

MEGBÍZÓ:

Üllő Város Önkormányzata

2225 Üllő, Templom tér 3.

Képviseli: Kissné Szabó Katalin polgármester

TERVEZŐ:

Farkas László

okl. településmérnök

településrendező tervező

MÉK: TT 01-6199

MMK: Tkö 01-16873



Pál Anilla

okl. településmérnök



2019. november

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	3
ELŐZMÉNYEK	4
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	6
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	10
1.1 A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA	11
1.1.1 A terület vizsgálati bemutatása.....	11
1.2 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA.....	14
1.3 AZ ÉRINTETT TERÜLETEK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA.....	14
1.3.1 Üllő Város településszerkezeti terve.....	14
1.3.2 Üllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2017. (VII. 8.) önkormányzati rendelete	15
1.3.3 Üllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről.....	16
1.4 A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA	17
1.5 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA	17
1.6 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI	18
1.7 KÖZLEKEDÉS	18
1.8 KÖZMŰVESÍTÉS.....	18
1.9 FOTÓDOKUMENTÁCIÓ.....	19
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT MUNKARÉSZEK	21
2.1 A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	22
2.2 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ: A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA.....	22
2.3 KÖRNYEZETALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI JAVASLAT	23
2.4 TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	26
2.5 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	26
2.6 KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	26
2.7 KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK.....	27
2.8 KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	27
MELLÉKLETEK	28

ÁBRAJEGYZÉK

1. ábra A tervezési terület és környezete	11
2. ábra Telekalakítási helyszínrajz a 3431 hrsz-ú földrészletről	12
3. ábra A Csik Ferenc utca – Pelle István utca- Dóra Sándor körút – Gyömrői út – vasúti terület által határolt területre reambulált földhivatali alaptérképe (M=1:2 000).....	13
4. ábra A vizsgált terület légifotója (2019. évi állapot szerint).....	14
5. ábra Hatályos településszerkezeti terv kivonata (M=1:10 000).....	15
6. ábra A tervezési terület hatályos szabályozási tervi kivonata (M 1:4000)	16
7. ábra Üllő, 3431 hrsz-ú telek beépítési terv (M=1:1000)	25

MELLÉKLETEK

- Üllő Város Önkormányzat 95/2019. (VI. 27.) számú Ö.H. határozata
- Főépítési feljegyzés a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslati munkarészek tartalmára vonatkozóan

ELŐZMÉNYEK

Üllő város Önkormányzatának képviselő-testülete a 91/2017. (VI. 29.) önkormányzati határozatával fogadta el a hatályos településszerkezeti tervét (továbbiakban: TSZT), valamint a 20/2017. (VII. 8.) önkormányzati rendelettel fogadta el a város teljes közigazgatási területére vonatkozó építési jogot és kötelezettségeket megállapító helyi építési szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ) és a szabályozási tervi mellékleteit, melyet az azóta eltelt időben tervezett fejlesztések tükrében többször módosított.

2019. tavaszán az önkormányzatot a Pa-Kiss Bt. megkereste egy fejlesztési javaslattal, melynek támogatásáról, valamint a településrendezési eszközöket érintő módosítási szándékáról az önkormányzat képviselő testülete a 95/2019. (VI. 27.) számú határozatával döntött. Emellett az Önkormányzat az ingatlan további részeire vonatkozóan is, annak sajátosságait és hasznosítási lehetőségeit, valamint a beérkező fejlesztési igényeket figyelembe, véve döntött úgy, hogy a teljes ingatlan építési jogi körülményeit felülvizsgálja.

A változtatási szándékok tárgya, célja

A 3431 hrsz ingatlan jelenleg beépítetlen, 3063 m² területű, Lk-SZ/sg övezetbe sorolt, vasúti terület mellett fekvő ingatlan. A helyi gazdaság szereplője tárgyi ingatlan 1300 m²-nyi területen kíván egy irodát és telephelyet, valamint raktározási lehetőséget kialakítani a már meglévő, a településen üzemelő vállalkozásához kapcsolódóan. Második fejlesztési lehetőségként jelent meg egy kertészeti telephely kialakításának lehetősége is. A jelenlegi szabályozás értelmében viszont tárgyi ingatlanon kizárólag sorgarázs létesítése megengedett.

Tekintettel az ingatlan városszerkezeti és morfológiai sajátosságaira, valamint arra a tényre, hogy a település külterületén kijelölt gazdasági területek kizárólag nagy területigényű és nem családi és kisvállalkozások számára biztosítanak megfelelő opciót a fejlődésre és fejlesztésre, az Önkormányzat tárgyi területet kívánja kijelölni a helyi jelentőségű vállalkozások számára potenciális lehetőségként.

Tervezési területként a Csik Ferenc utca – Pelle István utca – Dóra Sándor körút – Gyömrői út – vasúti terület által határolt terület került lehatárolásra, de módosítással kizárólag a 3431 hrsz-ú telek érintett. Az önkormányzat szándéka szerint a terület egyéb részein a hatályos építési előírások megtartandóak.

A tervezett fejlesztési szándék összeegyeztethető a hatályos településszerkezeti tervvel, ezért a hatályos településszerkezeti terv módosítása nem indokolt.

Jelen módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: TJ) **szerinti tárgyalásos eljárás szabályai szerint kerül véleményezésre**, mivel a területet az önkormányzat Képviselőtestülete kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a 95/2019. (VI. 27.) számú határozatával (lásd: mellékelt határozat).

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

A tervdokumentáció megalapozó és alátámasztó munkarészei a 2017-ben készült hatályos TSZT és HÉSZ elkészítése óta eltelt időszakra és a tervezési cél által megkövetelt részletezettségre figyelemmel készül a TJ és az OTÉK hatályos előírásai figyelembe vételével. A szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozhatja meg. Jelen esetben az építési övezeti módosításból fakadóan a társadalmi, gazdasági környezetre vonatkozó vizsgálatok, illeszkedési szabályok részletes elkészíttetése indokolatlan. Az érintett építési övezeti előírások pontosítása nem érinti a város zöldfelületi-, közlekedési-, környezetvédelmi rendszereit, a közműellátás kapacitásainak mértékét, így ezen fejezetek ismertetése nem releváns a változtatási szándékok ismeretében. Ugyancsak indokolatlan lenne a települési térségen belüli országos övezeteket, műszaki-infrastruktúra hálózatokat és egyedi építményeket nem érintő területek előírásainak módosítása esetén az országos és térségi területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata.

Jelen dokumentáció részeként nem készül 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. 2017 év végén készült el a Településképi arculati kézikönyv (TAK) és a Településképi rendelet (TkR). Egyik részterület sem érintett régészeti lelőhellyel, országosan vagy helyileg védett építménnyel. Ezek alapján nem szükséges és nem indokolt a tervezett módosítás keretében örökségvédelmi hatástanulmány készítése.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

**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 településképp 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”

bc) 2.3 melléklet: SZ-2/M-3 jelű melléklet a Mező Imre utca – Vörösmarty utca – 0140/5 hrsz-ú út – 0142/3 hrsz-ú út – Pipacs utca által határolt területre

bd) 2.4 melléklet: SZ-2/M-4 jelű melléklet a Dóra Sándor krt. – Lóránth Gyula u. – Hajós Alfréd utca – Bozsik József krt. által határolt területre

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-2/M-6 jelű melléklet a Csik Ferenc utca – Pelle István utca – Dóra Sándor körút – Gyömrői út – vasúti terület által határolt területre

2. § A HÉSZ 31.§ (2) bekezdése kiegészül a d) pont rendelkezésével:

„d) az Lk-SZ/3 építési övezetben a vasúti területtel közös telekhatáron építendő, 2,5 m magasságban.”

3. § A HÉSZ 35.§ kiegészül a (8) bekezdés rendelkezésével:

„Az Lk-SZ/3 jelű kisvárosias lakó építési övezetekben elhelyezhető épület:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést,
- b) iroda rendeltetést tartalmazhat,
- c) önálló sorgarázs egység építhető

4. § A HÉSZ 35.§ kiegészül a (9) bekezdés rendelkezésével:

„Az Lk-SZ/3 jelű kisvárosias lakó építési övezetben kizárólag olyan gazdasági célú nem lakó rendeltetésű épület helyezhető el, mely a terület rendeltetésszerű használatát nem zavarja.”

5. § A HÉSZ 35.§ (6) bekezdésének táblázata kiegészül a következő új építési övezet paraméter sorral:

építési övezet jele	épületek, építmények elhelyezése						telekalakítás	
	beépítési mód	legnagyobb beépítettség		legnagyobb épület-magasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legkisebb előkert (m)	legkisebb kialakítható	
		terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)				terület (m ²)	szélesség (m)
Lk-SZ/3	SZ	40	0	8,0	40	5	600	-

Záró rendelkezések

6. § (1) Ez a rendelet a 2019..... napján lép hatályba.

(2) Hatályát veszti a HÉSZ 2. melléklete szerinti SZ-2 jelű szabályozási tervnek az SZ-2/M-6 jelű szabályozási tervi módosítással érintett és lehatárolt területekre vonatkozó rendelkezése.

.....
Földváriné dr. Kürthy Krisztina
jegyző

.....
Kissné Szabó Katalin
polgármester

Kihirdetési záradék:

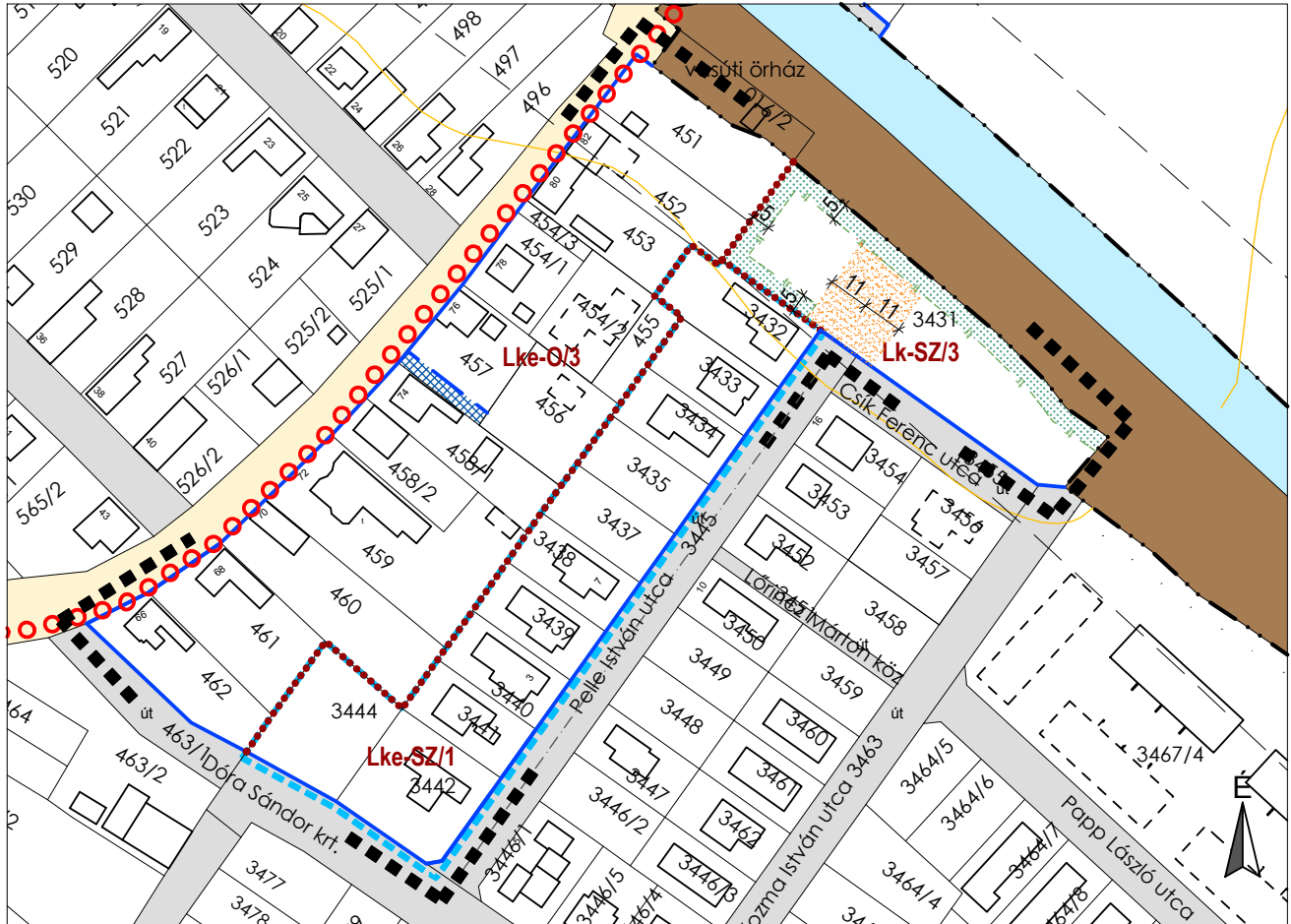
A rendelet kihirdetve: 2019. napján.

.....
Földváriné dr. Kürthy Krisztina
jegyző

1. melléklet a .../2019. (... ..) önkormányzati rendelethez
2.6. melléklet a 20/2017. (VII. 8.) önkormányzati rendelethez







ÜLLŐ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV - MÓDOSÍTÁS

M=1:2 000





Jelmagyarázat

kötelező szabályozási elemek





-  szabályozási terv területi hatálya
-  szabályozási vonal (meglévő közterületi telekhatár)
-  építési övezet, övezet határa
-  a telek be nem építhető része
-  elő-, oldalkert méretmegjelölése
-  háromszintes beültetésű zöldfelület

Lke-SZ/1 építési övezet, övezet jele

javasolt szabályozási elemek

-  tervezett kerékpárút közterületen belüli nyomvonala
-  közforgalom elől el nem zárt magánút

tájékoztató, egyéb szabályozási elemek

-  belterület határa
-  állami/önkormányzati közlekedési célú közterület
-  szintvonal
-  csapadékvíz elvezetés hiánya

építési övezet jele	beépítési mód	épületek, építmények elhelyezése					telekalakítás	
		legnagyobb beépítettség		legnagyobb épület-magasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legkisebb előkert (m)	legkisebb kialakítható terület (m ²)	szélesség (m)
		terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)					
Lke-O/3	O	30	30	5,0/K	50	i	550	14
Lke-SZ/1	SZ	30	0	4,5	50	5m (3m)*	450	14
Lk-SZ/3	SZ	40	0	8,0	40	5	600	-

beépítésre szánt építési övezetek

- Lk** kisvárosias lakó
- Lke** kertvárosias lakó

Készült az állami alapadatok felhasználásával

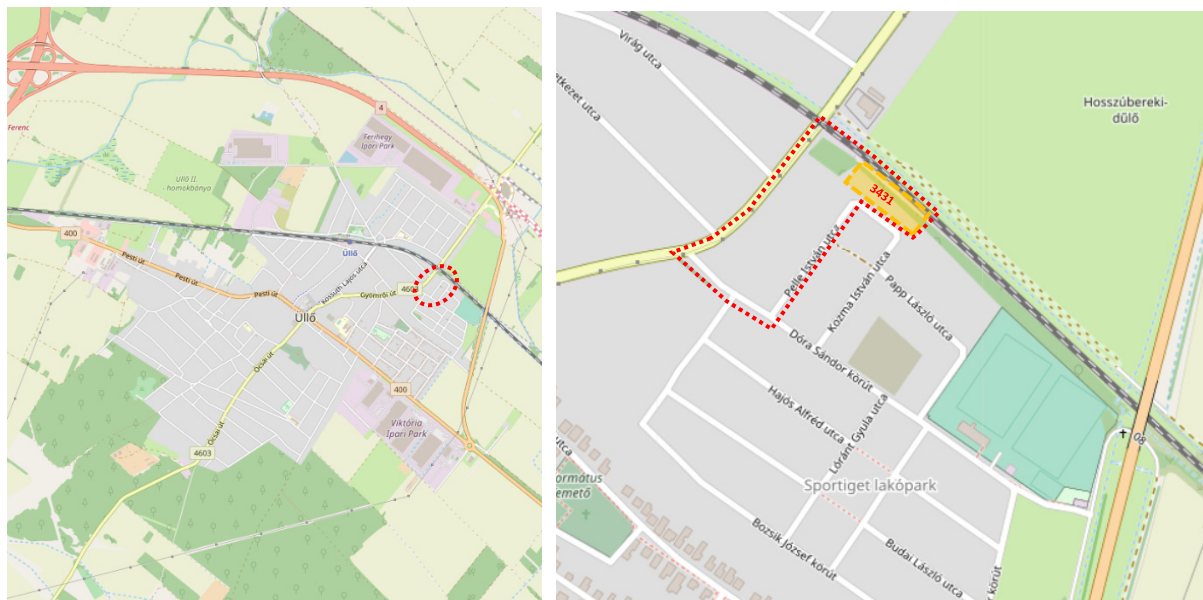
Cím:	Üllő Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása a Csik Ferenc utca - Pelle István utca - Dóra Sándor körút - Gyömrői út - vasúti terület által határolt területre	Rajzszám:	SZ-2/M-6.	
Tervfajta:	SZABÁLYOZÁSI TERV - MÓDOSÍTÁS		Munkaszám:	007/2019.
Tervező	Farkas László TT 01-6199, Tkó 01-16873	Pá Anilla okl. településmérnök	Lépték:	M = 1 : 2 000
Dátum:	2019. november			

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1.1 A módosítással érintett területek vizsgálati bemutatása

1.1.1 A terület vizsgálati bemutatása

A módosítással érintett területet Üllő központi belterületének keleti részén, a Gyömrői út (4603. j. összekötő út) mentén, a Csik Ferenc utca – Pelle István utca – Dóra Sándor körút – Gyömrői út – vasúti terület által határolt tömbben található. A tervezett módosítás a tömb észak-keleti oldalán kinyúló 3431 hrsz-ú ingatlanra terjed ki.



1. ábra A tervezési terület és környezete

A vizsgált terület Üllő egyik új beépítésű kertvárosias lakóterületén található. A tágabb területen is a családi házak mellett jellemzőek a két, három, illetve több lakásos társasházak. Az épületek jellemzően földszintesek vagy földszint + tetőtér beépítések, de találhatóak földszint + egy emelet és földszint + egy emelet + tetőtér beépítésűek is. A lakó funkció mellett megjelennek a kereskedelem és szolgáltató rendeltetésű épületek, épületrészek is. A tetőkialakítások és utcai megjelenések is változatos képet mutatnak egyformán jellemző a nyeregtetős kialakítás és a tagolt sátozott kialakítás.

A tervezéssel érintett tömb beépítése visszafogottabb, jellemzően földszintes épületek, néhol földszint + tetőtér vagy földszint + egy emelet beépítésűek. A Gyömrői út menti oldalán, a településszerkezeti sajátosságokból adódóan, régebbi beépítések is megtalálhatóak. A tervezési terület beépített ingatlanai lakó funkciójúak.

A módosítással érintett 3431 hrsz-ú ingatlan jelenleg beépítetlen terület, fák, cserjék a Gyömrői út felőli oldalán találhatóak. Az ingatlan többi része rendezetlen, részben gyomos terület, részben pedig építési anyagok, törmelékek és eszközök találhatóak rajta. Az Önkormányzat a telekalakítási helyszínrajzon (2. ábra) szereplő, 3431/1 hrsz-ú ingatlanrészt kívánja a Pa-Kiss Bt. számára értékesíteni, a fennmaradó ingatlanrész további telephely(ek)nek, illetve sorgarázsznak adhat helyet a tervek szerint.

Jelenlegi ingatlan-nyilvántartási adatok

Cím	Helyrajzi szám	Telekméret (m ²)	Tulajdonos	Művelési ág	Minőségi osztály
ÜLLŐ -	3431	3063	Üllő Város Önkormányzata	kivett beépítetlen terület	-



2. ábra Telekalakítási helyszínrajz a 3431 hrsz-ú földrészletről



3. ábra A Csik Ferenc utca – Pelle István utca- Dóra Sándor körút – Gyömrői út – vasúti terület által határolt területre reambulált földhivatali alaptérképe (M=1:2 000)



4. ábra A vizsgált terület légifotója (2019. évi állapot szerint)

1.2 A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

Tekintettel arra, hogy a tervezett módosítások révén a településszerkezet, a területfelhasználás nem változik, és így a településszerkezeti terv módosítása jelen eljárás keretén belül nem szükséges, ezért a területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálatát nem tartjuk szükségesnek.

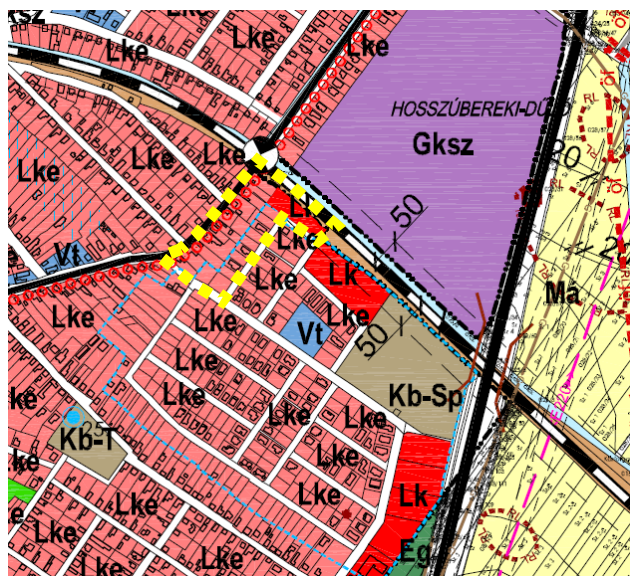
1.3 Az érintett területek településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

1.3.1 Üllő Város településszerkezeti terve

Üllő Város hatályos településszerkezeti terve a 91/2017. (VI. 29.) önk. határozattal került elfogadásra.

A hatályos terv a fejlesztéssel érintett Csik Ferenc utca – Pelle István utca – Dóra Sándor körút – Gyömrői út – vasúti terület által határolt tömb nagy részét Lke jelű kertvárosias lakóterületbe sorolja, kisebb részét Lk kisvárosias övezetbe sorolja. Jellemzően a vasút innenső oldalára eső szomszédos területek is Lke, illetve Lk területfelhasználásba soroltak.

A területet a Gyömrői út mentén tervezett kerékpárút érinti, mint nyomvonalas objektum, egyéb nyomvonalas és pontszerű elemek, objektumok nem érintik a területet. Védelemmel és korlátozással nem érintett a településszerkezeti terven. Továbbá a tömb részben a „csapadékvíz elvezetés hiánya” alá eső területek közé tartozik.



5. ábra Hatályos településszerkezeti terv kivonata (M=1:10 000)

1.3.2 Üllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2017. (VII. 8.) önkormányzati rendelete

A hatályos helyi építési szabályzat tárgyi módosítások szempontjából az alábbi releváns rendelkezéseket tartalmazza:

24. Gépjárművek elhelyezése 30.§

(3) A központi belterületen

c) Új lakó és új kereskedelmi szolgáltatói rendeltetések, egyéb ipari gazdasági, valamint a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület-felhasználáshoz kapcsolódó rendeltetések hivatás és vendégforgalmi parkoló igénye egyedi és tömbtelek esetén is telken belül elégitendő ki.

(4) Új épületet vagy más, közcélú, nem lakás céljára szolgáló építmény létesítse, bővítése esetén a 4. mellékletben meghatározott parkolószámot kell biztosítani.

25. Kerítés, támfal, terepalakítás 31. §

(1) A szabályzat eltérő rendelkezése hiányában az utcafronti kerítés legalább 60%-ban áttört legyen,

a) A kerítés magassága:

aa) lakó, vegyes és különleges építési övezetben legfeljebb 2,0 m,

(2) Tömör kerítés:

a. eltérő terület-felhasználású építési övezetek közös telekhatárain építhető,

26. Az építési övezetek zöldfelületei 32. §

(1) Az építési telkek zöldfelületein a szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában a környezeti terhelések irányából (gyorsforgalmi utak, főutak, gyűjtőutak, vasúti fővonal, eltérő terület-felhasználások határán) háromszintes beültetésű zöldfelület alakítandó ki legalább 5m-es szélességben.

(2) A telek többszintes kialakítású zöldfelületi részén, az eltérő beépítésre szánt terület-felhasználású telekhatároknál, ha szabályozási terv másként nem rendelkezik:

a. telepítésénél több szintű növényállományt 150m²-ként 1db legalább közepes növekedésű lombos fa és 150m²-ként 40db 1-1,5m magasra növő cserje ültetendő. A telepítéshez csak a tájra jellemző honos fa- és cserjefajok használhatók.

b. A telek többszintes kialakítású zöldfelületi részén belül legfeljebb 10%-os területi arányban, legfeljebb 7m szélességgel helyezhető el építmény (pl.: közmű alépítmény, közműpótló, gépjármű ki és behajtó) és alakítható ki egyéb burkolt felület.

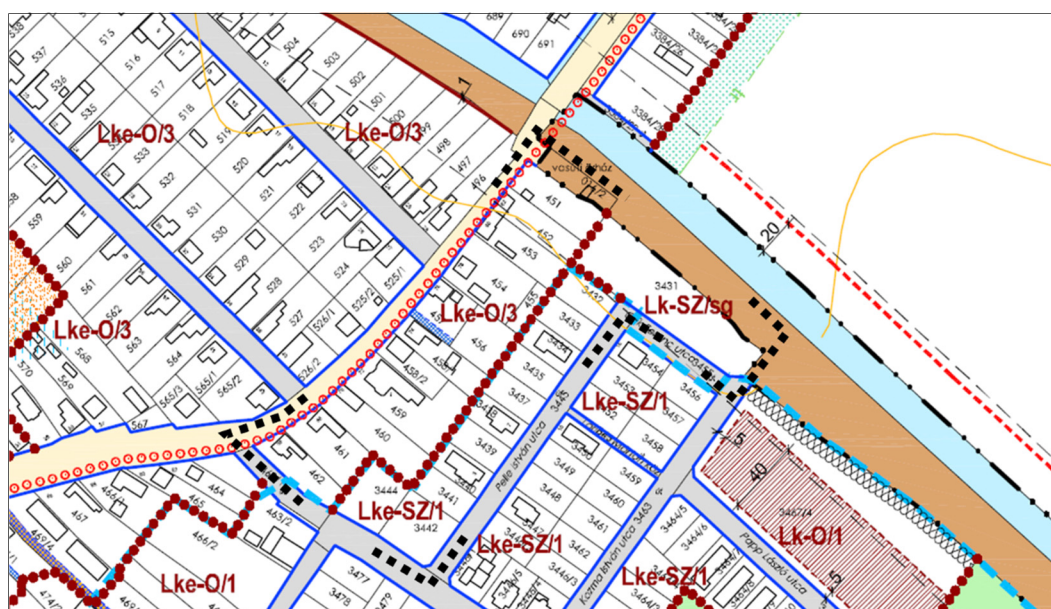
29. Kisvárosias lakó építési övezetek (Lk) 35. §

- (2) A kisvárosias lakó építési övezetekben nem helyezhető el:
- önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - haszonállat tartására alkalmas épületrész, építmény az övezetben nem létesíthető.
- (3) Az Lk-SZ/sg jelű építési övezet kizárólag sorgarázsok létesítésére szolgál. A lakó építési övezetek irányába legalább 3,0 méteres oldalkert tartandó.
- (6) A kisvárosias lakó építési övezetekben a következő építési övezeti paramétereket kell alkalmazni:

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)
Lk-SZ/sg	SZ	50	0	3,5	25	1,0	K	-

sg=sorgarázs

K= kialakult telek tovább nem osztható



6. ábra A tervezési terület hatályos szabályozási tervi kivonata (M 1:4000)

1.3.3 Üllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelete a településképvédelméről

Üllő Város településképvédelméről szóló rendelete a módosítással érintett területet a **történeti városrész – központi kertváros** elnevezéssel lehatárolt területbe sorolja. Ezekre a területre vonatkozó releváns előírások az alábbiak:

IV. Fejezet

Településképi követelmények

11. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények

26. §

(2) A településképet meghatározó kerítéskialakítás az utcáfronton az alacsony lábazatú, vagy lábazat nélküli áttört kerítés, a főépülethez stílusban és anyaghasználatban illeszkedve A Sporttelepen a funkciónak megfelelő kerítés alkalmazható.

12. A településképi szempontból meghatározó Városközpont – átalakuló terület, Új kijelölésű intézményterület, Történeti városrész – központi kertváros, Északi kertváros, Déli kertváros, Új beépítésű kertvárosi területek és Hosszúberék területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

30. § (1) A Városközpont – átalakuló terület, Új kijelölésű intézményterület, Történeti városrész – központi kertváros, Északi kertváros, Déli kertváros, Új beépítésű kertvárosi területek és Hosszúberék területén a főépületek, illetve az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyagaként cserép, vagy hasonló esztétikai értékű, korszerű pikkelyes fedőanyag, nemes anyagú fémlemezfedés (pl. cink, sárgaréz, vörösréz), alkalmazható.

(2) Az építési tevékenységgel érintett épület, építmény építőanyagaként műanyag hullámlemez, felületkezelés nélküli, rozsdásodó fémlemezfedés, valamint bitumenes zsindegy használata nem megengedett.

(4) Beforduló épületrész gerincmagassága nem lehet nagyobb a közterület felőli épületszárny gerincmagasságánál.

(5) A területeken 9,0 m-nél szélesebb közterület felőli homlokzat esetén a tetőforma az utcával párhuzamos nyeregteretű, vagy sátorteretű lehet.

(6) A területeken manzárd tető nem építhető.

(8) Lapostetős épületrész a (7) bekezdésben meghatározott területen kívül oldalhatáros és szabadonálló beépítés esetén közterülettől 10 m mélységig nem létesíthető.

(10) Egy épületen belül legfeljebb kétféle tetőhajlás alkalmazható. Összetett, tornyokkal tagolt tető nem építhető, kivéve szakrális épület esetén.

(11) Közterület felé utcaképet nem formáló homlokzat nem építhető. Alárendelt homlokzat, tűzfal nem építhető a közterület felé.

(12) Utcára oromfalas megjelenésű épület közterület felőli oromzatos homlokzati szakaszán síkváltás nem megengedett.

(13) Homlokzatszínezés pasztell árnyalatú földszínekkel történhet. Épületet feketére, rikító zöldre, -kékre, -lilára, színezni nem megengedett.

(14) A területeken a közterület felőli homlokzaton, közterületről látható tetőzeten parabola antennát, egyéb technikai berendezést elhelyezni nem lehet.

(15) A településképi szempontból meghatározó területeken légkondicionáló berendezést és annak kifolyóját az épület közterület felőli oldalán elhelyezni nem megengedett.

1.4 A táji és természeti adottságok vizsgálata

A tervezési terület városi elhelyezkedéséből és urbanizált kialakításából adódóan természetvédelmi védettség kategóriával nem érintett, sem országos, sem pedig helyi szinten.

A vizsgált területek országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdés alapján ex lege védett területet nem érint. Az érintett területek az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem részei, valamint a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X.8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetet sem érintik.

1.5 Zöldfelületi rendszer vizsgálata

A tervezési terület Gyömrői út felőli oldalán, az út mentén helyenként, fák, bokrok helyezkednek el, a Dóra Sándor körút Gyömrői út felőli részén útsorfák helyezkednek el. A Pelle István keskeny szélességű, a közlekedési felületek jellemzően az utca teljes szélességét elfoglalják, valamint várhatóan a Csik Ferenc utca keskeny szélességéből adódóan a fejlesztés megvalósulását követően hasonló helyzet várható.

A módosítással érintett területtel határos utcákon tehát érdemi közterületi zöldfelület nem található.

A módosítással érintett ingatlan zöldfelületei és térburkolatai még nem kialakítottak, jelenleg a szinte teljes ingatlan karbantartott, de gyomos terület, az észak-nyugati telekhatárán helyezkedik el egy kisebb facsoport.

1.6 Az épített környezet értékei

A fejlesztéssel érintett területen belül és annak közvetlen környezetében sem található nyilvántartott országos épített érték, vagy műemlék, vagy nemzeti emlékhely, illetve sem régészeti lelőhely vagy régészeti érdekű terület. A terület a településszerkezet szempontjából nem rendelkezik értékes egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők, sajátosságokkal. Ezért a módosítás révén nem feltételezhető régészeti és épített kulturális örökséget érintő negatív hatás.

1.7 Közlekedés

A módosítással érintett ingatlan közterületi kapcsolatát a Pelle István u. és a Csík Ferenc u. biztosítja. A 12,0 m-es szabályozási szélességű utcák 6,0 m-es burkolatszélességgel és közvilágítással kerültek kiépítésre.

A tervezési terület nyugati határát jelentő Gyömrői út a 4603. j. országos mellékút is egyben. Ezen keresztül a városközpont 1,0 km-re nyugatra, a 4. sz. főút 1,1 km-re keletre érhető el.

A módosítással érintett területen kiépített kerékpárút, önálló kerékpársáv nem található. A kerékpáros közlekedés a közúti közlekedéssel együtt történik. A Gyömrői út mentén a TSZT tervezett kerékpárutat tartalmaz. A területen önálló gyalogos közlekedési felület csak a Gyömrői útnál van. Az út mentén kétoldali járda került kiépítésre.

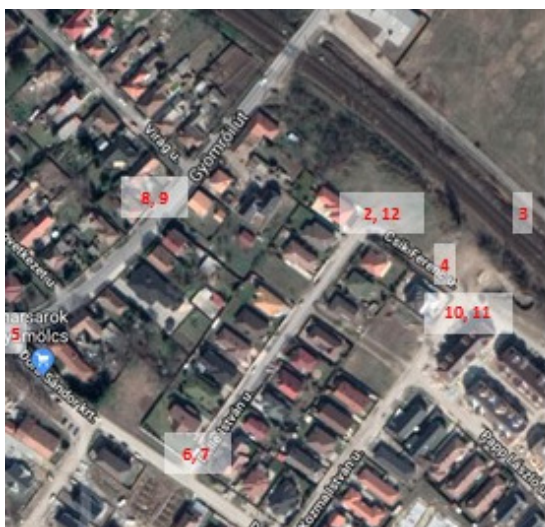
A vizsgált területen kiépített parkoló nem található, a parkolás az utak, telkek mentén, illetve a helyi szabályozásnak megfelelően a telken belül történik.

1.8 Közművesítés

Az érintett területen a közműhálózatok kiépítése megtörtént. A területen a földgáz és villamosenergia hálózat kiépítésre került. Az ivóvízellátás és a szennyvízelvezetés a területen kiépítésre került.

A területre hulló csapadékvíz legnagyobb része a talajadottságok miatt elszikkad. A területet határoló utcákban jellemzően egyoldali szikkasztó árkok kerültek kiépítésre. Ezek jelenlegi állapotukat tekintve tisztításra szorulnak.

1.9 Fotódokumentáció



1. Csik Ferenc utca



2. Csik Ferenc utca



3. 3431 hrsz-ú ingatlan a vasúti területről



4. Csik Ferenc utca (3431 hrsz-ú ingatlan)



5. Dóra Sándor körút



6. Pelle István utca



7. Pelle István utca



8. Gyömrői út



9. Gyömrői út



10. Kozma István utca



11. Kozma István utca



12. 3431 hrsz-ú ingatlan

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT MUNKARÉSZEK

2.1 A hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása

A hatályos településszerkezeti terv az érintett tömböt és a környező tömböket is jellemzően Lakó övezetbe sorolja. A tervezett fejlesztés tárgyi ingatlanon a terület jelenlegi, Lk, azaz Kisvárosias lakóövezeti előírásainak megfelelően megvalósítható, a tömb többi részén pedig Lke, azaz kertvárosias lakóterületi besorolás megtartásra kerül az önkormányzat döntésének megfelelően. Fentiek értelmében a tervezett fejlesztés a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokat nem sérti, a **településszerkezeti tervvel való összhang tehát biztosított.**

(Tekintettel arra, hogy a Településszerkezeti terv nem kerül módosításra, így természetesen a tervezett módosítások és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben meghatározottak közötti összhang sem sérül.)

A Helyi Építési Szabályzat tervezett módosítása nem ellentétes Üllő Város 2015-2030 időszakra vonatkozó településfejlesztési koncepciójával. A jövőkép, az átfogó célok és a hosszú távú részcélok megvalósítást nem korlátozza és illeszkedik „*gazdasági versenyképesség erősítése - gazdaságfejlesztés a helyi vállalkozások támogatásával, és új beruházások ösztönzésével*” hosszútávú rész célkitűzéseire.

2.2 Szabályozási koncepció: A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata

A hatályos Szabályozási Terv a 3431 hrsz-ú ingatlant Lk-SZ/sg, azaz kizárólag sorgarázsok létesítésére szolgáló kisvárosias lakóövezetbe sorolja, tehát sorgarázs építésén kívül semmilyen egyéb rendeltetésű épület elhelyezését nem teszi lehetővé.

Az ingatlan hasznosíthatóságát nagyban befolyásolja az a tény, hogy közvetlenül vasúti terület mellett fekszik. Így annak ellenére, hogy az érintett ingatlan lakóterületen helyezkedik el, közvetlenül lakó funkció megvalósítására nem ideális és lakóépület elhelyezése a jövőben sem javasolt. Az elmúlt időszak tapasztalatai alapján a jelenlegi előírások alapján építhető sorgarázsokra nem mutatkozott ugyan igény, de megtartásukat javasoljuk, emellett azonban javasoljuk az alábbi rendeltetések elhelyezhetőségét meghatározni és a lakó rendeltetési egységek elhelyezhetőségét továbbra kerülni.

„3.§ A HÉSZ 35.§ kiegészül a (8) bekezdés rendelkezésével:

„Az Lk-SZ/3 jelű kisvárosias lakó építési övezetekben elhelyezhető épület:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést,
- b) iroda rendeltetést tartalmazhat,
- c) önálló sorgarázs egység építhető.”

A lakók védelme érdekében fontosnak tartjuk a Helyi Építési Szabályzatban az alábbiakat is meghatározni tárgyi övezetre vonatkozóan:

7. § A HÉSZ 35.§ kiegészül a (9) bekezdés rendelkezésével:

„Az Lk-SZ/3 jelű kisvárosias lakó építési övezetben kizárólag olyan gazdasági célú nem lakó rendeltetésű épület helyezhető el, mely a terület rendeltetésszerű használatát nem zavarja.”

Az építési paramétereket az OTÉK előírásainak, illetve a tervezett fejlesztés figyelembe vételével az alábbiak szerint javasoljuk meghatározni a 3431 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan:

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)
Lk-SZ/sg Lk-SZ/3	SZ SZ	50 40	0 0	3,5 8,0	25 40	1 5	K 600	- -

A beépítési paraméterek közül nagymértékű változtatást a legnagyobb épületmagasság kapcsán javasolunk, tekintettel arra, hogy egy magasabb épület a vasút felől érkező zajterhelést nagyobb mértékben csökkenteni képes, valamint a környező településképtől sem idegen ez a magasság, tekintve, hogy a közelben lévő kisvárosias lakóövezet legnagyobb megengedett épületmagassága 9,5 m.

Továbbá javasoljuk a vasúti zajszennyezés csökkentése érdekében a vasút felőli telekhatáron a 2,5 m magas tömör kerítés kialakítását.

A területre vonatkozóan a HÉSZ módosítása egyebekben nem szükséges.

A **szabályozási terv módosítása** az új építési övezet övezethatárának és építési övezeti jelének jelölése érdekében szükséges.

Emellett a szabályozási terven az ingatlan sajátos elhelyezkedésének és alakjának, valamint közúti kapcsolati morfológiájának figyelembe vételével a telek be nem építhető részét, valamint háromszintes beültetésű zöldfelületet jelöltünk ki.

A tervezési területként lehatárolt a Csik Ferenc utca – Pelle István utca- Dóra Sándor körút – Gyömrői út – vasúti terület által határolt tömbben módosítással kizárólag a 3431 hrsz-ú telek érintett. A tömb egyéb részein javasolt a hatályos terv szerinti szabályozás megtartása. Ez utóbbi azt is jelenti, hogy az érintett városrészre vonatkozó „csapadékvíz elvezetés hiánya” tájékoztató, egyéb szabályozási elem a módosítással érintett területre is továbbra is érvényben marad.

2.3 Környezetalkotási és beépítési javaslat

Beépítés

A Helyi építési szabályzat, valamint melléklete a Szabályozási terv, az ingatlan beépíthetőségére vonatkozóan, tekintettel annak sajátosságaira (elhelyezkedés, településszerkezeti sajátosságok, közterületi kapcsolat, stb.) szigorú, de a városképet óvó előírásokat fogalmaz meg.

A fejlesztő részéről előzetes tervek nem készültek, a mellékelt beépítési terv tehát egy elvi javaslat, mely szemlélteti a javasolt szabályozás általa lehetséges maximális beépíthetőséget.

A beépítési javaslat szerint három telephelyre került felosztásra a 3431 hrsz-ú telek. A Csik Ferenc utcával párhuzamos tetőidomú és sátozott épületek kerültek elhelyezésre a telkek be nem építhető részének valamint a kötelezően telepítendő többszintes növényállománynak a figyelembe vételével.

A 95/2019. önk. határozat szerinti telekalakítású (tervezett 3431/1 hrsz-ú) telek tervezet legnagyobb beépítés paraméterei:

- Telekterület: 1300 m²
Legnagyobb beépítettség: 520 m² 40 %
Legkisebb zöldfelület: 520 m² 40 %
- Legnagyobb épület magasság: 8,0 m

A 3431/1 hrsz-ú tervezett telek esetében a beépítési terv a beépítési paraméterek maximális kihasználásának figyelembevételével készült, míg a fennmaradó terület esetében egy optimális beépítést tartalmaz a javaslat.

Parkolás

A pontos fejlesztői elképzelések nem ismertek, de a lehetséges beépítés mértékéből adódóan várhatóan 1-3 db személygépjármű elhelyezést kell biztosítani minden telephely esetében. A HÉSZ 30.§ alapján a parkoló igények telken belül elégítendőek ki.



7. ábra Üllő, 3431 hrsz-ú telek beépítési terv (M=1:1000)

2.4 Tájrendezési javaslat

A tervezett tervi módosítások a tájhasználatban, tájszerkezetben nem eredményeznek változást.

A tervezési terület és azok tágabb környezete sem érintenek védett vagy védelemre érdemes táj-, tájkép- és természetvédelmi elemet.

Az Étv. 7.§ (3) b) szerinti újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. Jelen módosítás részeként nem kerül újonnan beépítésre szánt terület kijelölése, ezért biológiai aktivitásérték számítás a tervezett módosítás szempontjából nem releváns.

2.5 Zöldfelületi rendszer fejlesztése

A tervezett építési övezeti átsorolásoknak és módosításoknak nincs hatása a korábban megfogalmazott zöldfelületi javaslatokra. Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó HÉSZ 32.§ változatlan formában továbbra is hatályos a módosítással érintett területekre vonatkozóan is. A tervezett új építési övezetekben a zöldfelületi mutató növelése révén pozitív irányú hatás feltételezhető. A zöldfelületi rendszer alakulása szempontjából pozitív elemként jelenik a megkötelezően háromszintes beültetésű zöldfelület is.

2.6 Közlekedési javaslatok

A tervezett módosítás nem teszi szükségessé a közúti hálózati kapcsolatok és a főbb közlekedési csomópontok módosítást, fejlesztését. A módosítások új közlekedéshálózati szabályozást nem érintenek.

A változtatással érintett területekhez kapcsolódó belső úthálózata szabályozási szélessége kialakult. Szabályozást igénylő átalakítása nem szükséges és nem indokolt.

A tervi módosítás nem teszi indokolttá a terület közösségi közlekedésének módosítást. A módosítás miatt fejlesztés nem szükséges.

A változtatással érintett területet határoló közterületek kizárólag célforgalommal terheltek, kisérgalmú lakóutcák határolják. A tervezett módosítás nem eredményez változást a kerékpáros és gyalogos közlekedésben, a jelenlegi forgalmi rend változatlan marad.

A tervi változtatás kizárólag lakóterületeket érint, melyekre vonatkozóan nem tartalmaz OTÉK előírásoktól eltérő rendelkezést a HÉSZ 4. melléklete az elhelyezendő személygépkocsik számára vonatkozóan. Ezért az OTÉK 4. számú melléklete az irányadó, melynek vonatkozó pontja alapján **egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:**

- kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m²-ig minden megkezdett 10 m², e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,
- raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1500 m²-e után,
- iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után.

A módosítással érintett területekre továbbra is hatályos a gépjárművek elhelyezésre vonatkozó HÉSZ 30.§, mely alapján többek között szolgáltatói rendeltetés esetén is **a parkoló igény telken belül elégtendő ki.**

2.7 Közművesítési javaslatok

A helyi építési szabályzat módosítása nem érint területfelhasználás módosítást, érdemben nem változik a területek közműigénye, a módosítással összefüggésben nem szükséges a közműhálózatok kapacitásbővítő fejlesztése.

A tervezett fejlesztésekhez szükséges hírközlési hálózat kiépült, annak fejlesztése nem szükséges a fejlesztés kapcsán. Jelen termódosítás nem érint hírközlési kérdéseket.

A HÉSZ 22.§ közművekre vonatkozó általános előírások továbbra is változatlan formában hatályban maradnak. A Csik Ferenc utca – Pelle István utca – Dóra Sándor körút – Gyömrői út – vasúti terület által határolt tömb „csapadékvíz elvezetés hiánya” alá eső területben található, mely tájékoztató elem a módosítást követően is megmarad.

2.8 Környezeti hatások és feltételek

A tervezett fejlesztési szándék megvalósítása esetén érdemben nem változik a terület beépítési használatának mértéke. Az épülettömeg, a vasúti terület felé előírt tömör kerítés, valamint a többszintes növényállomány várhatóan a vasúti zajterhelést kismértékben csökkenteni fogja. A tervezett fejlesztés kapcsán a gépjármű fogalom érdemi növekedése nem várható, hiszen a korábbi tervek legalább 50 db gépjármű elhelyezésére alkalmas sorgarázs kialakítását tették lehetővé, ezért a közlekedési forgalomtól származó negatív környezeti hatás növekedés sem feltételezhető.

A tervezett módosítás révén nem várható érdemi környezeti hatás változás a jelenlegi szabályozás révén lehetségeshez képest. Nem tervezett olyan környezetterheléssel járó új funkció, ami a szomszédos lakóépületekre jelentős negatív hatást gyakorolna. A hatályos Helyi Építési Szabályzat a vonatkozó felsőbbrendű jogszabályok alapján, azokkal összhangban készült. Az építéssel kapcsolatos környezetvédelmi előírásokra vonatkozó HÉSZ 8-15. § előírásai változatlan formában továbbra is hatályban maradnak.

Üllő Város Önkormányzata
2225 Üllő, Templom tér 3.

Szám: 1-106/2019.

J E G Y Z Ő K Ö N Y V I K I V O N A T

Üllő Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2019. június 27-én (csütörtök) du.: 15.00 órai kezdettel megtartott testületi ülésről.

(Kihagyva a kihagyandókat!)

Üllő Város Önkormányzat 95/2019. (VI. 27.) számú Ö.H. határozata

Üllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az üllői 3431 hrsz-ú ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja és az ingatlanon elhelyezhető rendeltetés módosítása és az ingatlan megosztása érdekében kezdeményezi az ingatlanra vonatkozó szabályozás módosítását a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (1) c) és (6) c) pontjának megfelelően tárgyalásos eljárásban. A szabályozás módosítás költségét a 2019. évi költségvetésbe betervezett „kiviteli tervek, koncepciók” keret terhére biztosítja.

Kinyilvánítja szándékát, miszerint értékesíti az Önkormányzat tulajdonát képező 3431 hrsz-ú. 3063 m² területű önkormányzati ingatlan kb. 1/3-ad részét a Pa-Kiss Bt. (székhelye: Üllő, Pelle István u. 17. képviseli: Palkó Jenő üzletvezetésre jogosult) részére 5375.-Ft+ÁFA/m² vételárért.

Az értékesítésre kerülő ingatlanrész méretének pontos meghatározása érdekében elkészítteti a megosztás változási vázrajzát és annak végrehajtásához szükséges szabályozás-módosítás hatálybalépéséig előszerződést köt az ajánlattevővel.

A telek megosztásának geodéziai költségeit ajánlattevő vállalja.

A képviselőtestület településrendezési szerződést köt vevővel, amelyben az összes felmerülő költség viseléséről és a HÉSZ módosításának részleteiről rendelkeznek.

Felkéri a Polgármestert a további intézkedések megtételére és felhatalmazza a szerződések aláírására.

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!
Csabáné Szabó Éva

