



ÜLLŐ VÁROS



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA 5 RÉSZTERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS
JÓVÁHAGYANDÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



**314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET 41.§ (1) SZERINTI
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ**

2019. OKTÓBER

ÜLLŐ VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT RÉSZMÓDOSÍTÁSA
5 RÉSZTERÜLET KAPCSÁN

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

KÉSZÍTETTÉK:

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

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

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

Munkatársak: Révész László
településmérnök

Farkas Zsuzsanna
tájrendező és kertépítő mérnök BSC.

*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. OKTÓBER

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK	2
2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	4
2.1. Tervezési terület tömbjeinek elhelyezkedése és lehatárolása	4
2.2. A helyszín, a közvetlen környezet vizsgálata és bemutatása	5
2.3. Hatályos településrendezési eszközök rendszere	9
2.6. Összhang a településfejlesztési koncepcióval	13
2.7. Összhang a területrendezési tervekkel	13
2.8. Településszerkezeti összefüggések	13
2.9. Tervezési alaptérkép	14
3. ALÁTÁMASZTÓ ÉS SZAKÁGI JAVASLATOK	14
3.1.A módosítás célja és indoklása	14
3.2.Térségi szintű terveknek való megfelelés	14
3.3.Módosítással érintett terület tervezett változása	14
3.5.területi mérleg és biológiai aktivitásérték egyensúlyának alakulása	16
3.6.Tervezett változás környezeti hatásai a környezeti vizsgálat szükségessége	16

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 többször is módosították, utoljára 69/2019. (IV.25.) önkormányzati határozattal. Az elfogadott helyi építési szabályzatot és mellékleteit szintén 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 3 részterületét érintő, újbóli pontosítását, valamint a szöveges rendelkezések változtatását, módosítását, a kikristályosodott fejlesztési elképzelések befejezése érdekében, a tömbbelsőik intenzitásának növelése, valamint a telkenkénti spontán nagy tőkeerőt nem igénylő fejlesztések átalakulások megvalósíthatósága érdekében.

Az 1. módosítási helyszín a Déli városrészben a külterület déli részén van, a Dóra-major oktatási központjának fejlesztettségét, korszerűsítését szolgálja.

A 2. módosítási helyszín a Városközpont városrészben az Ócsai úthoz kapcsolódik. A hatályos településszerkezeti és szabályozási terv telekhatárosan sorolta be a temető területét, környezetében beépítésre szánt Lke jelű kertvárosias lakóterületi besorolásokkal. A korábbi elgondolásokkal szemben az Önkormányzati szándék helyben biztosítani a bővítési lehetőséget a temető telke számára. Ehhez kívánja igazítani a terület-felhasználási és az övezeti, építési övezeti határt.

A 3. módosítási helyszín szintén a Városközpont városrészében van, az egyik központi tömb a Templom tér és a Malom utca között van. Itt az Árpád fejedelem iskola és Árpád fejedelem utca között egy magántulajdonú egyedi telek van saroktelekként közvetlenül a kiszolgáló a kiszolgáló utcákhoz kapcsolódóan. Egyedi kérelemre indul a módosítás, aminek keretében a telek építési övezeti besorolása változik. A kérelemben megfogalmazott elérendő cél a kisebb oldalkert megtartásának igénye és ezáltal a szélesebb építési hely kihasználása.

A 4. módosítási helyszín a belterület Északi városrészében van. Az Ecseri út – József Attila utca – Gyömrői út - Szövetkezet utca által határolt tömbbelsőben a telkenkénti spontán bővítés, fejlesztés megvalósítását teszi lehetővé az újragondolás.

A 5. módosítási helyszín szintén a belterület Északi városrészében van, az Akácfa utca és Viola utca között a Hársfa utca északkeleti oldalát és a délnyugati oldalát érinti. A meglévő telekszerkezet aprózódását segíti a Hársfa utcai telek építési övezeti átsorolása.

A HÉSZ szövegének pontosítása: a HÉSZ egyes általános rendelkezéseit kívánja pontosítani az elmúlt 2 év tapasztalata alapján, a lakosság és egyes fejlesztők részéről megfogalmazott igények figyelembe vételével.

A módosítások sorrendjét délről északra haladva határoztuk meg a közigazgatási területen belüli elhelyezkedésük szerint. A felsorolt módosítási igények részben illeszkednek a város fejlesztési és téralakítási elképzeléseibe, annak révén, hogy a lakhatási lehetőségek kínálatának szélesítése, a feltételek javítása, a Dóra-majori különleges oktatási terület fejlesztetősége az elsődleges cél, így az önkormányzat kezdeményezi a HÉSZ és a mellékletét képező szabályozási terv módosítását a 11/2019. (II. 14.) önkormányzati határozatával.

A TELEPÜLÉSÜGYI KÓDEX 16.§ (6)⁴⁶ bekezdése szerint „Amennyiben a településrendezési eszköz módosítása nem a település egészére készül, úgy a megalapozó vizsgálatot a településfejlesztés és településrendezés várható hatása szerinti területre kell elvégezni, a szerkezeti összefüggések bemutatásával”. E szerint készül az egyeztetési anyag, csak az érthetőséget szolgáló elemzések és javaslatok készülnek el a 6 módosítás kapcsán. (A városi főépítész tartalmi meghatározása szerint.)

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: TELEPÜLÉSÜGYI KÓDEX) 32. § (4) bekezdése értelmében:

„(4) A településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:

a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,

- b) *nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja,*
c) *nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”*

Az 1. módosítás a terület-felhasználási határt és az építési övezeti, övezeti határt is megtartja, a beépíthetőségi paramétereket, rendelkezéseket pontosítja a különleges beépítésre nem szánt övezetnél az OTÉK-ban meghatározott felső határig.

A 2. módosításnál ellenkező irányú átsorolásra kerül sor. Beépítésre szánt kertvárosias lakóterület kisebb része kerül át különleges beépítésre nem szánt temető terület-felhasználásba, vagyis településszerkezeti változás létrejön ugyan, de új beépítésre szánt terület kijelöléssel ez nem jár. Az átsorolási igény a helyhez kötöttségből és a bővíthetőség szükségességéből fakad. 3. módosítási helyszín a Malom utca és az Árpád fejedelem utca sarkán van. A 47hrsz-ú telek Vt jelű településközpont terület-felhasználásban volt és marad az építési övezeti besorolása változik Vt-O/1jelű építési övezetre az egyedi kérelemben leírtakhoz igazodva. A 4. módosítási helyszín építési övezeti besorolása változatlan marad. A települési térségbe tartozó építési övezetek telekmélységének kihasználását, a beépítési intenzitás növelését segíti. A szervezett több telket érintő átalakulás lehetőségét szünteti meg. Az 5. módosítási helyszínnél a Hársfa utca 2 oldalán a besorolás szintén marad csak a z építési övezeti határok változnak. A 6. módosításnak rajzi vonzata nincsen. Tervi elemzés, helyszíni értékelés és javaslat nem készül ehhez.

Mindegyik módosításról elmondható hogy teljesülnek a fenti követelmények. Így az egyeztetési anyag az egyszerűsített eljárás lefolytatását lehetővé teszi.

A dokumentáció az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) jelenleg hatályos tartalmi követelményeinek és a TELEPÜLÉSÜGYI KÓDEX rendelkezéseinek, jelmagyarázatának figyelembevételével készült.

Az államigazgatási egyeztetési eljárással párhuzamosan történik a véleményeztetés a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendelet szerinti érintettekkel (lakosság, civil és érdekképviselői szervek, a gazdálkodó szervezetekkel).

Jelen dokumentáció tartalmazza a jóváhagyandó munkarészeket, így a módosuló szabályozási tervrészleteket a Kb-O/2 jelű új különleges beépítésre nem szánt oktatási övezet rendelkezését, vagyis a terület-felhasználáson belüli új övezet létrehozását és az önkormányzat által igényelt általános rendelkezések pontosítását. 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 2018. évi CXXXIX törvény alapján települési térség részei, a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet térségi övezetei sem érintik. A terület-felhasználási egységekben nem történik változás, így jelen módosítás részeként nem válik szükségessé a térségi övezetek kiterjedésére vonatkozóan előzetes adatszolgáltatás kérés, részletes vizsgálati elemzés.

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 határainak pontosításából és új növelt beépítésű övezet létrehozásából fakadóan jelentős környezeti terhelő hatást nem keletkeztet, beépítési intenzitást nem vagy csak kismértékben növeli, 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 2017. 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. (2001. évi LXIV. törvény 85/A.§) 2017. év végén készült el a TAK (Településképi arculati kézikönyv) és a TkR (Településképi rendelet) a jelenleg hatályos jogszabályi környezet követelménye szerint.

Egyik részterület sem érintett országosan vagy helyileg védett épülettel, műemléki környezettel, nyilvántartott régészeti lelőhellyel. Ez alapján kijelenthető, hogy a **módosítás részeként nem szükséges a kulturális örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítésének elkészítése.**

2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Jelen megalapozó vizsgálatokat tartalmazó munkarész kidolgozásának alapját egyrészt a felülvizsgálat adja, másrészt a tervezési cél tervezési feladat figyelembe vétele, valamint az OTÉK napjainkban hatályos állapota.

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 a kialakult környezeti állapotok követése, megtarthatósága miatt. 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.

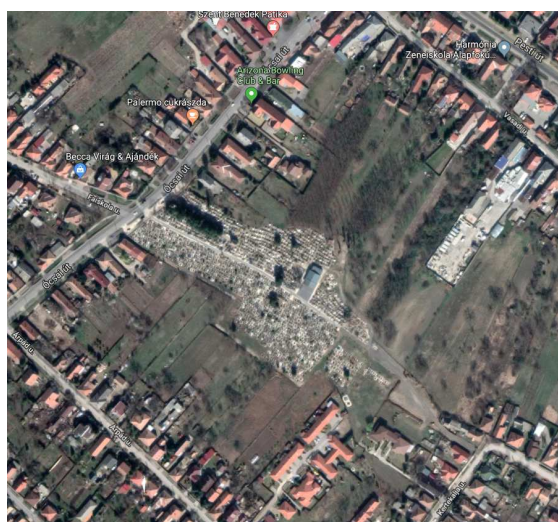
2.1. Tervezési terület tömbjeinek elhelyezkedése és lehatárolása

1. módosítási helyszín: A Dóra-major a közigazgatási terület déli részén alakult ki és fejlődött napjainkig az állatorvos-tudományi egyetem oktató bázisává, működő majorjává.



A 4603 jelű Mende – Üllő – Ócsa összekötő út északnyugat – délkelet tengelyű szakaszához kapcsolódik az északkeleti oldalon, egyetlen útcsatlakozási ponttal. A Dóra-major beépített, oktatáshoz kapcsolódó használt részeit erdőtömbök, legelő, rét és szántórészek keretezik. A külterületi használat okán a tervezési terület bárhol lehatárolható, ahol eltérő területhasználati határ van. Így egybe tervezendő területként kezelhető a beépítésre szánt különleges oktatási és a különleges beépítésre nem szánt oktatási területfelhasználás.

Északon a tervezési terület és a változás határa a 0302hrsZ legelő telekhatára, majd a 0303hrsZ-ű sajáthasználátú út és a 0304hrsZ-ű út telekhatára, a 0297hrsZ-ű földrészlet „E” alrészletének határa. Délnyugatról a területet a 4603 jelű összekötő út határolja.



2. módosítási helyszín a belterületen a Városközponti városrész déli részén található. A római katolikus temető főbejárata az Ócsai út felől alakult ki. Hátsó kiszolgáló gazdasági bejárata a Kertekalja utca felől működik. A temető telke a tömbbelsőbe hosszan elnyúló amorf alakú telek. Helyenként kertként művelt, vagy zöldfelületként megtartott műveletlen beépítetlen lakótelki hátsókertek határolják. A tömböt keretező közterületek a temetőtől távolabb alakultak ki, így a lakóépületek lakóudvarok a temetőtől távolabb épültek meg.

A temető bővítési lehetősége helyben a kertségek igénybevételével megteremthető. A tervezési terület tömbhatárai az Ócsai út – Árpád utca – Kertekalja utca derékszögben meghajlított vonalvezetéssel - Gyár utca – Vasadi utca



A 3. módosítási helyszín a Malom utca és Árpád fejedelem utca sarkán lévő egyedi telek. Az érintett tömb viszonylag nagy, a Városház központ egyik meghatározó tömbje. Jelentősen átalakuló, itt létesültek és létesülnek a város új intézményei, közösségi szolgáltató vendéglátó épületei. A területfelhasználási besorolása és építési övezeti besorolása is ehhez igazodó. A tömb határai: Templom tér – Pesti út – Malom utca – Árpád fejedelem utca – Gyömrői út. A tömbön belül csak a Malom utca Árpád fejedelem utca sarki telkének

építési övezeti besorolása változik az egyedi kérelem szerint, a területfelhasználás megtartása mellett.



A 4. módosítási helyszín az Északi városrész déli részén, a vasútvonal és a városi gyűjtőút szomszédságában helyezkedik el. Itt a tömbbelső beépíthetőségének rendelkezése pontosodik, így a tervezési terület az Ecséri út – József Attila utca – Gyömrői út - Szövetkezet utca által határolt tömbre terjed ki. A megközelítően téglalap alakú tömb telekszerkezete és portahasználata 2 részre bontható a határoló utcákhoz kapcsolódóan. A nagyobb telkek fejlesztése, intenzitás növelése, a szabályok átfogalmazását teszi szükségessé, a tömbre vonatkozóan.

A 5. módosítási helyszín a Hársfa utcához kapcsolódik. Itt a megfogalmazott igény az építési övezetek közötti határ pontosítása változtatása, ezért a tömbhatáros tervezési terület határai a következők: Akácfa utca – Maglódi út – Gyöngyvirág tér – Bimbó utca – Viola utca – Árvácska utca.

2.2. A helyszín, a közvetlen környezet vizsgálata és bemutatása

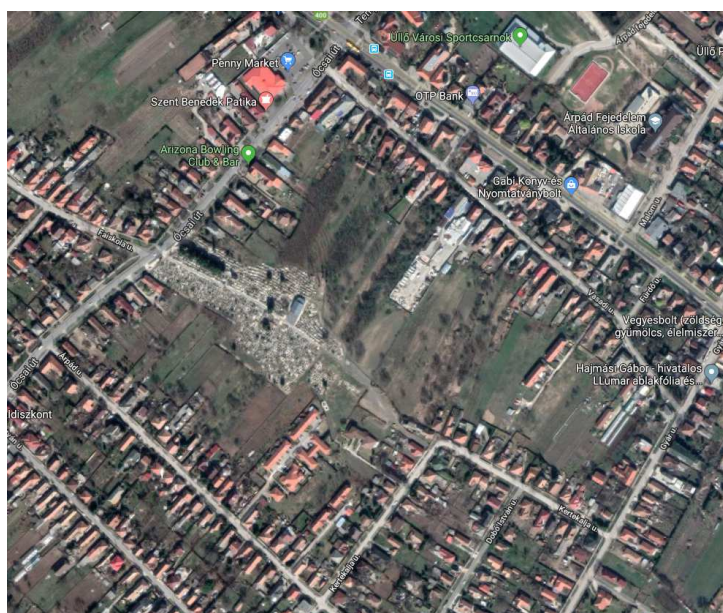
1. módosítási helyszín: A Dóra-major a központi belterületől délre helyezkedik el, attól légvonalban 3km-re. Ez a távolság megszüri minden kedvezőtlen hatást a város belterületi lakótelkei között és az egyetemi tevékenységhez kapcsolódó állattartási tevékenység között. A10-nél több telekből álló major egy egységes üzemeltetési elv szerint használt. Az oktatási épületek, a különböző állattípusok elhelyezésére szolgáló istállók a belső feltáró úthálózathoz kapcsolódnak „Z” alakú intenzívebb beépülést alkotva. Eltérő méretű kisebb nagyobb istállók, karámok, parkolók, facsoportok, fasorok ligetes zöldfelületek váltják egymást. Az állatorvos tudományi egyetemhez tartozó major telephelye több külterületi helyrajzi számú földrészleten működik. A 0300/1 hrsz-ú telek ingatlan nyilvántartás szerinti besorolása ipartelep függetlenül attól, hogy egyetlen egy ipari épület sem létesült a majorság legkeletibb beépített földrészletén.

A Dóra-major terepe sík. A 0300/1 telken álló épületek ménes istálló, 3db felállító és 4db marhaistálló épülete, aminek elbontását tervezik a fejlesztés kapcsán. Minden beépült telken az épületek tömegét a befogadott rendeltetés és funkció határozta meg. Ebből következik, hogy az épületek jellemzően földszintesek. Egy-két épületnél jelentkezett mindössze a tetőtér hasznosításának, beépítésének igénye. Általában a magastetős épület lezárás a jellemző kisebb, vagy nagyobb tetőtömegekkel. Az épületlezárás változatos, van sátoztető, nyeregterető összetett tető, félnyeregterető, dongatető, az épületek alaprajzi elrendezéséhez szélességéhez igazodóan.

Tájképvédelmi szempontból a Dóra-major és szűkebb, tágabb környezete között nincsen ellentmondás nincsen konfliktus. Az országos mellékutat és a majort keskeny erdősáv választja el, egy-egy szűkebb szakaszon villan csak fel a karámok látványa. A facsoportokkal fasorokkal erdőtömbbel takart épületek építmények a legelők irányából is illeszkednek a környezetbe tájképvédelmi szempontból, nem emelkednek ki jelentősen a horizontból, nem magasodnak a lombkorona fölé. A 70-80 éve létező major mára már a táj szerves részévé vált.

A major **közúton** az Ócsai útról érhető el. A belterületi határ és az egyetemi oktató bázis bejárata közötti 4,75km a távolság. Az országos mellékút megfelelő térségi kapcsolatot biztosít. Az állatorvos-tudományi egyetem telephelye egy csatlakozási ponton kapcsolódik a közterülethez, az országos mellékúthálózathoz. Erre a csatlakozási tengelyre fűződik fel a belső feltáró úthálózat, ami biztosítja minden épület építmény gépjárművel történő megközelítését és parkolók elérését.

Közmű szempontjából a majorság teljesen önellátó. Saját hidroglobusszal saját vízhálózata és saját tűzvíz hálózata van. A szennyvíz gyűjtése és kezelése, valamint a csapadékvíz elvezetése és szikkasztása helyben megoldott. A szükséges energia igény is rendelkezésre áll. Az igény szerinti vezetékes és vezeték nélküli hírközlési hálózat is kiépített.

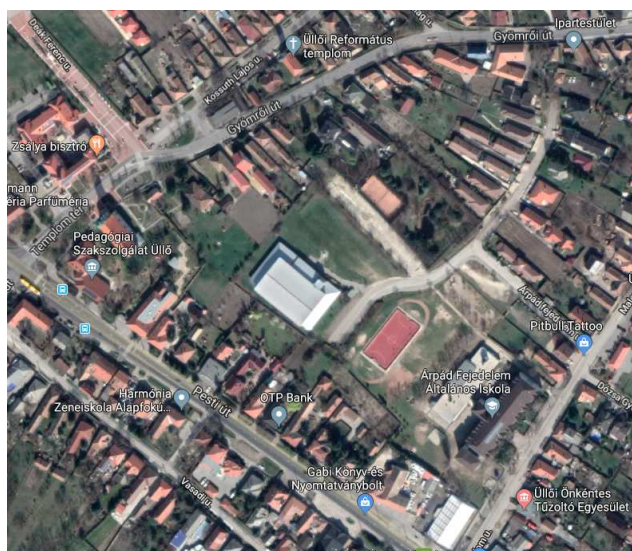


2. módosítási helyszín:

A római katolikus temető a kialakulásakor még nem volt körbeépítve. Feltáró belső útja a Faiskola utcát és Kertekalja utcát összekötő tengelyben alakult ki, így van egy gazdasági és egy főbejárata. A temető jelenlegi telke és a keretező lakóudvarok és gazdasági, műhelyudvarok között kertként használt vagy csak zöldfelületként megtartott, be nem épített, 50m-100m mélységű telekrészek húzódnak északkeletre és délnyugatra is a központi belterület szívében. Délről alakult ki a többszörbe mélyen benyúló, lakótelepszerű földszintes társasházas beépítés hátsókert megtartása nélkül, csekély zöldfelülettel. Északkeleti irányból a tömbbelső hasznosítását ellehetetlenítő beépülések még nem jöttek létre. 40-50m mélyen a

temető meglévő telkéhez kapcsolhatók a használaton kívüli kertrészek, anélkül hogy ez korlátozná az irányadóan szabályozott tömbfeltárást és a tömböt jelenleg keretező lakó, kereskedelmi szolgáltató használatot. A tervezett tömbfeltáró út puffer területként határt képezne a lakóterület és a különleges beépítésre nem szánt temető terület között.

A temető **infrastrukturális** ellátása, közműigénye kiépített. A temető bővítés többlet utépítési és közműépítési igényt nem keletkeztet. A határoló utak teljes közműellátással rendelkeznek. Ami megoldatlan és a fejlesztéssel együtt megoldandó a parkolás a meglévő és a várható igényekre. **Településképi és örökségvédelmi** szempontból nincs ütközés és kedvezőtlen hatás a katolikus és részben köztemető és környezete között. Hiányosságot jelent, nincs kialakult rendszere a telekhatár menti védő fásításnak, cserjesáv ültetésnek.



3. módosítási helyszín:

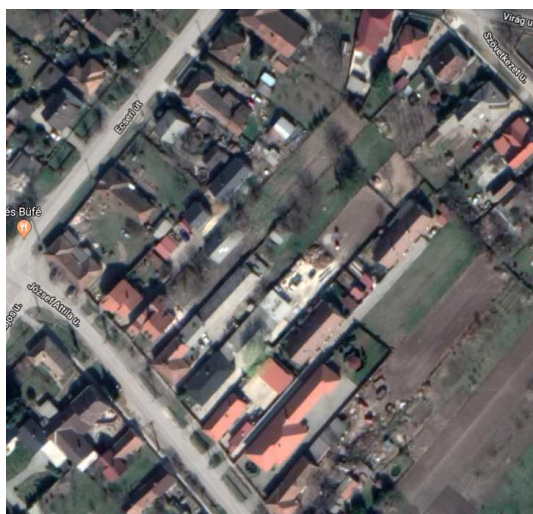
A tömb a város életében meghatározó. Jelentős intézmények közösségi épületek épültek, épülnek folyamatosan. A Malom utca szolgálja ki a város iskoláját (az épület méretét tekintve is jelentős léptékű és az iskolába járó gyerekek számát tekintve is jelentős.) A Malom utca felől az Árpád fejedelem utcán közelíthető meg a Városi Sportcsarnok is. Ez a létesítmény szintén forgalomvonzó létesítmény. Személygépjárművel, gyalogosan, kerékpárral és esetleg autóbusszal is csak a Malom utca felől közelíthető meg. A Malom utca délkeleti oldalán van a Tűzoltóság, a Posta, és egyéb kereskedelmi szolgáltatási, vendéglátási egység közterületi közösségi parkolókkal. A Templom térre kivezető sétány megvalósulása a

gyalogos és kerékpáros forgalom Malom utca felőli csökkenésére lesz hatással. Az Árpád fejedelem utcához kapcsolódó játszótér a közvetlen környezetből vonzza a gyerekeket és a kísérő felnőtteket. **Az épületek tömegformálása szintén változatos.** A sportcsarnok magas csarnokjellegű tömbszerű épület. Az iskola épülete 1-2 emeletes szakaszosan tetőtér-beépítéssel, a tűzoltóság épülete is 1 emeletes. A közösségi és lakóépületek jellemzően földszintesek, esetleg hasznosított tetőtérrel, vagy emeletesek.

A Városközpontban a **teljes közműellátottság** kiépített, kiszolgáló utcahálózata kiépített, közösségi épületek előtt kiépített közparkolókkal.

A **Városközpontban az utcakép fokozatosan és folyamatosan átalakuló**, elérendő cél a városi karakter, arculat kialakítása a falusi karakterrel szemben. Az átalakítani kívánt 47 hrsz-ú saroktelek nem műemlék, épülete helyileg nem védett, a telket nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti, védett településképet meghatározó kertje növényzete nincsen.

4. módosítási helyszín:



A tömb egy kialakult, beépült tömb. Jellemzően minden telken áll 1-2, vagy több épület. A főépületek mellett melléképületek és melléképítmények is létesültek a telkeken, azonban ezek földhivatali alaptérképi feltüntetésére többnyire nem került sor, részben a túlépítettség okán, részben a minimálisan szükséges telken belüli zöldfelület hiánya okán. Az intenzívebb beépülés a kisebb telkeket jellemzi a Gyömrői út mentén, a Szövetkezet utcában, valamint az Ecséri úton. A kisebb telkeken a beépített összes alapterület (főépületek, melléképületek, önálló gépkocsi tárolók, egyéb tárolók, műhelyek alapterületei) meghaladja a beépítési mérték felső határát. (alaptérképen, ingatlan-nyilvántartási térképen jellemzően csak 1db főépület jelenik meg) A beépítettség az oldalhatáron álló beépítési mód, a keskeny telek, a telken végigvezetett belsőút és a burkolt szabad felületek miatt sok telken 50%-nál kevesebb a lakótelek zöldfelülete. A kertvárosias adottság kevésbé jellemző. A József Attila utcai hossztelek mélysége meghaladja a 100m-t. Itt a portahasználat teljesen vegyes. Van olyan telek, amit lakófunkció mellett intenzív gazdálkodási, vagy gazdasági céllal használnak. Van olyan telek, amin 3-4 főépület is áll egymás mögé sorakoztatva, épületenként 1-2 lakással, a főépületek közötti telekrész melléképületek gépkocsi-tárolók töltik ki. A telek hosszon történő végigépítés a József Attila utcára kifelé telkek északnyugati és délkeleti szélénél a jellemző fejlesztési, új beépítési gyakorlat. Az elépítések következménye, hogy egységes feltárás és rendszerben végig gondolt, előre tekintő koncepció alapján a tömbbelső lakócélu hasznosítását már nem lehet megvalósítani. Spontán telkenkénti besűrűsődéssel alakulnak át a lakótelek foghijszerűen. Üllőn precedensszerűen elterjedt a közös-udvaros, zsellérközös beépülés XXI. századi formája.

Az egyszerű bejelentési eljárás a spontán építésnek tág teret teremt a különböző jogszabályi környezeti állapotával. Az így létrejött új épületek beépítések bontását az önkormányzat nem vállalja fel. A szabályok figyelmen kívül hagyásával épült épületek használhatósága érdekében megoldásként a helyi építési szabályzatot kívánja a kialakult állapothoz igazítani az önkormányzati szándék.

A terep síknak tekinthető, a József Attila utca és a Szövetkezet utca irányából a tömbbelsőben lévő telekhatárok felé enyhén lejt. A tömbbelső lefolyástalan, a nagyobb intenzívebb záporok esetén összegyűlő csapadékvizek közterület felé történő kivezetése nincsen megoldva. A tömbbelső spontán beépülése, valamint a jelentősen

növekvő burkolt felületeken összegyűlő csapadékvizek tömbbelsőbe rekedése problémákat fog okozni a meglévő és az új beépülések kapcsán is.

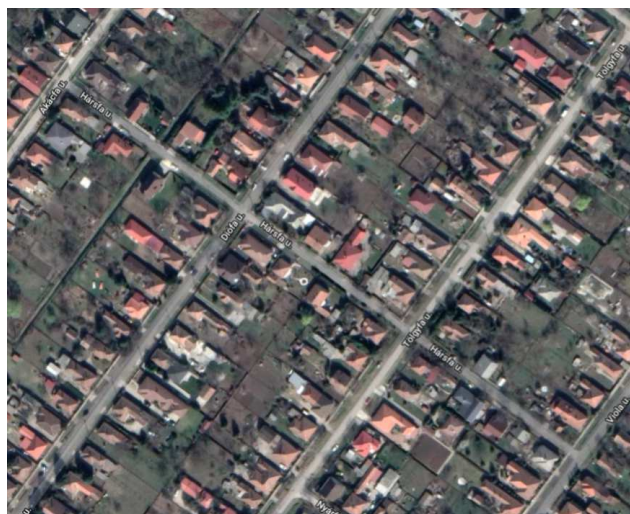
A régi és az új épületek jellemzően földszintesek, csak elvétve van 1-2 emeletes épület. Az újabb épületeknél gyakori a szélesebb összetettebb alapterület, a nagyobb épülettömeg, a magastető beépítése. Szaporodik, a kisebb tömegű melléképületek melléképitmények, telken belüli száma. 2-5 is előfordul és nem csak az építési helyen belül, hanem az oldalkertben és a hátsókertben is, telken belül ott is állnak, ahol nem lehetne az országos jogszabályi környezet, a HÉSZ és az illeszkedés szabálya szerint.

Kiszolgáló közterületi lakóutakkal a tömb jól feltárt, körbezárt. A tömbfeltárás hálózati szintű közterületi lehetőségei az elmúlt 3-15 évben elépültek. Az egymás mögé sorolt lakásokat keskeny legfeljebb 3m széles belsőút szolgálja ki a főhomlokzat előtt elhaladva. Egy-egy kapubehajtó forgalmi terhelése 2-12 gépkocsit jelent, munkába indulásnál és hazaérkezésnél. A József Attila utca kellően széles 14-16m, 6m-es burkolati szélességgel, 4-4m-es szikkasztóárkos zöldsávval, helyenként 1m-1m széles járdaszakasszal. A spontán telkenkénti átépülés nem jelent elfogadhatatlan forgalmi terhelést az utca kapacitásában. Kedvező telekhasználat (parkoló és belsőút mentes pihenőkert) csak a legutolsó lakásegységénél biztosított.

A teljes **közműellátás** hálózata kiépített a határoló közlekedési közterületeknél. A József Attila utcában mindkét oldalon szabadvezetékes villamos hálózatok húzódnak, a közvilágítás az egyik oszlopsorra szerelt. A csapadékvizeket 80%-ban feltöltődött szikkasztó árkok fogadják. A tűzvíz hálózat nem megfelelő. Felszín feletti tűzcsap az egész utcában nincsen. A legfeljebb 100m-es mentési távolság nincsen meg az utcában sem és a 60m-80m-es beépülési mélység esetében sem. Az ivóvíz hálózat, a szennyvízcsatorna hálózat és a gázhálózat kiépített.

Tájképvédelem az Északi városrészben szempontként nem jelentkezik. Utcaképi szempontból a telekmélység kihasználásából fakadó intenzitás növekedés a kapubehajtók számát növeli, azt duplázza meg. A földszintes karaktert nem változtatja meg, utcaképi sűrűsödést nem eredményez.

A 5. módosítási helyszín: szintén a központi belterületen az Északi városrészben van. A vasúti nyomvontól északra lévő lakóterületi úthálózat és telekszerkezet a XX. század közepén alakult ki és épült be. A telkek az északkelet – délnyugati tengelyű utcák mentén sorakoztak kétoldalas beépítéssel. Az életforma változásával, az ingázásokkal, a gazdálkodási célú portahasználat kezdett háttérbe szorulni. A hálózatot alkotó utcaszakaszok mentén a fekvőtelkek kezdtek osztozni, felaprózódni. Így a Hársfa utca mentén is kialakultak a kisméretű telkek, a korábbi telekméret felén vagy harmadán. Az új telkek egy-két foghíj telek kivételével beépültek a telekmérethez viszonyítottan nagy házakkal, kis előkerttel vagy előkert nélkül, a 16m körüli telekmélység miatt hátsókert nélkül vagy 6m-nél kisebb hátsókerttel. A telken belüli gépkocsi parkoló számára és a kert, zöldfelület számára helyet csak az oldalkert nyújt



A telekszerkezet kedvezőbbé tétele érdekében elindult egy olyan folyamat, aminek révén a hátsókerttel közvetlenül határos telekvéget az idősebbé váló művelni kevésbé tudó tulajdonos eladta az apró, fekvőtelkek tulajdonosa megvette. Ez a folyamat a telekszerkezet nagyságát kiegyenlíti, alakját használhatóságát kedvezőbbé teszi. Jelen hatályos építési övezeti lehatárolás a teleknagysághoz igazodik. A telekszerkezet átalakulását kedvezőbbé tételét nem engedi meg.

A létesült melléképületek, lakóépületek földszintesek. Tömegarányuk, tömegformálásuk igazodik a környezethez és a telekszerkezethez. A lakóházak magastetősek, sátor, vagy nyeregterővel ellátottak. A melléképületeket alacsony hajlású nyeregterető,

vagy félnyeregterető zárja le.

A Hársfa utca keskeny, forgalmi burkolati szélessége kevesebb, mint 5m. A forgalmi sávot mindkét oldalon szikkasztó árkok kísérik, jellemzően fákkal beültetve zöldfelületként kialakítva. Az utcában szakaszonként egyoldali

1m-nél nem szélesebb járda van. Az utca jellege vegyeshasználatú út, mindkét oldalon felállított szabad légvezetékkel.

A teljes **közműellátás** hálózata kiépített a Hársfa utcában és a határoló közlekedési közterületeknél. A csapadékvizeket 60-70%-ban feltöltődött szikkasztó árkok fogadják. A tűzvíz hálózat nem megfelelő. Felszín feletti tűzcsap az egész utcában nincsen. A legfeljebb 100m-es mentési távolság nem biztosított a Hársfa utcában. A tűzoltási felvonulási útvonal sem áll rendelkezésre.

Tájékvédelem az Északi városrészben, a Hársfa utcában szempontként nem jelentkezik. Utcaképi szempontból a karaktert nem változtatja meg a tömbbelsőben a hátsókertek átrendeződése. A földszintes karakter nem változik, utcaképi sűrűsödést a foghíj telkek beépülése eredményez. Változást a közterület rendezése, a kapubehajtók szilárd burkolatúvá tétele jelent.

2.3. Hatályos településrendezési eszközök rendszere

A módosítás a felmerült változtatási igényeket a hatályos TSzT (településszerkezeti terv) figyelembe vételével kívánja kezelni.

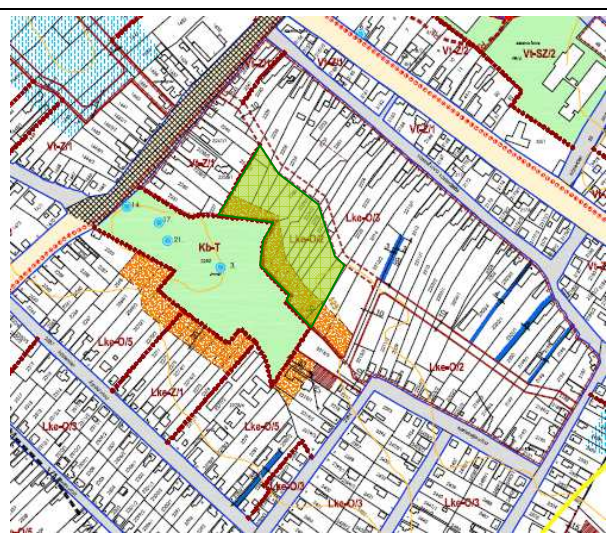
Az 1. helyszínnél a Dóra-major területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület-felhasználási besorolásba tartozik. A besorolást a felülvizsgálatkor hatályos BATrT terület-felhasználási térségi besorolása tette szükségessé. A 2018. évi CXXXIX törvény a Dóra-major teljes területét települési térségbe sorolja, amin belül bármilyen települési területfelhasználás kijelölhető. A jelenleg hatályos OTÉK a beépítésre nem szánt területfelhasználás beépíthetőségi felső határát 10%-ban állapítja meg. Az állatorvos-tudományi egyetem fejlesztési szándéka a 0300/1 hrsz. alatti ingatlanon legfeljebb 10%, vagy az alatti. A fejlesztési szándék megvalósításának lehetővé tétele, támogatása a TSzT besorolásának megtartásával is lehetséges. Ez esetben a TSzT mellékletét képező területi mérleg nem változik és a szintén mellékletként kezelt biológiai aktivitási érték egyensúly megmaradása is változatlan marad.

A 2. - 5. helyszín települési térségbe tartozik, a központi belterületen az érintett telkek különleges beépítésre nem szánt temető, beépítésre szánt kertvárosias és városközponti települési terület-felhasználásba kerültek és építési övezeti határigazítással abban is maradnak. Az építési övezetek közötti határ változik kisebb nagyobb mértékben. Változik az építési hely mélységét megváltoztató szabály.

A hatályos szabályozási terv vonatkozó részletei az SZ-1 és az SZ-2 jelű szabályozási tervből:



Az 1. helyszínnél a Dóra-major területén az övezeti változás helyét zöldesszürke kitöltés jelöli (SZ-1 jelű SzT). A Dóra-major építési övezeti és övezeti besorolását a BATrT határozta meg. A major intenzíven használt és épületekkel, építményekkel beépített részei kerültek Ko-SZ jelű különleges oktatási építési övezetbe, a major többi része Kb-O



A 2. helyszínnél a tömbbelső hasznosítására irányadóan kiszabályozott tömbfeltáró utat rögzít a szabályozási terv. A feltáró út mindkét oldala Lke jelű kertvárosias építési övezeti besorolást kapott. Az itt megőrződött telekmélységek (60-100-120m) hasznosítása spontán telkenként indult meg. Telken belüli legfeljebb 3m széles burkolt felületre

jelű különleges beépítésre nem szánt oktatási övezeti lehatárolást kapott.

A szabályozási terv feltünteti a védőtávolságokat korlátozásokat az országos mellékút mindkét oldalán és a villamos szabadvezeték nyomvonalát követően, valamint a mellékutat délről kísérő erdő mentén a hidrogeológiai védőterületet. A Dóra-majort gazdasági és közjóléti erdő és általános mezőgazdasági övezet keretezi. A tervezett kerékpárút a major bejáratáig javasolt.

szerveződnek az egymás mögé sorolt zsellér jellegű új lakóépületek kertvárosias zöldfelület telekrész nélkül. A feltáró útra szervezett telekmegosztással, telekszerkezet újraosztással kedvezőbb lakókörnyezet alakulhat ki. A hatályos szabályozási terv a meglévő működő temető körül 5m-30m közötti puffer területet jelöl, amin épület építmény a lakófunkcióhoz kapcsolódóan nem létesíthető. A telek ezen hátsókerteri részén háromszintű zöldfelületet szükséges létesíteni a temető és a kialakuló lakótelek között. A bővítésre szánt, átsorolni kívánt területet világos zöld kitöltés jelöli.

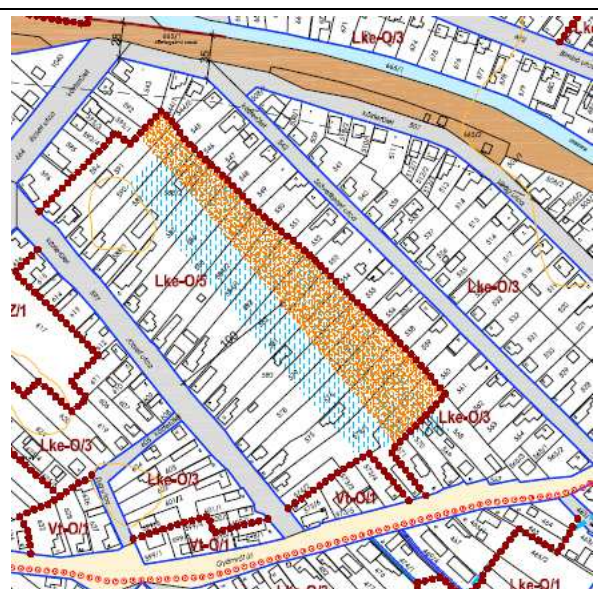


A 3. módosítási helyszínen megegyezik a tárgyalásos eljárás 1. helyszínének tömbjével, azzal a különbséggel, hogy itt a változtatás igénye a 47hrs-ú teleknél jelentkezik, a tömb Malom utca felőli saroktelkén. Az iskola és a sportszarnok telek-együttese Vt-SZ/2 jelű, nagyobb intézmények számára létrehozott településközponti építési övezetbe került. A Malom utcai 2 kisebb telekre rákerült az elővásárlási jog az iskola bővíthetősége és a városközponti karakter erősítése érdekében. Az iskola melletti telek önkormányzati tulajdonba került. A 47hrs-ú telken közösségi rendezetetés működik (Malom utca felőli parkolóval, Fitness), helyett a 3 oldalról közterülettel határolt telken 2 épületben a lakó rendezetetés visszaállítása a tulajdonosi cél. (narancssárga kitöltés)



A Hársfa utca két oldalán lévő teleksor egy része Lke-O/3 jelű és Lke-O/5 jelű építési övezetbe került. (narancssárga felületi kitöltéssel érintett telkek) Az építési övezeti besorolás a kialakult telekszerkezetet konzerválja, a nagyobb telket nem engedi csökkenteni a kisebb telket, ennek révén nem engedi növelni.

A szabályozási terv a határoló közlekedési



A 4. helyszínnél a szabályozási terv a tömbfeltárás lehetőségeként az építési övezetet kikötötte a Gyömrői útra. A feltáró úthoz kapcsolódó teleksor területét a telek be nem építhető részeként jelölte ki a megvalósíthatóság érdekében. Az adatszolgáltatás alapján a lefolyástalan mélyfekvésű tömbbelső jelölése is rákerült a tervre. A nagyobb területű telkek Lke-O/5 jelű építési övezeti, míg a kisebb területű telkek Lke-

<p>közterületek határait nem változtatja meg.</p> <p>Korlátozásként a mélyebb lefolyástalan telekrészeket jelöli. új épületek telken belüli elhelyezésénél ezeket célszerű figyelembe venni.</p>	<p>O/3 jelű építési övezeti besorolást kaptak.</p> <p>A kialakult közterületi tömbhatárokat a szabályozási terv nem változtatta meg.</p> <p>Az építési hely mélységét a HÉSZ határozta meg, annak jelölése nem került rá a szabályozási tervre. Az új épületek telken belüli elhelyezésével ellehetlenült a tömbfeltárás és a telekszerkezet újraosztásának, városias átalakulásának esélye.</p>
--	--

A HÉSZ rendelkezései a különböző helyszínekre vonatkozóan

1. helyszín: A Dóra-major területére egy építési övezet és egy övezet rendelkezése vonatkozik:

36. Különleges oktatási központ építési övezete (Ko-SZ)

43.§

(1) Az építési övezetben létesíthető:

- a növénytermesztéshez kapcsolódó mezőgazdasági üzemi épület és építmény,
- állattartó épület, építmény, és a gazdálkodást kiszolgáló egyéb épület, építmény,
- oktatást szolgáló épület, építmény,
- állatkórházi épület, építmény
- kereskedelmi szállás épület,
- konferencia központ,
- terápiás funkciókat szolgáló épület, építmény,
- sport rendeltetésű, különösen sport lovagláshoz kapcsolódó épületek, építmények
- önálló lakóépület legfeljebb 3 lakással,
- nagy kapacitású parkoló.

(2) Az építési övezet paramétereit az alábbi táblázat rögzíti:

építési övezet jele	épületek 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)
Ko-SZ	SZ	40	15	15	40	50	50 000	100

(3) A közmű kiszolgálási igény: hiányosan közművesített.

(4) A 10 férőhelynél nagyobb kapacitású parkoló felületét 4 parkoló állásonként közepes lombkoronát növelő, környezettűrő, magas törzsű, lombhullató, egységes fafajtájú faegyedek felhasználásával kell fásítani.

(5) 20 férőhelynél nagyobb kapacitású parkolókat vízzáró burkolattal kell ellátni. A gépkocsi parkolók burkolt felületén összegyűlő felszíni vizeket csak olaj-, benzin- és homokfogó műtárgyon keresztül lehet a befogadóba juttatni.

(6) A telep idős faállományú értékes zöldfelületei megőrzendők.

A szabályzat az OTÉK adta kereteket biztosítja az építési övezetbe tartozó telkeken, beépített telekrészekben. A megengedett határérték a fejlesztési tartalékokat is magába foglalja.

52. Különleges beépítésre nem szánt oktatási központhoz tartozó övezet (Kb-O)

59.§

A Kb-O jelű Dóra-majori övezetbe oktatási, állategészségügyi, idegenforgalmi tevékenységet kiegészítő tevékenységek, épületek és építmények helyezhetők el, legfeljebb 5%-os beépítési mértékkel, 7,5m-es épületmagassággal.

A rendelkezés 5%-os beépítési mértéke a 0300/1 hrsz-ú telek jelenleg beépített és az övezetbe tartozó telekrészén a meglévő szarvasmarha istálló bontás utáni visszaépítését sem teszi lehetővé. Az 5%-os mérték meghatározásánál feltételezett volt az övezetbe tartozó telkek földrészesletek összevonása. Ez azonban kötelezővé nem tehető így indokolt a beépítési mérték 10%-ra történő megemlése, a HÉSZ kérelem szerinti módosítása.

A Dóra-major belső technológiai állategészségügyi követelményei nem teszik lehetővé, hogy fejlesztés, új építés kizárólag a beépítésre szánt építési övezetben valósuljon meg.

A 4. és 5. helyszín Lke-O/3 és az Lke-O/5 jelű építési övezetere vonatkozó rendelkezések

30. Kertvárosias lakó építési övezetek (Lke)

36. §

- (1) A kertvárosias lakó építési övezetekben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:
 - a) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés,
 - b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
 - c) sportrendeltetést tartalmazó,
 - d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény elhelyezhető.
- (2) A kertvárosias lakó építési övezetekben nem helyezhető el önálló parkoló felület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) A kertvárosias lakó építési övezetekben, ha a kialakult épületmagasság nagyobb, mint az építési övezetre meghatározott érték a magasabb épületrész megtartható, de bővíteni csak az építési övezetre meghatározott épületmagassági érték mértékéig lehet.
- (4) Az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül és a zártorsódó épület elhelyezésnél az épület szabadon állóan is megépíthető:
 - a) az Lke-O/4 jelű építési övezetben,
 - b) álló telek esetén, ha a telek szélessége 20m, vagy 20m-nél nagyobb,
 - c) fekvő teleknél, ha 25m, vagy 25m-t meghaladó.
- (5) A kertvárosias 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)
Lke-Z/1	Z	30	20	5,0	50	i	550	
Lke-O/1	O	30	0	4,5	50	5m	450	15
Lke-O/2	O	25	25	5,0	50	6m	800	14
Lke-O/3	O	30	30	5,0/K	50	i	550	14
Lke-O/4	O	30	0	6,5	50	5	700	16
Lke-O/5	O	30	30	5/K	50	i	700	14
Lke-O/6 ¹	O	20	20	5,0	50	10	1000	20
Lke-lkr/1	lkr	30	0	4,5	50	5m	450	14
Lke-SZ/1	SZ	30	0	4,5	50	5m (3m)*	450	14

K= kialakult épületmagasság

i= illeszkedés az utcaszakaszon kialakult építési vonalhoz, *gyalogút felől 3m-es előkert biztosítása is elegendő,

A 2 féle építési övezet között eltérés a kialakítható legkisebb telekterület nagyságában van. A nagyobb telek 700m² alá nem csökkenthető. A telekszerkezet változtatásához a Hársfa utca mentén a 2 építési övezet közös határánál szükséges az építési övezeti határ eltolása, korrigálása.

A gyakorlati alkalmazhatóság szükségessé teszi a fogalom meghatározás pontosítását a 2.§ 6. pontjában:

„2.§ 6. Fekvőtelek: az a telek, aminél a közterület felőli szélesség megegyezik, vagy nagyobb, mint a telek közterületre merőleges mélysége”

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

Igény a telekmélység normatív meghatározása. Ez a mélységi érték 20m. A 20-30m mély telket, az alakjától függetlenül, az önkormányzat és a települési főépítész nem kíván fekvő teleknek tekinteni.

A HÉSZ a zárt sorú beépítési módnál korlátozta az egymáshoz kapcsolódó épületek homlokzatmagasság különbségét. cél volt a kedvezőtlen műszaki megoldások, hózűg elkerülése, csapadékvizek szomszédos épületre vezetése, elpenészesedés, kedvezőtlen árnyékhatás elkerülése. Fejlesztői tervezői szempontok a rendelkezés hatálytalanítását szolgálják. Csatlakozó homlokzatszszakaszok magasságkülönbsége akár 6m is lehet.

„7.§ (2b)-2 csatlakozó szomszédos épület homlokzatmagassága között legfeljebb 3m különbség lehet ”

A telekalakítás általános szabálya változik a közérthetőség és a betarthatóság érdekében, így a HÉSZ 20.§ és a 21.§ egy-két bekezdése változik. Változik az építési hely mélysége 60m-re a telekmélységek jobb kihasználhatósága érdekében, és azért hogy a már megkezdett épületeket be lehessen fejezni és használatba lehessen venni. Ez a módosítás segíti a zsellér jellegű beépítések további terjedését.

Szigorodik az előkert és a kerítés építés szabálya. A kisvárosi és kertvárosi jellegű építési övezetekben az új épület a közterületi telekhatártól 5m-re helyezendő. Az 5m a kerítést leszámítva csak 4,5m. Nem ad lehetőséget előkertben parkolóra, többszintű zöldfelület létrehozására. Az épületen nem létesíthető bejárati előtető, kisvárosias beépítésnél erkély, közterület felé árnyékolt terasz.

Az északi városrészben a József Attila utca – Gyömrői út - Szövetkezet utca – Ecseri út által határolt tömbben a tömbfeltárás megvalósíthatóságának lehetőségét elépítették a fejlesztők. Egyes telkek esetében a 6m-es minimális hátsókerítést sem maradt meg beépítetlenül szabadon. A kialakult állapot kezeléséhez az általános szabálytól eltérő egyedi az építési hely mélységére vonatkozó szabályozás szükséges.

2.6. Összhang a településfejlesztési koncepcióval

Az állatorvos-tudományi egyetem oktató telepe fejlesztési elképzeléseinek támogatása a településfejlesztési koncepcióval teljes egységben van. Az oktató telep összeforrt Üllő névvel. A munkahely megőrzésben és az idegenforgalom erősítésében is fontos szerepet tölt be.

A településfejlesztési koncepció a lakhatás feltételeinek javítását, a lakásépítés szorgalmazását erőteljesen támogatja. Ezt szolgálja a spontán telkenkénti átépülések elfogadása, korlátozásainak megszüntetése. Az önkormányzat a településfejlesztési koncepcióval összhangban nem kívánja a bejelentési eljárással megkezdett építkezések befejezését meggátolni, függetlenül attól, hogy szabálykövetően épülnek-e vagy sem.

2.7. Összhang a területrendezési tervekkel

A 91/2017. (VI. 29.) számú önkormányzati határozattal elfogadott településszerkezeti terv a készítéskor hatályos térségi terveket vette alapul, annak való megfelelés szerint sorolta be a települési terület-felhasználásokat. Az összhang a készítéskor hatályos Országos Területrendezési Tervvel (OTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervével (BATrT) teremődött meg. Ez alapján készült Üllő településszerkezeti terve leírásának területi mérlege és a biológiai aktivitási érték egyensúly kimutatása. Az összhang tette szükségessé és kötelezővé a Dóra-major terület-felhasználási besorolásának ketté osztását beépítésre szánt különleges oktatási területre és különleges beépítésre nem szánt oktatási terület-felhasználásra.

Az Országgyűlés elfogadta és hatályossá vált a 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és Egyes Kiemelt Térségeinek Területrendezési Tervéről és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályairól.

Az új jogszabályi környezetnek való megfelelés igazolása településszerkezeti változási igénynél válik szükségessé, feltehetően a 2 éve hatályos településszerkezeti terv felülvizsgálatakor. **Jelen módosítási csokor ilyen változást nem tartalmaz. A hatályos terület-felhasználási és övezeti besorolásokat tartja meg, így az összhang a továbbiakban is megmarad.**

2.8. Településszerkezeti összefüggések

A településszerkezeti terv a 2 helyszínnél változik. A módosulás a történetileg létrejött temető bővítésére ad megoldást a szerkezeti összefüggések változása nélkül. A temető megközelítésének 2 helye megmarad (fő és mellékbejárat). Létesíthető temetőn belüli parkoló és telekhatár menti zöldsáv, elválasztó fasor. A többi

módosítási helyszínnél a településszerkezeti terv nem változik, így a településszerkezeti összefüggések sem változnak.

2.9. Tervezési alaptérkép

A szabályozási tervi módosítások a felülvizsgálathoz megkért és megvásárolt alaptérképre készülnek az egységes szerkezetű összedolgozhatóság érdekében. A módosítások az állami alapadatok felhasználásával készülnek.

3. ALÁTÁMASZTÓ ÉS SZAKÁGI JAVASLATOK

3.1. A módosítás célja és indoklása

A közösségi érdekekkel összhangban lévő és az egyedi kérelmen alapuló fejlesztési elképzelések megvalósítását támogatja az önkormányzat. Ennek érdekében a Kb-O jelű különleges beépítésre nem szánt oktatási központ beépíthetőségi mértékét az OTÉK adta keretekhez igazítja és 10%-ban határozza meg.

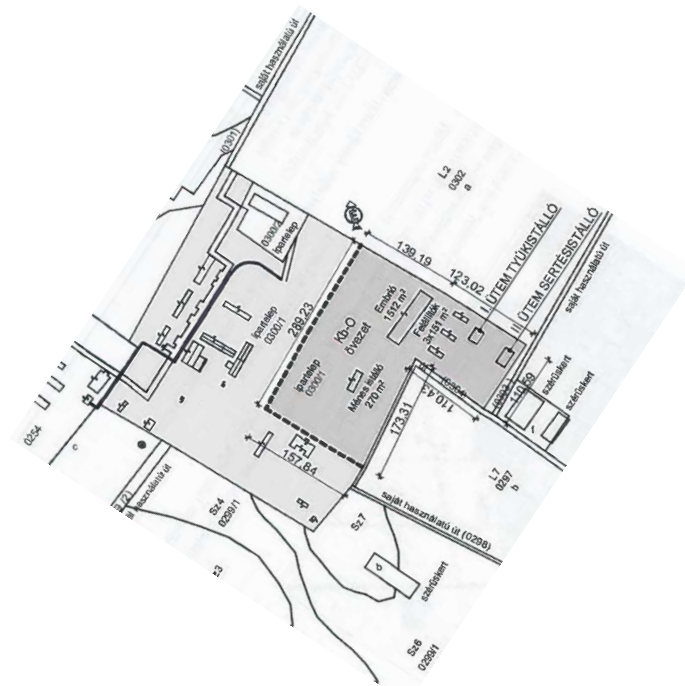
A megkezdett lakásépítés, vagy közösségi rendeltetés építésének minden formáját támogatja. Ennek érdekében nem csak a 2. - 5. helyszín építési övezeti besorolását pontosítja, de a vonatkozó általános szabályokat is újragondolja.

A 2. helyszínnél a cél a gazdaságosan megvalósítható temető bővítés lehetővé tétele, úgy hogy a lehető legkisebbre korlátozódjék az ütközés a tervezett bővítés és a tervezett lakófejlesztés között. Az új feltáró út puffer területként is szolgál.

3.2. Térségi szintű terveknek való megfelelés

A módosítási igény a magasabb szintű területrendezési tervek kereteit nem érinti annak révén, hogy a módosítások a térségi besorolások követelményeinek való megfelelést nem befolyásolják. Nem változnak a terület-felhasználási besorolások, nem változik a településszerkezeti terv, nem változnak a terület-felhasználási térségek határai, a térségi övezeti besorolások határai.

3.3. Módosítással érintett terület tervezett változása



1. helyszín: A telek délkeleti telekhatára közelében (sötétebb szürke kitöltés) 4db marhaistálló áll északkelet – délnyugati hossz tengellyel. A marhaistállókat el kívánják bontani, a telekrészre I. ütemben egy tyúkistállót és II. ütemben egy sertésistállót építenének a 2019. júniusától megkapott építési engedély alapján.

Az Állatorvos-tudományi Egyetem további céljai között szerepel, hogy az ingatlanán álló épületeket, tárgyi eszközöket feltételeket megújítsa a mai korszerű követelmények szerint. Az oktatási telepet tovább kívánja fejleszteni. A tyúk- illetve sertésistálló mellett létesítené egy autentikus juhhodályt, valamint egy őshonos állattartó istállót is.

A fejlesztés keretein belül a közlekedéshez és a tűzoltási felvonulási útvonalhoz szükséges meglévő, telken belüli burkolt felületeket megtartanák, felújítanák, a többi meglévő betonrészt felbontanák, és tájépítészeti

konceptió szerint alakítanának ki az új környezetet sok zöldfelülettel, növényzettel, tűzvíz tározó tó telepítésével. A fejlesztés a Dóra-major környezeti állapotát gazdagítaná.

Mivel a jelenleg épülő két istálló építésével a terület beépítettsége eléri a 4,99%-ot, így további épületek már nem helyezhetők el az ingatlan ezen részén.

Ahhoz, hogy a tervezett fejlesztési koncepció megvalósulhasson, módosítani szükséges a terület övezeti besorolásának beépítési mértékét a jelenlegi 5%-ról minimum 6%-ra, melyre az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20) számú Korm. rendelet 30/B. § (4) bekezdése lehetőséget biztosít („A külön/eges beépítésre nem szánt területen épület -/legfeljebb 10%-ig - a helyi építési szabályzatban megengedett beépítettséggel helyezhető el.”)

A 2. helyszínnél a temető bővítés beépítetlen hátsó kertrészeket venne igénybe az irányadó szabályozással rögzített feltáró útig. A Kb-T jelű különleges be nem építhető temető övezet határa északra húzódik a tömbfeltáró út irányadó szabályozásának határáig. Az irányadó szabályozás a kialakult tömbelső használathoz igazodást teszi lehetővé (Az út vonalvezetése formálható az autószerelő műhely és telephely használatához közös megegyezéssel). A jelenleg végig gondolt keleti határ a gyakorlatban meglévő keleti telekhatárhoz igazodik. Esetleg végig gondolható hogy a feltáró útig keleti irányban szükséges-e megtartani 2db lakótelket. A szabályozási tervi módosítás a 2db telek esetében a be nem építhető telekrészt fenntartja a temetővel közös telekhatáron. Egyebekben az építési övezeti és övezeti besorolások nem változnak.

A 3. helyszínnél a Malom utca és Árpád fejedelem utca sarkán a 47hrsz-ú telek átkerül a Vt-O/1 jelű építési övezetbe. Az átsorolás révén a beépítési mód oldalhatáron állóra változik. A jellemzően beépített oldalhatár az Árpád fejedelem utca, a meglévő épület jelenleg is a közterületi telekhatáron áll. Az Árpád fejedelem utcával párhuzamosan nincsen előkert és a jövőben sem szükséges az illeszkedés okán. 5m-es előkertet kell biztosítani a Malom utca és a teresedő játszókerti rész felől. Az iskola irányába az épületmagassággal megegyező, azaz 5m-es oldalkert tartandó. a három oldalról közterülettel határos telek esetében nincsen hátsókert. Az adottságból fakad hogy a Malom utca felől és a Városi sportcsarnok felől is építhető egy-egy lakóépület. A lakórendeltetés az intézményi közösségi környezetben nem a legszerencsésebb. A beépítési mód révén az építési hely szélesedik. Az épületmagasság 5m-re csökken. A beépítési mérték 35%-ra változik.

A 4. helyszínnél a szabályozási tervből a Gyömrői útra való kikötés lehetősége lekerül az elépítés okán. Egyedi szabályozást kap a mély telkek építési célra történő használata a városrésznél megfogalmazottak szerint. Az elépítés több önálló lakást több önálló épületet és melléképületet jelent, létesült tömbelsőben vendégház apartman ház 4-6 egységgel.

Az 5 helyszínnél 2 telekszélességig egységesen Lke-O/3 jelű építési övezetbe kerülnek a telkek, így lehetővé válik a kisebb telkek területének növelése, igény esetén.

3.4. Szabályozási terv és HÉSZ tervezett módosításai

1.módosítási helyszín: a Dóra-major területe 2 féle terület-felhasználásba tartozik és abba is marad. A különleges beépítésre nem szánt oktatási területen belül jön létre 2 féle övezet. A legelőként rétként használt 0297hrsz-ú földrészlet marad Kb-O jelű övezetben 5%-os beépíthetőséggel. A 0300/1hrsz-ú telek 5ha-os része, ami közvetlenül a 0304hrsz-ú úthoz kapcsolódik, átkerül az új Kb-O/2 jelű övezetbe. Az övezeten belül a beépítési mérték felsőhatára 10%. A Dóra-major működési technológiája és a fejlesztéshez készülő környezetalakítási terv határozza meg beépítetlenül megmaradó telekfelületek burkolt és zöldfelületi arányát és minőségét. Szabályozási szinten paraméter szintű szabályozás a zöldfelület mértékére vonatkozóan nem szükséges. Az új épületek elhelyezésénél a figyelembe veendő szempont az, hogy az új épületek a telekhatárokat 6,00m-nél jobban nem közelíthetik meg, függetlenül attól, hogy szomszédos telekhatár, vagy út felőli telekhatár. A Dóra-major intenzíven beépített részei változatlanul beépítésre szánt különleges építési övezetben maradnak.

A 2-5 helyszín változásait az előző fejezet tartalmazza, mivel beépítési, telepítési tanulmányterv csak a Dóra-majorra készült a szabályozási tervi módosítás megalapozásaként.

A HÉSZ általános pontosításai a tapasztalati és az önkormányzati igények szerint beépültek a módosító rendelettervezetbe, így a telekalakításra, az építési hely mélységére, a kerítésépítésre, a tömbfeltárára vonatkozó átfogalmazások.

3.5. területi mérleg és biológiai aktivitásérték egyensúlyának alakulása

1. helyszín Dóra-major övezeti besorolása változik Kb-O/2 jelű övezetre. Az új övezetben 10%-os beépítési mértékig lehet a tevékenységhez kapcsolódó épületeket elhelyezni. A területfelhasználás nem változik, nem kerül sor új beépítésre szánt területi kijelölésére. Így a területi mérleg és a biológiai aktivitás érték egyensúly is változatlan marad.

A terv készítése közben a temető bővítésének igénye is beépült jelen módosítási csokorba. Ez területfelhasználási változást is jelent. Kertként használt tervezett kertvárosias lakóterületbe tartozó telekvégek más célú hasznosítására kerül sor. A temető bővítésénél beépítésre szánt kertvárosias lakó besorolás kerül vissza különleges beépítésre nem szánt temető övezetbe. Vagyis itt sincs új beépítésre szánt területi kijelölés. A területi mérleg változik, de a biológiai aktivitás értékegyensúly nem változik a hatályos jogszabályi környezet a számítást nem teszi szükségessé.

A többi helyszínnél az építési övezeti határ változik, a területfelhasználások változatlanok maradnak, nincsen területi mérleg és biológiai aktivitási egyensúly változás.

3.6. Tervezett változás környezeti hatásai a környezeti vizsgálat szükségessége

A módosítások jelentősége nem teszi szükségessé és indokolttá 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**. Területfelhasználási változás a Kb-T jelű övezetnél van. A változás forgalomnövekedést nem generál a korábbi tervi állapotokhoz és a valós állapotokhoz képest. **Jellemzően a kialakult környezetalakítási folyamatokat követi le.**

**HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ
A VÁROSKÖZPONT VÁROSRÉSZBEN, A TEMETŐ BŐVÍTHETŐSÉGÉRE VONATKOZÓAN**

Tartalomjegyzék

Üllő város Önkormányzati képviselő-testületének .../2019. (... ..) önkormányzati határozata Üllő 91/2017. (VI. 29.) önkormányzati határozatával elfogadott településszerkezeti tervének részmodosításáról. A részmodosítás a Városczkzpont városrészben a katolikus temető bővíthetőségére, részben köztemetővé alakítására vonatkozik.

1. melléklet: a településszerkezeti terv modosítása a T-1/M-2 jelű terven
2. melléklet: a településszerkezeti tervi modosítás leírása a temető bővíthetőségére vonatkozóan

Üllő Város Önkormányzata
Üllő
Templom tér 3.

szám:

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Üllő Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2019.-én (.....) du.: órai kezdettel megtartott rendes testületi ülésről.

(Kihagyva a kihagyandókat!)

Üllő Város Önkormányzat
.../2019. (... ..) számú Ö.
határozata

Határozati javaslat

1. Üllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete módosítja a 91/2017.(VI.29.) határozattal elfogadott T-1 jelű településszerkezeti tervét a részmodosítás 1. mellékletét képező T-1/M-2 jelű településszerkezeti fedvényterv szerint;
2. Jelen határozat 1. melléklete (a 91/2017. (VI. 29.) határozat 3. melléklete) a T-1/M-2 jelű módosító terv, ami az Ócsai út – Árpád utca – Kertekalja utca – Gyár utca – Vasadi utca által határolt tömbben a katolikus temető jelenlegi területének bővíthetőségét teszi lehetővé. Jelen határozat 2. melléklete a településszerkezeti terv módosításának leírása.
3. A T-1 jelű településszerkezeti tervnek a jelen módosítással érintett telekrészekre vonatkozó terület-felhasználási besorolásai hatályukat veszítik.

Felelős: Polgármester
Határidő: azonnal

K.m.f.

Földváriné dr. Kürthy Krisztina sk.
jegyző

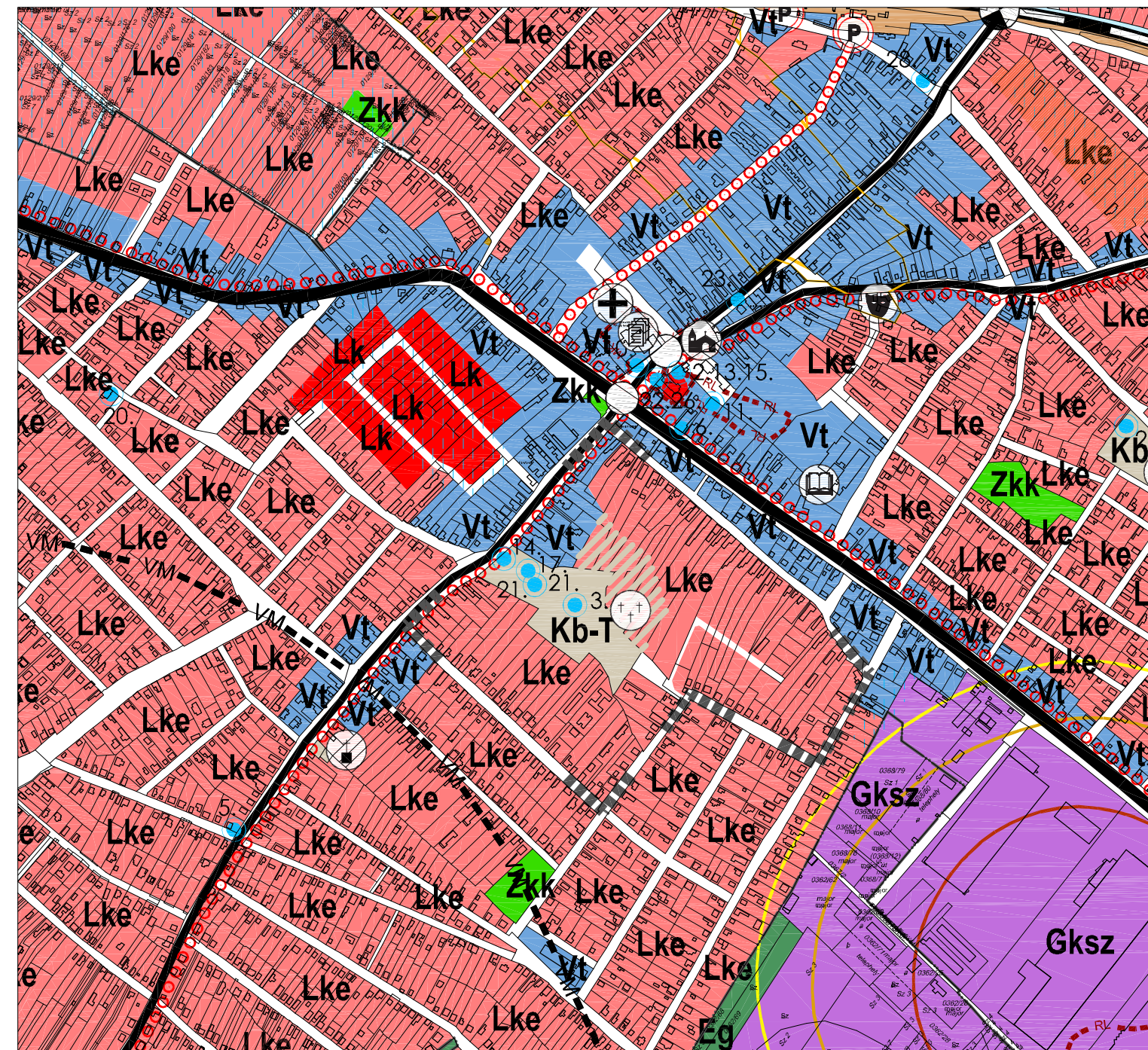
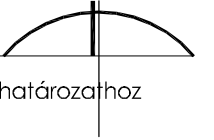
Kissné Szabó Katalin sk.
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles!
Csabáné Szabó Éva

ÜLLŐ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV - MÓDOSÍTÁS

m=1:7 000

1. melléklet a .../2019. (... ..) ökt. határozathoz



jelmagyarázat

módosítással érintett terület határa

meglévő tervezett

beépítésre szánt terület

- Lk kisvárosias lakóterület
- Lke kertvárosias lakóterület
- Vt településközpont vegyes terület
- Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

beépítésre nem szánt terület

- KÖu közúti közlekedési terület
- Zkk zöldterület, közkert
- Kb-T Kb különleges temető és kegyeleti park terület

tájékoztató elemek

- zajvezeti zóna - éjszakai 55 db-es isophon görbe
- katasztrófavédelmi veszélyességi övezetek(1., 2., 3. zóna)

szerkezetet meghatározó közlekedés infrastruktúra elemek

- főút
- országos mellékút
- helyi gyűjtőút
- kerékpárút

művi értékvédelem

- műemlék
- műemléki környezet határa
- régészeti lelőhely határa

táj- és természetvédelmi elemek

- 25. egyedi tájérték és sorszáma

környezetvédelem

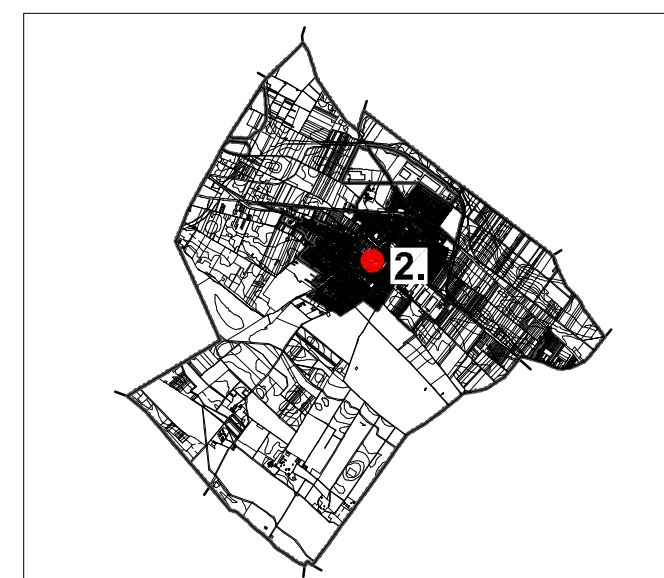
- VM kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület határa

veszélyeztetett, veszélyeztető tényezőjű terület

- belvízzel veszélyeztetett terület

Intézmények

- igazgatási központ
- oktatási központ
- művelődési központ
- egyházi központ
- egészségügyi központ, szakorvosi rendelő
- sport központ
- temető
- kegyeleti park



Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával, földhivatal által hitelesített ingatlan-nyilvántartási térképre készült, magassági adatokkal az 1:10 000-es léptékű topográfiai térkép alapján egészült ki.					
	Tér-T-Rend Kft. Cím: 1016, Budapest, Gellérthegy u. 16. Irodák: 1027, Budapest, Márgit krt. 26. Telefon / Fax: +36 1 488 0202 / +36 1 488 0199 Web: www.tertrend.hu E-mail: terrend@tertrend.hu	Felelős tervező: Wolf Beáta vezető településrendező TT/1E-01-2384 	Munkatársak: Révész László településrendező Cseri Gabriella településrendező Farkas Zsuzsanna tájrendező és kertépítő menedzser BSC.	Megbízó: Úllő Város Önkormányzata 2225 - Úllő, Temolom tér 3.	Rajz megnevezés: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV-MÓDOSÍTÁS
	Adorján Anna településrendezési középítészeti és tájrendező tervező TK-13-1253 	Tóth Attila Gábor településrendezési közlekedési tervező K14-L-01-10559 	Felhős Koppány településrendezési vízellátási tervező TV-1-01-7809 	Cserekyei Tibor településrendezési energiatervező TE-1-01-5838 	Munka megnevezés: Úllő Város Településrendezési terv - Módosítás
				Dátum: 2019. 10.	Méretarány: M=1:7 000
				Molnár Attila településrendezési hivatásos tervező TH-T-01-6341 	

2. MELLÉKLET A .../2019. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATHOZ

ÜLLŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE RÉSZMÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA

A Városközpont városrészben a módosítással érintett területet az Ócsai út – az Árpád utca – Kertekalja utca - Gyár utca – Vasadi utca határolja. A tömb meghatározó terület-felhasználása a határoló utcákhoz kapcsolódóan kertvárosias lakóterület. Van azonban az Ócsai út mentén településközpont vegyes és különleges beépítésre nem szánt temető területfelhasználás is. Utóbbihoz kapcsolódik az ez évben az önkormányzat részéről megfogalmazódott módosítási igény. A tömbbelső jellemzően az építési telkekhez kapcsolódó művelt kertként használt, vagy csak zöldfelületként fenntartott 50m-100m mély beépítetlen telekrész. A korábbi elképzelések szerint a tömbbelső a távlati kertvárosias lakóterületi fejlesztést szolgálta volna tömbfeltárással, belső kiszolgáló úttal.

A temető fejlesztésére (új temető rész kijelölésére) a hatályos településszerkezeti terv nem adott lehetőséget. a meglévő katolikus temető északi irányú bővítése révén a célzott használat igénybevétel megvalósíthatóvá válik jelentősebb anyagi terhet jelentő műszaki infrastrukturális fejlesztési igény nélkül. (A terület rendelkezik a szükséges kiszolgáló útkapcsolattal és kiépített közműhálózattal.)

A lakóterületi fejlesztés tartalékai a városrészen belül és egyéb városrészekben is biztosított. Ugyanakkor kedvező a központi helyen lévő katolikus temető adottsága, elkerülte a teljes körülépítés. Ezért szükséges a település központjában a Kb-T jelű területfelhasználás és az Lke jelű kertvárosias lakó területfelhasználás helykijelölésének cseréje 1,4ha-on.

I. Tervezett belterület változása

A módosítás nem teszi szükségessé a tervezett belterületi határ megváltoztatását központi belterületen belüli elhelyezkedése okán.

II. Területfelhasználás besorolásának változása:

A beépítésre szánt Lke jelű kertvárosias lakó → Kb-T jelű különleges beépítésre nem szánt temető terület-felhasználásba kerül 1,4ha területtel a T-1/M-2 jelű településszerkezeti terven jelölt lehatárolással.

III. Területi mérleg változása

Változással érintett terület-felhasználási egység	Változás mértéke (ha)
Beépítésre szánt besorolás	
Lke jelű kertvárosias lakóterület	-1,4ha
Beépítésre nem szánt besorolás	
Kb-T jelű különleges beépítésre nem szánt temető	+1,4ha

IV. A területfelhasználás rendszere beépítési sűrűsége, közüzemi közművesítettség mértéke nem változik.**V. Korlátozások**

Temető és a környező lakóterületek védelme érdekében szabályozási tervi szinten szükséges pufferterületet biztosítani, ahol az építési lehetőségek korlátozottak az eltérő területhasználatból adódó konfliktusok mérséklése érdekében.

A temető déli meglévő telekhatára mentén megmarad a 30m-es beépíthetőségi korlátozás, a lakócélu és a kiegészítő rendeltetésű épületek a közös telekhatárt 6m-30m-nél jobban nem közelíthetik meg. A temető bővítés és az új tömbfeltáró út között kertvárosias lakóterületi besorolásban megmarad 2 lakótelek szélességű területrész Lke jelű terület-felhasználási besorolásban. Az új eltérő terület-felhasználási határok mentén 6m szélességben háromszintű zöldfelület alakítandó ki és tartandó fenn a temető telekhatára mentén, vagy 2m magas tömör kerítés létesítendő.

VI. Területrendezési tervvel való összhang igazolása

A térségi területfelhasználási lehatárolásokat és az országos térségi övezeti lehatárolásokat a 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet határozza meg. Ez alapján Üllő települési térsége a digitális állományt lemérve: 1596,69ha. Ebbe az értékbe beletartozik a központi belterület, Hosszúberek meglévő és fejlesztésre kijelölt területe és a közigazgatási területen kijelölt egyéb meglévő és fejlesztési területek összessége.

A módosítás területrésze a Városközpont városrészben van. Része a települési térségnek. **A módosítás révén a térségei tervek közötti összhangban nem következik be változás.** A települési térségi lehatárolást nem változtatja meg se területi nagyságban, se településen belül elfoglalt elhelyezkedésben a terület-felhasználási átsorolás.

VII. Biológiai aktivitásérték változásának eredménye

A felülvizsgálat során a változásokból adódó biológiai aktivitás érték: + 282,52 pont többlet.

Beépítésre szánt területek				
terület-felhasználási egység	jele	Rézmódosítás szerinti terület (ha)	BA érték-mutató	számított BA érték
Kertvárosias lakó	Lke	-1,40	2,7	3,78
Beépítésre nem szánt terület				
Különleges beépítésre nem szánt temető	Kb-T	+1,40	3,0	4,20
Összesen				+0,42

A módosítás eredményeként a számított biológiai aktivitás értéktöbblet Üllő közigazgatási területén: 282,94 pontérték

A település területi mérlege a változásokkal egybeszerkesztve

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Beépítésre szánt területek			
Területfelhasználási egység	Jele	Terület (ha)	%
Kisvárosias lakó	Lk	9,05	0,19
Kertvárosias lakó		382,97	
		-1,4	
	Lke	381,57	7,96
Településközpont vegyes	Vt	82,97	1,72
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	Gksz	256,45	5,33
Egyéb ipari gazdasági	Gip	505,59	10,51
Jelentős mértékű zavaró hatású ipari	Gip	12,80	0,27
Különleges repülőtérhez kapcsolódó gazdasági	Krep	38,06	0,79
Különleges oktatási központ	Ko	30,48	0,63
Különleges lovas idegenforgalmi	Klo	4,50	0,09
Különleges mezőgazdasági üzemi	Kmü	31,62	0,66
Összesen:		1354,49	28,15
		-1,4	
		1353,09	
Beépítésre nem szánt területek			
Területfelhasználási egység	Jele	Terület (ha)	%
Közúti közlekedési	KÖu	173,88	3,61
Kötőpályás közlekedési	KÖk	29,87	0,62
Telekigényes közmű	KÖ-km	1,50	0,03
Zöldterület, közkert	Zkk	2,96	0,06
Védelmi erdő	Ev	71,06	1,48
Gazdasági erdő	Eg	1257,98	26,14
Közjóléti erdő	Ek	4,84	0,10
Általános mezőgazdasági terület	Má	1565,18	32,52
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	34,60	0,72
Vízgazdálkodási	V	59,17	1,23
Különleges beépítésre nem szánt nagyterjedésű sportolási célú	Kb-Sp	26,63	0,55
Különleges beépítésre nem szánt sportcélú lövészet	Kb-SI	1,26	0,03
különleges beépítésre nem szánt lovas idegenforgalmi	Kb-Lo	5,48	0,11
különleges beépítésre nem szánt oktatási központhoz tartozó	Kb-O	43,05	0,89
különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi rekreációs	Kb-Rek	154,19	3,20
		3,56	
		+1,40	
különleges beépítésre szánt temető és kegyeleti park	Kb-T	4,96	0,07
különleges beépítésre nem szánt bánya	Kb-B	11,68	0,24
különleges beépítésre nem szánt repülőtéri irányító	Kb-Ri	0,66	0,01
különleges beépítésre nem szánt napelem park	Kb-N	9,75	0,20
különleges beépítésre nem szánt külterületi lakott hely	Kb-KI	0,93	0,02
Összesen:		3458,23	
		+1,40	
		3459,63	71,85
Közigazgatási terület összesen:		4812,72	100,00

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-1/M-2 jelű szabályozási tervi módosítás
2. MELLÉKLET: SZ-2/M-6 jelű szabályozási tervi módosítás a József Attila utcát, a Hársfa utcát, a Malom utcát és a temető bővítést érintően

**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 településképi 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. §

(1) Üllő Város helyi építési szabályzatáról szóló 20/2017. (VII. 8.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) 1. § (3) bekezdése a) pontja az alábbi ab) ponttal egészül ki:

„ab) 1.2. melléklet: SZ-1/M-2 jelű szabályozási tervi módosítás a Dóra-major Kb-O/2 jelű övezetére.”

(2) A HÉSZ 1. § (3) bekezdése b) pontja az alábbi bf) ponttal egészül ki:

„bf) 2.6. melléklet: SZ-2/M-6 jelű módosítás a József Attila u.-t, a Hársfa u.-t a Malom u.-t és a temető bővítést érintően.”

2. §

A HÉSZ 2.§ 6. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„2.§ 6. Fekvőtelek: az a telek, aminél a közterület felőli szélesség megegyezik, vagy nagyobb, mint a telek közterületre merőleges mélysége. A közterületre merőleges legnagyobb mélysége azonban nem haladja meg a 20m-t.”

3. §

(1) A HÉSZ 20.§ (2) bek. b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) b) a telkek nem felelnek meg az építési övezeti előírásban meghatározott paramétereknek, de a jobbtás irányába hat a telekhatár-rendezés és a jelenlegi állapotnál kedvezőbb állapotot keletkeztet, aminek eredményeként a kisebb kialakuló telek területe is eléri a kialakítható legkisebb telekterület 90%-át, vagy”

(2) A HÉSZ 20.§ (2) bek. e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) e) meglévő zárvány telek építési telekké alakulását segíti. A teleknyél kialakítására abban az esetben kerülhet sor, ha a telek meglévő szélessége eléri és meghaladja a 18m-t. A kialakuló nyél szélessége nem lehet kevesebb 4m-nél, a visszamaradó telek szélessége nem lehet kevesebb 14m-nél.”

(3) A HÉSZ 20.§-a kiegészül a következő (5) bekezdés rendelkezésével:

„20.§ (5) 2017. júniusát követően telekmegosztással, telekcsoport újraosztásával új zárványtelek nem hozható létre.”

4. §

A HÉSZ 21.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A szabályozási terven nem jelölt magánút minden építési telekből és minden telekből kialakítható **az alábbi szempontok betartásával:**

- a) Legfeljebb 2 db lakótelket, vagy legfeljebb 4db lakást kiszolgáló magánút szélessége legalább 4m,
- b) **2-4db lakótelket vagy legfeljebb 8db lakást, rendeltetési egységet** kiszolgáló magánút szélessége **nem lehet kevesebb, mint 8m.**
- c) **4-nél több lakótelket, vagy 8db-nál több lakást kiszolgáló magánút szélessége legalább 12m.**
- d) Gazdagsági telket kiszolgáló magánút szélessége legalább 12m.

5. §

A HÉSZ 25.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Lakóterületen, amennyiben a telek területe **kisebb, mint 700m²**, telkenként csak egy főrendeltetésű épület helyezhető el.”

6. §

A HÉSZ 26.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Amennyiben az övezetre vonatkozó egyéb előírás másként nem rendelkezik, az egyes építési övezetekben elsősorban az övezetre meghatározott rendeltetésű épület

- a) **lakó építési övezetben a lakó, közösségi, kereskedelmi szolgáltató, sport rendeltetés,**
- b) **vegyes építési övezetben a lakó, a közösségi, a környezetre jelentős terhelő hatást nem gyakorló gazdasági, sport rendeltetés,**
- c) **egyéb gazdasági építési övezetben egyéb gazdasági rendeltetés, munkásszállás és szolgálati lakás**

az építési övezetre vonatkozó környezetterhelési határértékek betartása esetén helyezhető el.”

7. §

A HÉSZ 27.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„ (2) Oldalhatáron álló építési helyen:

- a) az új épület beépülő oldalhatáron álló homlokzata a telekhatártól min.1 m-re és max. **1,5 m-re**, helyezhető el, ez alól kivételt képez a már meglévő épület bővítése, ami a kialakult állapothoz igazodva az oldalhatárra is építhető.
- b) A jellemzően nem beépített tömbökben, vagy telekcsoport újraosztással érintett területeken, az oldalhatáron álló építési hely a kedvezőtlen tájolású oldalhatárhoz kapcsolódva, északi, északkeleti, északnyugati telekhatárhoz illeszkedve határozandó meg a kialakulatlan beépítésű telkeknél, a környezetre jellemző beépítéshez igazodva. Ha a szomszédos telken az épület a tömbre jellemző

beépített oldalhatártól eltérő oldalhatáron áll, abban az esetben az újonnan beépülő telken legalább 1m-es beépítetlen sáv tartandó a beépülő oldalhatár mentén. A meglévő és az új épület **zártan** nem építhető össze.”

8. §

(1) A HÉSZ 28.§ (1) bekezdés a) pontjának ab) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„ab) **ha** nincs kialakult előkertméret, **akkor** 5,0 méteres előkertet kell biztosítani”

(2) A HÉSZ 28.§ (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„bb) oldalhatáron álló beépítési módba tartozó telken: új épület építésénél az oldalkertnek a megengedett legnagyobb épületmagassággal kell megegyeznie, de nem lehet kevesebb 4,5 méternél, **14m-nél keskenyebb telken**, nyílás nélküli homlokzati kialakításnál sem lehet az oldalkert 3m-nél kisebb”

(3) A HÉSZ 28.§ (1) bekezdés c)ce) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„ ce) a 60 m-t elérő és meghaladó telekmélység esetén az építési hely mélysége legfeljebb 60m, ha biztosított a legalább **6m-es, vagy az épületmagassággal megegyező hátsó kert.**”

9. §

A HÉSZ 31.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Tömör kerítés **építendő**:

- a) eltérő terület-felhasználású építési övezetek közös telekhatárain **építhető**,
- b) 10m-nél szélesebb közterületek telekhatárain, ha a közlekedési forgalomból származó terhelés (por, zaj) indokoltá teszi, **és a telek közbenső telek**,
- c) ha a gazdasági tevékenység szükségessé teszi zajgátló kerítés építését.”

10. §

(1) A HÉSZ 35.§ (6) bekezdésének „**legkisebb előkert**” szövegrésze helyébe az „**előkert**” szövegrész kerül.

(2) A HÉSZ 36.§ (6) bekezdésének „**legkisebb előkert**” szövegrésze helyébe az „**előkert**” szövegrész kerül.

11. §

(1) A HÉSZ 39.§ (1) bekezdés g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„g) a gazdasági tevékenységi rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2 db, legfeljebb 300m² összes bruttó **alapterületű lakás**”

(2) A HÉSZ 39.§ (3) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) **a kerítés** építésével **együtt**, legalább 3m-es szélességben sövény és fasor telepítendő”

12. §

A HÉSZ 58. § helyébe a következő rendelkezés lép:

- „58.§ (1) A Kb-O jelű Dóra majori övezetbe oktatási, állategészségügyi, idegenforgalmi tevékenységet kiegészítő tevékenységek, épületek és építmények helyezhetők el az övezetben, legfeljebb 5%-os beépítési mértékkel, 7,5m-es épületmagassággal
- (2) **A Kb-O/2 jelű különleges beépítésre nem szánt oktatási övezetben istállók és minden fajta állattartáshoz kapcsolódó épület építmény létrehozható 10%-os beépíthetőségi felső határral.**”

13. §

A HÉSZ 65.§-a a következő (3) bekezdés rendelkezésével egészül ki:

- „(3) **A József Attila utca és Szövetkezet utca közötti tömbbelső 60m-t meghaladó beépítése csak az önkormányzat által elfogadott telepítési tanulmányterv alapján történhet az alábbiak betartása mellett:**
- a) **a rendeltetési egységeket kiszolgáló belső utakra, a magánutakra vonatkozó rendelkezések érvényesek**
 - b) **60m-100m közötti beépülés 30m-t elérő és meghaladó telekszélesség esetén lehetséges a csapadékvíz elvezetésének megoldása esetén.**
 - c) **lakásonként vagy rendeltetési egységenként 25m²-es, legalább 5m széles zöldfelületet kell kialakítani az épület és a belső út, vagy parkoló felület között.**
 - d) **a telepítési tanulmánytervnek a csapadékvíz kezelésére is ki kell térnie.**
 - e) **az oltóvizet, valamint a tűzbiztonsági követelményeket biztosítani kell.**”

Hatálytalanító és záró rendelkezések

14. § Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti

a HÉSZ 7.§ (2) bekezdés b) pontja, 31.§ (1) bekezdés a), b) c) pontja, 36.§ (1) bekezdés d) pontja.

- (1) Ez a rendelet a 2019. napján lép hatályba, majd az azt követő napon hatályát veszti.

Földváriné dr. Kürthy Krisztína
jegyző

Kissné Szabó Katalin
polgármester

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetve: 2019. napján.

Földváriné dr. Kürthy
Krisztína
jegyző

ÜLLŐ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV - MÓDOSÍTÁS

m=1:4 000

1. melléklet a/2019. (... ..) önkormányzati rendelethez
1.2. melléklet a 20/2019. (VII. 08.) önkormányzati rendelethez

jelmagyarázat:

 módosítással érintett tervezési terület határa

beépítésre nem szánt övezetek


KÖu közúti közlekedési

Eg gazdasági rendeltetésű erdő

Má általános mezőgazdasági

Kb-O különleges oktatási központho tartozó

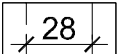
kötelező szabályozási elemek

 építési övezet, övezethatár

Kb-O építési övezet, övezet jele

más jogszabály által elrendelt kötelező erejű szab. elem


védőterületek, védősávok, korlátozások

 közlekedési és közmű létesítmények védősávja

 honvédelmi terület védőtávolsága

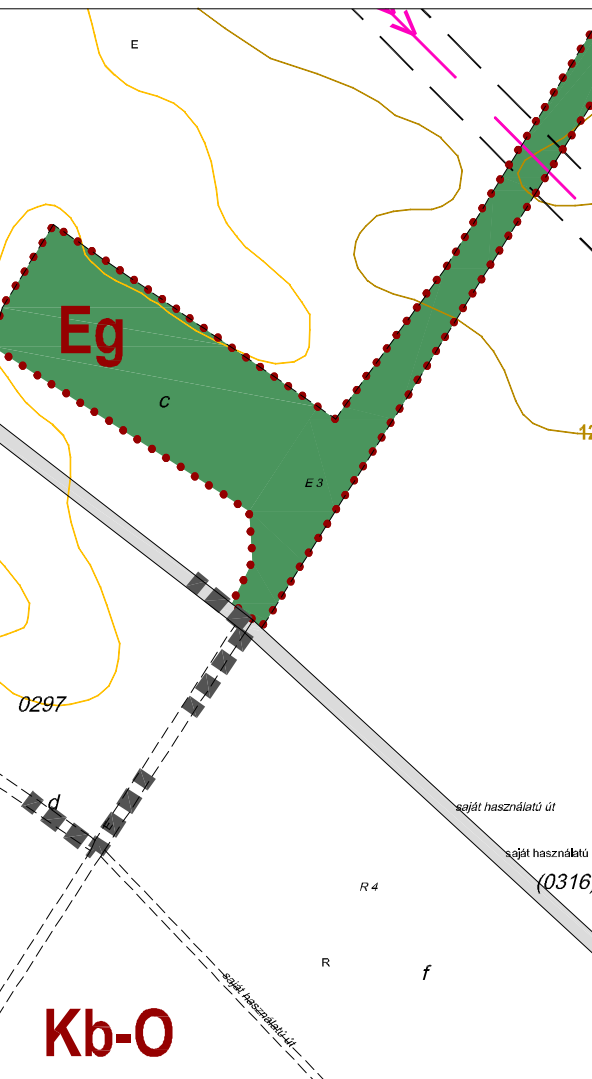
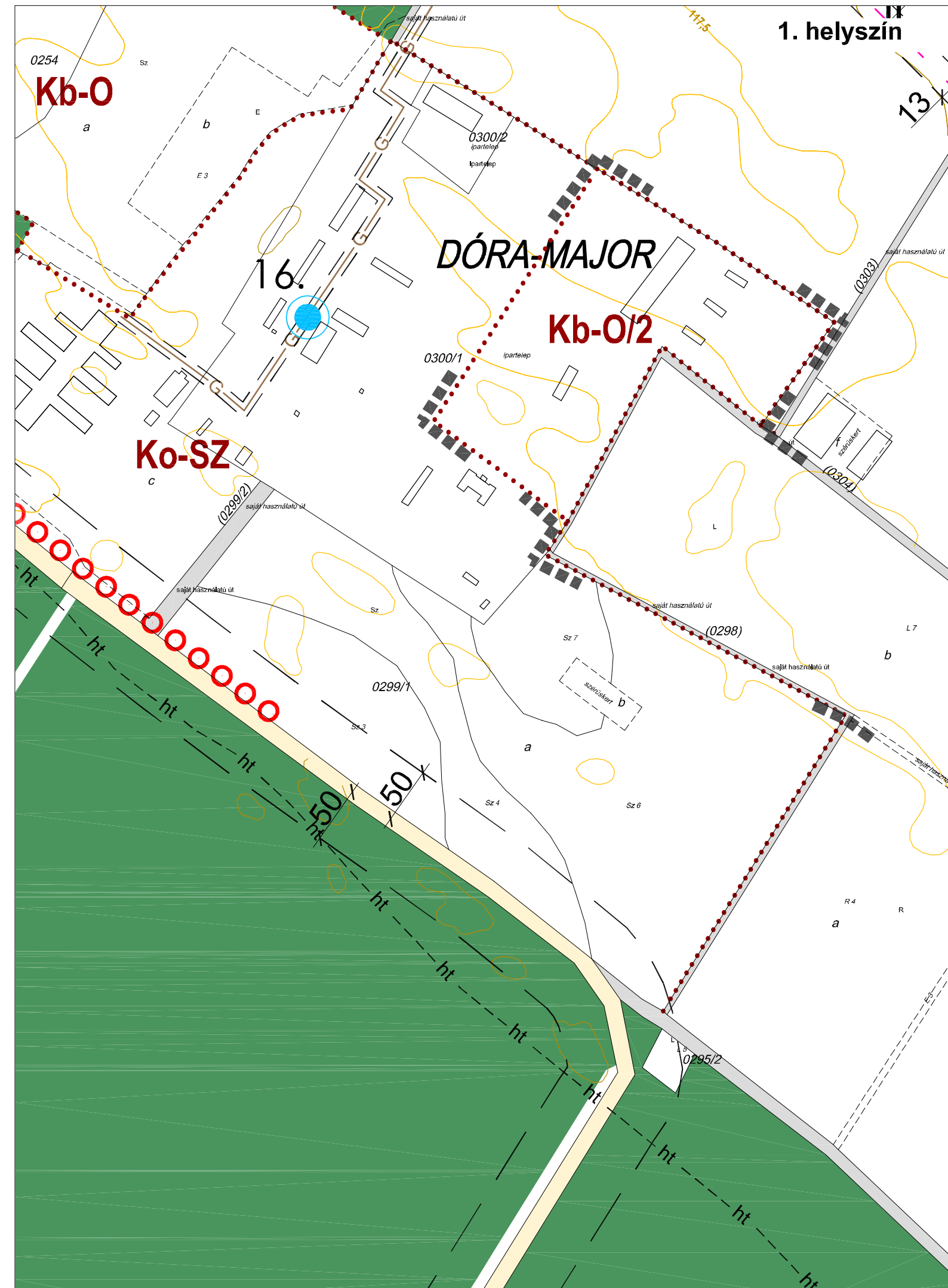
tájékoztató, egyéb szabályozási elemek

 tervezett kerékpárút

 egyedi tájérték és sorszáma

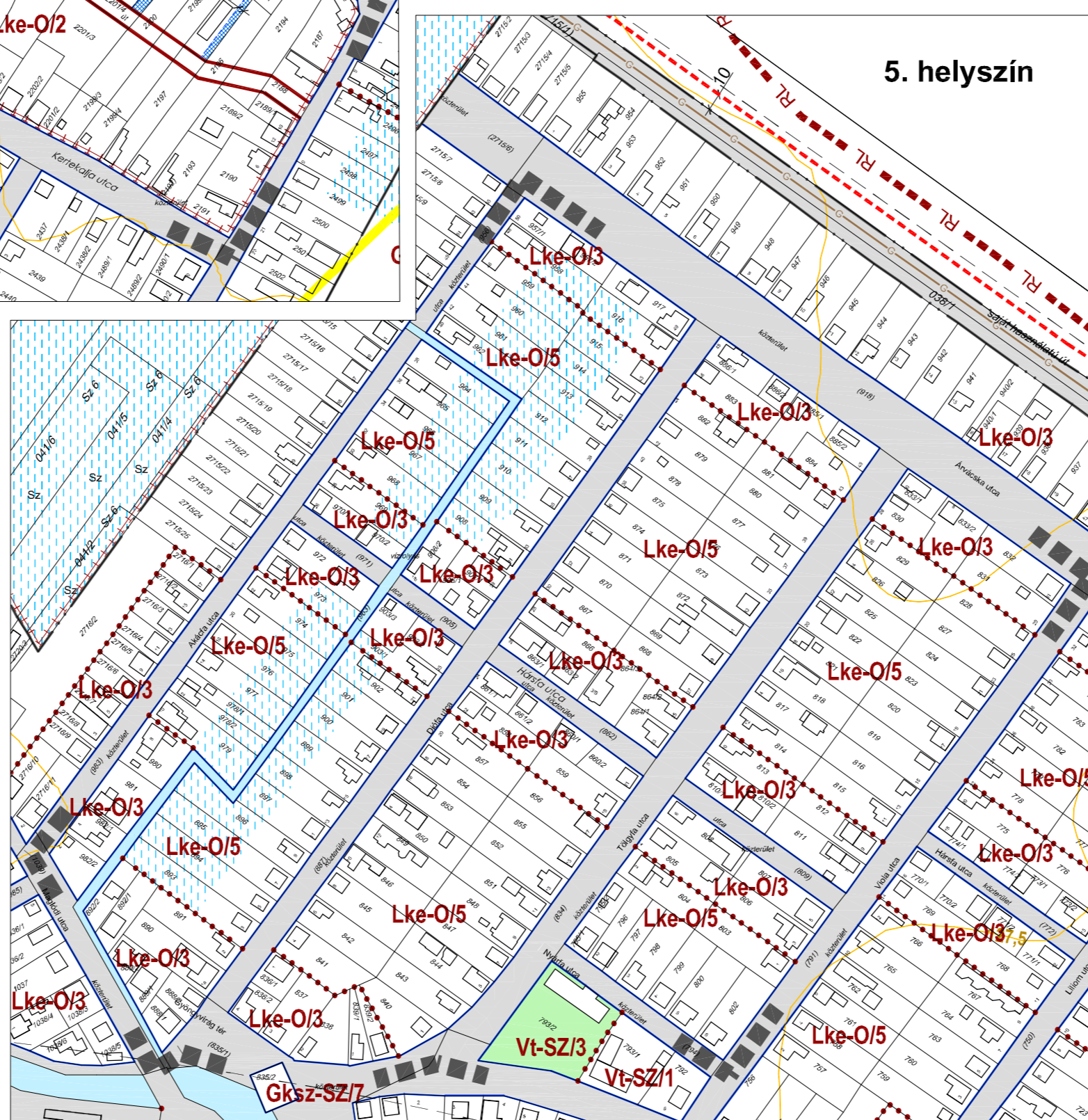
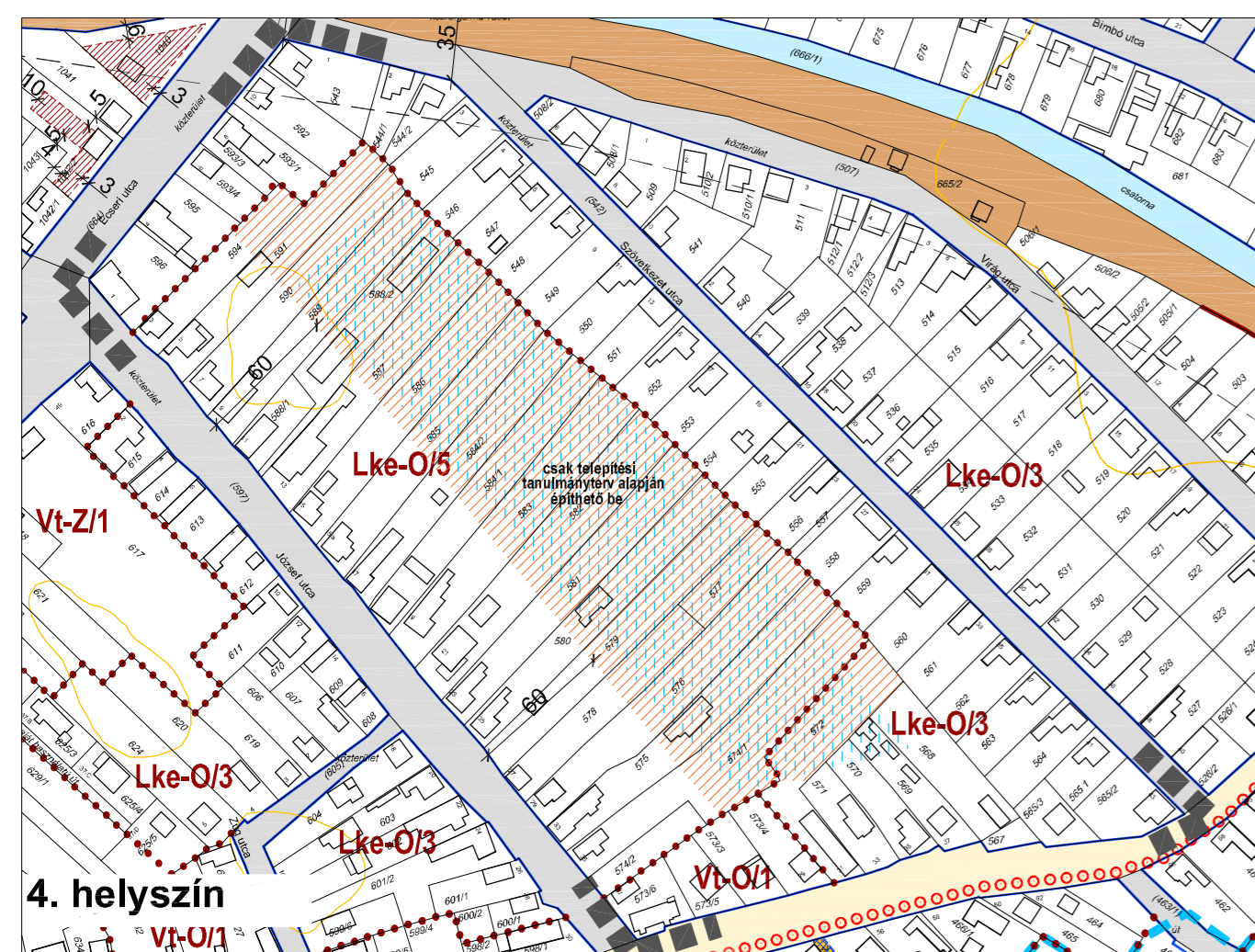
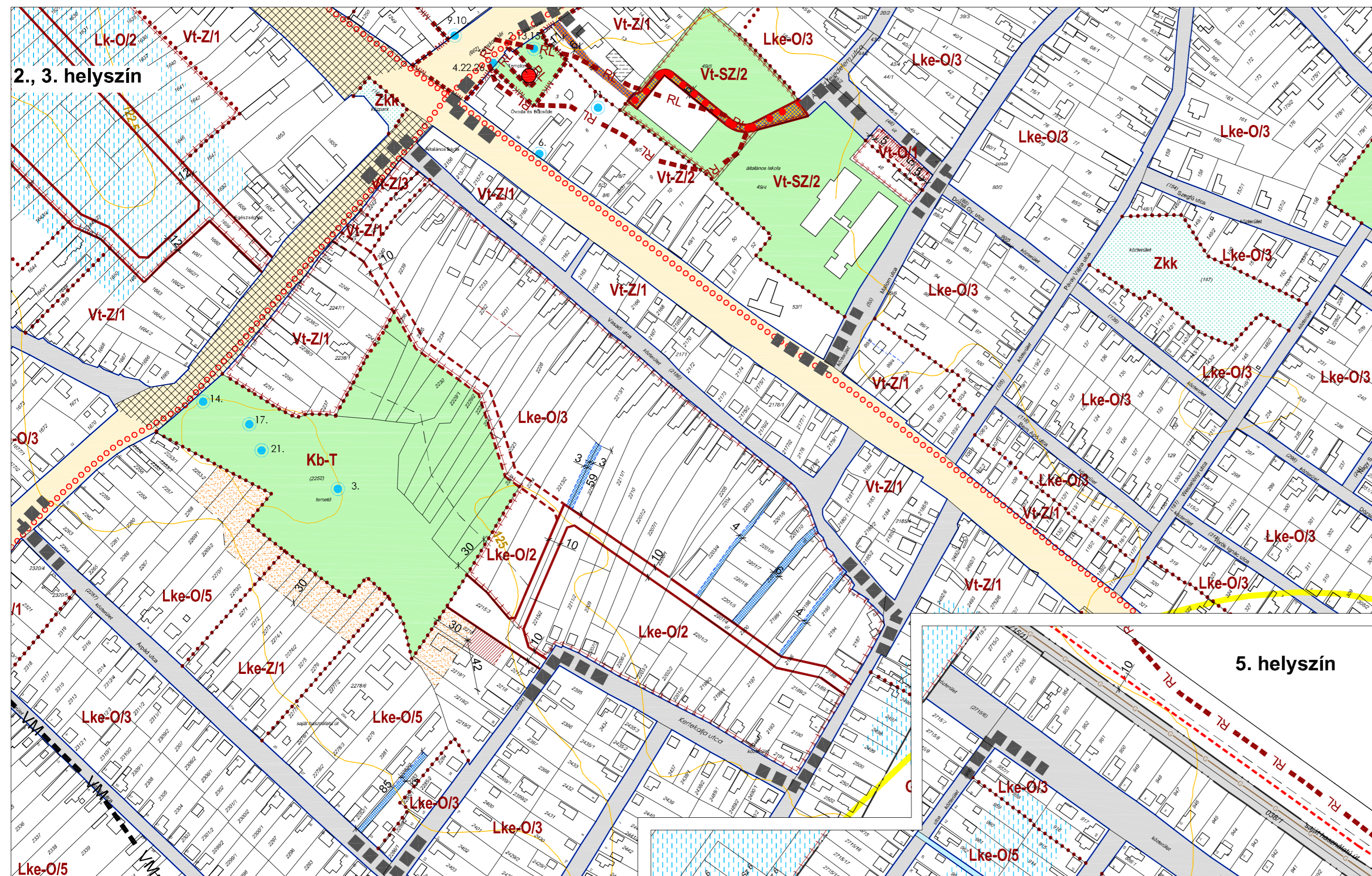
 szintvonal

1. helyszín



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

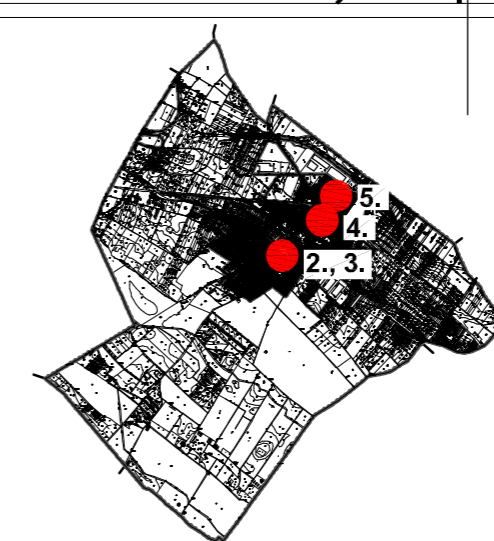
<p>Adorján Anna településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező TK 13-1263 <i>Agal Anna</i></p>	<p>Megbízó: Üllő Város Önkormányzata 2225 Üllő, Templom tér 3.</p>	<p>Rajz megnevezése: SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA AZ 1. RÉSZTERÜLETRE</p>	
<p>Tóth Attila Gábor településrendezési közlekedési tervező TKö-01-10559 <i>Tóth Attila</i></p>	<p>Munka megnevezése: Üllő külterületi szabályozási tervének módosítása</p>	<p>Dátum: 2019. 10.</p>	<p>Rajzszám: SZ-1/M-2</p>
<p>Felhős Koppány településrendezési vízi közmű tervező TV-01-7609 <i>Felhős Koppány</i></p>	<p></p>	<p>Méretarány: M=1:4.000</p>	
<p>Cserekiyei Tibor településrendezési energia-közmű tervező TE-01-5838 <i>Cserekiyei Tibor</i></p>	<p>Tér-T-Rend Kft. Cím: 1016. Budapest, Gellérthegy u. 16. Iroda: 1027. Budapest, Margit krt. 26. Telefon / Fax: +36 1 488 0202 / +36 1 488 0199 Web: www.tertrend.hu E-mail: tertrend@tertrend.hu</p>	<p>Felelős tervező: Wolf Beáta településrendező TT/1É 01-2384 <i>Wolf Beáta</i></p>	<p>Tervezők: Cseri Gabriella településrendező <i>Cseri Gabriella</i></p>
<p>Molnár Attila településrendezési hírközlési tervező TH-01-6341 <i>Molnár Attila</i></p>			



ÜLLŐ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV - MÓDOSÍTÁS

2. melléklet a „/2019. (...) önkormányzati rendelethez
2.6. melléklet a 20/2017. (VII. 08.) önkormányzati rendelethez

m=1:3 000



ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK			
Építési övezet, övezet jele	beépítési mód	max. beépítési %	min. zöldfelület %
		max. építmény mag.	
Lke-O/2	O	35	35
	7.5	1000	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, K:60	25
	5.5	550	településközponti vegyes
Vt-Z/2	Z	L:40, K:60	25
	L, K:10,0	800	településközponti vegyes
Vt-Z/3	Z	80	10
	5.5	A meglévő telek területének 10%-a	településközponti vegyes
Vt-O/1	O	35	30
	5.0	550	településközponti vegyes
Vt-SZ/2	SZ	40	25
	15	1000	településközponti vegyes
Vt-SZ/3	SZ	40	25
	7.5	3000	településközponti vegyes

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK	
	közüli közlekedési
	köztérpályás közlekedési
	közkeret
	vízgyűjtőkódosi
	Kb-T
	különleges temető és kegyeleti park

- Jelmagyarázat**
- módosítással érintett terület határa
 - kötelező szabályozási elemek**
 - szabályozási vonal (meglévő közterületi telekhatár)
 - tervezett szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)
 - szabályozási szélesség
 - építési övezet, övezet határa
 - a telek be nem építhető része
 - csak telepítési tanulmányterv alapján építhető be
 - belvízzel veszélyeztetett terület
 - közhasználat céljára átadott terület
 - Lke-O/1** építési övezet, övezet jele
 - más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek**
 - műemlék
 - műemléki környezet
 - régészeti lelőhely
 - művi értékvédelmi elemek**
 - műemlék
 - műemléki környezet
 - régészeti lelőhely
 - táji-termesztvédelmi elemek**
 - egyedi tájérték és sorszáma
 - védőterületek, védősávok, korlátozások**
 - közlekedési és közmű létesítmények védősávja
 - zajövezeti zóna - éjszakai 55 db-es isophon görbe
 - zajövezeti zóna - éjszakai 60 db-es isophon görbe
 - zajövezeti zóna - nappali 65 db-es isophon görbe
 - katasztrófavédelmi veszélyességi övezetek(3. zóna)
 - javasolt szabályozási elemek**
 - irányadó szabályozási vonal
 - javasolt telekhatár
 - javasolt megszüntető jel
 - tervezett kerkpárut közterületen belüli nyomvonala
 - közterület alakítási terv készítenő
 - szerkezeti jelentőségű gyalogos kapcsolat
 - közlekedési övezeten belül kialakítandó zöldfelület
 - telekcsoport újraosztással érintett tömb határa
 - közforgalom elől el nem zárt magánút
 - tájékoztató, egyéb szabályozási elemek**
 - állami/önkormányzati közlekedési célú közterület
 - jelentős zöldfelületű intézményterület
 - vízfolyás, vízfelület
 - szintvonal

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

Adorján Anna településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező TK 13-1263 <i>Agai Anna</i>	Megbízó: Üllő Város Önkormányzata 2225 Üllő, Templom tér 3.	Rajz megnevezése: SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA A 2., 3., 4. ÉS 5. RÉSZTERÜLETRE
Tóth Attila Gábor településrendezési közlekedési tervező TK3-01-10569 <i>Tóth Attila</i>	Munka megnevezése: Üllő Helyi Építési Szabályzatának módosítása 3 részterületre	Dátum: 2019. 10.
Felhős Koppány településrendezési vízi közmű tervező TV-01-7609 <i>Felhős Koppány</i>	Méretarány: M=1:3.000	Rajzszerző: SZ-2/M-6
Cserekyei Tibor településrendezési energia-közmű tervező TE-01-6838 <i>Cserekyei Tibor</i>	Tér-T-Rend Kft. Cím: 10116. Budapest, Gellérthegy u. 16. Iroda: 10277. Budapest, Margit krt. 26. Telefon / Fax: +36 1 488 0202 / +36 1 488 0199 Web: www.tertrand.hu E-mail: tertrand@tertrand.hu	Felolvasó tervező: Wolf Beáta településrendező TT1/E 01-2384 <i>Wolf Beáta</i>
Molnár Attila településrendezési hírközlési tervező TH-01-6341 <i>Molnár Attila</i>		Tervezők: Cseri Gabriella településrendező <i>Cseri Gabriella</i>

MELLÉKLETEK

TARTALOMJEGYZÉK

ÜLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 11/2019. (II. 14.) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATA A MÓDOSÍTÁSOK MEGINDÍTÁSÁRÓL

ÜLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 130/2019. (IX. 26.) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATA A PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS MEGINDÍTÁSÁRÓL

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK TEMATIKÁJÁRA VONATKOZÓAN

Üllő Város Önkormányzata
2225 Üllő, Templom tér 3.

Szám: 1-14/2019.

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. február 14-én (csütörtök) du.: 15,00 órai kezdettel megtartott rendes testületi ülésről.

(Kihagyva a kihagyandókat!)

Üllő Város Önkormányzat
11/2019. (II. 14.) számú Ö.H.
határozata

1. Üllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kezdeményezi a HÉSZ módosítás megindítását a folyamatosan beérkező szakmai tapasztalatok figyelembe vételével, egyszerűsített eljárás keretében. A tervezéssel a Tér-t-Rend Kft.-t (székhely: 1016 Budapest, Gellérthegy u. 16.) bízza meg, annak- Ft+ÁFA árajánlata alapján.
2. A képviselőtestület a helyi építészeti-műszaki tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről és eljárási szabályairól szóló 12/2013. (V.08.) önkormányzati rendelet 4. §. (4)-(5) bekezdése alapján javasolja a társult önkormányzatok polgármestereinek Medvedovszky Béla képviselő delegálását a tervtanácsba.

Felkéri a Polgármestert a további intézkedések megtételére.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

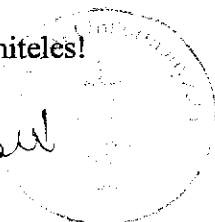
K.m.f.

Földváriné dr. Kürthy Krisztina sk.
jegyző

Kissné Szabó Katalin sk.
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles!
Csabáné Szabó Éva

Csabáné



Üllő Város Önkormányzata
2225 Üllő, Templom tér 3.

Szám: 1-144/2019.

J E G Y Z Ó K Ö N Y V I K I V O N A T

Üllő Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2019. szeptember 26-án (csütörtök) du.:
16,00 órai kezdettel megtartott testületi ülésről.

(Kihagyva a kihagyandók!)

Üllő Város Önkormányzat
130/2019. (IX.26.) számú Ö.H.
határozata

Üllő Város Önkormányzatának Képviselőtestülete partnerségi egyeztetésre bocsájtja
Üllő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2017. (VII. 8.) számú önkormányzati
rendelete módosításának egyszerűsített eljárásban indított szakmai anyagát.

Felkéri polgármesterét a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Kissné Szabó Katalin polgármester

Határidő: azonnal

K.m.f.

Földváriné dr. Kürthy Krisztina sk.
jegyző

Kissné Szabó Katalin sk.
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles!
Csabáné Szabó Éva



**FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK TARTALMÁRA VONATKOZÓAN
ÜLLÓN 5 RÉSZTERÜLETRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁS KAPCSÁN.**

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

A felülvizsgálat a hatályos jogszabályok szerint, az aktuális tartalmi követelmények figyelembe vételével készült. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/A. § (2) bekezdés értelmében a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével a megalapozó vizsgálatot aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg. **A megalapozó vizsgálatnál és az alátámasztó munkarészeknél nem merül fel az aktualizálás igénye az elfogadás óta eltelt rövid időre való tekintettel. A 5 részterület esetében jelentős változások az elmúlt évben nem következtek be.**

A 5 helyszínen az építési övezet, vagy övezet egyes paraméterei változnak mindössze, a Dóra-majornál 5%-ról 10%-ra, a temetőnél a kijelölt különleges be nem építhető területfelhasználás növekszik 1,4h-ral, a Malom utcai 47hrs-ú telek átkerül egy másik Vt jelű építési övezetbe 5%-os beépíthetőségi növekménnyel és épületmagasság felsőhatár csökkenéssel, építési hely kijelöléssel. A Hársfa utca mentén az építési övezetek közötti határ tolódik el. Mindegyik önkormányzati támogatást élvez. Ez szűkíti a vizsgálatok és alátámasztói javaslatok részletességének szükségességét.

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

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

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

1.14. Az épített környezet vizsgálata az érintettség mélységében.

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

10.1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

39.7. Szabályozási koncepció.

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

Üllő, 2019. október 6.

A Polgármester megbízásából:

főépítész