

PARTNERSÉGI TÁJÉKOZTATÓ, ÖSSZEFOGLALÓ INDOKLÁS  
ÜLLŐ 7 RÉSZTERÜLETÉT ÉRINTŐ ÉPÍTÉSI JOG KAPCSÁN

Üllő Város Önkormányzat számára fontos hogy a már hasznosított építési telkek építési lehetőségeit, a korábbiak szerinti mértékben, a megkezdett beruházások kapcsán a jövőre nézve is biztosítani lehessen.

A folyamatban lévő fejlesztések önkormányzati és városi főépítési egyeztetései kapcsán jelentkeztek az alábbi problémák:

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

A **2. módosítási helyszín** a Zsaróka-hegyi üzem mögötti telkek területe, ahol a tervezett út gyűjtőút szabályozási vonalának a telekhatárokra való áthelyezését kérik a fejlesztők, ugyanis a Zsaróka út folytatásában a közterület 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, de a tulajdonos a tervezett út szabályozási vonalának törlését kérelmezte, mivel a 27m-es közterületi szélességre történő növelésnek se forgalmi se környezetvédelmi indokoltsága nincsen gazdasági hasznosítású telkek között.

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, azonban várható a feltárhatóság elépülése.

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

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 létező épületek ingatlan-nyilvántartási feltüntetetésének jogszerűsége érdekében. Az új övezet a tanyaépületek fejlesztését és újraépítését teszi lehetővé.

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 zártsorú beépítés már most is eléri a 60%-ot. A tulajdonos a kínai étkezde és a zöldséges között – a zártsorú 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 2db főépület létesítését. A meglévő teleknagyság ezt az értéket azonban nem éri el.

A részterületek, HÉSZ-ben és a szabályozási termellékleten történő, pontosításához a hatályos szabályozási tervet módosítani szükséges.

A 314/2012. Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja értelmében **településrendezési eszköz egyeztetése** történhet tárgyalásos eljárás szerint, amennyiben az „a képviselő-testület döntésével **kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen**, beruházás megvalósítása miatt indokolt”. A 7 helyszín helyi építési szabályzati (HÉSZ) és a szabályozási tervi módosítása **tárgyalásos eljárás lefolytatásával** kezdeményezhető.

Jelen egyeztetési dokumentáció a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (2) bekezdésében meghatározott **végző szakmai véleményezési szakasz lefolytatásához**, valamint az ezt megelőző partnerségi egyeztetés lefolytatásához készült.

Üllő, 2019. július 16.

.....  
főépítész