szerint a teljes terület, különböző léptékű és formájú, részben belterületbe vont, részben még külterületi telkeivel egyéb ipari gazdasági területnek minősül. A Gip és Gksz kereskedelmi, gazdasági területek feltáró útja a Zsaróka út, erre fűződnek fel déli irányban a módosítással érintett terület telkei is. A még beépítetlen telkeken átmeneti hasznosításként szántóföldi művelés zajlik. Az egyéb ipari és a lakóterület között az önkormányzat által betelepített védelmi jellegű erdősáv alakult ki. Az így létrehozott, az eltérő területhasználatokból adódó kedvezőtlen hatásokat kiszűrő védő-zöldszáv a területfelhasználás szintjén gazdasági erdő kategóriába került.

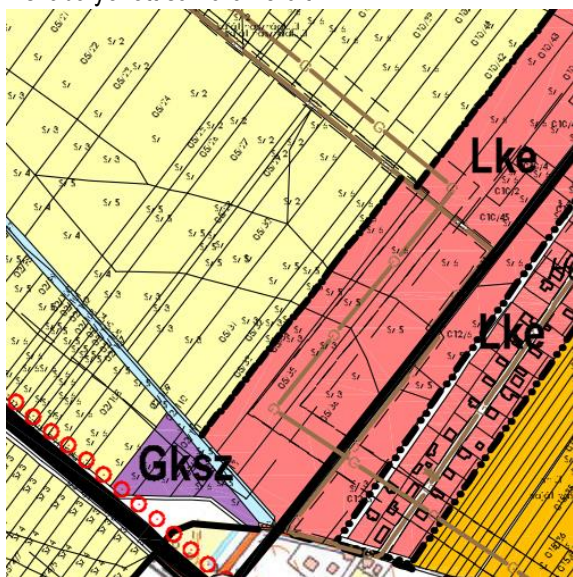
A Zsaróka út és a nyugati irányú folytatása mára elérte a kiszabályozott 22 m-es közterületi szélességét, így alkalmas a besorolás szerinti gyűjtőúti szerepkörére és a logisztikai céllal működő, valamint tervezett gazdasági hasznosítású telkek kiszolgálására. A szabályozási terven jelölt további szélesítés indokolatlan.



A 3. számú területet Az érintett terület síknak tekinthető, nagy része jelenleg szántóföldként és kertként hasznosított. A Mező utcai telkek telekrészek épültek be lakóépületekkel. A tömbbelsőben csak a 1484/2 hrsz-ú telkek épült be. A Mező utca telkein az övezeti besorolásnak megfelelően oldalhatáron álló, változatos kialakítású, előkerttel rendelkező családi házak sorakoznak, már csaknem minden telkek beépült. A Vörösmarty utca telkei nem mutatnak egységes képet a telekszerkezet, az előkert léte, hiánya, az épületek tájolása rendkívül eltérő. A Pipacs utca délkeleti végén elkezdődött a lakó célú beépülés, burkolattal csak ezen a részen rendelkezik az utca. A már beépített telkek a déli oldalán 700-800 m² körüliek, az északi oldalon egy 2000 m²-t meghaladó méretű telken áll ház. A kialakult nyomvonalat az utca északnyugati részén a tulajdonosi használat és ehhez igazodóan a hatályos szabályozási terv megszüntette, a feltárt telkek közül kettőn (hrsz. 1463/2 és 1463/4) van épület.



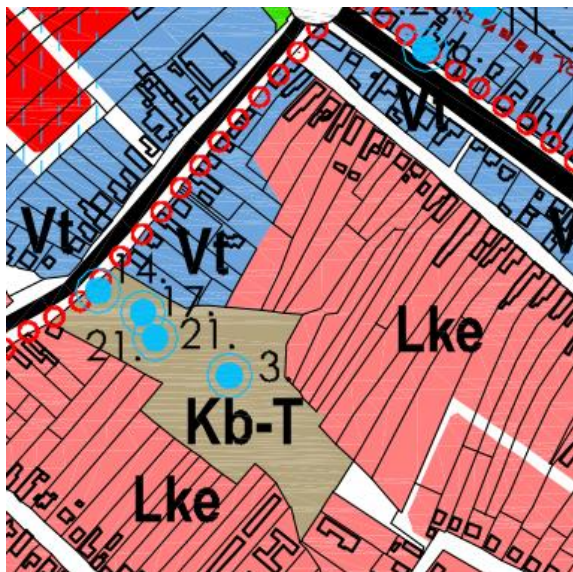
szabályozási tervi rendelkezésektől függetlenül. Így az ingatlan vízórája az Szőlőskert utca és az Ócsai út kiszabályozott sarkára került.



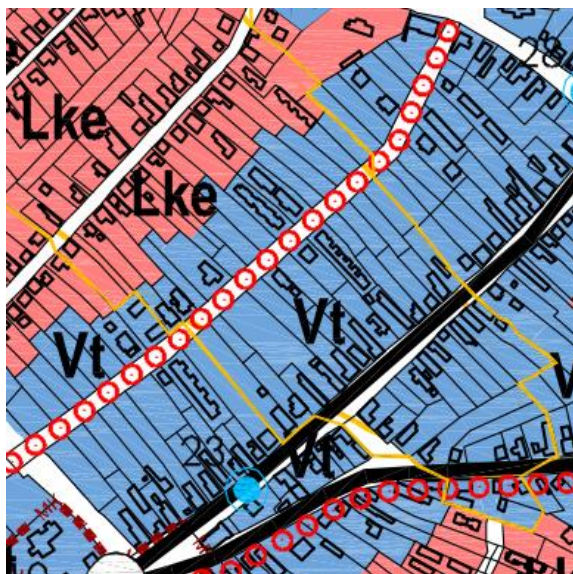
A 3. számú területet Az érintett terület síknak tekinthető, nagy része jelenleg szántóföldként és kertként hasznosított. A Mező utcai telkek telekrészek épültek be lakóépületekkel. A tömbbelsőben csak a 1484/2 hrsz-ú telkek épült be. A Mező utca telkein az övezeti besorolásnak megfelelően oldalhatáron álló, változatos kialakítású, előkerttel rendelkező családi házak sorakoznak, már csaknem minden telkek beépült. A Vörösmarty utca telkei nem mutatnak egységes képet a telekszerkezet, az előkert léte, hiánya, az épületek tájolása rendkívül eltérő. A Pipacs utca délkeleti végén elkezdődött a lakó célú beépülés, burkolattal csak ezen a részen rendelkezik az utca. A már beépített telkek a déli oldalán 700-800 m² körüliek, az északi oldalon egy 2000 m²-t meghaladó méretű telken áll ház. A kialakult nyomvonalat az utca északnyugati részén a tulajdonosi használat és ehhez igazodóan a hatályos szabályozási terv megszüntette, a feltárt telkek közül kettőn (hrsz. 1463/2 és 1463/4) van épület.

A 4. számú terület szintén lakóterületi fejlesztésre kijelölt, sík területen található. Jelenleg a tömb családi házakkal való beépülése zajlik, az átalakulás folyamatos. A már beépített 600-800 m² területű telkek közel négyzet alaprajzúak. A kialakulóban lévő kertvárost egymásra merőleges utcák tagolják. A lakóterület megfelelő feltárásához szükséges útszélességek és minőségek jelenleg még nem biztosítottak, a hatályos szabályozási terv tesz ilyen irányú javaslatokat. A belterület déli peremén húzódó teleksor egységesen az Lke-O/5 jelű építési övezetbe tartozik, amely oldalhatáros beépítést ír elő, és terepszint felett és alatt egyaránt 30%-os legnagyobb beépítettséget enged meg. A legkisebb zöldfelületi arányt 50%-ban határozza meg. Az érintett, 4064 hrsz-ú telken két kisméretű épület található, az Ócsai út felőli alumínium trapézlemezéből készített gk tároló. A kerítés kapubehajtóját és személybejáratát építették meg derékszögű átfordulással, zsaluköből a az ingatlan vízórája az Szőlőskert utca és az Ócsai út

Az 5. számú terület környezetében meghatározó a szántóföldi növénytermesztés. A telkek sík terepen helyezkednek el, amelyet néhol facsoportok tesznek változatosabbá. A három telket (05/29, 05/30 és 05/31 hrsz) délnyugati irányból a Gyáli főcsatorna vízgyűjtő területéhez tartozó mellékcsatorna határolja. A telkek szélessége változó, de inkább keskeny, mélységét a feltáró földút és a csatorna közötti távolság adja. A tanya épületeit az alapterkép és az ingatlan-nyilvántartás nem tünteti fel. A tanya a 3112. jelű összekötő útról földúton közelíthető meg. A földút mentén gázvezeték is halad. A kb. 40 x 40 m alapterületű, fákkal körülvett tanyaudvar a 05/30 és 05/31 hrsz-ú telkeken található, az összes épület az utóbbi telkekre épült. A beépített alapterület körülbelül 120 m² 3db épületben, ami a teljes telkek 0,8%-át jelenti.



Az Ócsai út mentén elhelyezkedő **6. számú terület** a Városközpont városrészben van. A telek épületében kereskedelmi szolgáltatói funkciók a meghatározók. A településközpont vegyes építési övezetbe sorolt telkeken a cél a városias jelleg kialakítása. A kereskedelmi szolgáltatói, vendéglátói funkció erősödése a 2242 hrsz-ú telken a jelenlegi szabályozás által megengedettnél intenzívebb beépítés igényét hozta létre. A Vt-Z/1 övezetben a HÉSZ zárt sorú beépítést ír elő, és maximum 40%-os, közösségi rendeltetés esetén 60%-os beépítettséget enged meg. A 2242 hrsz-ú telken elhelyezkedő, a Tani pékségnek, a Párizs Dekornak és a kínai étkezdének helyet adó, zárt sorúan kialakított földszintes, magastetős épületegyüttes megteremti a kisvárosi hangulatot. A 2242 hrsz-ú telek fekvőtelek, az épületek folytatásában található terület is a telek része, ahol a zöldség-gyümölcs árusítására szolgáló építmény található. A beépítések jellemzően földszintesek, előfordulnak tetőtér-beépítések. Az út túloldalán a saroktelken közkert található, mellette pedig a Penny Market földszintes épülete és parkolója. A 2242 hrsz-ú telek tervezett beépítettsége meghaladja a HÉSZ által az építési övezetre meghatározott 60%-os legnagyobb beépíthetőséget. A telken tervezett cukrászda épülete a városközpont irányából elindult zárt sorú beépítést folytatná.



A **7. számú terület** környezete a Kossuth utca és a Batthyány utca között kialakított, sík területen található Deák Ferenc utca. A Kossuth Lajos utca menti telkeket a 2006-os településrendezési terv sorolta településközpont vegyes övezetbe. A Deák Ferenc utca térsége lett az egyik olyan helyszín a városban, ahol a több főépület egy telken és a többlakásos épületek jellemzően előfordulnak, kihasználva, hogy a településközpont vegyes terület övezetében nem volt tilos a több önálló rendeltetési egységet tartalmazó épületek létrehozása. A szabályok mára megváltoztak. Az élhetőbb lakókörnyezet önkormányzati igénye a hatályos HÉSZ-be épült be.

Mára a Deák Ferenc utcai teleksorok mintegy fele beépült oldalhatáron vagy szabadon álló, léptékben rendkívüli változatosságot felvonultató épületekkel. Családi házak, többlakásos társasházak, az utcára merőlegesen egymás mögé sorakoztatott egységekből álló sorházak egyaránt előfordulnak. A telkek szélessége és mélysége is változó, 500 m² alatti és 1500 m² körüli telekmérettel is találkozunk. A kisebb telkeken az épületek körül kialakított zöldfelületek kicsik. Az utca legszélesebb telke volt a 1220/5 hrsz-ú, amelynek a megosztásából létrejött az 1220/6, 1220/7 és 1220/8 hrsz; utóbbi kettő nyílik a Deák Ferenc utcából, és a Vt-O/2 jelű építési övezetbe tartozik, ahogy a Deák Ferenc utca legtöbb telke. Az 1220/7 és az 1220/8 hrsz-ú telek is beépült. A 1220/7 hrsz-ú telken, a HÉSZ rendelkezéseit figyelmen kívül hagyva, 2 lakóház létesült.

2.4. ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL ÉS AZ ITS-SEL

A módosítások nem vonnak maguk után területfelhasználási változásokat. 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. Mindegyik módosítás megőrzi a megyei térségeknek megfelelő területfelhasználási besorolást és a beépítésre szánt jelleget.

A plébánia telkén átvezető gyalogos kapcsolat létesítése a Városközponti városfejlesztés akcióterületébe tartozik, annak egyik kiemelt eleme. A 2014-es ITS elkészülte idején még más nyomvonalon tervezték a megvalósítását, de az ITS is és a 2015. évi Településfejlesztési Konceptió is kiemeli, hogy a településközpont gyalogos feltárásának és közösségi terének fejlesztését szolgálja. A telekre tervezett közösségi ház tovább erősíti a városközpont funkcióit, és a gyalogos sétány szerepét is növeli.

A Zsaróka út már elérte a feltáró szerepköréhez szükséges közterületi szélességet, a gazdasági fejlesztési cél a további szélesítés nélkül is megvalósítható.

A Pipacs utcai lakóterületi fejlesztés nem indult el, a tömbbelső hasznosítása jelenleg még nem időszerű. Az irányadó szabályozási vonal lekerülése a lakó célú fejlesztést a város más részeire irányítja.

A Szőlőskert utcai módosítás az évtizedek óta fennálló helyzet és a tervek közötti összhangot célozza meg, lehetővé téve a szabályozási tervben szereplő közterületi fejlesztés végrehajtását. A Szőlőskert utca szélesítése a lakóterületek minőségjavításához szükséges, amely szintén az ITS-ben megfogalmazott hosszú távú célkitűzés.

Az új általános mezőgazdasági övezet meghatározása, szintén nem ellentétes a koncepcióval és az ITS-sel. Lehetővé teszi a meglévő tanya és gazdálkodás megmaradását, munkahely megőrzését, az életkörülmények szinten tartását és a jelenlegi kedvezőtlen helyzet rendezését szolgálja.

Az Ócsai úti, zártos beépítést lehetővé tevő módosítás összhangban van az ITS és a Településfejlesztési Konceptió célkitűzéseivel, amelyek a városközpont komplex fejlesztésének folytatását, az újabb funkciók megjelenését és az egységesebb arculat megteremtését kiemelt célként kezelik.

A Deák Ferenc utcai módosítás a már megvalósult épületek jogszerű megmaradását teszi lehetővé. Bár a Településfejlesztési Konceptióban megfogalmazott településszerkezeti jövőkép magában foglalja a meglévő lakóterületek intenzitásnövelésének lehetőségét, a területen továbbra sem cél a társasház jellegű ingatlanok tömeges megjelenése.

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 területfelhasználási besorolásokra, azok változatlanok maradnak, így a **megteremtett összhang sem változik.**

2.6. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK

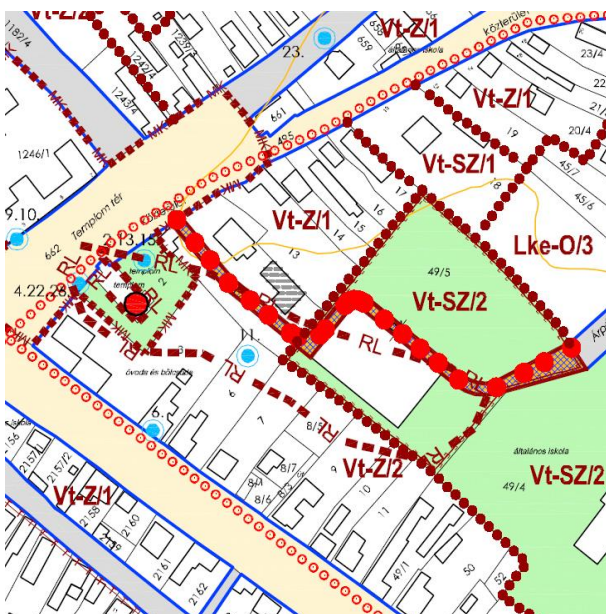
A módosítások nem érintik a hatályos településszerkezeti tervet. Ebből következik, hogy a településszerkezeti összefüggések sem változnak.

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

2.7. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK RENDSZERE

Egyik helyszínen sem változik meg a hatályos településszerkezeti terv, sem a közlekedéshálózati rendszer. A módosítással érintett területeken a területfelhasználási besorolások is változatlanok maradnak. Az 1., a 6. és a 7. helyszín esetében is megmarad a településközpont vegyes területfelhasználási besorolás. A 2. helyszín gazdasági besorolása is változatlan. A 3. és a 4. helyszín továbbra is kertvárosias lakóterület, az 5. helyszín pedig változatlan általános mezőgazdasági terület marad. A kiszolgáló közlekedéshálózati rendszer sem változik. A határozatba foglalt korlátozások, védőtávolságok (100. számú törzshálózati vasút menti védőtávolság, egyeztetési kötelezés a kezelővel, a tulajdonossal, gázvezetékek védőtávolsága) és a környezetvédelmi követelmények nem változnak.

Hatályos szabályozási tervek és rendelkezések



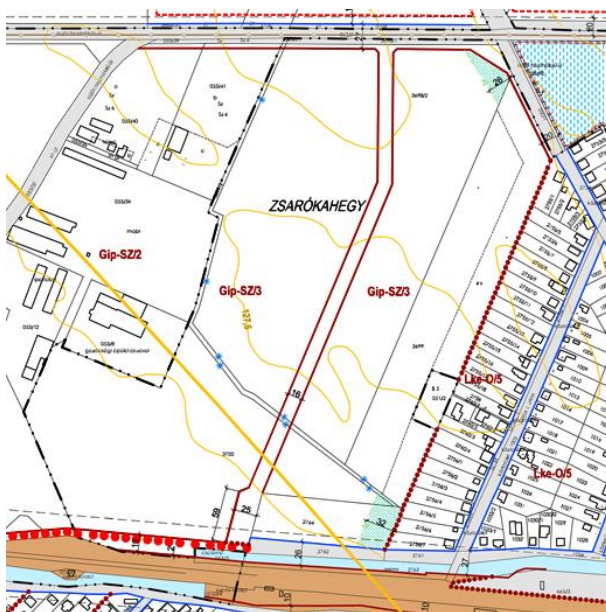
közösségi tér létrehozását, a beépítési mérték korlátja miatt (a gyalogút 3db telekre osztja a plébánia egységes telkét) és a nyomvonal is ellehetleníti a bővítést. A vissza maradó pici telek a kis épülettel Vt-Z/2 jelű övezetbe került a kiszabályozott közlekedési kapcsolat miatt.

A módosítás törli a szabályozási vonalat, és a telek be nem építhető része jel fogja meghatározni a sétány telken belüli helyét. A jellel érintett felület helyét a tanulmányterv szerinti épület elhelyezés adja.

KIVÁGAT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV SZ-2 JELŰ TERVLAPJÁBÓL

Az 1. helyszín a Városcsözpont városrészben található. A településközpont vegyes besorolás a funkciók széleskörű megvalósítását biztosítja.

A 12 hrsz-ú telek a Vt-Z/1 jelű építési övezetbe tartozik, amelyre a HÉSZ közösségi rendeltetés befogadása esetén a telek legnagyobb beépítettségét terepszint felett 60%-ban, határozza meg. A megengedett legnagyobb épületmagasság 5,5 m, a legkisebb zöldfelület 25%. A kialakítandó előkert az utcaszakaszra jellemző előkert méretéhez igazodó. A terv szabályozási vonallal biztosítja a gyalogos kapcsolatot a Templom tér és az Árpád fejedelem utca között. A plébánia telkén a Templom teret a Sportcsarnokkal összekötő sétálóutca közhasználat céljára átadott területnek minősül, ez korlátozza, megakadályozza a kisebb épület teljes újraépülését a



KIVÁGAT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV SZ-2 JELŰ TERVLAPJÁBÓL

A 2. helyszín az Északi városrészben található, Gip-SZ/3 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezetben. Az építési övezeti paraméterek szabadon álló beépítést, terepszint felett maximum 50%-os beépítettséget engednek meg. A létesítendő legkisebb zöldfelület a telek 25%-a. A telkek a keleti részen nagyok, a 10 ha-t majdnem elérő területtel is találkozunk. Az egykori major területén létrejött telkek elaprózottabbak, szabadon és oldalhatáron álló épületekkel beépítettek. Korlátozó elemként jelenik meg a Zsaróka út alatt haladó gázvezeték 20 m-es, délen pedig a vasút 50 m-es védőtávolsága. A szabályozási terv a 22m széles gyűjtőúti közterületi szélességet még tovább növelte. Ennek hatályban maradása indokolatlan. A tömböt megosztó kiszolgáló út szükségessége is újragondolandó.

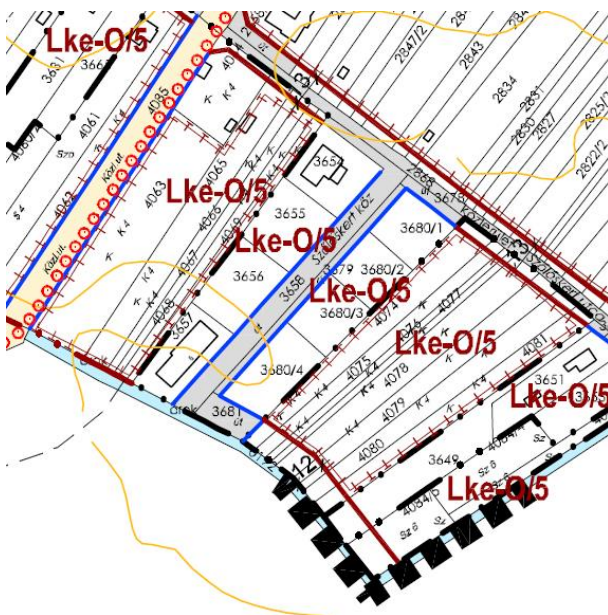


KIVÁGAT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVET MÓDOSÍTÓ SZ-2/M-3 JELŰ TERVLAPBÓL

A 3. helyszín a Nyugati városrész belterületi részének peremén található, beépítés szempontjából még nem kialakult telektömbben. A tervezési terület az Lke-O/2 jelű építési övezetbe tartozik, amely oldalhatáron álló beépítést ír elő. Az építési övezeti paraméterek a következők: legnagyobb beépítettség terepszint felett és terepszint alatt is egyaránt 25%, a legnagyobb épületmagasság 5,0 m, a legkisebb zöldfelület 50%, a legkisebb előkert 6 m. A legkisebb kialakítható telek területe 800 m², szélessége pedig 14 m.

A telkek a hosszú szőlőültetvényes parcellák osztásából jöttek létre, eltérő méretűek. A már beépült telkeken, oldalhatáron álló épületek találhatóak.

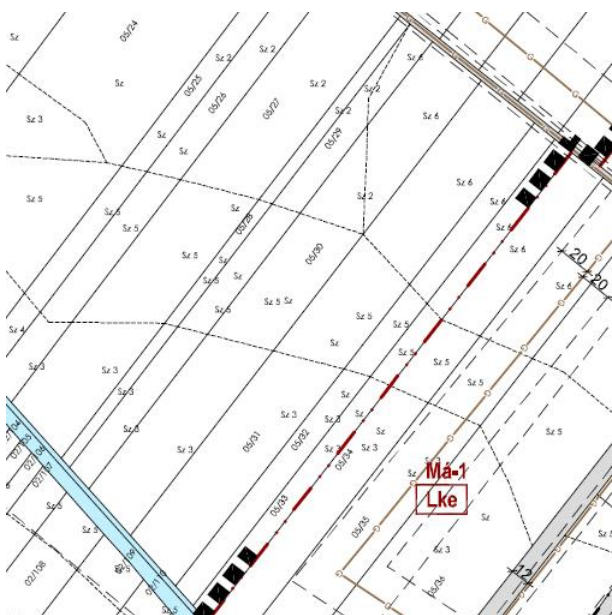
Az irányadó szabályozási vonal olyan közlekedés hálózati rendszerigényt rögzít, amit a tényleges lakóterületté alakítás során figyelembe kéne venni. Az érvényben lévő szabályozási terv a terület tömbfeltárását rögzíti a 3101 hrsz-ú út (Pipacs utca) irányából egy 12 méter szélességben kiszabályozott feltáró út által. (A nyomvonal kijelölés optimális telekmélységeket feltételezett.) Az elfogadás óta a 180m-200m hosszú telkek lakócélú hasznosítása és a tömbfeltárás helybiztosítása elvetődött. A Vörösmarty utca felől is elépült a tömbfeltárás lehetősége. Az irányadó szabályozás lekerülésével a meglévő és tervezett kiszolgáló utak továbbvezetésének hálózati lehetősége épülhet el.



KIVÁGAT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV SZ-2 JELŰ TERVLAPJÁBÓL

A 4. helyszín a Déli városrész belterületi részének határán helyezkedik el. A telektömb beépítés szempontjából még nem tekinthető kialakultnak, csak néhány telken áll ház. A területre meghatározott Lke-O/5 jelű építési övezet paraméterei az oldalhatáros beépítési mód, a terepszint feletti és alatti 30%-os legnagyobb beépítettség. A legnagyobb épületmagasság 5 m vagy a kialakult lehet, legkisebb zöldfelület 50%. Legkisebb kialakítható telek 700 m², szélesség 14 m. A beépült telkek 600-800 m² területűek. A szabályozási terv a szalagtelkek újraosztását is javasolja. A kertes használat miatt a közterületek még nem alakultak át, szélességük nem éri el a szabályozási terven rögzített kiszolgáló út szélességi minimumát.

A 4064 hrsz az Ócsai út, Szőlőskert utca, Szőlőskert köz és a belterületi határ által meghatározott tömb Ócsai úti és Szőlőskert utcai sarkán a terv közterület szélesítést rögzít. Az érintett tömb a délnyugati tervezett belterületi határ közelében van. A szabályozás az Ócsai út belterületi szakaszához kívánt járdaépítés számára helyet biztosítani. A figyelmen kívül hagyott szabályozás, a megépített kerítés szakasz a járda helyigényét vette el.



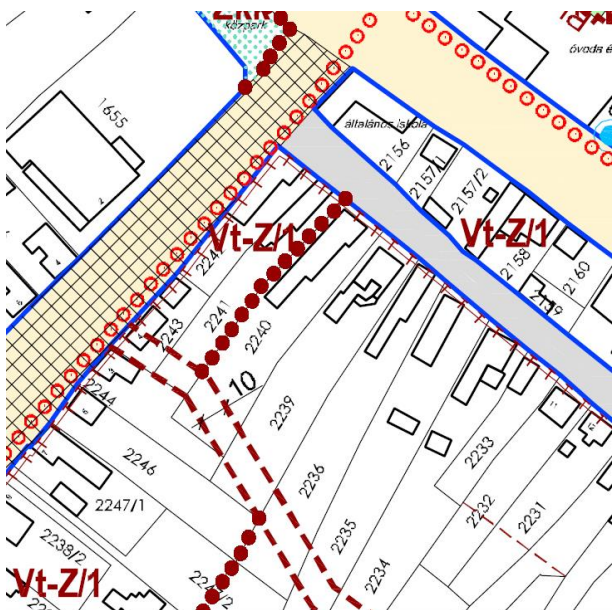
KIVÁGAT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV SZ-3 JELŰ TERVLAPJÁBÓL

Az 5. helyszín a Keleti városrészben, a Hosszúberek városrésztől nyugatra található. A terület a hatályos terv szerint Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezetbe tartozik, amelyre a HÉSZ 0%-os beépíthetőséget határoz meg, mivel az övezet kifejezetten és kizárólagosan a mezőgazdasági termelést szolgálja.

A HÉSZ-ben szereplő további általános mezőgazdasági övezetek paraméterei: az Má-2 jelű övezetben a beépíthetőség 3% ugyan, de a telek legkisebb területe 5 ha lehet; az Má-3 jelű övezet pedig a gyepgazdálkodás, és csak az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás építményei helyezhetők el.

Az érintett telkek méretei a tulajdoni lap szerint: 05/29 hrsz. – 5997 m², 05/30 hrsz. – 13554 m², 05/31 hrsz. – 14799 m². Mindhárom telek művelési ág szerinti besorolása szántó.

A tervezési területtől délkeleti irányban 2 telek távolságban lehatárolt terület általános mezőgazdasági területbe tartozik, de célzott területfelhasználása kertvárosias lakóterület. A telkeket délnyugati irányból határoló vízgazdálkodási terület egy mellékcsatorna, amely parti sávja nem keríthető le, csak gyepterületként alakítható ki és tartható fenn. Korlátozó elemként jelenik meg az út alatti gázvezeték 5 m-es védőtávolsága.



KIVÁGAT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV SZ-2 JELŰ TERVLAPJÁBÓL

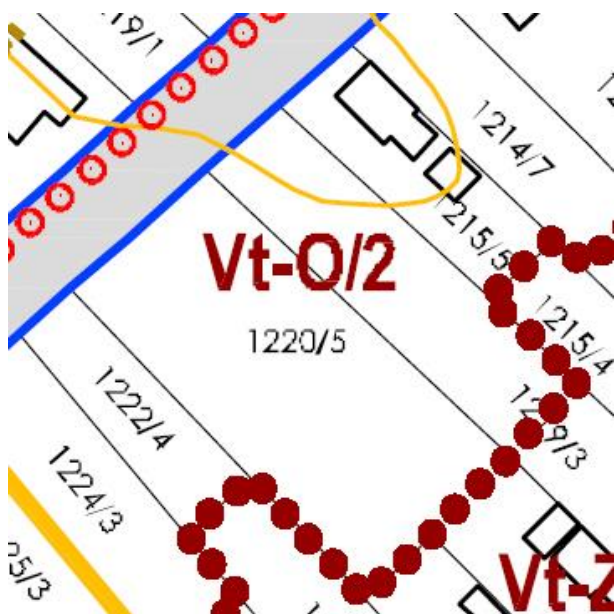
A 6. helyszín a Városközpont városrészben található, a település központjából déli irányba vezető Ócsai út mentén. A 2242 hrsz-ú telek mérete megközelítőleg 850 m².

A telket és szűk környezetét is a Vt-Z/1 jelű építési övezetbe sorolja az érvényben lévő terv, amelyre a HÉSZ közösségi rendeltetés befogadása esetén a telek legnagyobb beépítettségét terepszint felett 60%-ban határozza meg. A megengedett legnagyobb épületmagasság 5,5 m, a legkisebb zöldfelület 25%.

Az utcárszlet telkei jellemzően oldalhatárosan, az északkeleti oldalhatáron vannak beépítve. Az Ócsai út elején elkezdődött zártorsódási folyamat eredményeként ez a szakasz hézagosan zártorsúnak tekinthető az épületek telken belüli elhelyezése

szempontjából.

A telek telekcsoport újraosztás sajátos jogintézménnyel érintett vagy ennek alkalmazására javasolt területbe tartozik a tömbelső hasznosításának időszerűsége esetén.



KIVÁGAT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV SZ-2 JELŰ TERVLAPJÁBÓL

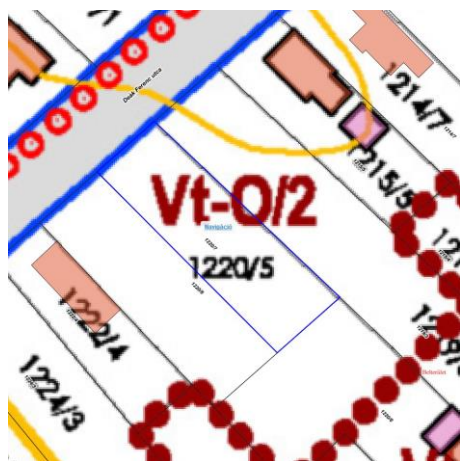
A 7. helyszín a Városcsözpont városrészben helyezkedik el. A településcsözpont vegyes területfelhasználási besorolás a funkcióbővítést és a városias arculat kialakulását szolgálja. Az érintett telkek a Deák Ferenc utca középső szakaszán találhatók.

A Vt jelű építési övezetekben az elhelyezhető épületek számát a tényleges telekterület és a kialakítható legkisebb telekterület lefelé kerekített egészszámú hányadosa határozza meg. Általános rendelkezés szerint a településcsözpont építési övezetben 1000 m²-nél kisebb építési telken legfeljebb 2 db lakás építhető. Az építési övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét el nem érő telken legfeljebb 1 db épület építhető.

A telekosztással létrejött 1220/7 és az 1220/8 hrsz-ú telkek mérete egyaránt 800 m².

Az 1220/7 hrsz-ú telek a Vt-O/2 építési övezetbe tartozik, ahol a legnagyobb beépítettség 30%-ban van korlátozva. Községi rendeltetés esetén nagyobb, 40%-os beépítési mérték is lehetséges. A megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 m, a legkisebb zöldfelület 25%. A legkisebb kialakítható telekméret 550 m²-ben van meghatározva, így a 800 m²-es telek nem alkalmas két épület létesítésére.

Oldalhatáron álló beépítésre vonatkozó előírás továbbá, hogy az új épület beépülő oldalhatáron álló homlokzata a telekhatártól minimum 1 m-re és maximum 1,8 m-re helyezhető el.



A létrehozott telkek új határa nem igazodik az építési övezeti határhoz (települési kataszteri térkép, 2019).

Egy nagy telekből 3 új telek lett. A nagyobb telek 2 építési övezetbe tartozik, a hátsókerti telekrész emiatt nem építhető be. Az elő és hátsókert ugyan úgy megtartandó, emiatt építési hely nem, vagy csak minimális marad.

Az megengedhető beépítési intenzitás megállapításánál, az egy telekre építhető 2 db önálló épületnél figyelembe vehető szempont, hogy a Városcsözponti városrész zárt, fejleszteni csak a rendelkezésre álló telkek intenzitásának növelésével lehet.

2.8. TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP

A módosítás az önkormányzat által, a földhivattaltól 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 ÉS SZAKÁGI JAVASLAT

3.1. TÉRSÉGI SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

A módosítás a városias települési térséget érinti, kivételt képez ez alól a mezőgazdasági térségben található tanya területe. 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.**

Az 5. számú módosítás a mezőgazdasági térséget érinti, de az érintett általános mezőgazdasági terület területfelhasználási besorolása itt sem változik. A térségi övezeti lehatárolásokat a módosítások nem érintik, a **lehatárolt területnagyságok, térségi övezeti határok változatlanok maradnak.**

3.2. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TERVEZETT VÁLTOZÁSA ÉS ANNAK INDOKLÁSA

Az 1. helyszínnél az egyházi tulajdonú, 12 hrsz-ú telken a fejlesztési elképzelés csak akkor valósítható meg, ha a közlekedési kapcsolat kiszabályozása lekerül a tervről.



A plébánia telke a templomkert telkével, annak északkeleti oldalával határos. Jelenleg a plébánia szabadon álló épülete és egy lebontásra szánt kisebb épület áll a telken, a kisebb épület helyére egy többfunkciós közösségi épület kerülne. A plébánia és az új közösségi-ház funkcióját tekintve önállóan működik, a templomi szertartásoktól függetlenül is szolgálja a híveket, 15 főt befogadó kisteremmel és 55 főt befogadó nagyteremmel, irodákkal tárgyalóval és kiszolgáló helyiségekkel. Az önálló telek egyben tartása a funkció gazdagítás és bővítés kapcsán elengedhetetlen. A Templom tér és az Árpád fejedelem utca között nincs átjárhatóság nincsen közvetlen gyalogos és kerékpáros kapcsolat jelenleg.

A plébánia és az új közösségi ház között a kapcsolat szabályozás nélkül a gyalogos felület közhasználat előtti megnyitásával biztosítható. A tervek elfogadásához szükséges a telken a sétálóutca kiszabályozásának megszüntetése, és helyette a telek be nem építhető részének kijelölése. Ez a megoldás a telket egyben tartja, nem hoz létre épületszélességgel megegyező méretű új telket. Nem kényszerít a telekhatárok mentén tömör tűzfal jellegű építészeti formálást és az egyben tartott telken közösségi szabad terek, kertrészek is kialakíthatók.

A tervezett beépítés az intézményfejlesztést, a közösségi funkciók erősítését szolgálja. A közösségi ház vázlattervei elkészültek; ez alapján határozható meg a be nem építhető teleksáv nyomvonala. A közösségi ház anyag- és színhasználatában a templomhoz és a környező településközpontokhoz illeszkedik.

A 2. helyszínnél a Zsaróka út tervezett kötelező szabályozási vonala a 3698/2, 3697/2, 3699, 3700, 3746, 3747 hrsz-ú telkek északi és északkeleti telekhatárára kerül át. A 3698/2 és 3700 hrsz-ú telkekről szintén lekerül a kiszabályozott feltáró út kötelező szabályozási vonala. Az utóbbi az egyben történő hasznosítás lehetőségét is tartalmazza. A határoló gyűjtőúti szerep nem változik a 22 m-es szélesség már most is rendelkezésre áll.

A 3. helyszínnél a 1492, 1491, 1489, 1488, 1485/1, 1484/2, 1482, 1481/1, 1479/3, 1479/2, 1478, 1475, 1474 hrsz-ú telkekről törlésre kerül a tervezett tömbfeltáró út irányadó szabályozási vonala. Ez egyenlő a tömbbelső későbbi hasznosításának elvetésével, mivel a közlekedéshálózati rendszerhez igazított tömbfeltárás helye bármikor elérhető főépülettel, melléképülettel, akár melléképítménnyel.

A 4. helyszínnél a Szőlőskert utca 4064 hrsz sarkánál a szabályozási vonalak a megépített kerítésarokhoz a kialakított személy és gépkocsi bejárathoz igazodik.

Az 5. helyszínnél a módosítás a 05/29, 05/30 és 05/31 hrsz-en található tanyaépületek ingatlan-nyilvántartásban való jogszerű feltüntetését szolgálja, valamint lehetővé teszi a tanyagazdaság létesítését és megőrizhetőségét a jelenlegi országos jogszabályi környezet szerint. Ezt az M4-4 jelű új övezet meghatározása teszi lehetővé. A

Vasúti-dűlőben elhelyezkedő tanya meglévő épületeinek az ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetését az új övezeti szabályok lehetővé teszik. (Sajnos a 30-40 éve álló épületek esetében a keletkezés kori jogi környezetet senki nem kutatja fel.) Itt a szabályozási terv és a HÉSZ is módosul. A 3 földrészlet határára kerül az mezőgazdasági övezet határa a külterületi szabályozási terven. Az övezeti paramétersorra vonatkozó új (4) bekezdéssel kiegészül az 54.§. A tanya elérése változatlanul földúton lehetséges. A parkolás személygépjárművek és mezőgazdasági nehézgépek kapcsán is telken belül oldandók meg 100% -osan. A bekezdés rendelkezik a beépíthető legkisebb telekterület nagyságáról, az alkalmazható beépítési mérték felső határáról, valamint az épületmagasság felső határáról, a közműellátási igényszintről.

A 6. helyszínnél új építési övezet épül be a Vt jelű településközpont vegyes építési övezetek táblázatába. Az új, Vt-Z/3 övezetben a beépítési mérték felső határa 80%-ban kerül meghatározásra. Az új, építési mértéket növelő építési övezet csak az adott, Ócsai úti 2242 hrsz-ú telekre vonatkozik. A módosítás a településközponti telek intenzitásának növelését és zártorú beépítését teszi lehetővé, egy bővítéssel.

A 38.§ (5) bekezdésének táblázata kiegészül a következő övezeti 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-Z/3	Z	80	0	5,5	10	i	K	K

A korábbi besoroláshoz képest a beépítési mérték növekedett 20%-kal. A földszintes lakókörnyezetben az épületmagasság felső határa változatlanul 5,5m marad. Az épületmagassági felső határ kihasználása nem kötelező, de tömegformálási lehetőséget teremt, funkciók elkülönítését segítheti.

A hatályos HÉSZ 30.§ (3) bekezdés a) pontja felhatalmazás ad arra, hogy ne kelljen telken belül parkolást biztosítani, ennek révén érvényesíthető a 80 %-os beépíthetőség.

A 7. helyszínnél a telkek intenzitásának növelését szolgálja a módosítás, utólagosan, a kialakult helyzethez igazodva. Az 1220/7 hrsz-ú telekre vonatkozó építési jogok változnak. A HÉSZ szövegébe egyedi rendelkezés kerül be, amely a 800 m²-es telken lehetővé teszi 2 különálló lakóépületben 1-1 lakás megépítését. A tömb többi telkén, telekrészén az építési jogok nem változnak. Ennek érdekében változik a 29.§ (3) bekezdésének felvezető mondata és a 65.§ kiegészül az (5) bekezdéssel az adott telekre vonatkozóan, így válik lehetővé 2db fő rendeltetésű épület létesíthetősége.

Az átsorolások csak adott telkeket, telekcsoportokat érintenek, így csak a szabályozási tervek egyes részletei és a HÉSZ egyes bekezdési változnak, vagy kiegészülnek. A beépítési mérték növekszik az Má-4 övezetnél 0 %-ról 5 %-ra, a Vt-Z/3 új építési övezetnél 60 %-ról 80 %-ra megállapításával és alkalmazásával.

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

3.3. TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLY ALAKULÁSA

A hatályos település rendezési eszközök **területi mérlege nem változik**, mivel a módosítás nem érinti a településszerkezeti tervet, a terület-felhasználási besorolásokat. Nem változik a területi mérleg, **nem változik a biológiai aktivitási érték egyensúly** sem. Nincsen új beépítésre szánt területhasználati kijelölés. A hatályos jogszabályi környezet alapján a számítás nem szükséges.

3.4. TÁJRENDEZÉSI ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT

A módosítással érintett belterületi és külterületi telkeken és a szomszédságukban védett természeti érték nincs. A területeket az országos ökológiai hálózat vagy NATURA 2000 területek nem érintik. A területeken egyedi tájérték, illetve védelemre érdemes természeti érték nem található.

A belterületen bekövetkező építési övezeti átsorolásoknak, a külterületi általános mezőgazdasági övezeti átsorolásnak, javításnak nincs hatása a külterületi tájhasználatra, az úthálózati rendszerre, a korábban megfogalmazott zöldfelületi javaslatokra. A külterületi övezeti átsorolás a fennálló helyzet rendezésére irányul, ezért a tájhasználatban változás nem várható, a tanya is megmarad és újraépülhet, valamint a telkekre jellemző szántó jellegű mezőgazdasági használat is megmarad. A korábbi elvek követelmények változatlanok maradnak.

3.5. A TERVEZETT BERUHÁZÁS ÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI, A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGE

A módosítások jelentősége nem teszi szükségessé és indokoltá az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 1.§. (3) bekezdése értelmében a környezeti vizsgálat lefolytatását az **önkormányzat véleménye szerint**. Terület-felhasználási változás nincsen. A változás forgalomműködést nem generál a korábbi tervi állapotokhoz és a valós állapotokhoz képest. **Jellemzően a kialakult környezetalkítási állapotokat követi le.**