

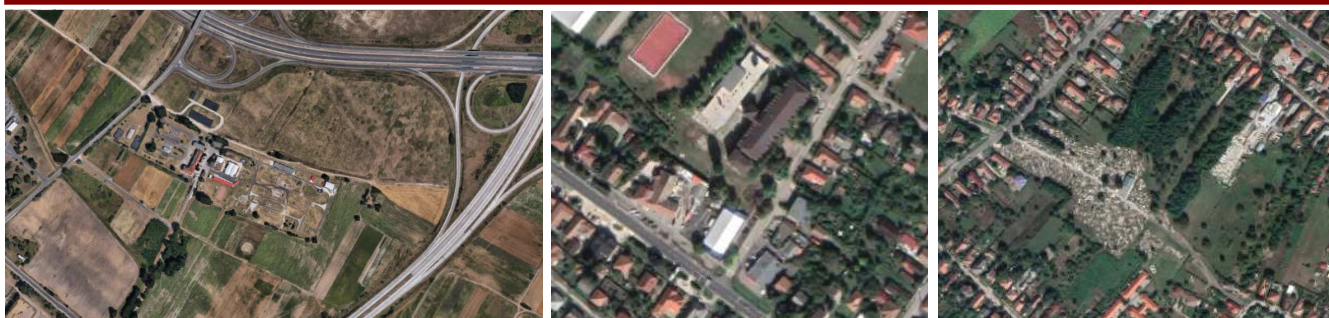


## ÜLLŐ VÁROS



# TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 6 RÉSZTERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

JÓVÁHAGYANDÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



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

2020. FEBRUÁR

**ÜLLŐ VÁROS**  
**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT RÉSZMÓDOSÍTÁSA**  
6 RÉSZTERÜLET (47hrsz, katolikus temető, József Attila utcai tömbbelső, Hársfa utca északi és déli oldala, Dóra-major, 0111/1hrsz,) 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

**2020. FEBRUÁR**

**TARTALOMJEGYZÉK**

<b>1. ELŐZMÉNYEK</b>	<b>2</b>
<b>2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT</b>	<b>5</b>
2.1. Tervezési terület tömbjeinek elhelyezkedése és lehatárolása	5
2.2. A helyszín, a közvetlen környezet vizsgálata és bemutatása	6
2.3. Hatályos településrendezési eszközök rendszere	11
2.6. Összhang a településfejlesztési koncepcióval	17
2.7. Összhang a területrendezési tervekkel	17
2.7.1. Országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózati elemek	18
2.7.2. Országos és térségi területfelhasználási kategóriák	20
2.7.3. Országos és kiemelt térségi övezetek	20
2.7.4. Egyéb, területfelhasználásra vonatkozó általános szabályok	24
2.8. Településszerkezeti összefüggések	25
2.9. Tervezési alaptérkép	25
<b>3. ALÁTÁMASZTÓ ÉS SZAKÁGI JAVASLATOK</b>	<b>25</b>
3.1. A módosítás célja és indoklása	25
3.2. Térségi szintű terveknek való megfelelés	25
3.2.1. Országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózati elemek	26
3.2.2. Országos és térségi területfelhasználási kategóriák	26
3.2.3. Országos és térségi övezetek	27
3.3. Módosítással érintett terület tervezett változása	27
3.4. Szabályozási terv és HÉSZ tervezett módosításai	29
3.5. Területi mérleg és biológiai aktivitásérték egyensúlyának alakulása	30
3.6. Tervezett változás környezeti hatásai a környezeti vizsgálat szükségessége	32

## 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 (továbbiakban: TSzT) 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 módosították, 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.), a 9/2019. (V.03.), valamint a 14/2019. (X.04.) számú önkormányzati rendelettel.

Az eltelt időszakban beérkezett új kérelmek, a megkezdett, önkormányzat által támogatott fejlesztési elképzelések lezárhatóságai szükségessé teszik a településrendezési eszközök, 6 részterületét érintő, újbóli módosítását, valamint a szöveges rendelkezések pontosítását, kiegészítését, a kikristályosodott fejlesztési elképzelések befejezése, a tömbbelsőik korábban elvetett, jelenleg támogatott intenzitásának növelése megvalósíthatósága érdekében.

**Az 1. módosítási helyszín** övezeti átsorolása a Déli városrészben a külterület déli részén van. Az elérendő cél a Dóra-major oktatási központjának fejlesztetőségét, korszerűsítését szolgálja.

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

**A 3. módosítási helyszín** szintén a Városközpont városrészében van, az egyik központi tömb a Templom tér és a Malom utca között. Itt az Árpád fejedelem iskola északkeleti telekhatára és az Árpád fejedelem utca között egy magántulajdonú egyedi telek van saroktelekként közvetlenül 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 igénye és ezáltal az építési hely szélesedésének 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 fejlesztés, épületszám növelés megvalósítását, a használatba vételt teszi lehetővé az újragondolás, újraszabályozás.

**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 6. módosítási helyszín** külterületen, a Vecsessel közös közigazgatási határ közvetlen közelében található. Az M0-ás autópályát és a 4. számú I. rendű főút csomópontjától délnyugatra helyezkedik el az átsorolni kívánt 0111/1hrs-ú földrészlet. A különleges beépítésre nem szánt gazdasági célú hasznosítás a területfelhasználási és övezeti átsorolást teszi szükségessé.

**A módosítás részeként a HÉSZ szövegének pontosítására is sor kerül:** a HÉSZ egyes általános rendelkezéseit kívánja a változtatás érthetőbbé tenni az elmúlt 2 év tapasztalata alapján, a lakossági és egyes fejlesztők részéről megfogalmazott igények figyelembe vételével.

A módosítási helyszínek 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 csatolt önkormányzati határozatokkal.

A TELEPÜLÉSÜGYI KÓDEX 16.§ (6)<sup>46</sup> 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 7 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.”

Településszerkezeti változást 2 helyszín esetében jelent a jelen módosítás, azonban egyik sem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével. A 2. módosításnál ellenkező irányú átsorolásra kerül sor: Beépítésre szánt kertvárosias lakóterület kisebb része kerül át különleges beépítésre nem szánt temető terület-felhasználásba. Az átsorolási igény a helyhez kötöttségből és a bővíthetőség szükségességéből fakad. A 6. helyszín módosítása során általános mezőgazdasági területfelhasználás kerül át különleges beépítésre nem szánt gazdasági célú területfelhasználási egységbe. Itt sem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére. Természetközeli területet az átsorolás nem érint. **A szerkezeti jelentőségű országos és településszintű műszaki infrastruktúra elemei egyik esetben sem változnak, sem zöld-, sem vízgazdálkodási, erdőterület megszüntetésére nem kerül sor.**

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

Szabályozási tervi szinten az 1. Dóra-majori módosítás az építési övezeti, övezeti határt is megtartja, csak a beépíthetőségi paramétereket, rendelkezéseket pontosítja a különleges beépítésre nem szánt övezetnél (az OTÉK-ban meghatározott keretek között).

A 2. helyszínnél a temető területi kiterjedése nő, ezzel együtt az Lke kertvárosias lakóterület csökken, a határ változik az övezeti besorolás nem.

A 3. módosítási helyszín a Malom utca és az Árpád fejedelem utca sarkán van. A 47 hrsz-ú telek Vt jelű településközpont területfelhasználásban volt és marad, az építési övezeti besorolása változik Vt-O/1 jelű 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 teszi lehetővé a módosítás. A változtatás a szervezett több telket érintő átalakulás lehetőségét szünteti meg.

Az 5. módosítási helyszínnél a Hársfa utca két oldalán a besorolás szintén marad, csak az építési övezeti határok változnak.

A 6. helyszín földrészelete korlátozott beépíthetőséggel új különleges beépítésre nem szánt gazdasági terület-felhasználásba és övezetbe kerül.

A 7. módosításnak rajzi vonzata nincsen, ehhez tervi elemzés, helyszíni értékelés és javaslat nem készül.

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 szervezetek, 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 területfelhasználáson belüli új övezetek létrehozását, és a Kb-Ga jelű új különleges beépítésre nem szánt gazdasági célú övezet rendelkezéseit, valamint 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 településszerkezeti terv, a szabályozási tervek egységes összeszerkesztésére.

A HÉSZ jelenleg tartalmaz számozási ismétlődéseket, tagolási pontatlanságokat, az egységes szerkezetű összeszerkesztés részeként ezek javítására is sor kerül.

Az 1-5 módosítással érintett részterületek, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény alapján, települési térség részei. A 6. módosítási helyszín a területrendezési terveken mezőgazdasági térségbe tartozik. A törvényben a mezőgazdasági térségre vonatkozó rendelkezésekkel való összhang igazolandó, a többi módosítás esetében azonban nem szükséges a megfelelés igazolása. A helyszíneket sem a 2018. évi CXXXIX. törvény, sem 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet mellékleteiben lehatárolt országos és térségi övezetek nem érintik, 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 növel az 1-5. helyszíneknél, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatása az önkormányzat véleménye szerint nem szükséges. A 6. helyszínnél a szállítványozási eszközök telephelyen történő tárolása forgalom növekedéssel jár, de ez a növekedés és ebből fakadó környezeti terhelés nem számottevő az M0-ás autópályához és környezeti terheléséhez viszonyítottn. A környezeti vizsgálat lefolytatása az önkormányzat véleménye szerint a 6. helyszínnél sem 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 a szerkezeti, építési övezeti és övezeti változásokból fakadóan társadalmi, gazdasági és épített környezetre vonatkozó vizsgálatok, illeszkedési szabályok részletes elkészítése indokolatlan a kialakult környezeti állapotokhoz való igazodás, valamint a módosítások kis léptéke miatt. A 6. helyszín kapcsán a város gazdasági élete kismértékben erősödik, de a megalapozó vizsgálatban szereplő elemzéseket folyamatokat jelentősen nem alakítja át a telephely megvalósíthatósága, így a megalapozó vizsgálatok aktualizálása nem szükséges. A térségi terveknek való megfelelés vizsgálatára és az összhang igazolására csak a 6. helyszín esetében kerül sor, mivel a módosítás a mezőgazdasági térségi besorolásra hatással van. A módosítások nem hatnak 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



beépítésre nem szánt oktatási területfelhasználás. Északon a tervezési terület és a változás határa a 0302 hrsz-ú legelő telekhatára, majd a 0303 hrsz-ú sajátfelhasználású út és a 0304 hrsz-ú út telekhatára, a 0297 hrsz-ú földrészlet „E” alrészletének határa. Délnyugatról a területet a 4603 jelű összekötő út határolja.

**Az 1. módosítási helyszín:** a Dóra-major a közigazgatási terület déli részén alakult ki és fejlődött napjainkig az állatorvostudományi egyetem oktató bázisává, működő majorjává. A 4603 jelű Mende – Üllő – Ócsa összekötő út északnyugat – délkelet tengelyű szakaszához kapcsolódik az északkeleti oldalon, egyetlen útsatlakozási 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 együtt tervezendő területként kezelhető a beépítésre szánt különleges oktatási és a különleges



**A 2. módosítási helyszín** a belterületen, a Városcsözponti 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 hosszban elnyúló, amorf alakú telek. Helyenként kertként művelt, vagy zöldfelületként megtartott, műveletlen, beépítetlen lakótelki hátsókeretek 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 Városcsözpont 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 kizárólag 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 Ecseri 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.



Az **5. módosítási helyszín** az Északi városrészben elhelyezkedő Hársfa utcához kapcsolódik.

A kertvárosias lakóterületbe tartozó utcában a megfogalmazott igény az építési övezetek közötti határ pontosítása, változtatása, ezért a tömbhatárosan kijelölt tervezési terület határai a következők: Akácfa utca – Maglódi út – Gyöngyvirág tér – Bimbó utca – Viola utca – Árvácska utca.

A módosítások csak a Hársfa utca ezen szakaszának két oldalán húzódó teleksort érintik.



A **6. módosítási helyszín** külterületen, a Vecsés felé eső, nyugati közigazgatási határ közelében található. A 4. számú Budapest – Debrecen – Záhony elsőrendű főút és a 400. számú Vecsés – Üllő másodrendű főút közé eső területen, az M0-ás autópályai csomóponttól nyugatra, a Földgázszállító Zrt. ipari gazdasági területétől délre van. A tervezési terület határai: a 0110/1 hrsz-ú és a 0108/1 hrsz-ú saját használatú (magán) utak, és a kapcsolódó 0111/2 és 0113/2 hrsz-ú mezőgazdasági földrészletek.

## 2.2. A helyszín, a közvetlen környezet vizsgálata és bemutatása



**1. módosítási helyszín:** A Dóra-major a központi belterülettől délre helyezkedik el, attól légvonalban 3 km-re. Ez a távolság megszűr minden kedvezőtlen hatást a város belterületi lakótelkei és az egyetemi tevékenységhez kapcsolódó állattartási tevékenység között. A több mint 10 telekből álló majort egy egységes üzemeltetési elv szerint használják. Az oktatási épületek, a különböző állattípusok elhelyezésére szolgáló istállók a belső feltároló úthálózathoz kapcsolódnak, „Z” alakú intenzívebb beépülést alkotva. Eltérő méretű, kisebb-nagyobb istállók, karámok,



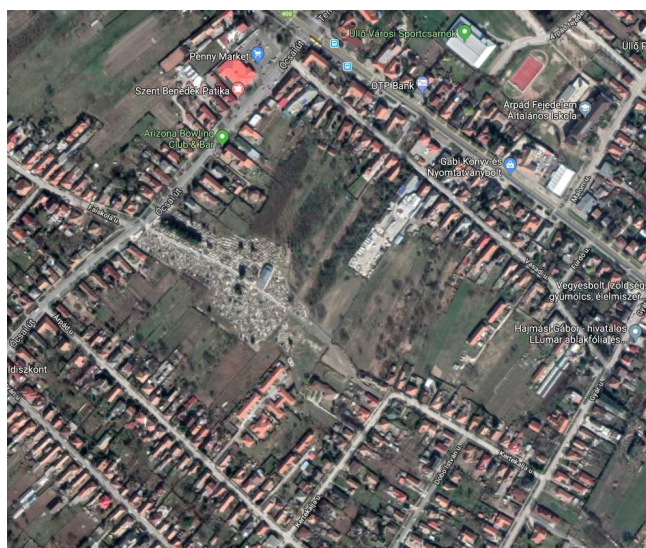
parkolók, facsoportok, fasorok és ligetes zöldfelületek váltják egymást. Az állatorvos-tudományi egyetemhez tartozó major telephelye több külterületi helyrajzi számú földrészleten működik. A 0300/1 hrsz-ú telek ingatlan-nyilvántartás szerinti besorolása ipartelep, függetlenül attól, hogy egyetlen egy ipari épület sem létesült a majorság legkeletibb beépített földrészletén.

A Dóra-major terepe sík. A 0300/1 hrsz-ú telken álló épületek ménes istálló, 3 db felállító és 4 db marhaistálló épülete, amelyek 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 épületelezárás változatos, van sátoertető, nyeregertető összetett tető, félnyeregertető, dongatető, az épületek alaprajzi elrendezéséhez, szélességéhez igazodóan.

**Tájképvédelmi** szempontból a Dóra-major és környezete között nincsen ellentmondás, konfliktus. Az országos mellékutat és a majort keskeny erdősáv választja el, egy-egy 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 4,75 km 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 rendelkezik, 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-100 m mélységű telekrészek húzódnak északkeletre és délnyugatra is a központi belterület szívében. Délről alakult ki a többszöbe mélyen benyúló, lakótelepszerű földszintes társasház-as beépítés hátsókert megtartása nélkül, csekély zöldfelülettel. Északkeleti irányból a tömbbelső hasznosítását ellehetetlenítő beépülések még nem jöttek létre. 40-50 m 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 pufferterületként határt képezne a lakóterület és a különleges beépítésre nem szánt temető terület között.

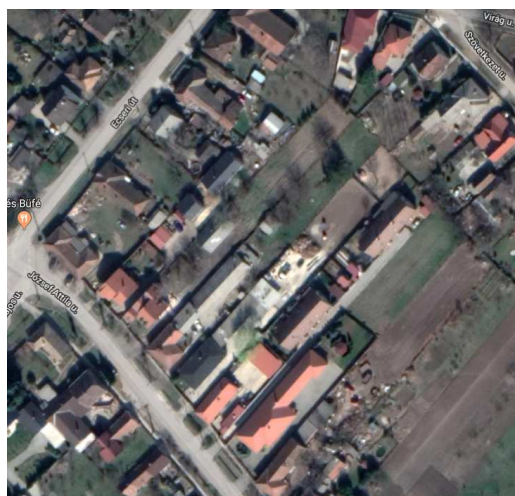
A temető **infrastrukturális** ellátása, közműigénye kiépített. A temető bővítése többlet utépítési és közműépítési igényt nem keletkeztet. A határoló utak teljes közműellátással rendelkeznek. Egyelőre megoldatlan és a fejlesztéssel együtt megoldandó azonban a parkolás a meglévő és a várható igényekre.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



**3. módosítási helyszín:** A tömb a város életében meghatározó. Jelentős intézmények, közösségi létesítmények 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, amely 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, néhány esetben emeletesek. A Városközpontban a **teljes közműellátottság** kiépített, kiszolgáló utcahálózata kiépített, közösségi épületek előtt kiépített közparkolókkal.

A tömbben 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 telteken, 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 Ecseri 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 telekrészt melléképületek gépkocsi-tárolók töltik ki. A telek hosszon történő végigépítés a József Attila utcára kifutó telek 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 lakócéllú hasznosítását már

nem lehet megvalósítani. Spontán telkenkénti besűrűsődéssel alakulnak át a lakótelkek foghíjszerűen. 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, használatba vétele érdekében megoldásként az önkormányzati szándék a helyi építési szabályzatot kívánja a kialakult állapothoz igazítani.

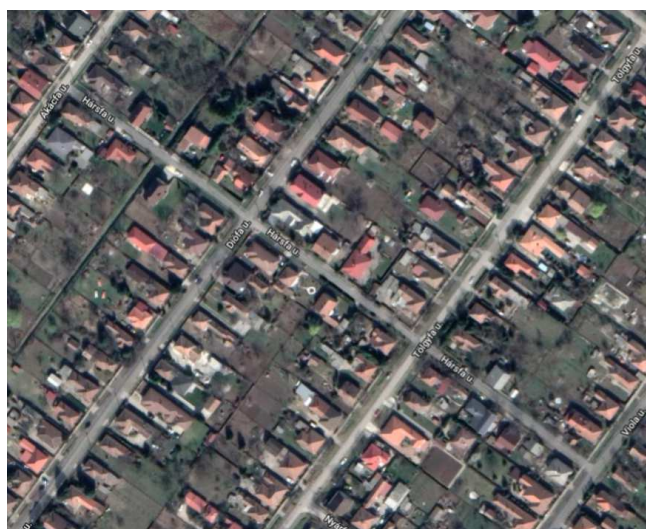
**A terep síknak** tekinthető, a József Attila utca és a Szövetkezet utca irányából a tömbbelsőben lévő telekhatárok felé enyhén lejt. A tömbbelső lefolyástalan, a nagyobb intenzívebb záporok esetén összegyűlő csapadékvizek közterület felé történő kivezetése nincsen megoldva. A tömbbelső spontán beépülése, 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, melléképítmények, telken belüli száma, amelyekből 2-5 is előfordul és nemcsak az építési helyen belül, hanem az oldalkertben és a hátsó kertben is. 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 3 m széles belső út 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, 14-16 m, 6 m-es burkolati szélességgel, 4-4 m-es szikkasztóárkos zöldsávval, helyenként 1-1 m széles járdaszakasszal. A spontán, telkenkénti átépülés nem jelent elfogadhatatlan forgalmi terhelést az utca kapacitásában. Kedvező telekhasználat (parkoló és belső út forgalmától 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 100 m-es mentési távolság nincsen meg az utcában sem és a 60-80 m-es beépülési mélység esetében sem. Az ivóvízhálózat, 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.



Az **5. módosítási helyszín** szintén a központi belterületen, az Északi városrészben van. A vasúti nyomvonalról 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 osztódni, 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 16 m körüli

telekmélység miatt hátsó kert nélkül vagy 6 m-nél kisebb hátsó kerttel. A telken belüli gépkocsiparkoló számára és a kert, zöldfelület számára csak az oldalkert nyújt helyet.

A telekszerkezet kedvezőbbé tétele érdekében elindult egy olyan folyamat, aminek révén a hátsókerettel közvetlenül határos telekvéget az idősödő, a kertet művelni kevésbé tudó tulajdonos eladta, és az apró fekvőtelek 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 nyeregtetővel ellátottak. A melléképületeket alacsony hajlású nyeregtető, vagy félnyeregtető zárja le.

**A közterületi közlekedési kiszolgálást a Hársfa utca biztosítja,** ami keskeny, forgalmi burkolati szélessége kevesebb, mint 5 m. A forgalmi sávot mindkét oldalon szikkasztó árok kíséri, jellemzően fákkal beültetve zöldfelületként kialakítva. Az utcában szakaszonként egyoldali, 1 m-nél nem szélesebb járda van. Az utca jellege vegyeshasználatú út, mindkét oldalon felállított szabad légvezetékekkel.

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. Az utcában a legfeljebb 100 m-es mentési távolság nem biztosított. 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 hátsókeretek átrendeződése. A földszintes karakter nem változik, utcaképi sűrűsödést a foghíj telkek beépülése eredményez. Változást a közterület rendezése, a kapubehajtók szilárd burkolatúvá tétele jelent.



A **6. módosítási** helyszín 0,35 ha nagyságú területe a közigazgatási határ mellett elhelyezkedik el. Korábban fás szárú növényzettel benőtt, hasznosítatlan telek volt. Napjainkra a fák, cserjék nagy része a szántók felé sem maradt meg. Jelenleg szántóként hasznosított földrészeket veszik közre keletről és délről. A terület sík és beépítetlen, ingatlan-nyilvántartás szerinti besorolása legelő, de mivel legelőként éveken keresztül nem használták, beindult a spontán erdősülés. Környezetére vegyes területhasználat jellemző: Az Üllő és Vecsés közös közigazgatási határánál a mezőgazdasági tájat jelentős közlekedési infrastruktúra elemek (M0 gyorsforgalmi út, 4. és 400. számú országos I. és II. rendű főutak, 100. sz. vasútvonal) szabdalják, és ezek

közé-köré, a Vecsessel közös közigazgatási határ mindkét oldalán, ipari-gazdasági területek, főként logisztikai és gyártó szolgáltató létesítmények, csarnokok ékelődnek. A gazdasági besorolású telkeket fokozatosan igénybe veszik és beépítik a fejlesztők. Főként a vecsési oldalon jellemző az intenzívebb beépülés a repülőtér közelsége miatt. A Budapest Nemzetközi Repülőtérhez kapcsolódóan különböző nagy befogadó képességű parkolók épültek ki a tervezési területtől távolabb a vecsési Mátyás utcában és a 4. számú I. rendű főúttól északra. A módosítással érintett telek közvetlen környezetében is intenzív a fejlődés, átalakulás. A területtől 90 m-re északra a Földgázszállító Zrt. Vecsési Területi Központja működik évtizedek óta. A vecsési oldalon az Új Ecséri úttól északnyugatra 420 m-re a Ferihegy Industrial Park, az Új Ecséri út délkeleti oldalán a Ferihegy szolgáltató Kft. és a Best-Glass autóüveg Kft. telephelye épült ki. A környezet annyira szabdalt, a közlekedés hálózati és infrastrukturális elemekkel annyira terhelt, hogy mezőgazdasági hasznosításra kevésbé alkalmas, az eddig gazdasági céllal igénybe nem vett mezőgazdasági földrészeket.

A környezetben lévő **régi és új épületek** tömegei változatosak, a tömegformálást minden esetben az igények határozzák meg. Vannak közöttük földszintes és 3 emeletes épületek nagy belmagasságú gyártó csarnokok. A közelmúltban megépült épületek csarnokok épületmagassága 7,5m-10,5m-12m közötti. Homlokzati megjelenést a korszerű energetikai követelményeknek megfelelő anyagok alkalmazása adja a mai építészeti irányzatok szerinti színváltással (sötétszürke, piros, meggy-bordó). Tömegformálásnál a lapos vagy alacsony hajlású

tetők alkalmazása a jellemző. Magastetős lezárás a MOL nagytömegű emeletes és tetőtér beépítéses épületrészein van, valamint a keskenyebb traktus szélességű földszintes épületeknél.

A terület **közlekedési** közvetlen kiszolgálása a Vecsésen haladó Új Ecseri út felől, a kiépített, leaszfaltozott MOL telephelyét kiszolgáló magánútról (sajáthasználátú út) megoldott. Üllő és Vecsés környezetében lévő működő gazdasági telephelyek **megközelítése** egyaránt a 4. számú I. rendű főút és az Új Ecseri út csomópontja felől lehetséges a két város belterületének zavarása nélkül. Az M0-ás gyorsforgalmi út menti mezőgazdasági területek Üllő felől nem, csak Vecsés felől közelíthetők meg földúton vagy magánúton a kiépített országos közlekedési hálózati elemek igénybevételével.

**Közműellátással** a 0111/1hrsz-ú telek jelenleg nem rendelkezik, az ugaroltatás miatt közműigénye nem volt. A környezetében az ipari és gazdasági telephelyek közműellátása kiépített megoldott. Igény esetén a meglévő hálózatok a szolgáltatókkal történt egyeztetés alapján tovább építhetők. A kiépített rendszerek Vecsés és Üllő felől is tovább fejleszthetők. A csapadékvíz elvezetés a mezőgazdaságilag használt (szántó, legelő, parlag) földrésztelken nem szükséges nem igény. Az új kialakult telephelyeken, telken belül megoldott.



A térségi terveken a **Tájképvédelmi** térségi övezeti lehatárolás Üllő közigazgatási területének nyugati részét **egyáltalán nem érinti**. A helyszín környezetében jelentős, védelemre tervezett erdőfoltok és fasorok nem találhatóak. A sík területen az ökológiai állapotot javíthatja és a különböző tevékenységekből származó esetleges kedvezőtlen környezeti hatásokat mérsékelheti a telken belüli háromszintű zöldfelület létrehozása a telekhatárok földrészlet határok mentén. Az egyes telephelyek táj felőli feltárlását oldhatja a telekhatárok menti fásítás, ha a vagyonvédelmi szempontok érvényesülése a fasorok telepítését nem zárja ki. A terület mellett halad déli irányba a Maglódi (17.) csatorna, ami betorkollik a területtől délre a Gyáli (1.) főcsatornába. A Gyáli (1.) főcsatorna nyomvonala, telke a térségi terveken meghatározott ökológiai folyosó része.

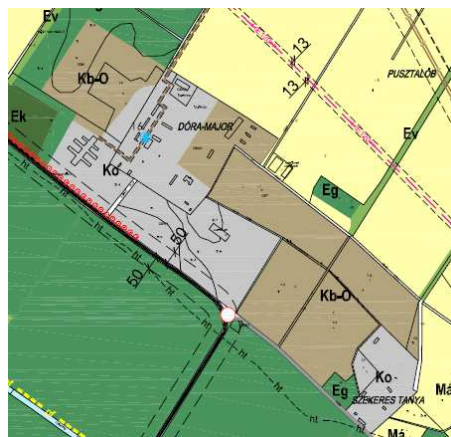


A Maglódi (17.) csatorna természetes medrű, partja gyepes facsoportokkal kísért. A facsoportok együttese tájképi tagolást ad a területen. Nem része az ökológiai folyosónak de természetközeli állapota a jelenlegi táj színes eleme. A Gyáli (1.) főcsatorna medre helyenként burkolt kiépített, helyenként természetes kialakítású, gyepes. A 400. számú főút és az M0 gyorsforgalmi út közötti szakaszát fasor nem kíséri. A csatorna mindkét oldalán a szántók, a művelt földrésztelkek a mederig húzódnak le.

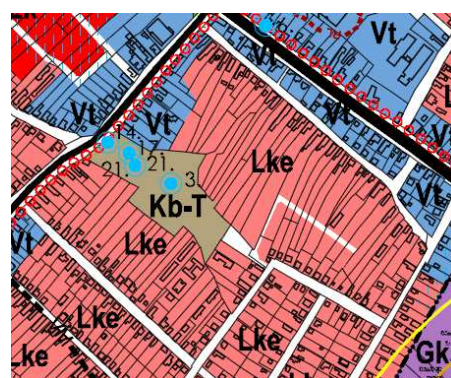
### 2.3. Hatályos településrendezési eszközök rendszere

A módosítás a felmerült változtatási igényeket a hatályos TSzT (településszerkezeti terv) figyelembe vételével kívánja kezelni. A TSzT csak a 2. helyszínnél és a 6. helyszínnél változik az önkormányzati és fejlesztői igény szerint.

**Az 1. helyszínnél** a Dóra-major területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület-felhasználási besorolásba tartozik. A besorolást a felülvizsgálatkor hatályos BATrT területfelhasználási térségi besorolása tette szükségessé. A 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv., területrendezési törvény) melléklete 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 Állatorvostudományi egyetem fejlesztési szándéka a 0300/I 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.

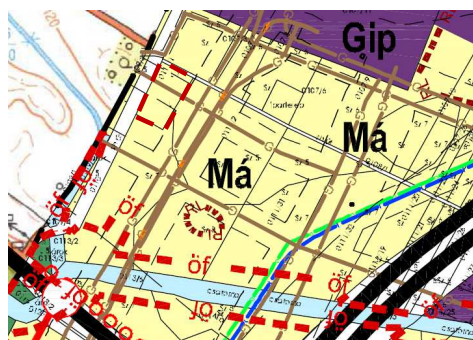


**A 2. helyszín,** vagyis az Ócsai úti temető és a körülötte lévő kertvárosias lakótelkek együttese, a térségi terveken települési térségbe tartozik. A tömb a központi belterületen található. Az érintett telkek különleges beépítésre nem szánt temető, beépítésre szánt kertvárosias és városközponti települési terület-felhasználásba kerültek és területfelhasználási, építési övezeti határigazítással abban is maradnak. Az alap besorolás, vagyis a különleges beépítésre nem szánt temető és a beépítésre szánt kertvárosias lakó területfelhasználás nem változik csak a kiterjedés, a temető bővíthetőségét szolgálóan. **A TSzT változása** mellett, változik a területi mérleg. Nem változik azonban a biológiai aktivitási érték egyensúly, mivel nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére.



**A 3-5. helyszín** módosítási területei jellemzően Lke kertvárosias lakó és Vt településközpont területfelhasználás részei. A területfelhasználási besorolás nem változik. A szabályozási tervi változást bordó szaggatott vonal jelöli.

**A 6. helyszín** a hatályos BATrT (2018. évi Trtv.) szerkezeti tervlapja szerint mezőgazdasági térségbe tartozik, ezért a települési területfelhasználást érintő módosítás kapcsán szükséges a területfelhasználási térségre vonatkozó előírásoknak való megfelelés igazolása. A módosítással érintett 0111/1 hrsz-ú telket és környezetét a TSzT általános mezőgazdasági területfelhasználásként határozza meg. A területtől 90m-rel északra egyéb ipari gazdasági területfelhasználás lehetőségét teremti meg a TSzT, délre pedig a Gyáli (1.) főcsatorna vízgazdálkodási területe található, ami az ökológiai folyosó része, de a módosítással érintett telekkel nincs átfedésben. Északnyugat-délkeleti irányban több gázvezeték szeli át a telket,



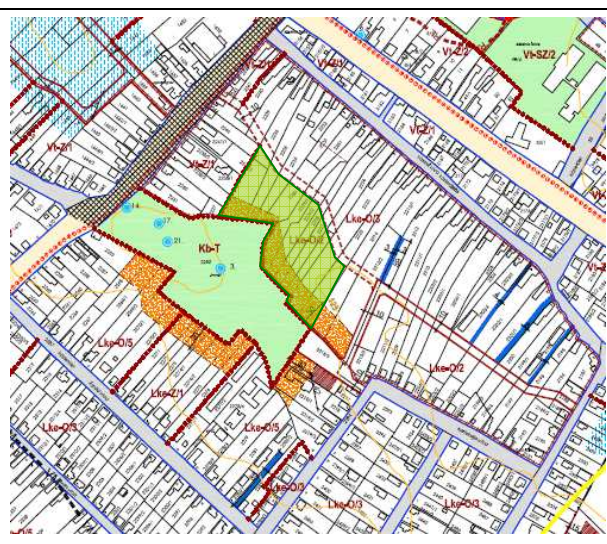
ami jelentősen korlátozza a hasznosíthatóságot. A **TSzT változik** az önkormányzat által elfogadott kérelem szerint, a célzott különleges beépítésre nem szánt gazdasági célú hasznosítás megvalósíthatósága érdekében. Változik Üllő területi mérlege. Ugyanakkor nem változik a biológiai aktivitási érték egyensúlya, mivel a módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével.

**A hatályos, SZ-1 és SZ-2 jelű szabályozási tervek vonatkozó részletei:**

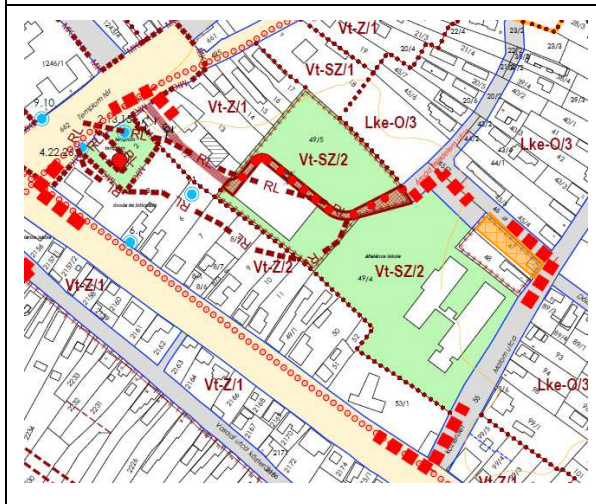


Az **1. helyszínnél**, a Dóra-major területén az övezeti változás helyét zöldesszürke kitöltés jelöli (SZ-1 jelű SzT). A Dóra-major építési övezeti és övezeti besorolását a 2017.-ben hatályos BATrT határozta meg. A major intenzíven használt és épületekkel, építményekkel beépített részei kerültek Ko-SZ jelű különleges oktatási építési övezetbe, a major többi része Kb-O 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-major gazdasági és közjóléti erdő és általános mezőgazdasági övezet keretezi. A tervezett városi szintű kerékpárút a major bejárataig javasolt.



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 (60-100-120 m) hasznosítása spontán, telkenként indult meg. Telken belüli legfeljebb 3 m széles burkolt felületre szerveződnek az egymás mögé sorolt, zsellér jellegű új lakóépületek, kertvárosias zöldfelület nélkül. A feltáró útra szervezett telekmosztással, telekújraosztással kedvezőbb lakókörnyezet alakulhat ki, mint a 3m-es magánutakkal. A hatályos szabályozási terv a meglévő, működő temető körül 5-30 m közötti pufferterületet jelöl, amin épület, építmény a lakófunkcióhoz kapcsolódóan sem létesíthető. A lakótelek hátsókerter részén háromszintű zöldfelületet szükséges telepíteni a temető meglévő telekhatára mentén. A bővítésre szánt, átsorolni kívánt területet világoszöld kitöltés jelöli.



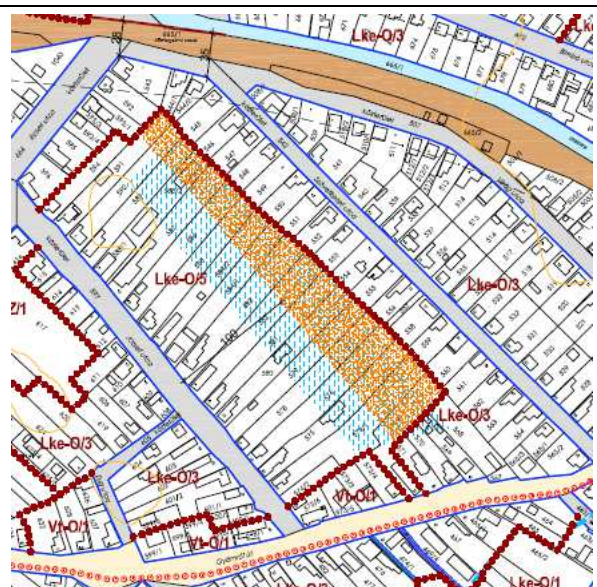
A **3. módosítási helyszín** megegyezik a 2019. évi tárgyalásos eljárás 1. helyszínének tömbjével, azzal a különbséggel, hogy itt a változtatás igénye a 47 hrsz-ú teleknél jelentkezik, a tömb Malom utca felőli saroktelkén. Az iskola és a sportszarnok telekegyüttese Vt-SZ/2 jelű, nagyobb intézmények számára létrehozott településközponti építési övezetbe tartozik. A Malom utcai 2 kisebb telekre elővásárlási jog került az iskola bővíthetősége és a városközponti karakter erősítése érdekében. Az iskola melletti telek önkormányzati tulajdonba került. A 47 hrsz-ú telken működő közösségi rendezetetés (Malom utca felőli parkolóval, Fitness) helyett a 3 oldalról közterülettel határolt telken 2db épületben a lakó rendezetetés visszaállítása a tulajdonosi cél (narancssárga kitöltés).



A **5. helyszín**, 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, és a kisebb telket, ennek révén, nem engedi növelni, tulajdonosi megegyezés esetén sem.

A szabályozási terv módosítása a határoló közlekedési közterületek határait nem változtatja meg.

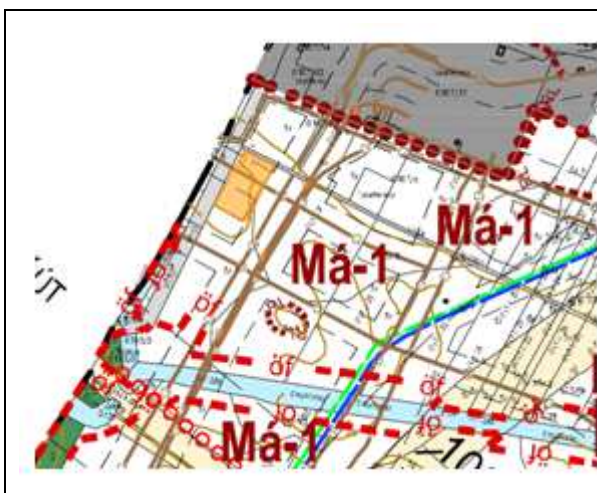
Korlátozásként a terv a mélyebb lefolyástalan telekrészeket jelöli. Új épületek telken belüli elhelyezésénél ezeket a vizesebb részeket célszerű figyelembe venni.



A **4. helyszínnél** a szabályozási terv a tömbfeltárás lehetőségeként az építési övezetet kikötötte a Gyömrői útra. A feltáró úthoz kapcsolódó teleksor területét a telkek be nem építhető részeként jelölte ki a tömbbelső védelme 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-O/3 jelű építési övezeti besorolást kaptak.

A kialakult közterületi tömbhatárokat a szabályozási terv nem változtatta meg.

Az építési hely mélységét a HÉSZ határozta meg, annak jelölése nem került rá a szabályozási tervre. Az új épületek telken belüli elhelyezésével ellehetetlenült a tömbfeltárás és a telekszerkezet újraosztásának, városias átalakulásának esélye.



A **6. módosítási helyszín** külterületen található, így az SZ-1 jelű szabályozási terv vonatkozik rá. A közigazgatási határtól alig néhány m-re elhelyezkedő telkek (narancssárga kitöltés), a szomszédos telkekkel együtt, Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezetbe tartozik. Feltárása az Új Ecséri út felől kiépített, leaszfaltozott „saját használatú út” (magánút) által is biztosítható. Jelentős használhatósági és beépíthetőségi korlátozást jelentenek a térszín alatt vezetett gázvezetékek és a védőtávolságaik. Az ökológiai folyosó a területtől délre található a Maglódi (17) csatorna és a Gyáli (1) csatorna vonalán. Régészeti lelőhely az átsorolni kívánt telket nem korlátozza.



## 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 <sup>2</sup> )	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, környezetűrtő, 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-, benzín- 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 telekrészen a meglévő szarvasmarha istállók bontás utáni visszaépítését sem teszik lehetővé. Az 5%-os mérték meghatározásánál feltételezett volt az övezetbe tartozó telkek földrészletek összevonása. Ez azonban kötelezővé nem tehető, így indokolt a beépítési mérték 10%-ra történő megemelése, 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 **2. helyszín** övezeti és építési övezeti besorolásai nem változnak, marad a Kb-T jelű különleges beépítésre nem szánt temető HÉSZ szerinti meghatározása. A területnövelés a temetőn belül nem jár beépítési intenzitásvaltozással.

**A 3. helyszín** Vt-SZ/2 jelű övezete 40%-os beépíthetőséget és 15,0m-es épületmagasságot enged meg. A szabadon álló beépítési módnál ehhez 7,5m-es oldalkert tartozik. A módosításnál célzott Vt-SZ/1 jelű építési övezet beépítési mértéke 30%, a hozzá tartozó épületmagasság 7,5m. Az építési övezetbe tartozó oldalkert csak 3,75m, ami szélesebb építési helyet biztosít a sarokteleknek.

**A 4. és 5. helyszín Lke-O/3 és az Lke-O/5 jelű építési övezetére 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 zártorsúdosó épület elhelyezésénél 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 <sup>2</sup> )	szélesség (m)
Lke-O/3	O	30	30	5,0/K	50	i	550	14
Lke-O/5	O	30	30	5/K	50	i	700	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 700m<sup>2</sup> alá nem csökkenthető. A telekszerkezet változtatásához a Hársfa utca mentén a 2 építési övezet közös határánál szükséges az építési övezeti határ eltolása, korrigálása.

**A 6. helyszín jelenlegi besorolás szerinti Má-1 övezetére vonatkozó előírások:****„54. §**

- (1) **Má-1 jelű** övezet az általános mezőgazdasági termelés övezete, amiben a beépíthetőség 0%. Az övezetbe tartoznak a gazdasági ipari fejlesztési területek, a kereskedelmi szolgáltató fejlesztési területek, településközponti fejlesztési területek, a tájkarakter szempontjából megőrzendő beépítetlen mezőgazdasági területek, valamint az infrastruktúra hálózatokkal és a hozzájuk tartozó védősávokkal érintett területek.”

Az övezetben a beépítési mérték 0%, épület egyáltalán nem építhető az övezetben. A szállítmányozási telephelyen a beépítési igény csekély. A HÉSZ jelenleg nem alkalmaz olyan különleges beépítésre nem szánt gazdasági övezetet, amelybe a telek, a tervezett használatot figyelembe véve, besorolható lenne, ezért a módosítás kapcsán a szabályozási terv mellett a HÉSZ szövegének kiegészítése is szükséges.

**A gyakorlati alkalmazhatóság** szükségessé teszi a HÉSZ egyes elemeinek újragondolását, így 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”

Igény a telekmélység normatív meghatározása, amit a hatályos állapot nem rögzít. Ez a mélységi érték 20 m. A 20-30 m mély telket, az alakjától és a közterülettel való viszonyától 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, hózúg létrejöttének kiküszöbölése, csapadékvizek szomszédos épületre vezetése, a régi esetleg alacsonyabb épület elpenészesedésének kiküszöbölése, a kisebb épületmagasságú telken a kedvezőtlen árnyékhatás elkerülése. Fejlesztői tervezői szempontok a rendelkezés hatálytalanítását szolgálják. Csatlakozó homlokzatszakaszok magasságkülönbsége így akár 6m is lehet.

„7.§ (2)b)-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 egymás mögé telepített épületeket be lehessen fejteni és használatba lehessen venni. Ez a módosítás segíti a „szellér 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. A kötelezően meghatározott építési vonal, a közterület felőli homlokzati mozgatót, tagolást nem teszi lehetővé.

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 6 m-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 összhangban van. Az oktató telep összeforrt Üllő nevével. A munkahelyek megőrzésben és az idegenforgalom erősítésében is fontos szerepet tölt be a Dóra-major. A temető, helyben történő bővítése települési érdek. Teljesen új temető helykijelölése jelenleg megoldhatatlan. A szállítmányozási telephely érdekében a különleges beépítésre nem szánt gazdasági övezet meglévő gazdasági területekhez kapcsolódik, feltárása Vecsés irányából az Új Ecseri út felől tervezett, így az Üllő területére gyakorolt hatása gyakorlatilag minimális, a város érdekeit nem sérti, a város gazdasági potenciálját erősíti, a kijelölt gazdasági fejlesztési területek betelepítését vonzóvá teheti. Teljesen összhangban van a településfejlesztési koncepcióval, a város gazdaságának fejlesztési céljaival.

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

Üllő város esetében az **Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvénnyel (OTrT)** és a **Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvénnyel (BATrT)** az összhangot a 91/2017. (VI. 29.) számú önkormányzati határozattal elfogadott településszerkezeti terv biztosította annak elkészültekor. Az összhang tette szükségessé és kötelezővé a Dóra-major terület-felhasználási besorolásának kettéosztását beépítésre szánt különleges oktatási területre és különleges beépítésre nem szánt oktatási területfelhasználásra. Az OTrT és a BATrT helyébe azóta a **„Magyarország és Egyes Kiemelt Térségeinek Területrendezési Terv”-éről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény<sup>1</sup>** (a továbbiakban: területrendezési törvény, Trtv), valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet<sup>2</sup> lépett.

<sup>1</sup> hatályos: 2019. március 15-től

<sup>2</sup> hatályos: 2019. június 22-től

Az új jogszabályi környezetnek való megfelelés igazolása településszerkezeti változási igénynél válik szükségessé. **Az 1., 3., 4. és 5. módosítás a hatályos terület-felhasználási besorolásokat tartja meg, így az összhang biztosított volt és a továbbiakban is megmarad.**

Jelen módosítási csokor két települési terület-felhasználási besorolás változást tartalmaz, ezek közül a belterületi, városközponti **2. módosítási helyszín** mind a 2018. évi CXXXIX. törvény részét képező Országos Szerkezeti Terv (OTrT), mind a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT) szerint **települési térségbe** tartozó lehatároláson belül van, ahol a települési terület-felhasználási kategóriák kijelölése során, a törvény 11. § d) pontja szerint, bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető. A **6. módosítási helyszínt** a hatályos területrendezési tervek mezőgazdasági térségbe sorolják, így ebben az esetben szükséges a területrendezési tervekkel való összhang igazolása.

Az alábbiakban tehát a 6. módosítási területfelhasználási átsorolása kapcsán, a Vecsessel közös közigazgatási határ mentén elhelyezkedő telek vizsgálatára kerül sor. Ennek részeként az Trtv és a BATrT besorolásait, előírásait mutatjuk be a 0111/1hrsz-nál és közvetlen környezetében.

### 2.7.1. Országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózati elemek a közigazgatási területre

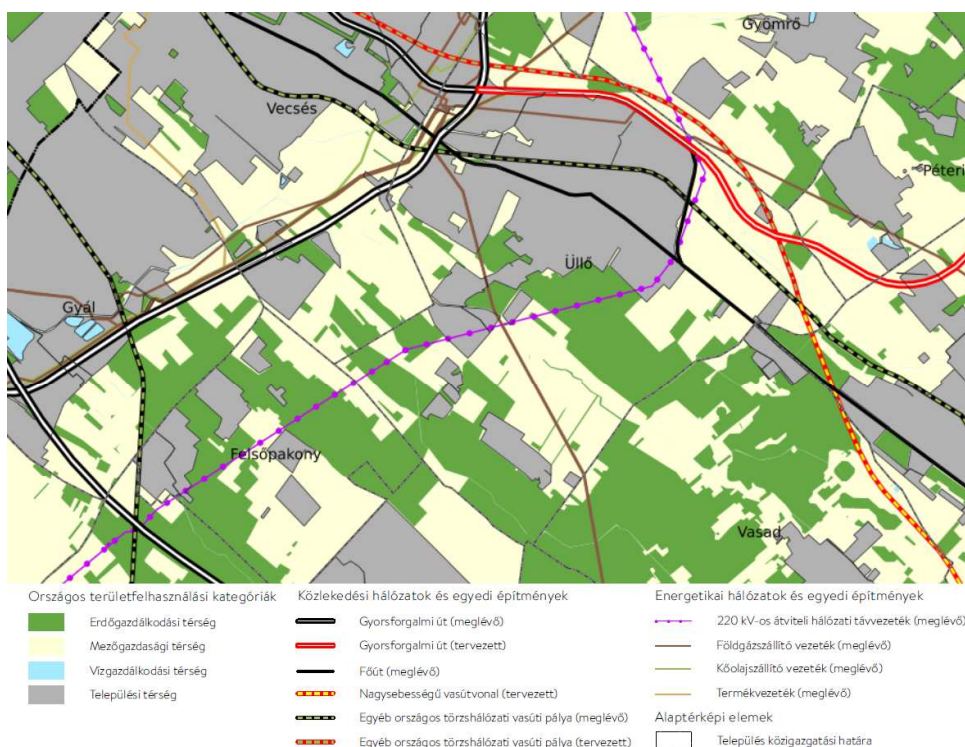
A Trtv., vagyis a területrendezési törvény 2. melléklete, az Ország szerkezeti tervlapja **országos jelentőségű szerkezeti elemként** Üllő közigazgatási területére vonatkozóan **változatlanul** a következőket tartalmazza:

- A város közigazgatási területének észak-nyugati részén halad az **M0-ás autópálya** M5 és 11. számú főút közötti szakasza és az **M0-ás és az M4-es gyorsforgalmi út csomópontja is.**
- Az **M4-es gyorsforgalmi út.** Az Üllő belterületét északról - keletről elkerülő megépült része, a **4. számú Budapest – Debrecen – Záhony elsőrendű főútként** üzemel.
- A szerkezeti terv **főútként** jelöli a **400. számú Vecsés – Üllő másodrendű főutat,**
- **Nagysebességű vasútvonal tervezett nyomvonala** érinti a közigazgatási terület északi és keleti részét,
- A **100. számú Budapest [VI. kerület, Nyugati pu.] – Cegléd – Szolnok – Záhony – (Ukrajna) egyéb országos törzshálózati vasútvonal** meglévő elem, amely a közigazgatási terület északi-északkeleti részén halad keresztül, a belterület egy részét is érintve.
- A 66. sz. Ócsa – Maglód – Budapest [XV. kerület] **220 kV-os átviteli hálózat távvezeték** a közigazgatási területen észak-déli irányban, a belterületet keleti irányban megkerülve halad keresztül.
- A közigazgatási területet több országos **földgázszállító vezeték** is átszeli, amelyek a nyugati településhatár közelében többszörösen keresztezik egymást. Az új törvényben feltüntetett vezetékek szaporodtak a korábbi BATrT-hez viszonyítottan.
- A **Barátság II.** (Ukrajna) – Fényeslitke – Tiszavasvári – Mezőcsát – Kál – Zsámbok – Százhalombatta **kőolajszállító vezeték** és a **23. számú Tiszaújváros – Mezőkövesd – Vámosgyörk – Zsámbok – Üllő – Százhalombatta termékvezeték** a település északnyugati részét érinti.

A fentiek közül hatása a 0111/1 hrsz-ú telekre csak az újabb tervezett, de nem tervezetként megjelölt földgázszállító vezetéknek lehet. A többi elem a telket messze elkerüli.

A **térségi jelentőségű szerkezeti elemek** a hatályos BATrT Szerkezeti Terve szerint a következők a közigazgatási területen:

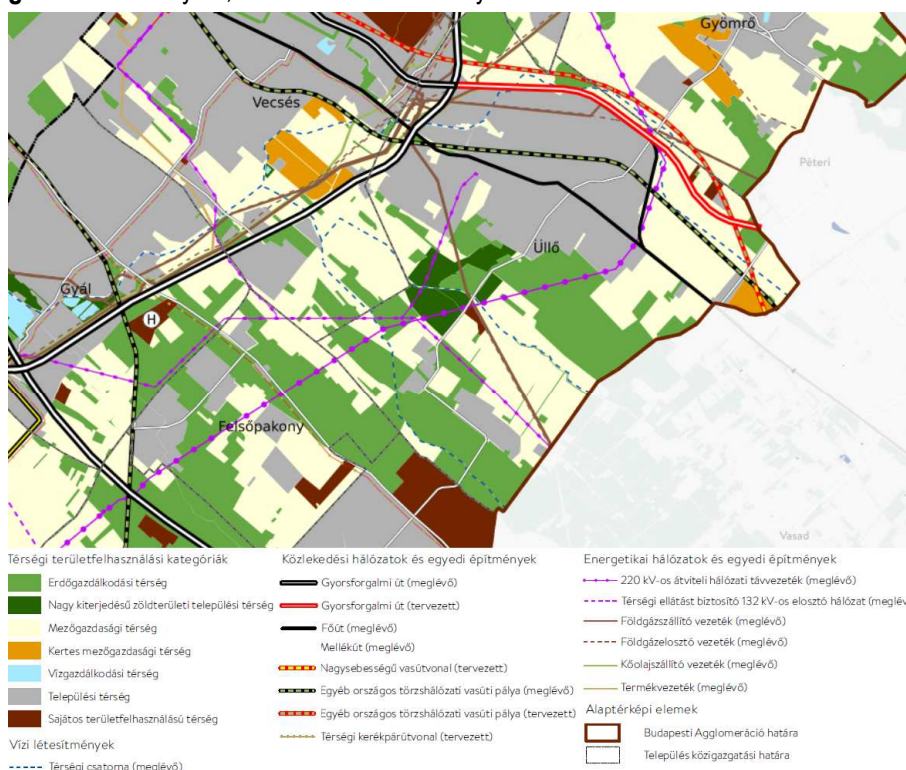
- A terv az Ország Szerkezeti Terv-ével összhangban tünteti fel az **M0-ás autópálya** nyomvonalát, az **M4 gyorsforgalmi út meglévő és tervezett szakaszát, a 4. számú. rendű főút és a 400. számú II. rendű főút** nyomvonalát.
- **Meglévő mellékútként** szerepel a **4603 jelű Mende – Üllő – Ócsa összekötő út.**
- A **tervezett nagysebességű vasútvonal** nyomvonala, valamint a **meglévő és a tervezett, egyéb országos törzshálózati vasúti pálya** nyomvonala megegyezik az OSzT-én szereplő nyomvonallal. Megközelítően azonos a korábbi térségi tervi nyomvonallal.
- A közigazgatási terület nyugati határán, a Vecsés közigazgatási területén haladó 3101 j. Kerepestarcsa – Vecsés összekötő út mentén halad az **Ecsér – Vecsés – Gyál – Alsónémedi – Dunaharaszti tervezett kerékpárút**, mint a **térségi kerékpárút tervezett eleme.**
- A **220 kV-os átviteli hálózat távvezetése.** Emellett, a közigazgatási terület nyugati és déli részén, térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat elemeit jelöli.



**ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV 2. MELLÉKLET – AZ ORSZÁG SZERKEZETI TERVE (2018)**

(forrás: <https://oeny.e-epites.hu/oeny/4tr/>)

- A közigazgatási terület északi zónájában, az országos jelentőségű földgázszállító vezetékek mellett térségi földgázelosztó vezetékek húzódnak a Vecséssel közös közigazgatási határ közelében.
- Az OSZT jelöli továbbá, a Barátság II. kőolajszállító vezetékét és a 23. sz. termékvezetékét, a település északnyugati részén.
- Térségi csatorna a Gyáli-, a Vasadi- és a Szilassy-csatorna.



**BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE 7.MELLÉKLET – BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ SZERKEZETI TERVE (2018)**

(forrás: <https://oeny.e-epites.hu/oeny/4tr/>)



A térségi jelentőségű szerkezeti elemek közül **a módosítási helyszínt érinti két földgázelosztó vezeték** (barna szaggatott vonal), amelyek a 0111/1 hrsz-ú telek északi és északnyugati szélén haladnak át a térképi ábrázolás szerint.

A TSzT a 0111/1 hrsz-ú telket érintően egyetlen, északnyugat-délkelet irányú gáz-elosztóvezetékkel jelöl a BATrT jelöléstől délebbre, a telek felső 1/3-ánál, a készítéskor kapott adatszolgáltatás alapján.

Az e-közműtérkép pedig csak a gáz-közművezetékkel tünteti fel, az országos gázszállító és térségi gázelosztó vezetékeket nem.

A hasznosíthatóságot jelentősen befolyásolja a vezetékek pontos helye és a figyelembe veendő védőtávolságok térbeli kiterjedése.

## 2.7.2. Országos és térségi területfelhasználási kategóriák a közigazgatási területen

**Az országos területfelhasználási kategóriák** szerint a közigazgatási terület csaknem egyharmada **települési térségbe** tartozik: a jelentős iparterületeket is magába foglaló központi belterületen túl többek között Hosszúberek lakóterülete, a nyugati településhatár közelében a Vasadi (2.) főcsatorna menti területek, az Ócsai út mentén Pusztalöb és Tornyalöb területe, a Dóra-major és a Hubert tanya is ilyen besorolást kapott. **Erdőgazdálkodási térségbe** két nagyobb, összefüggő tömb – a belterülettől délre eső erdők és a Szilassy-csatorna mentén húzódó erdőterületek –, valamint több kisebb terület egység került, amelyek mozaikosan helyezkednek el a **mezőgazdasági térség** területeivel. **Vízgazdálkodási térségbe** a Vasadi 2. főcsatorna került.

**A módosítással érintett területet az OSzT (Ország Szerkezeti Terve) mezőgazdasági térségbe sorolja.**

Az Trtv. 91. § (1) b) pontja szerint a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait kell alkalmazni.

A BATrT szerkezeti terve jellemzően az OSzT besorolásait alkalmazza, néhány eltéréssel, pontosítással. **A térségi területfelhasználási kategóriák szerint** a délnyugati településhatárhoz kapcsolódó, Vasadi (2.) főcsatorna menti területek nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség besorolást kaptak. **Az erdőgazdálkodási térséget** az OSzT-ével megegyezően határolták le. **A mezőgazdasági térséget** illetően annyi az eltérés, hogy a vasúttól délre eső hosszúberki tanyák területe **kertes mezőgazdasági térségbe**, az északkeleti közigazgatási határ közeli bányatelkek pedig **sajátos területfelhasználású térségbe** kerültek.

A csatornákat a „térségi csatorna” jele rögzíti. Nem részei a vízgazdálkodási térségnek.

A hatályos **BATrT területi mérlege** tartalmazza Üllő közigazgatási területére vonatkozó térségi területfelhasználási kategóriák területét.

Település	Területfelhasználási térség (2018)	Terület ha	Közigazgatási területen belüli arány (%)
Üllő	erdőgazdálkodási térség	1218,47	25,32
	nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	173,14	3,60
	<b>mezőgazdasági térség</b>	<b>1768,14</b>	<b>36,75</b>
	kertes mezőgazdasági térség	33,97	0,70
	települési térség	1596,51	33,18
	sajátos területfelhasználású térség	21,94	0,45
	Összesen:	4812,17	100,00

**A 6. módosítási helyszín a hatályos BATrT szerint az 1768,14ha-os mezőgazdasági térség része a 0,35ha-ral.**

## 2.7.3. Országos és kiemelt térségi övezetek

A településrendezési eszközök készítése során az **országos és kiemelt térségi övezeteket** a meghatározott államigazgatási szervek adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni, pontosítani.

A 289/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet szerinti előzetes adatszolgáltatás kérés a teljes közigazgatási területre vonatkozó felülvizsgálat kapcsán 2016-ben megtörtént, a rendelkezésre bocsátott, releváns adatok jelen módosítás kapcsán is figyelembevételre kerültek. A közigazgatási terület és a módosítási helyszín országos és

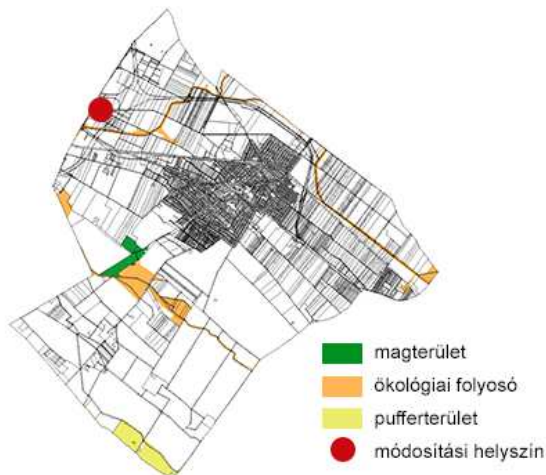
kiemelt térségi övezetekkel való érintettségét a Trtv. és a BATrT mellékleteiben szereplő lehatárolások, valamint a meghatározott államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján vizsgáltuk.

Országos és megyei övezetek	Területi lehatárolás	Közigazgatási terület érintettsége	Tervezési terület érintettsége
<b>Országos övezetek</b>			
<b>Ökológiai hálózat magterületének övezete</b>	Trtv.3/1. melléklet, DINPI adatszolgáltatása	<b>+</b>	-
<b>Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete</b>		<b>+</b>	-
<b>Ökológiai hálózat pufferterületének övezete</b>		<b>+</b>	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Trtv. 3/2. melléklet	-	-
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	9/2019. MvM rendelet 1. melléklet	-	-
<b>Erdők övezete</b>	Trtv. 3/3. melléklet, PMKH erdészeti adatszolgáltatása	<b>+</b>	-
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	9/2019. MvM rendelet 2. melléklet	-	-
<b>Tájképvédelmi terület övezete</b>	9/2019. MvM rendelet 3. melléklet, DINPI adatszolgáltatása	<b>+</b>	-
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Trtv. 3/4 melléklet	-	-
<b>Vízminőség-védelmi terület övezete</b>	9/2019. MvM rendelet 4. melléklet, Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása	<b>+</b>	-
Nagyvízi meder övezete	9/2019. MvM rendelet 5. melléklet	-	-
VTT-tározók övezete	9/2019. MvM rendelet 6. melléklet	-	-
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	Trtv. 3/5. melléklet	-	-
<b>Térségi övezetek</b>			
<b>Ásványi nyersanyagvagyon övezete</b>	BATrT 7. melléklet, bányafelügyeleti adatszolgáltatás	<b>+</b>	-
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	BATrT 8. melléklet	-	-
Földtani veszélyforrás terület övezete	BATrT 9. melléklet	-	-

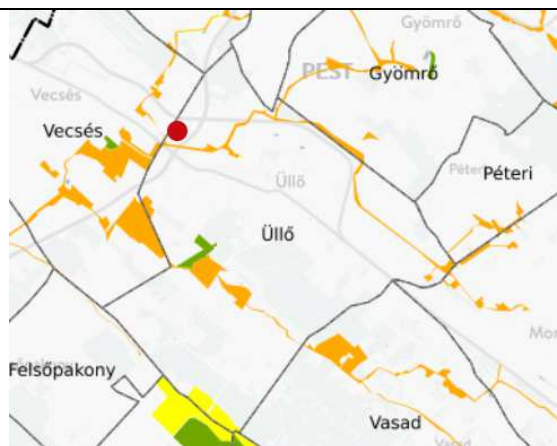
A közigazgatási terület és a módosítási helyszín **országos és kiemelt térségi övezetekkel való érintettségét** az alábbi kivágatok mutatják be, az előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek által szolgáltatott állományok figyelembevételével:

<b>Országos övezetek</b>
<b>Ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, ökológiai hálózat pufferterületének övezete</b>
<p>Üllő közigazgatási területe érintett az <b>országos ökológiai hálózat övezeteivel</b>, ahol a természetes és természetközeli élőhelyek és azok kapcsolatának megőrzése az elsődleges cél.</p> <p>Üllő területén az országos ökológiai hálózat elemei közül a <b>magterülethez</b> a Halomhatár dűlő egy erdők által körülvett területe tartozik, a Vasadi (2.) főcsatornához kapcsolódóan, a 6. módosítási helyszintől 3,15km-re.</p> <p>Az <b>ökológiai folyosó</b> a közigazgatási területen a Gyáli (1.) csatorna mentén, valamint a Vasadi (2.) főcsatorna mentén húzódik. A <b>módosítási helyszín</b> a Gyáli (1.) csatorna és ezáltal az <b>ökológiai folyosó közelében található, de nincs vele átfedésben</b>, a Maglódi (17.) csatorna 50 m-re délre halad a telek határától, a Gyáli (1.) csatorna a telektől délre 200m-re húzódik. Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. <b>A módosítás nem érinti a térségi övezetet, nem jelöl ki beépítésre szánt területet.</b></p>

A **pufferterület** övezete a közigazgatási területhez elenyésző felületet fed le. Súlya jelentősége területi nagyságban az ökológiai folyosóhoz hasonló. Üllő déli közigazgatási határához kapcsolódik, az Ócsán található honvédségi terület folytatásaként a magterület védelmét szolgálja, valamint a Nagy-Székes dűlő egy kis részét. **Ez 6,9km-re van a 6. módosítási helyszíntől, így a módosítás kapcsán a térségi tervek és a TSZT közötti összhang továbbra is megmarad.**



Készült a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság védett természeti területek digitális adatbázisának felhasználásával



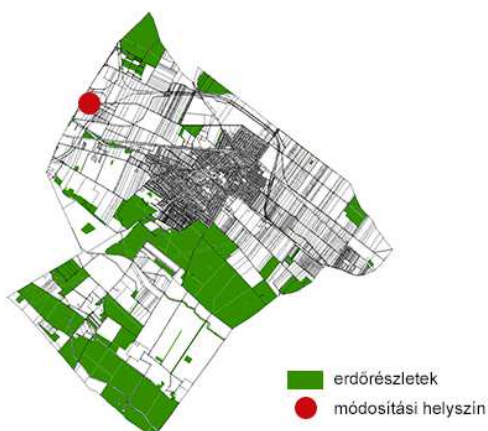
Trtv. 3/1. melléklet: Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, az ökológiai hálózat pufferterületének övezete, Trtv. 25-27. §-a

### Erdők övezete

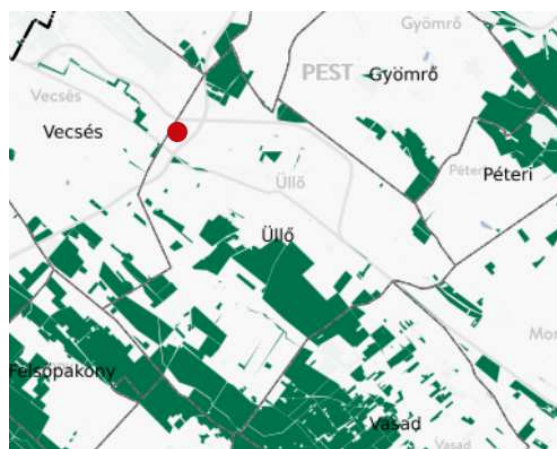
Az erdők övezetének térképi lehatárolását az Trtv. 9/3. melléklete, az övezet előírásait ugyanezen törvény 29. – 30.§ -a tartalmazza. Az erdők övezetéhez az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak. Az erdők övezetébe tartozó területeket a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterületbe kell sorolni.

Az adatszolgáltatás alapján Üllő közigazgatási területén 1294,78 ha szerepel a nyilvántartásban, mint erdő, illetve erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló terület. Az övezethez jellemzően az erdőtervezett erdőterületek tartoznak, így a területeket a településszerkezeti terv erdőterület települési területfelhasználási egységbe sorolta.

**Az övezet a 6. módosítási helyszínt nem érinti.**

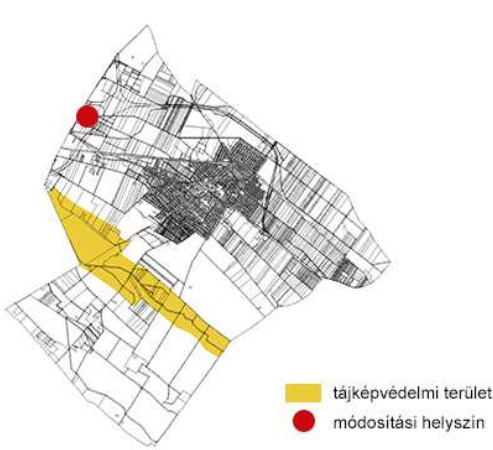
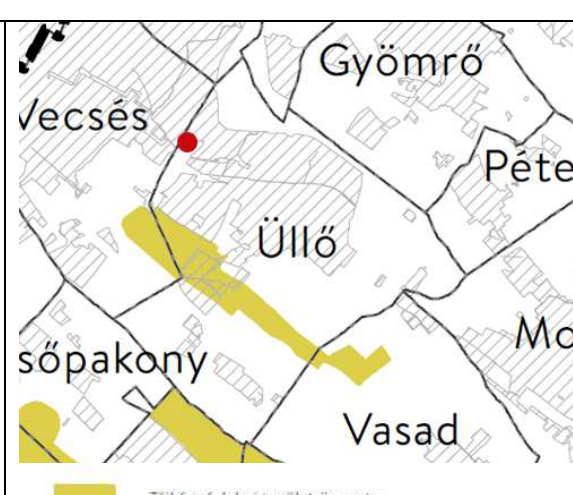


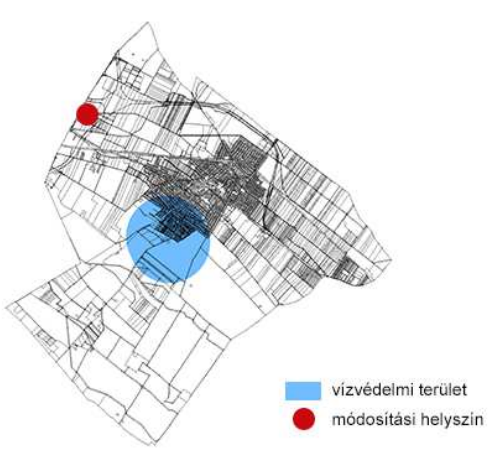
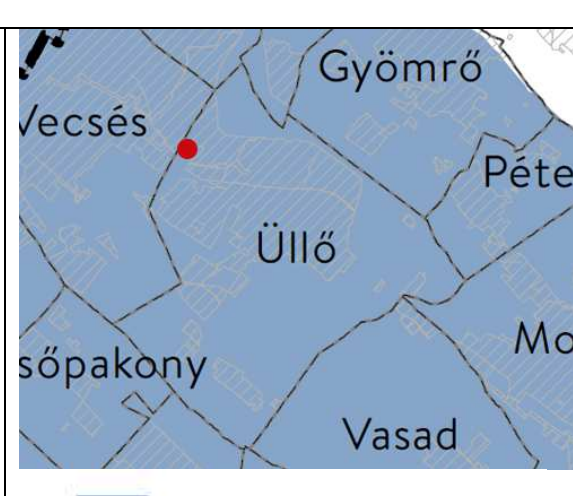
Készült a Pest Megyei Kormányhivatal erdészeti igazgatósága adatszolgáltatása alapján

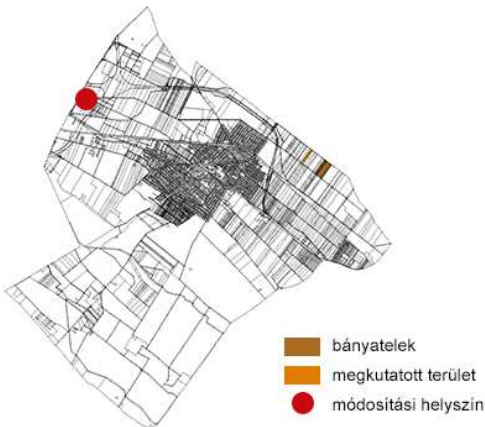



OTR 3/3. melléklet: Erdők övezete



<b>Tájképvédelmi terület övezete</b>	
<p>A <b>tájképvédelmi terület övezetével</b> érintett területeken a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása a cél.</p> <p>A tájképvédelmi terület övezetének térképi lehatárolását a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. melléklete, az övezet előírásait a rendelet 4. §-a tartalmazza. Üllő közigazgatási határain belül az övezet a Vasadi-főcsatorna menti területeket érinti. <b>A 6. módosítási helyszín a térségi övezettől 1,65km-re van, egymásra nincsen hatásuk.</b></p>	
 <p> <span style="color: yellow;">■</span> tájképvédelmi terület  <span style="color: red;">●</span> módosítási helyszín         </p>	 <p> <span style="color: yellow;">■</span> Tájképvédelmi terület övezete         </p> <p>9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete</p>
<p>Készült a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság védett természeti területek digitális adatbázisának felhasználásával</p>	

<b>Vízminőség-védelmi terület övezete</b>	
<p>Az övezet térképi lehatárolását a 9/2019. (VI. 4.) MvM rendelet 4. melléklete, előírásait 5.§-a tartalmazza.</p> <p>Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközei készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, az erre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell rögzíteni. Az övezetben bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>A településrendezési eszközökben feltüntetésre kerültek a vízvédelemmel érintett területek, amelyek <b>távol vannak a módosítás helyszínétől.</b></p>	
 <p> <span style="color: blue;">■</span> vízvédelmi terület  <span style="color: red;">●</span> módosítási helyszín         </p>	 <p> <span style="color: blue;">■</span> Vízminőség-védelmi terület övezete         </p> <p>9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete</p>
<p>A vízvédelemmel érintett területek a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján</p>	

<b>Kiemelt térségi övezetek</b>	
<b>Ásványi nyersanyagvagyon övezete</b>	
<p>Az ásványi nyersanyagvagyon övezet előírásait a 9/2019. (VI. 14.) MvM. rendelet 8. §-a tartalmazza. Az övezetet a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A településen található bányatelek lehatárolásához a Pest Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztálya (Bányafelügyelet) EOv koordináta adatokat szolgáltatott.</p> <p><b>A módosítási helyszín nem érinti a település közigazgatási területén található bányateleket, attól 6km-re van.</b></p>	
 <p>Készült a Pest Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztálya adatszolgáltatása alapján</p>	 <p>BATrT 7. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete</p>

#### A FENTIEK ALAPJÁN A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETET NEM ÉRINTI SEM ORSZÁGOS, SEM TÉRSÉGI ÖVEZET.

Figyelembe véve a területrendezési tervek övezeti lehatárolásait és előírásait, valamint Üllőre vonatkozóan kapott adatszolgáltatásokat, a módosítási helyszíneken, a módosítás során tervezett települési területfelhasználási egység kijelölését korlátozó térségi övezet nincsen.

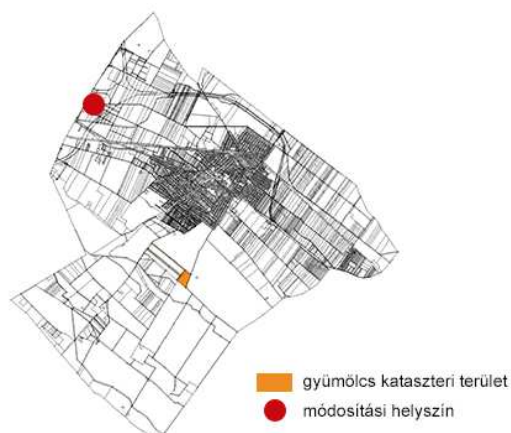
#### 2.7.4. Egyéb, területfelhasználásra vonatkozó általános szabályok

A településszerkezeti terv módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, nem kerül sor zöld-, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetésére.

Üllő nem borvidéki település, így ilyen jellegű korlátozás nem érinti a település közigazgatási területét.

Az Trtv. 13.§ (2) bekezdése értelmében az **Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter** I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet: „a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével, beépítésre szánt területté nem minősíthető”. A NÉBIH adatai alapján Üllő 0199/2-3, 0199/9, és 0199/16 hrsz-ú területeit érinti gyümölcsstermőhelyi kataszteri terület. Ennek megfelelően a településszerkezeti terv a területet általános mezőgazdasági területbe sorolta.

A módosítással érintett terület a gyümölcs termőhely kataszter földrészletétől 4,5km-re északra van, így a besorolásnak a módosításra nincsen hatása, nem érintett.



#### GYÜMÖLCS-TERMŐHELY KATASZTER

(forrás: <http://portal.nebih.gov.hu/adatbazisok-noveny>)

## 2.8. Településszerkezeti összefüggések

A településszerkezeti terv a 2. és a 6. helyszínnél változik, de ez a változás az összefüggéseket nem változtatja meg. Közlekedéshálózati és infrastrukturális szinten nem következik be változás. Többlet környezeti terhelés a belterületeket, a védett területeket nem éri.

A 2. módosítás a történetileg létrejött temető helyben történő bővíthetőségére ad megoldást a TSzT és az SzT módosítása, a szerkezeti összefüggések változása nélkül. A temető megközelítésének 2 helye megmarad, a főbejárat az Ócsai út felül és mellékbejárat) a Kertekalja utca felől. Utóbbi kapcsolatot teremt a jövőre nézve is a tömbfeltáró tervezett új úttal. Létesíthető a szeparálást szolgálóan temetőn belüli parkoló és telekhatár menti zöldsáv, elválasztó fasor.

A 3-5. módosítási helyszíneknél a szabályozási tervi és HÉSZ módosításoknak nincsen hatásuk a településszerkezeti összefüggésekre, mivel kialakult kiépült belterületi részeken változnak az építési övezeti előírások. A tömbbelsőik hasznosítási szabályainak változása nem változtatja meg a terület-felhasználási besorolást, a településszerkezet közlekedési hálózatát.

A 6. módosítás a közigazgatási határ szélén, meglévő gazdasági területekhez kapcsolódóan, egyetlen telket érint, amelynek a feltárása az Új Ecseri út felől biztosított, közlekedéshálózati fejlesztési igény nélkül. A település szerkezetére nincs hatással az átsorolás a telephely kialakítása.

## 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 az 1. helyszínen esetében a Kb-O jelű különleges beépítésre nem szánt oktatási központ beépíthetőségi mértékét az OTÉK adta keretekhez igazítja és 10%-ban határozza meg. Ezáltal a korszerűtlen istállók elbonthatók és a mai oktatáshoz kapcsolódó igények szerint újra építhetők.

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 elválasztásként, puffer területként is szolgál.

Az önkormányzat a megkezdett lakásépítés vagy közösségi rendeltetés építésének minden formáját támogatja. Ennek érdekében nemcsak a 3. - 5. helyszínen építési övezeti besorolását pontosítja, de a vonatkozó általános korlátozónak tűnő szabályokat is újragondolja.

A 6. helyszínt érintő módosítás egy beruházás, szállítmányozási telephely parkolója létesítése érdekében történik. Jelenleg is gazdasági tevékenységet lebonyolító területek közvetlen közelében van a telek, országos jelentőségű közlekedés-infrastruktúra elemek által körülvett területen. A telek az infrastrukturális hálózatok kedvezőtlen hatása miatt intenzív hasznosításra alkalmatlan.

### 3.2. Térségi szintű terveknek való megfelelés

A módosítási igények többsége 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.

A 6. számú módosítás helyszíne az egyetlen, a térségi tervek által nem települési térségbe sorolt terület, ahol jelen módosítás során változik a terület-felhasználási besorolás, ezért szükséges a megfelelés igazolása.

Az összhangot a következő törvény és rendelet előírásaival kell igazolni: Magyarország és Egyes Kiemelt Térségeinek Területrendezési Tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.), az ennek részét képező Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT), valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM. rendelet.

### 3.2.1. Országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózati elemek

A térségi jelentőségű nyomvonalas közlekedési szerkezeti elemek közül, a közigazgatási területet tagoló csatornák közül a módosítási helyszíneket semmi sem érinti. **A 6. módosítási helyszín telkét érinti két földgázelosztó vezeték BATrT-n jelölt nyomvonala**, amelyek a 0111/1 hrsz-ú telek északi és északnyugati szélén haladnak át. A telephely működtetéséhez szükséges minimális épületigény (porta, szociális, szervezési irodai, vagyonvédelmi funkciók) megtervezése előtt a létező vagy tervezett földgázelosztó vezeték tulajdonosával, üzemeltetőjével szükséges egyeztetni az épület telken belüli elhelyezhetőségéről. Az összhang jelenleg fenn áll, mivel beépítésre nem szánt területfelhasználási besorolás volt és marad. Ugyan akkor az összhangot a további építészeti és közlekedési (belső utak, parkoló és tároló felületek), valamint telken belüli közmű tervezések során is biztosítani kell.

### 3.2.2. Országos és térségi területfelhasználási kategóriák

**A 2. módosítási helyszín** a központi belterület települési térségbe tartozó részének megközelítően a közepén van. A változás 2 települési térségbe tartozó területfelhasználás között megy végbe (beépítésre szánt Lke jelű kertvárosias területfelhasználás kerül át Kb-T jelű különleges beépítésre nem szánt temető területfelhasználásba). Így a településszerkezeti változásnak a térségi területfelhasználási lehatárolásra és a térségi övezeti lehatárolásokra semmilyen hatása nincsen a módosításnak.

A településszerkezeti módosítással érintett **6. helyszín** területe külterületi elhelyezkedése révén a BATrT Szerkezeti Terve szerint **mezőgazdasági térség részét képezi**.

A Trtv. 11. § b) pontja szerint „a **mezőgazdasági térség** területének legalább 75%-át elsődlegesen mezőgazdasági települési terület-felhasználási egységbe kell sorolni a településszerkezeti terv szintjén”. A rendelkezés nem foglalkozik a 25%-os eltérés lehetőségén belül a beépítésre nem szánt mezőgazdasági területfelhasználás más beépítésre nem szánt terület-felhasználási átsorolásával. Ha beépítésre szánt terület is kijelölhető a 25%-on belül akkor más beépítésre nem szánt területfelhasználás is kijelölhető.

A hatályos településszerkezeti terven 1565,18 ha tartozik általános mezőgazdasági és 34,60 ha kertes mezőgazdasági terület-felhasználásba. **Jelen módosítás során 0,35 ha** terület kerül átsorolásra általános mezőgazdasági területből különleges beépítésre nem szánt gazdasági célú terület-felhasználásba.

A mezőgazdasági térség előírásainak való megfelelést, valamint az érintett települési területfelhasználási egységek terület nagyság szerinti megoszlását az alábbi táblázat mutatja be:

Trtv. és BATrT (2018. évi CXXXIX. törvény )			Üllő Településszerkezeti terv	
térségi területfelhasználási kategória	terület* (ha)	75%-os min. terület	települési területfelhasználás	terület (ha)
erdőgazdálkodási térség	1218,47	-	erdőtervezett erdő	1333,88
nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	173,14	-	Kb jelű különleges beépítésre nem szánt területfelhasználás	444,32
mezőgazdasági térség	1768,14	1324,45	általános mezőgazdasági	1564,83
			különleges beépítésre nem szánt gazdasági terület	0,35
kertes mezőgazdasági térség	33,97	-	kertes mezőgazdasági	34,60
települési térség	1596,51	-	belterületek és a beépítésre szánt területek	1353,08
vízgazdálkodási térség	-	-	vízgazdálkodási terület - vízfolyás	59,17
sajátos területfelhasználású térség	21,94	-	Kb jelű különleges beépítésre nem szánt területfelhasználás	21,94
közigazgatási terület összesen:	4812,17	-		4812,17

\* a hatályos BATrT szerkezeti terve alapján mért adat

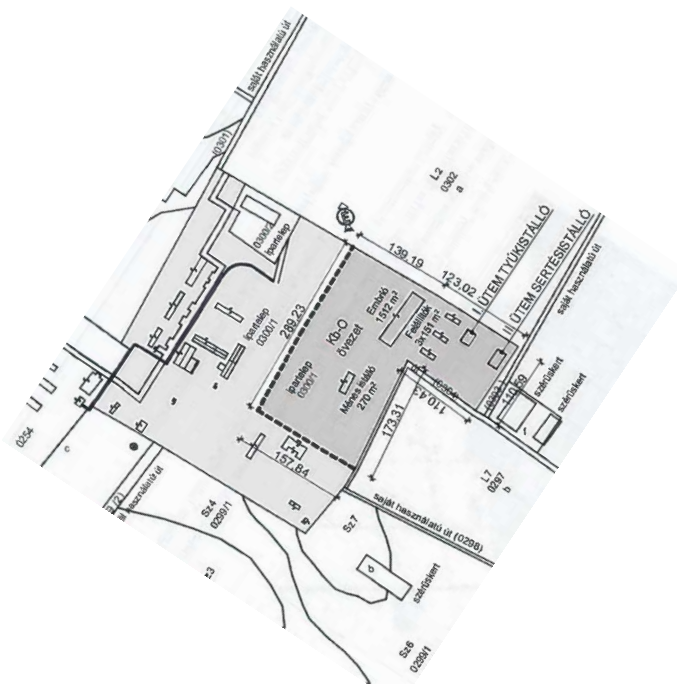
A mezőgazdasági térségnél az eltérés lehetősége 443,69ha. Az általános mezőgazdasági területbe sorolt földrészletek összessége 1564,83ha. A településszerkezeti terven más az általános mezőgazdaságitól eltérő terület-felhasználásba sorolt terület 203,31ha-t tesz ki. **Eltérési lehetőség települési szinten 240,38ha marad. Ezt csökkenti jelen módosítás 0,35ha-ral.** A további eltérési lehetőség 240 ha marad. **Ebből következik, hogy az átsorolás után megmarad az összhang a TSzT és a BATrT között.**

### 3.2.3. Országos és térségi övezetek

A területfelhasználási változással érintett 2. és 6. helyszínt a területrendezési tervek (Trtv. és BATrT) szerint sem országos, sem kiemelt térségi övezetek nem érintik. A módosítási helyszín és a térségi övezetek térbeli viszonyát a vizsgálati fejezet mutatja be.

Figyelembe véve a területrendezési tervek övezeti lehatárolásait és előírásait, valamint az adatszolgáltatásokat a módosításoknál **a tervezett területfelhasználási egység kijelölését korlátozó térségi övezet nincsen.**

### 3.3. Módosítással érintett terület tervezett változása



**1. helyszín:** A telek délkeleti telekhatára közelében (sötétebb szürke kitöltés) 4 db marhaistálló áll északkelet – délnyugati hossz tengellyel. A marhaistállót 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 létesítene egy autentikus juhodályt, valamint egy őshonos állattartó istállót is.

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

koncepció szerint alakítanak ki egy új környezetet az új épületek között, sok zöldfelülettel, növényzettel, tűzivíz-tározó tó létesítésével.

**A fejlesztés a Dóra-major környezeti állapotát gazdagítaná, az oktatást is segíteni az állattartó környezet kínálatának szélesítésével.**

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 módosítás az OTÉK adta kereteket kívánja biztosítani, azaz a 10%-os beépíthetőséget, úgy hogy szerkezeti tervi változás nem váljék szükségessé.**

**A 2. helyszínnél** a temető bővítés beépítetlen hátsó kertrészeket venne igénybe az irányadó szabályozással rögzített feltáró útig. A Kb-T jelű különleges beépítésre nem szánt temető övezet határa északra húzódik a módosítás révén a tömbfeltáró út irányadó szabályozási vonalának határáig. Az irányadó szabályozás a kialakult tömbbelső használathoz való igazodást teszi lehetővé (Az új tervezett út vonalvezetése az irányadóság révén igazítható a Vasadi utcai lakótelkek hátsókerti használatához, az autószerelő műhely és telephely területigényéhez, közös megegyezéssel). Az önkormányzat által jelenleg végig gondolt bővítési keleti határ a gyakorlatban meglévő keleti temetői telekhatárhoz igazodik. A bővítési területet északról az új tervezett tömbfeltáró út jól elválasztja a Vasadi utcai lakótelkek hátsókertjeitől, de a lakóterületi fejlesztés lehetőségét megtartja. A két eltérő rendeltetés között a kedvezőtlen hatásokat a tömbfeltáró út ki tudja szűrni az előkertek és a közlekedési zöldfelületek növényzettel történő beültetésével. A bővítési területnél szempont, hogy az új telekhatárok mentén 5m-10m szélességben temetésre nem használt, zöldfelületként beültetett sávok maradjanak. Ez a lakó a településközponti és a temetői rendeltetést is szolgálja

Esetleg végig gondolható, hogy a feltáró útig keleti irányban szükséges-e megtartani 2db lakótelket. A bővítés a jelenlegi elképzelések szerint 1,41ha-ra korlátozódik. A katolikus temető napjainkban nem sok tartalék hellyel rendelkezik. Az Ócsai út felől a közterületi telekhatárig húzódnak a sírok, a többi telekhatárt is jelentősen megközelítik. A személygépkocsik az Ócsai úton csak a zöldfelület rovására tudnak megállni. Telken belüli parkolási lehetőség nincsen. A szabályozási tervi módosítás a 2db lakótelek esetében a tervezett bővítés felől a be nem építhető lakótelki telekrészt fenntartja a temetővel közös telekhatáron a telket és a temetőt használók közötti későbbi esetleges vitás helyzetek elkerülése érdekében. A Vt jelű településközponti építési övezetek irányában a temető bővítési részéhez tartozó intenzív faállományt, növényzetet célszerű védelmi szereppel részben megtartani a tényleges igénybevételt követően is. A sírhelyeket komplex beépítési terv alapján célszerű kiosztani. A beépítési tervben a belső gépkocsival és gyalogosan járható úthálózatot, parkolási lehetőséget, a katolikus temetői részt, és a köztemetői parcellák tervezett szétválasztását végig lehet gondolni. Fel lehet készülni a kiegészítő funkciók elhelyezésére is (virág és kegyeleti tárgy árusítás, esetleg zöldhulladék gyűjtés átmeneti tárolás, temetőt tagoló kegyeleti megemlékező hely, szociális rész - vizesblokk a temetőt használók számára, stb.) Egyebekben az építési övezeti és övezeti besorolások, építési jogok és kötelezettségek nem változnak.

**A 3. helyszínnél** a Malom utca és Árpád fejedelem utca sarkán a 47hrs-ú telek átkerül a Vt-O/1 jelű építési övezetbe a Vt-SZ/2 jelű építési övezetből. Az önkormányzat támogatja, hogy a 3 oldalról közterülettel határolt saroktelek az iskola szomszédságában átépülhessen. A fejlesztési elképzelésre, az igény alátámasztására telepítési tanulmányterv nem készült. Így a kedvezőbb telekhasználatra vonatkozó lakó célú elképzelés nem ismert.

Az átsorolás révén a beépítési mód oldalhatáron állóra változik szabadon álló beépítési módból. A településközpont vegyes építési övezet megvalósítható rendeltetési köre megmarad. A most meglévő szolgáltatás is újraépíthető a központban, de le is váltható két önálló épületben megvalósuló lakó rendeltetésre. (Az iskola és a Városi Sportcsarnok szomszédsága kevésbé nyugalmas lakókörnyezetet jelent a meglévő közösségi épületek használati intenzitása miatt.) A beépítési intenzitás kismértékben csökken a korábban megadott határértékekhez viszonyítottan. Az épületmagasság felső határa 15m-ről 5m-re változik, a beépítési mérték 40%-ról 35%-ra. A jellemzően beépített oldalhatár a Malom utcában az északkeleti telekhatár, ami jelen esetben az Árpád fejedelem utca közterületi telekhatárával egyezik meg. A meglévő és elbontani kívánt épület jelenleg is a közterületi telekhatáron áll. A Malom utcában az épületek vegyesen helyezkednek el, a közösségi intézményi jellegűek előkerttel létesültek, a lakóházak előtt hol van, hol nincs előkert. Az Árpád fejedelem utcával párhuzamosan a telken álló épületnél nincsen előkert és a jövőben sem szükséges az előkertes utcakepi megjelenés, az illeszkedés okán. 5m-es előkertet kell biztosítani azonban a Malom utca és a teresedő játszókerti rész felől. Jelen módosítási csomagnak a részét képezi a HÉSZ előkerte vonatkozó módosítása is, melynek részeként az előkerte vonatkozó mozgáslehetőség helyébe új építésnél kötelezően az 5m-es előkert kerül. Az iskolával közös telekhatár 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 legszerencésebb, ugyanakkor nem is korlátozott. A beépítési mód és az épületmagasság felsőhatár változása révén az építési hely szélesedik a közel 17m-es telken 9,5m-ről 12m-re. A fejlesztő és az önkormányzat által elérendő cél – az építési hely szélesedése - megvalósul. A telekre gépkocsival történő bejutás az Árpád fejedelem utca felől, a 2db lakóépület között a legkedvezőbb.

**A 4. helyszínnél** a szabályozási tervből a Gyömrői útra való kikötés lehetősége lekerül az elépítés okán. Egyedi szabályozást kap a HÉSZ-ben a mély telkek építési célra történő használata a városrésznél megfogalmazottak szerint, telepítési tanulmánytervhez kötötten. Az elépítés több önálló lakást több önálló épületet és melléképületet jelent, létesült tömbbelsőben vendégház apartman ház 4-6 egységgel. A tömbfeltárás céljára korábban fenntartott tömbbelső kijelölése okafogyottá vált. A tömbbelső hasznosítása telkenként a spontán átalakulás hagyományát követve, kedvezőbb esetben 2-3 szomszédos telek összevonása és új szemléletű újraépítése révén valósulhat meg. Az élhető lakókörnyezet létesítéséhez minden esetben telepítési tanulmánytervet és beépítési tervet célszerű készíteni, hogy végig lehessen gondolni a telek olyan jellegű használatát, ami minden lakáshoz biztosítja a nyugalmas lakókörnyezeti telekrészt.

**Az 5. helyszínnél** 2 telekszélességig, telekmélységig egységesen Lke-O/3 jelű építési övezetbe kerülnek a telkek a Hársfa utca minkét oldalán, így lehetővé válik a nagyobb telkek telekvégeinek átosztása, a kisebb telkek területének növelése, igény esetén. A keskeny fekvő telkek, normális méretű álló telkekké alakulhatnak a módosítás révén. Szabályozási tervi szinten mindössze az építési övezetek közötti határ változik.

**A 6. helyszín** esetében a 0111/1 hrsz.-ú telken szállítványozási telephelyet szeretnének létesíteni. Az OTÉK szerint különleges beépítésre nem szánt területbe tartozik a 30/B.§ (2) bekezdés i) pontja szerint „*az egyéb, a 26–30/A. §-ban foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület.*” Így kerül a telephely a különleges beépítésre nem szánt gazdasági terület-felhasználásba és övezetbe. Ma már a környezetre, főleg a Vecsési telkeken a gazdasági célú hasznosítás a jellemző a közelben lévő repülőtérhez kapcsolódóan beszállítói és szolgáltató tevékenységként, beépítésre szánt építési övezetekbe tartozóan. Így a különleges beépítésre nem szánt gazdasági célú használat teljes mértékben illeszkedik a környezetébe.

A módosítás révén a telek beépítésre nem szánt jellege megmarad, vagyis a térség beépítési intenzitásának jellege nem változik. Az M0 gyorsforgalmi út és a 4. számú I. rendű főút csomópontja közelében van a telek, rendkívül kedvező közlekedési adottságokkal, a célzott hasznosítás az adottságainak teljesen megfelel. A telken, a besorolásból kifolyólag, épület - legfeljebb 10%-ig - a helyi építési szabályzatban megengedett beépítettséggel helyezhető el. A 3500m<sup>2</sup>-es telken ez legfeljebb bruttó 350m<sup>2</sup>-t jelent. Ebbe az épület méretbe belefér a szállítványozási tevékenység telepen belüli szervezésének irodai része, a szociális részek, a pihenők, a telephely működtetéséhez szükséges raktárak, zárt fedett tárolók, valamint a vagyonvédelmi helyiségek. Az épület telken belüli helyét az adottságokhoz szükséges igazítani, ha ténylegesen van gázszállító-vezeték érintettség, a vezeték nyomvonalát és a védőtávolságot figyelembe kell venni. Az épületet a szükséges méretben a védőtávolságokon kívül lehet megépíteni. A különböző járművek telephelyi tárolására szolgáló parkoló felületet a nagyobb kiterjedésre tekintettel teherbíró vízzáró burkolattal, homok és olajfogóval kell ellátni. A nagy burkolt felületek csapadékvíz elvezetését is meg kell oldani. A mikroklímátikus állapotok megőrzése érdekében (felmelegedés ellensúlyozása, párologtatás, hűtés, árnyékolás, porerózió csökkentése) a burkolt felületek nagyságához igazítottan fás szárú növényeket kell telepíteni lehetőség szerint a burkolt felületek határában és a telekhatárok mentén.

### 3.4. Szabályozási terv és HÉSZ tervezett módosításai

**1. módosítási helyszín:** a Dóra-major területe 2 féle terület-felhasználásba tartozik és abban 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 telekhatárról van-e szó.

A Dóra-major intenzíven beépített részei változatlanul beépítésre szánt különleges építési övezetben maradnak.

**A 2. - 6. helyszín változásait az előző fejezet tartalmazza, mivel beépítési, vagy telepítési tanulmányterv csak a Dóra-majorra készült, a szabályozási tervi módosítás megalapozásaként.**

**2. módosítási helyszínnél** a szabályozási terven az övezeti határ átkerül a Vt jelű és Lke jelű építési övezetek és a Kb-T jelű beépítésre nem szánt övezettel közös meglévő és tervezett telekhatárra. A szabályozási terv a közterületi kiszabályozásokban, az építési övezeti besorolásokban, a beépíthetőségi intenzitásokban nem változik.

**3. módosítási helyszín:** A szabályozási tervre új építési övezeti határ kerül a 47hrsz-ú telek délnyugati telekhatárára. A telek a Vt-O/1 jelű meglévő építési övezeti besorolást kapja. Az értelmezhetőséget segítő, a szabályozási tervre építési hely jelölése is felkerül a telekre. A szükséges parkolást és a kialakítandó minimális zöldfelületet telken belül kell biztosítani. Tisztán lakó rendeltetésnél az előkert nem kapcsolható vízzáró burkolattal a közterülethez, parkolóként.

**4. módosítási helyszín:** A szabályozási terv és a HÉSZ is módosul. A HÉSZ 65.§ kiegészül a telekcsoportra vonatkozó rendelkezéssel. A 60m-t meghaladó beépülés csak telepítési tanulmányterv alapján létesíthető, függetlenül attól, hogy az épületek bejelentési eljárással is megépíthetők-e vagy sem. A telepítési tanulmánytervnek ki kell térnie a telken belüli telekhasználati viszonyokra és a szomszédos telekre gyakorolt hatásokra is. Biztosított-e a nyugalmas lakókörnyezet, lakókerti rész minden lakásnál vagy csak a hátsó lakásnál alakul ki legalább 5m széles zöldfelületi lakóudvar az ablakok előtt. Arra is ki kell térni, hogy megmarad-e a beépítettségi felsőhatár és a minimálisan kialakítandó zöldfelület. Zöldfelületnek nem tekinthető sem a telken belüli út, sem a parkoló, akkor sem, ha műanyag gyepráccsal tervezett. Ugyancsak nem tekinthető zöldfelületnek az épületkörüli járda vagy kavicságy és a 1,5m szélességet el nem érő füvesített telekcsik.

**5. helyszínnél** a kialakult telekszerkezet kedvezőbbé tételéhez nem szükséges beépítési terv. A szabályozási terven az építési övezeti határ, normatív jelleggel egységesen változik.

**A 6. helyszín** módosítása kapcsán a 0111/1 hrsz-ú telek a szabályozási terven Kb-Ga jelű különleges beépítésre nem szánt gazdasági célú terület-felhasználásba és övezetbe kerül át. A szabályozási tervre rákerül a délkeleti és délnyugati telekhatáron az övezeti határ jele, valamint a telekhatár menti kötelező fásítás. A HÉSZ kiegészül az új Kb-Ga jelű övezetre vonatkozó rendelkezésekkel.

**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 tömbfeltáráshoz kapcsolódó átfogalmazások.** Ugyancsak bekerült a Vt építési övezetben az épületszámra vonatkozó rendelkezés hatálytalánítása.

### 3.5. Területi mérleg és biológiai aktivitásérték egyensúlyának alakulása

Az 1., 3., 4. és 5. helyszínek esetében a területfelhasználás nem változik, így a település területi mérlege sem módosul.

A 2. helyszín – temető bővítése –, valamint a 6. helyszín esetében a szállítmányozási telephely létesítésének igénye terület-felhasználási változást is jelent. A temető bővítésénél kertként használt tervezett kertvárosias lakóterületbe tartozó telekvégek más célú hasznosítására kerül sor, azaz beépítésre szánt kertvárosias lakó besorolás kerül vissza különleges beépítésre nem szánt temető területbe. A 0111/1 hrsz-ú telek általános mezőgazdasági területből különleges beépítésre nem szánt gazdasági terület-felhasználásba kerül átsorolásra, vagyis itt sincs új beépítésre szánt területi kijelölés. A területi mérleg változik a 2. és a 6. helyszín kapcsán.

#### Területi mérleg változása

Kétféle átsorolás jelenik meg a TSzT-n. A temető bővítés kapcsán beépítésre szánt területfelhasználás kerül át beépítésre nem szánt terület-felhasználásba 1,41ha-ral. Ennyivel csökken az Lke jelű kertvárosias lakó és ennyivel növekszik a Kb-T jelű különleges beépítésre nem szánt temető területfelhasználás. A szállítmányozási telephely megvalósulását segítő átsorolás beépítésre nem szánt területből történik beépítésre nem szánt terület-felhasználásba 0,35ha-os telket érintve. Az átsorolás intenzitásnövekedéssel nem jár. **Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.**

Az átsorolásnak területi mérleg változása szempontjából és terület-felhasználási szempontból kedvezőtlen hatása egyik esetben sincsen.

54. változás a ..... 55. változás a katolikus temető bővíthetősége, 56. változás a Kb-Ga kijelölése, a szállítmányozási telephely megvalósíthatósága.



## Területi mérleg változása

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
Területfelhasználási egység	Jele	Terület(ha)	%
Kisvárosias lakó	Lk	9,05 + 0,24 = 9,29 <sup>3</sup>	0,19
<b>Kertvárosias lakó</b>	<b>Lke</b>	<b>382,97 - 480,24 - 1,41 = 381,32</b>	<b>7,92</b>
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
<b>Összesen:</b>		<b>1353,08</b>	<b>28,11</b>

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
<b>Általános mezőgazdasági terület</b>	<b>Má</b>	<b>1565,18 - 0,35 = 1564,83</b>	<b>32,51</b>
Kertés 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
<b>Különleges beépítésre nem szánt temető és kegyeleti park</b>	<b>Kb-T</b>	<b>3,56 + 1,41 = 4,97</b>	<b>0,10</b>
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
<b>Különleges beépítésre nem szánt gazdasági</b>	<b>Kb-Ga</b>	<b>0,35</b>	<b>0,01</b>
<b>Összesen:</b>		<b>3458,23 + 1,41 = 3459,64</b>	<b>71,89</b>
<b>Közigazgatási terület összesen:</b>		<b>4812,72</b>	<b>100,00</b>

<sup>3</sup> 69/2019. (IV. 25.) önkormányzati határozat módosította

### A biológiai aktivitásérték egyensúlyának igazolása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés b) pontja értelmében **újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg** a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint **nem csökkenhet**. A biológiai aktivitásérték számításánál a területek biológiai aktivitásértékének (továbbiakban BIA) számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet előírásait kell alapul venni.

**A tervezett módosítások új beépítésre szánt terület kijelölésével nem járnak, ennek révén az egyensúly számítására nincsen szükség.**

A 69/2019. (IV. 25.) önkormányzati határozattal elfogadott módosítás során beépítésre szánt Lke kertvárosias lakóterület került át Lk kisvárosias lakó terület-felhasználásba. Az átsorolás a korábban kijelölt beépítésre szánt terület-felhasználások között ment végbe. Nem került sor új beépítésre szánt terület kijelölésére. Így nem került sor a biológiai aktivitási érték egyensúly megmaradásának számítására sem. (Az Lke kertvárosias lakó aktivitási értékmutatója 2,7, míg a kisvárosias lakó értékmutatója 1,2. Az átsorolás 0,24ha-t érintett, a 3db lakótelekre számítható aktivitás érték csökkenés, városi szinten -0,36 pont).

A 2. és 6. helyszín kapcsán sem szükséges a biológiai aktivitási érték egyensúlyának számítása, mivel egyik helyszínnél sem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére.

Ennek ellenére a temető bővítéséhez aktivitás érték növekedés kapcsolható. az Lke kertvárosias lakó aktivitási értékmutatója 2,7, a temető értékmutatója 3,0. A változás +0,42.

Az általános mezőgazdasági terület értékmutatója 3,7, a Kb-Ga jelű különleges beépítésre nem szánt gazdasági terület-felhasználásnál a burkolt felületek és a zöldfelületek aránya jelenlegi fejlesztési fázisban nem ismert, de feltételezhető hogy a zöldfelület aránya nem éri el a telekterület 65%-át. Így az értékmutató legfeljebb 1,5 lehet. a várható csökkenés -0,77 pontérték lehet.

Üllő város biológiai aktivitás érték többlete a 91/2017. (VI. 29.) önkormányzati határozat 6. melléklete szerint +282,52 biológiai aktivitásérték pont.

Ez a fenti módosítások eredményeként a következőre változhat:  $282,52 - 0,36 + 0,42 - 0,77 = 281,81$ .

**Összességében Üllő város biológiai aktivitás érték egyensúly többlete 281,81 pontértéknek tekinthető.**

### 3.6. Tervezett változás környezeti hatásai a környezeti vizsgálat szükségessége

**A módosítások jelentősége nem teszi szükségessé** és indokoltá az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 1.§. (3) bekezdése értelmében **a környezeti vizsgálat lefolytatását az önkormányzat véleménye szerint**. Terület-felhasználási változás a temető, valamint a tervezett szállítványozási telephely esetében történik. A temető bővítése forgalomnövekedést időszakosan generál a korábbi tervi állapotokhoz és a valós állapotokhoz képest (a sírhelyek számának növekedésével arányosan). Ez az intenzívebb kegyeleti időszakokban jelentkezik, főként a főbejárat, az Ócsai út felől. Az Ócsai út forgalma szempontjából a forgalomnövekedés nem jelentős. **Jellemzően a kialakult környezetalakítási folyamatokat követi le.** A Kertekalja utca felől esetleg kialakuló másodlagos bejárat az Ócsai úti forgalomnövekedést csökkentheti. A meglévő és a tervezett új telekhatárok mentén cserje és lombkorona szint ültetésével az eltérő területhasználatú telkeknél jelentkező kedvezőtlen hatások kiszűrhetők.

A szállítványozási telephely létesítése forgalomnövekedéssel jár, az Új Ecseri út felől. De a telephely kis léptéke 0,35ha, megfelelő infrastrukturális, közlekedési feltártsága miatt, a forgalomnövekedés védett területeket nem érint. A szállítványozási járművek (személyszállítási, teherszállítási jármű) mozgásából származó többletforgalom a 4. számú I. rendű főútnál, a 400. számú II. rendű főútnál és az M0 gyorsforgalmi útnál jelentkezik Üllő belterületének és Vecsés belterületének érintése nélkül. A forgalomnövekedés por zaj és rezgésterhelésének sincsenek kedvezőtlen hatásai, mivel az új telephely környezetében szintén gazdasági telephelyek találhatóak. **A már működő nagyobb létesítmények és jelentős közlekedési infrastruktúra elemek (gyorsforgalmi út és főutak) mellett az új telephely környezeti terhelése elhanyagolható.**

**HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ**  
**A VÁROSKÖZPONT VÁROSRÉSZBEN A TEMETŐ BŐVÍTHETŐSÉGÉRE, A PESTI ÉS ECSERI ÚT KÖZÖTTI DÜLŐ 0111/1HR SZ-  
Ú FÖLDRÉSZLETÉRE VONATKOZÓAN**

---

Tartalomjegyzék

Üllő város Önkormányzati képviselő-testületének .../2020. (... ..) önkormányzati határozata Üllő 91/2017. (VI. 29.) önkormányzati határozatával elfogadott településszerkezeti tervének részmodosításáról. A részmodosítás a Városcsözpont városrészben a katolikus temető bővíthetőségére, részben köztemetővé alakítására, valamint az Új Ecseri út közelében Kb-Ga jelű beépítésre nem szánt gazdasági célú területfelhasználás kijelölésére vonatkozik.

1. melléklet: A Településszerkezeti Terv (TSzT) módosítása a T-1/M-2 jelű terven
2. melléklet: A településszerkezeti tervi módosítás leírása a temető bővíthetőségére és a Kb-Ga jelű különleges beépítésre nem szánt gazdasági célú területfelhasználás kijelölésére vonatkozóan
3. melléklet: Változások közigazgatási területen belüli megjelenítése a 2019. évi és 2020. évi változással kiegészítve
4. melléklet: Üllő város közigazgatási területre kiterjedő területi mérlege a 2019. évi és 2020. évi módosítással kiegészítve egységes szerkezetben
5. melléklet: Területrendezési tervekkel való összhang igazolása
6. melléklet: A biológiai aktivitásérték számítás eredménye

Üllő Város Önkormányzata  
Üllő  
Templom tér 3.  
szám:

## JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Üllő Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2020. .... -én (.....) du.: ..... órai kezdettel megtartott rendes testületi ülésről.

(Kihagyva a kihagyandókat!)

**Üllő Város Önkormányzat**  
**.../2020. (... ..) 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 1. melléklete egységes szerkezetben) 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, valamint a Vecsési közigazgatási határ közelében a 0111/1hrsz-ú földrészlet gazdasági célú hasznosítását teszi lehetővé.
  2. melléklete a településszerkezeti terv módosításának önálló leírása.
  3. melléklet: Változások kiegészítése a 2019. évi Lke jelű → Lk jelű lakóterületi átsorolással, 2020. évi Lke jelű → Kb-T jelű és Má jelű → Kb-Ga jelű átsorolással
  4. melléklet: Üllő város közigazgatási területre kiterjedő területi mérlege a 2019. évi és 2020. évi módosítással kiegészítve egységes szerkezetben
  5. melléklet: Területrendezési tervekkel való összhang igazolása
  6. melléklet: A biológiai aktivitásérték számítás eredménye
3. A T-1 jelű településszerkezeti tervnek a jelen módosítással érintett telekrészekre vonatkozó terület-felhasználási besorolásai hatályukat veszítik.

Felelős: Kissné Szabó Katalin polgármester  
Határidő: azonnal

K.m.f.

---

*Földváriné dr. Kürthy Krisztina sk.*  
jegyző

---

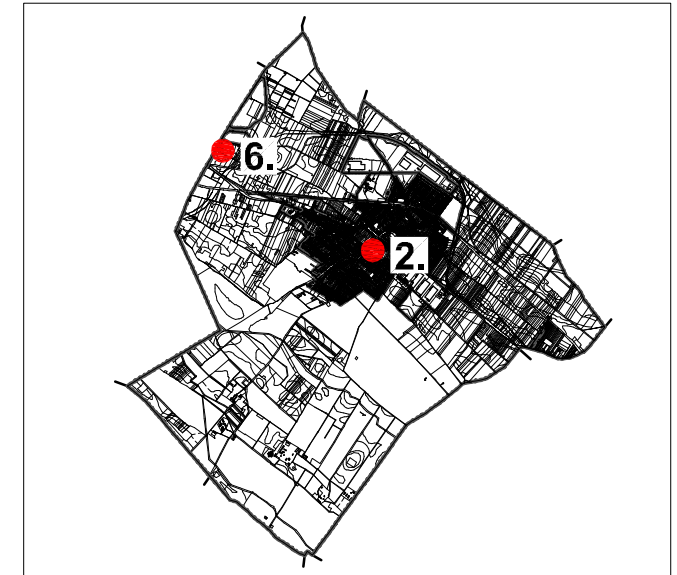
*Kissné Szabó Katalin sk.*  
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles!  
Csabáné Szabó Éva

# ÜLLŐ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - MÓDOSÍTÁS

m=1:4 000

1. melléklet a .../2020. (... ..) ökt. határozathoz



veszélyeztetett, veszélyeztető tényezőjú terület

belvível veszélyeztetett terület

Intézmények

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

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
- Gip egyéb ipari gazdasági terület

beépítésre nem szánt terület

- KÖu közúti közlekedési terület
- Zkk zöldterület, közkert
- Má általános mezőgazdasági terület
- Kb-T különleges temető és kegyeleti park terület
- Kb-Ga különleges gazdasági terület

tájékoztató elemek

- közigazgatási terület határa
- zajövezeti zóna - éjszakai 55 db-es isophon görbe
- katasztrófavédelmi veszélyességi övezetek(1., 2., 3. zóna)

szerkezetet meghatározó közlekedés infrastruktúra elemek

- gyorsforgalmi út (autópálya)
- főút
- országos mellékút
- helyi gyűjtőút
- kerékpárút
- fontosabb szintbeni közúti csomópont

szerkezetet meghatározó közmű infrastruktúra elemek

- termékvetékek biztonsági övezettel
- földgázvezetékek
- BATrT szerinti földgáz elosztó vezeték
- olajvezetékek
- termékvetékek

művi értékvédelem

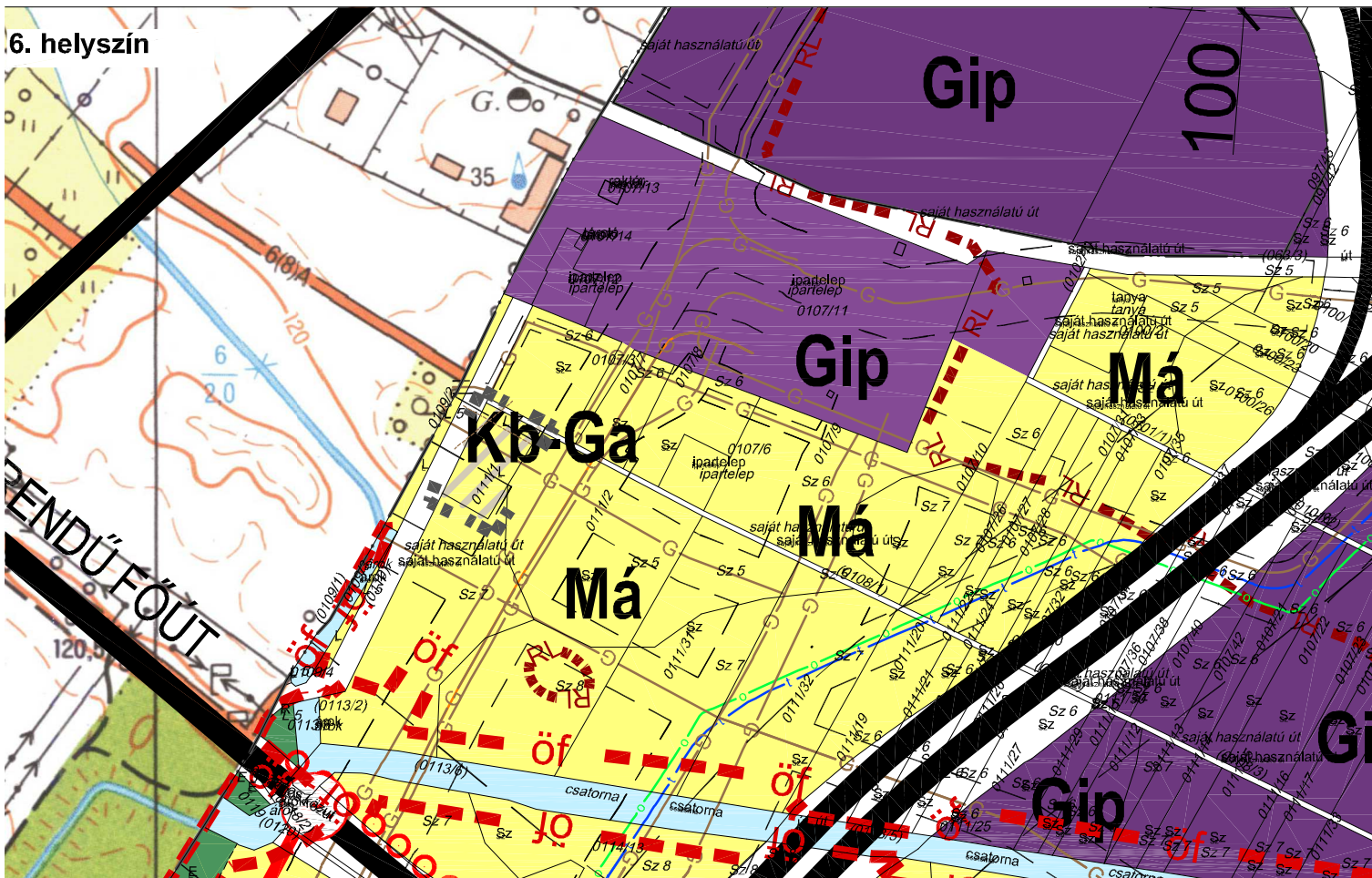
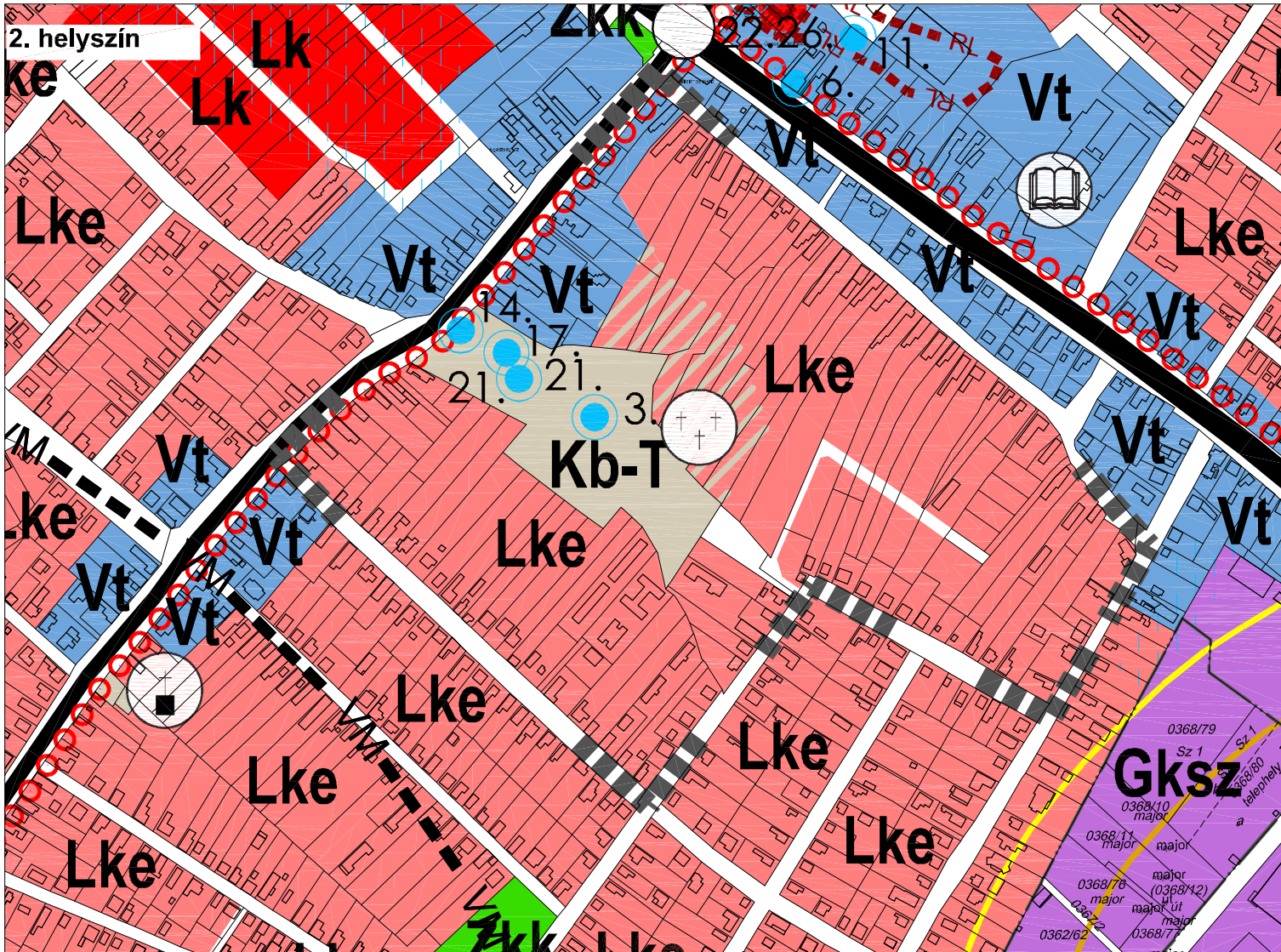
- műemlék
- műemléki környezet határa
- régészeti lelőhely határa

táj- és természetvédelmi elemek

- országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó terület határa
- egyedi tájérték és sorszáma

környezetvédelem

- kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület határa



Az alaplétkép 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	Felfős tervező: <b>Wolf Beáta</b> vezető településrendező TT/1E-01-2384	Munkatársak: Révész László településrendező Cseri Gabriella településrendező Farkas Zsuzsanna tájrendező és kertépítő menedzser, BSC.	Megbízó: <b>Üllő Város Önkormányzata</b> 2225 - Üllő, Templom tér 3.	Rajz megnevezés: <b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV-MÓDOSÍTÁS</b>
	Munka megnevezés: Üllő Város <b>Településrendezési terv - Módosítás</b>		Dátum: <b>2020. 02.</b> Méretarány: <b>M=1:4 000</b>	Rajzszám: <b>T-1/M-2</b>	
Adorján Anna településrendezési közfeladatért és tájrendező tervező TK-13-1253	Tóth Attila Gábor településrendezési közfeladatért és tájrendező tervező K14-L-01-10559	Felfős Koppány településrendezési vízi közmű tervező TV-L-01-7809	Cserekyei Tibor településrendezési energiaközmű tervező TE-L-01-5838	Molnár Attila településrendezési hirtőléti tervező TH-T-01-6341	

## I. 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 a tömbben. Utóbbihoz kapcsolódik az ez évben az önkormányzat részéről megfogalmazódott módosítási igény, a temető, helyben történő bővítésére. 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 temető bővített telkéhez is meglévő településközponti és kertvárosias lakótelkek hátsókertjei kapcsolódnak). Üllő központi belterületétől független új temető kijelölésére a város jelenlegi és középtávú keretei nem alkalmasak, a jelenleg hatályos BATrT sem ad lehetőséget erre.

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.

A bővített területű temető ingatlan kiszolgálása változatlanul az Ócsi út irányából biztosított. Másodlagos személy és gépkocsi bejárat létesíthető a Kertekalja utca felől.

A **külterületen**, a Vecsés felé eső, nyugati településhatár mellett található a **hrsz. 0111/1hrsz-ú földrészlet** jelenleg Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe tartozik. A 0,35 ha nagyságú telken szállítmányozási gazdasági hasznosítás tervezett, ezért ennek megfelelően, különleges beépítésre nem szánt gazdasági terület-felhasználási besorolásba kerül a telek. Környezetét, az Üllő és Vecsés közötti mezőgazdasági tájat közlekedési infrastruktúra elemek az M0 gyorsforgalmi út, 4. és 400. számú országos főutak, 100. számú vasútvonal szabdalják, és ezek közé-köré, a településhatár mindkét oldalán, ipari-gazdasági területek, és főként logisztikai szolgáltató létesítmények ékelődnek.

Üllő és Vecsés belterületének megközelítése egyaránt a 400. sz. főúton lehetséges. Az új különleges beépítésre nem szánt gazdasági telek Vecsés irányából aszfaltozott magánúton elérhető az Új Ecseri útról leágazóan. Az új Ecseri út a főutak és az M0 gyorsforgalmi út között közvetlen kapcsolatot teremt, a szomszédos városi belterületek terhelése, érintése nélkül.

Az ingatlan kiszolgálás és közműkiszolgálás szempontjából a telek adottságai rendkívül kedvezőek a célzott használati fejlesztésre.

## II. TERVEZETT BELTERÜLET VÁLTOZÁSA

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

A tervezett szállítmányozási telephely külterületen belüli elhelyezkedése és a tervezett Kb-Ga jelű különleges beépítésre nem szánt gazdasági területfelhasználás jellege miatt a belterületté alakítás nem indokolt, nem is szükséges.

## 3. MELLÉKLET A .../2020. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATHOZ

## III. 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.

A beépítésre nem szánt Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület → Kb-Ga jelű különleges beépítésre nem szánt gazdasági célú terület-felhasználásba kerül 0,35 ha-ral

A beépítésre nem szánt terület-felhasználásoknál a beépítési sűrűség nem értelmezhető, az alacsony beépíthetőségi mérték és az alacsony épületmagassági felsőhatár miatt. Így a módosítás részeként a beépítési sűrűség meghatározására nem kerül sor.

Minkét átsorolásnál az igényekhez igazodó, hiányos közműellátás elégséges. A temető bővülő telkénél a vízellátás és a közvilágítás jelentkezik igényként. A szállítmányozási telephelynél vízellátás, épületlétesítés esetén szikkasztás mentes, talaj és talajvízszennyezés mentes szennyvízgyűjtés, kezelés, csapadékvíz rendezés, valamint energia ellátás (világítás) jelentkezik közműigényként.

**Területi mérleg változása**

<b>Változással érintett terület-felhasználási egység</b>	<b>Változás mértéke (ha)</b>
<b>Beépítésre szánt besorolás</b>	
Lke jelű kertvárosias lakóterület	<b>-1,4ha</b>
<b>Beépítésre nem szánt besorolás</b>	
Kb-T jelű különleges beépítésre nem szánt temető	<b>+1,4ha</b>
Kb-Ga jelű különleges beépítésre nem szánt gazdasági	<b>+0,35ha</b>
Má jelű általános mezőgazdasági	<b>-0,35ha</b>

**A változással nem érintett területfelhasználás rendszere, beépítési sűrűsége, közüzemi közművesítettség mértéke nem változik.**

## IV. 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.

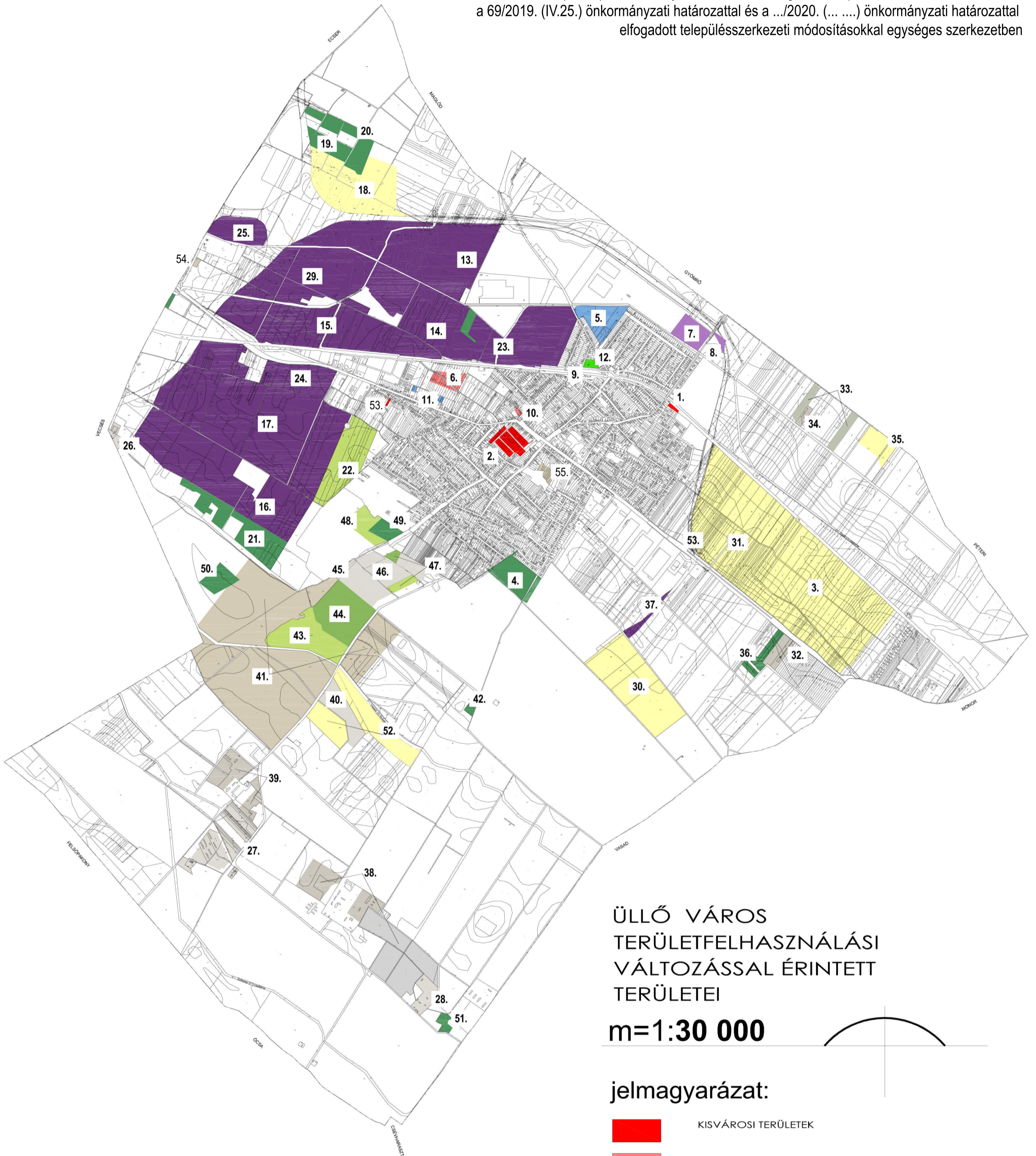
A temető déli meglévő telekhatára mentén megmarad a 30m-es beépíthetőségi korlátozás. A lakócélu és a kiegészítő rendeltetésű épületek a közös telekhatárt 10m-30m-nél jobban nem közelíthetik meg. A temető bővítés és az új tömbfeltároló út között kertvárosias lakóterületi besorolásban megmarad 3-4 lakótelek szélességű területrészt Lke jelű terület-felhasználási besorolásban. Az új eltérő terület-felhasználási határok mentén 10m szélességben háromszintű zöldfelület alakítandó ki és tartandó fenn a temető telekhatára mentén, vagy 2m magas tömör kerítés létesítendő. A temető telkén belül a meglévő fásítás tovább fejlesztendő.

A szállítmányozási telephelynél a gázszállító-vezetékek és a tervezett gázelosztó térségi vezetékek korlátozó hatását (nyomvonal és védőtávolság) épület elhelyezésnél és jelentősebb alapozást igénylő építmények (teherbíró telken belüli utak, személyszállító és teherszállító gépjárművek parkolói) megvalósításánál figyelembe kell venni.

## V. HATÁSOK

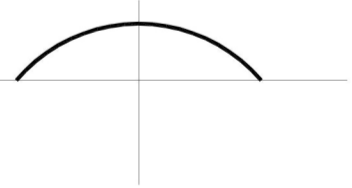
A szállítmányozási telephely létesítése forgalomnövekedéssel jár, de a terület kis léptéke (0,35ha), megfelelő feltártsága, valamint a környezetében található nagyobb létesítmények és jelentős közlekedési infrastruktúra elemek kedvezőtlen hatásai mellett a szállítmányozási telephely hatásai elhanyagolhatók.

A 91/2017. (VI.29.) önkormányzati határozattal elfogadott településszerkezeti terv változásai a 69/2019. (IV.25.) önkormányzati határozattal és a .../2020. (... ..) önkormányzati határozattal elfogadott településszerkezeti módosításokkal egységes szerkezetben



ÜLLŐ VÁROS  
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI  
VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT  
TERÜLETEI

m=1:30 000



jelmagyarázat:

- KISVÁROSI TERÜLETEK
- KERTVÁROSI TERÜLETEK
- TELEPÜLÉSKÖZPONTI TERÜLETEK
- KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLETEK
- EGYÉB IPARI GAZDASÁGI TERÜLETEK
- MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK
- GAZDASÁGI ERDŐ TERÜLETEK
- KÜLÖNLEGES TERÜLETEK



## 4. MELLÉKLET A .../2020. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATHOZ

**A Üllő területi mérlege a változásokkal egybeszerkesztve**

<b>Beépítésre szánt területek</b>			
<b>Területfelhasználási egység</b>	<b>Jele</b>	<b>Terület (ha)</b>	<b>%</b>
<b>Kisvárosias lakó</b>	<b>Lk</b>	9,05+0,24= <b>9,29<sup>1</sup></b>	0,19
<b>Kertvárosias lakó</b>	<b>Lke</b>	382,97-0,24-1,4= <b>381,57</b>	<b>7,92</b>
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
<b>Összesen:</b>		<b>1353,08</b>	<b>28,11</b>
<b>Beépítésre nem szánt területek</b>			
<b>Területfelhasználási egység</b>	<b>Jele</b>	<b>Terület (ha)</b>	<b>%</b>
Közúti közlekedési	KÖu	173,88	3,61
Kötőtpályás 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
Közművelési erdő	Ek	4,84	0,10
<b>Általános mezőgazdasági terület</b>	<b>Má</b>	<b>1565,18-0,35=1564,83</b>	<b>32,51</b>
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 központ	Kb-O	43,05	0,89
különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi rekreációs	Kb-Rek	154,19	3,20
<b>különleges beépítésre szánt temető és kegyeleti park</b>	<b>Kb-T</b>	<b>3,56+1,41=4,97</b>	<b>0,10</b>
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
<b>különleges beépítésre nem szánt gazdasági</b>	<b>Kb-Ga</b>	<b>0,35</b>	<b>0,01</b>
<b>Összesen:</b>		<b>3458,23+1,41=3459,63</b>	<b>71,89</b>
<b>Közigazgatási terület összesen:</b>		<b>4812,72</b>	<b>100,00</b>

<sup>1</sup> 69/2019. (IV. 25.) önkormányzati határozat módosította

### 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 le mérve: 1596,69ha. Ebbe az értékbe beletartozik a központi belterület, Hosszúberkek meglévő és fejlesztésre kijelölt területe és a közigazgatási területen kijelölt egyéb meglévő és fejlesztési területek összessége.

1. A módosítás temető bővítéshez kapcsolódó területrésze a Városmegye városrészben van. Részbe a települési térségnek. **A módosítás révén a térségi 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.

A települési térségbe tartozás révén a térségi övezeti lehatárolásoknak nincs hatásuk a katolikus temetőre és bővítésének terület részére.

2. A szállítmányozási telephely külterületi elhelyezkedése révén a BATrT Szerkezeti Terve szerint mezőgazdasági térség részét képezi.

A Trtv. 11. § b) pontja szerint „a **mezőgazdasági térség** területének legalább 75%-át elsődlegesen mezőgazdasági települési terület-felhasználási egységbe kell sorolni a településszerkezeti terv szintjén”. A rendelkezés nem foglalkozik a 25%-os eltérés lehetőségén belül a beépítésre nem szánt mezőgazdasági területfelhasználás más beépítésre nem szánt terület-felhasználási átsorolásával. Ha beépítésre szánt terület is kijelölhető a 25%-on belül akkor feltételezhető, hogy más beépítésre nem szánt területfelhasználás is kijelölhető.

A hatályos településszerkezeti terven 1565,18 ha tartozik általános mezőgazdasági és 34,60 ha kertes mezőgazdasági terület-felhasználásba. **Jelen módosítás során 0,35 ha** terület kerül átsorolásra általános mezőgazdasági területből különleges beépítésre nem szánt gazdasági célú terület-felhasználásba.

Trtv. és BATrT (2018. évi CXXXIX. törvény )			Üllő Településszerkezeti terv	
térségi területfelhasználási kategória	terület* (ha)	75%-os min. terület	települési területfelhasználás	terület (ha)
erdőgazdálkodási térség	1218,47	-	erdőtervezett erdő	1333,88
nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	173,14	-	Kb jelű különleges beépítésre nem szánt területfelhasználás	444,32
<b>mezőgazdasági térség</b>	<b>1768,14</b>	<b>1324,45</b>	<b>általános mezőgazdasági</b>	<b>1564,83</b>
			<b>különleges beépítésre nem szánt gazdasági terület</b>	<b>0,35</b>
kertes mezőgazdasági térség	33,97	-	kertes mezőgazdasági	34,60
települési térség	1596,51	-	belterületek és a beépítésre szánt területek	1353,08
vízgazdálkodási térség	-	-	vízgazdálkodási terület - vízfolyás	59,17
sajátos területfelhasználású térség	21,94	-	Kb jelű különleges beépítésre nem szánt területfelhasználás	21,94
közigazgatási terület összesen:	4812,17			4812,17

\* a hatályos BATrT szerkezeti terve alapján mért adat

A mezőgazdasági térségnél az eltérés lehetősége 443,69ha. Az általános mezőgazdasági területbe sorolt földrésztelkek összessége a hatályos településszerkezeti terv (TSzT) szerint 1564,83ha. A településszerkezeti terven mezőgazdasági térségbe tartozó, de más az általános mezőgazdaságitól eltérő terület-felhasználásba sorolt terület 203,31ha-t tesz ki.

**Eltérési lehetőségként települési szinten 240,38ha marad. Ezt csökkenti jelen módosítás 0,35ha-ral a szállítmányozási telephely biztosítása érdekében.** A további eltérési lehetőség Üllőn 240 ha a teljes közigazgatási területre vetítetten. **Ebből következik, hogy az átsorolás után megmarad az összhang a TSzT és a BATrT között.**

### Országos és térségi övezetek

A területfelhasználási változással érintett temetőbővítést és a szállítmányozási telephelyet a területrendezési tervek (Trtv. és BATrT) szerint sem országos, sem kiemelt térségi övezetek nem érintik. A módosítási helyszínek és a térségi övezetek lehatárolt területrészei térben teljesen eltérnek. Figyelembe véve a területrendezési tervek övezeti lehatárolásait és előírásait, valamint az adatszolgáltatásokat a módosításoknál **a tervezett területfelhasználási egység kijelölését korlátozó térségi övezet nincsen. Az összhang itt is biztosított.**

### 6. MELLÉKLET A .../2020. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATHOZ

### Biológiai aktivitásérték változásának eredménye

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés b) pontja értelmében **újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg** a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint **nem csökkenhet.** A biológiai aktivitásérték számításánál a területek biológiai aktivitásértékének (továbbiakban BIA) számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet előírásait kell alapul venni.

**A tervezett módosítások új beépítésre szánt terület kijelölésével nem járnak, ennek révén az egyensúly számítására elviekben nincsen szükség.**

A 69/2019. (IV. 25.) önkormányzati határozattal elfogadott módosítás során beépítésre szánt Lke jelű kertvárosias lakóterület 3db telke került át Lk jelű kisvárosias lakó terület-felhasználásba. Az átsorolás a korábban kijelölt beépítésre szánt terület-felhasználások között ment végbe. Nem került sor új beépítésre szánt terület kijelölésére. nem kell számítani a biológiai egyensúly megmaradását, de számítható a két területfelhasználás eltérő aktivitási értéke miatt.

Ugyan ez igaz a beépítésre nem szánt terület-felhasználások közötti jelenlegi átsorolásra. Nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére, de az aktivitási érték eltéréséből különbség adódik. A felülvizsgálat során a változásokból adódó határozattal elfogadott biológiai aktivitás érték: **+ 282,52 pont többlet.**

Beépítésre szánt területek				
terület-felhasználási egység	jele	Részmodosítás szerinti terület (ha)	BA érték-mutató	számított BA érték
kertvárosias lakó	Lke	-0,24	2,7	-0,65
kisvárosias lakó	Lk	+0,24	1,2	+0,29
Kertvárosias lakó	Lke	-1,41	2,7	-3,81
Beépítésre nem szánt terület				
Különleges beépítésre nem szánt temető	Kb-T	+1,41	3,0	<b>+4,23</b>
általános mezőgazdasági	Má	-0,35	3,7	<b>-1,30</b>
különleges beépítésre nem szánt gazdasági	Kb-Ga	+0,35	1,5	<b>+0,53</b>
Összesen				<b>-0,71</b>

**A módosítások eredményeként a számított biológiai aktivitás értéktöbblet Üllő közigazgatási területén: 281,81 pontérték.**

---

**RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

MÓDOSÍTÓ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS MELLÉKLETE

---

**TARTALOMJEGYZÉK**

**ÜLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2020. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**A 20/2017. (VII. 8.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL ELFOGADOTT ÉS A 11/2018. (VI. 06), a 16/2018. (X. 26),  
A 9/2019. (V. 3.), 14/2019. (X. 4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL MÓDOSÍTOTT ÜLLŐ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI  
SZABÁLYZATA MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA – RENDELETTERVEZET

MELLÉKLETEK:

1. MELLÉKLET: SZ-1/M-2 jelű szabályozási tervi módosítás a Kb-Ga jelű különleges beépítésre nem szánt gazdasági célú övezeti átsoroláshoz
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  
.../2020. (... ..) önkormányzati rendelete  
Üllő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló többször módosított 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 terv a Dóra-major Kb-O/2 jelű övezetére és a 0111/1hrs-ú telek Kb-Ga jelű övezetére.**”

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

„**bg) 2.7. melléklet: SZ-2/M-7 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 20 m-t.**”

### 3. §

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

„(2) *b)* a telkek nem felelnek meg az építési övezeti előírásban meghatározott paramétereknek, de ~~a jobb fás irányába hat a telekhatárrendezés és a jelenlegi állapotnál kedvezőbb állapotot keletkeztet,~~ **a kisebb kialakuló telek területe is eléri a kialakuló legkisebb telekterület 90%-át,** vagy”

(2) A HÉSZ 20. § (2) bekezdés 2. c) pontja e)-ra változik és az e) pont helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) *e)* **a meglévő zárvány telek építési telekké alakulását segíti. A teleknyíl kialakulására akkor kerülhet sor, ha a telek meglévő szélessége eléri, vagy**

meghaladja a 18m-t. **A kialakuló nyílászárók 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 rendelkezéssel:

**„(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 lakóteleket, vagy legfeljebb 4db lakást kiszolgáló magánút szélessége legalább 4m,
- b) **2-4db lakóteleket vagy legfeljebb 8db lakást, rendeltetési egységet** kiszolgáló magánút szélessége **nem lehet kevesebb, mint 8m.**
- c) **4-nél több lakóteleket, vagy 8db-nál több lakást** kiszolgáló magánút szélessége **legalább 12m.**
- d) Gazdasági teleket kiszolgáló magánút szélessége legalább 12m.

#### 5. §

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

„(3) Lakóterületen **a HÉSZ eltérő rendelkezésének hiányában,** amennyiben a telek területe **kisebb, mint 700m<sup>2</sup>,** 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**, nyílnélküli homlokzati kialakítás sem lehet az oldalkert 3m-nél kisebb”

(3) A HÉSZ 28. §(1) bekezdés c) pontjának 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 29.§ (2) b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) ~~A kialakítható legkisebb telekterületet 1,5-szeresen meghaladó telken, vagy A 700m<sup>2</sup>-nél kisebb, de két közterülettel határos építési telken (saroktelek, vagy átmenőtelek) 1 épületben legfeljebb 2 lakás, vagy 2 épületben 1-1db lakás, vagy rendeltetési egység létesíthető.~~”

## 10.

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

„(2) Tömörkerfésítendő:

- a) eltérő terület-felhasználású építési övezetek közös telekhatárain,
- b) 10m-nél szélesebb közterületek telekhatárain, ha a közlekedési forgalomból származó terhelés (por, zaj) indokolttá teszi, **és a telek közbelső telek,**

c) ha a gazdasági tevékenység szükegessé teszi zajgálókerfésépítését.”

## 11. §

- (1) A HÉSZ 35.§ (6) bekezdésének „legkisebb előkert” szövegrésze helyébe az „előkert” szövegrész kerül.
- (2) A HÉSZ 36. § (5) bekezdésének „legkisebb előkert” szövegrésze helyébe az „előkert” szövegrész kerül.

## 12. §

- (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 300m<sup>2</sup> összes bruttó alapterületű lakás”
- (2) A HÉSZ 39. § (3) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) a kerfésépítésével együtt, legalább 3m-es szélességben sávny és fasor telepítendő”

## 13. §

A HÉSZ 59. § helyébe a következő rendelkezés lép:

- (1) „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.
- (2) A Kb-O/2 jelű különleges beépítésre nem szánt oktatási övezetben istálló épületek és minden fajta állattartáshoz kapcsolódó épület, építmény építhető 10%-os beépíthetőségi felső határral. Az épületek épületmagassága legfeljebb 7,5m lehet.”

## 14.

A HÉSZ kiegészül a következő 59/A. § rendelkezéseivel:

„52/A Különleges beépítésre nem szánt gazdasági célú övezet (Kb-Ga)

### 59/A. §

- (1) A Kb-Ga jelű különleges beépítésre nem szánt gazdasági célú övezetben:
  - a) a közúti személyszállítás gépjárművei,
  - b) közúti áruszállítás gépjárművei,
  - c) teherszállás gépjárművei és egyéb nehézgép tárolásrendeltetéshez kapcsolódó építmények, valamint vagyonbiztonsági és szociális épület létesíthető.
- (2) Az övezetben a beépítési mérték legfeljebb 10%, a létesíthető épületmagasság legfeljebb 7,5m lehet.



- (3) A földrészleten tereprendezés, nagy teherbírási szabadtéri manipulációs tér kialakítása, alapozás, épület építése csak a telek alatt vezetett szénhidrogén szállító vezetékek, termékvezetékek és védőtávolságaik figyelembe vételével lehetséges.
- (4) A mezőgazdasági hasznosítású szomszédos telkek irányában a védőfásítás 10m-es szélességben megtartandó.”

## 15. §

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 építés 30m-t elérő és meghaladó telekszélesség esetén lehetséges a csapadékvíz elvezetésének megoldása esetén.
  - c) lakószónként vagy rendeltetési egységenként 25m<sup>2</sup>-es, legalább 5m széles zöldfelületet kell kialakítani az épület és a belső út, vagy parkoló felület között.
  - d) a beépítési - telepítési tanulmánynak, a mélyfekvésű tömbbelsőre tekintettel, a csapadékvíz befogadói történő elvezetésére is ki kell térnie.
  - e) az oltóvizet, valamint a tűzbiztonsági követelményeket biztosítani kell.”

## Hatálytalan fő és záró rendelkezések

## 16. §

- (1) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti:
- a) a HÉSZ 7. § (2) bekezdés b) pontja,  
(~~2-eszatlakozó szomszédos épület homlokzatmagassága között legfeljebb 3m különbség lehet).~~
  - b) a HÉSZ 25. § (4) bekezdése,  
(~~Településközponti vegyes építési övezetben az elhelyezhető épületek számát a tényleges telekterület és a kialakítható legkisebb telekterület lefelé kerekített egészszámú hányadosa határozza meg.~~)
  - c) a HÉSZ 31. § (1) bekezdés a), b) c) pontja,  
(~~A szabályzat eltérő rendelkezése hiányában az utcafronti kerítés legalább 60%-ban állt legyen,~~  
a) A kerítés magassága:  
aa) lakó, vegyes és különleges építési övezetben legfeljebb 2,0 m,  
ab) gazdasági építési övezetekben legfeljebb 3,0m lehet.  
ac) külterületi területhasználatnál csak a gyorsforgalmi és főutak mentén építhető vadvédelmi kerítés, legfeljebb 3m-es magasságban.

- ~~b) Tömör lábazatos kialakítású falak készíthetők, faléc, farás, fémhálo, felületkezelt fémszerkezetű kitöltő mezővel. A tömör lábazat magassága legfeljebb 0,8 m lehet. Anyaghasználatban és a tömör felület magasságában a szomszédos 3-3 telekhez kell igazodni.~~
- ~~e) Az utcáfronti kerítés anyaga felületkezelés nélküli, natúr fémlemez, natúr alumínium lemez, hullámlemez és cementlap, nyers beton felületű tömör fal, felületkezelés nélküli zsalukő nem lehet.)~~
- d) a HÉSZ 36. § (1) bekezdés d) pontja.  
(~~a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény elhelyezhető~~)
- (2) Ez a rendelet a 2020. .... napján lép hatályba, majd az azt követő napon hatályát veszti.

---

Földvár inédr. Kürthy Krisztina  
jegyző

---

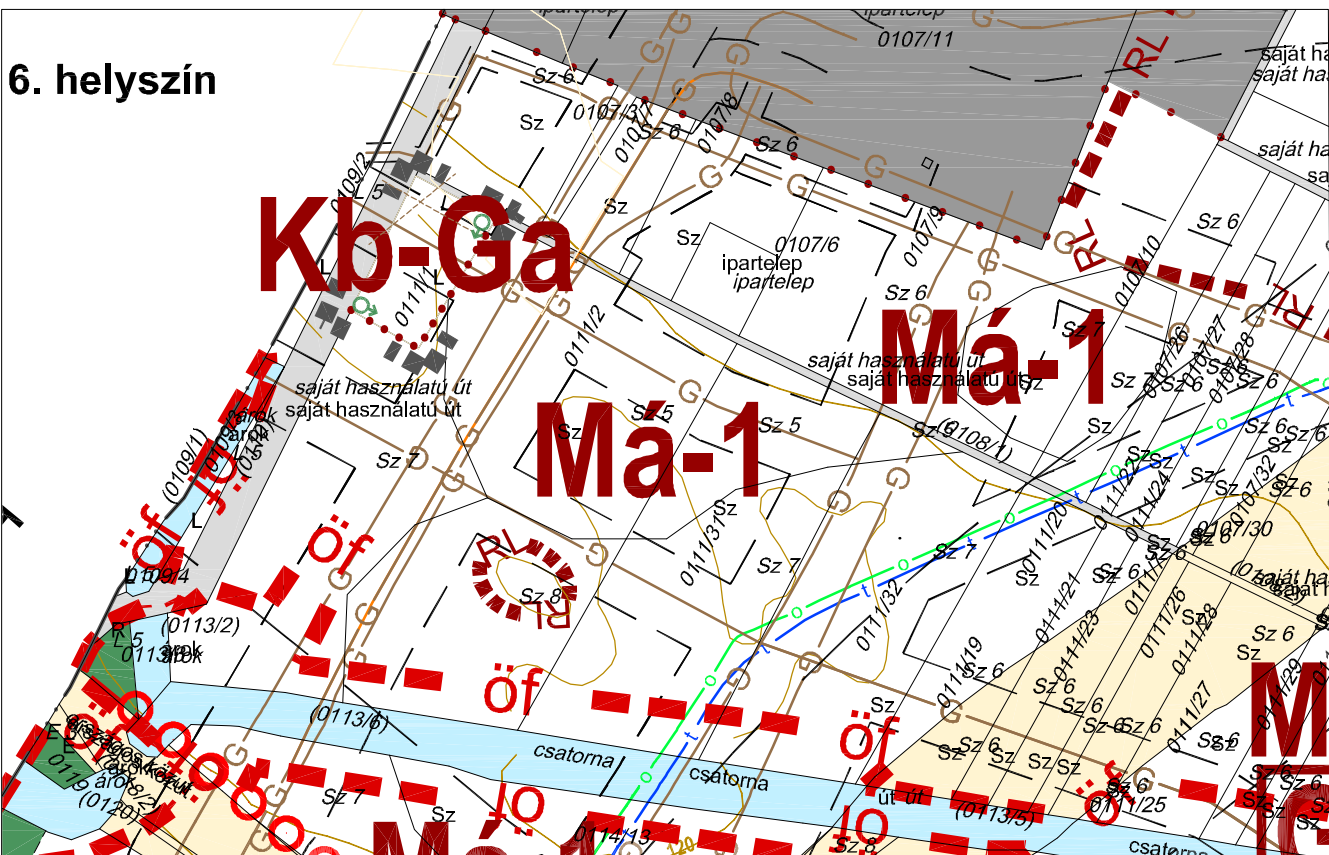
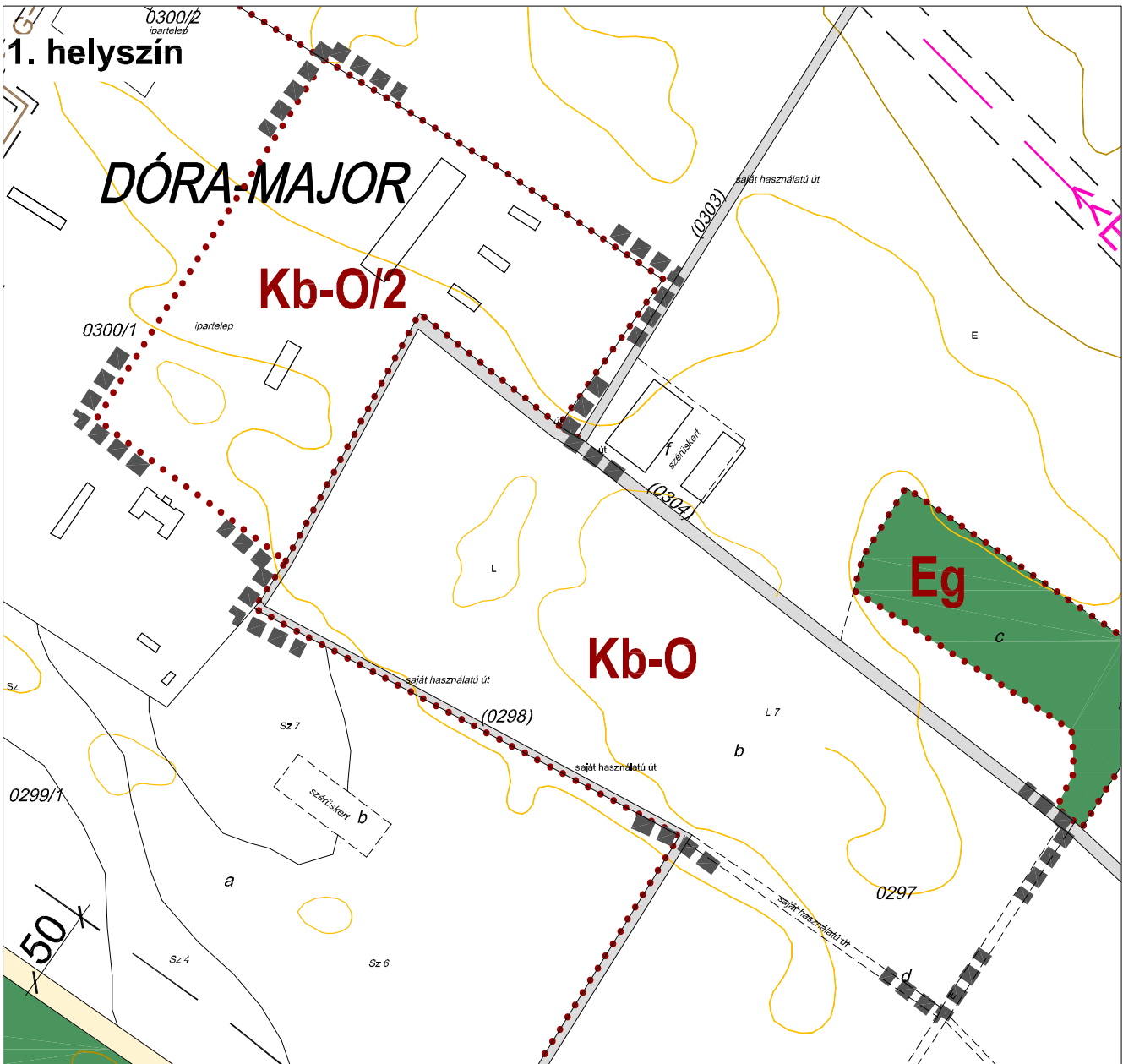
Kissné Szabó Katalin  
polgármester

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetve: 2020. .... napján.

---

Földvár inédr. Kürthy  
Krisztina  
jegyző



**Jelmagyarázat**

- módosítással érintett terület határa
- építési övezetek, övezetek**
- beépítésre szánt építési övezetek**
- Ko** különleges oktatási központ
- beépítésre nem szánt övezetek**
- KÖu** közúti közlekedési
- Eg** gazdasági rendeltetésű erdő
- Má** általános mezőgazdasági
- V** vízgazdálkodási
- Kb-O** különleges oktatási központhoz tartozó
- Ko-SZ** különleges oktatási központhoz tartozó
- Kb-Ga** különleges gazdasági
- tájékoztató, egyéb szabályozási elemek**
- szintvonal

**ÜLLŐ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV - MÓDOSÍTÁS**

m=1:4 000

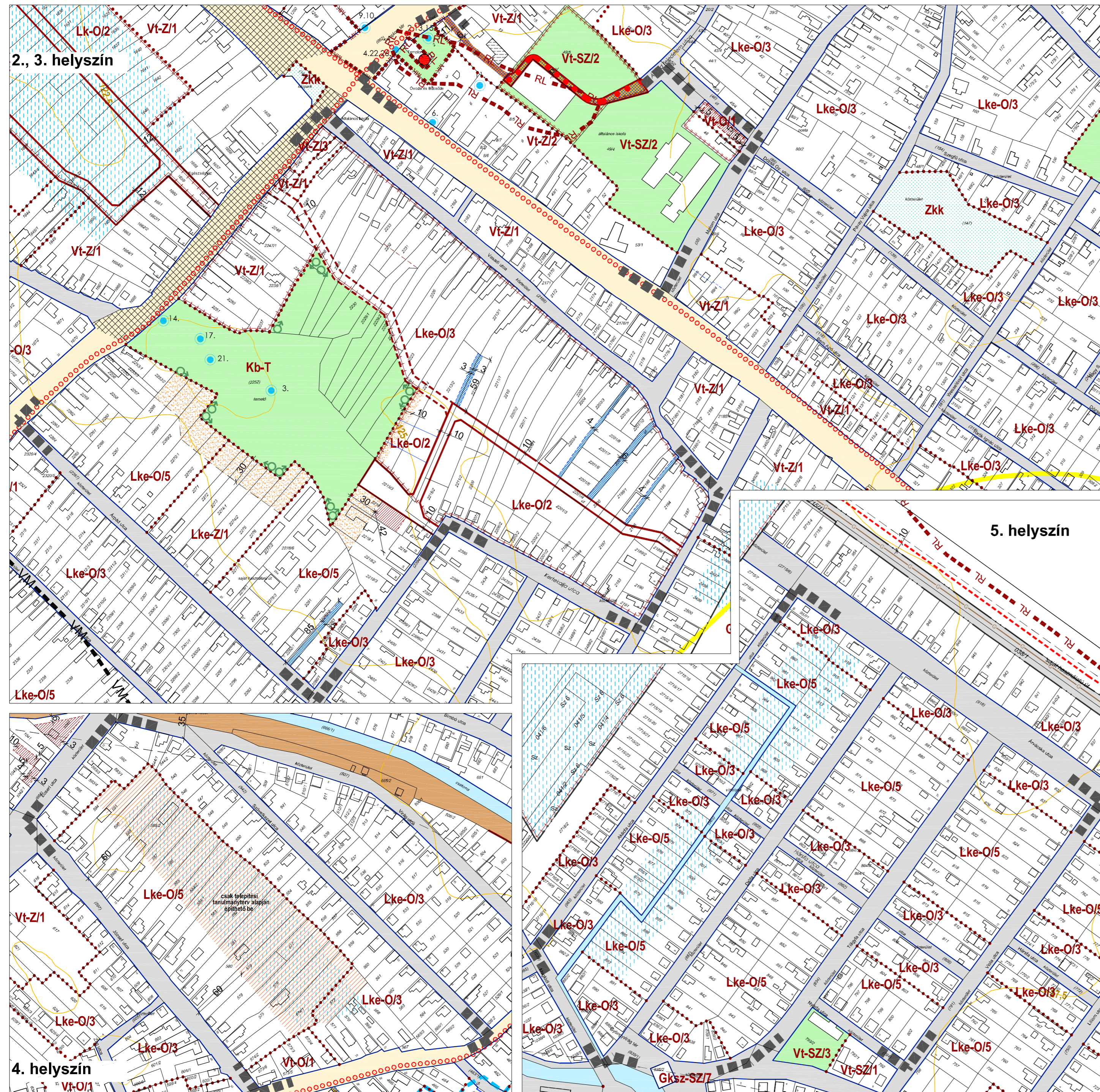
1. melléklet a ..../2020. (... ..) önkormányzati rendelethez  
1.2. melléklet a 20/2017. (VII. 08.) önkormányzati rendelethez

**kötelező szabályozási elemek**

- építési övezet, övezethatár
- védő zöldfelület, fasor
- Kb-O** építési övezet, övezet jele
- más jogszabály által kötelező erejű elrend. szab. elem**
- közigazgatási terület határ
- művi értékvédelmi elemek**
- régészeti lelőhely
- táji-természetvédelmi elemek**
- országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- védőterületek, védősávok, korlátozások**
- közlekedési és közmű létesítmények védősávja
- honvédelmi terület védőtávolsága
- földgázvezetékek
- BATrT szerinti földgáz elosztó vezeték
- olajvezetékek
- termékvezetékek

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

<p><b>Adorján Anna</b> településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező TK 13-1263</p> <p><i>Agai Anna</i></p>	<p>Megbízó: <b>Üllő Város Önkormányzata</b> 2225 Üllő, Templom tér 3.</p>	<p>Rajz megnevezése: <b>SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA AZ 1. ÉS A 6. RÉSZTERÜLETRE</b></p>	
<p><b>Tóth Attila Gábor</b> településrendezési közlekedési tervező TKö-01-10559</p> <p><i>Tóth Attila</i></p>	<p>Munka megnevezése: <b>Üllő külterületi szabályozási tervének módosítása</b></p>	<p>Dátum: <b>2020. 02.</b></p>	<p>Rajzszám: <b>SZ-1/M-2</b></p>
<p><b>Felhős Koppány</b> településrendezési vízi-közmű tervező TV-01-7609</p> <p><i>Felhős Koppány</i></p>	<p></p>	<p>Méretarány: <b>M=1:4.000</b></p>	
<p><b>Cserekiyei Tibor</b> településrendezési energia-közmű tervező TE-01-5838</p> <p><i>Cserekiyei Tibor</i></p>	<p><b>Tér-T-Rend Kft.</b> 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: <b>Wolf Beáta</b> településtervező TT/1É 01-2384</p> <p><i>Wolf Beáta</i></p>	<p>Tervezők: <b>Cseri Gabriella</b> településtervező</p> <p><i>Cseri Gabriella</i></p>
<p><b>Molnár Attila</b> településrendezési hírközlési tervező TH-01-6341</p> <p><i>Molnár Attila</i></p>			



# ÜLLŐ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV - MÓDOSÍTÁS

2. melléklet a .../2020. (...) önkormányzati rendelethez  
2.6. melléklet a 20/2017. (VII. 08.) önkormányzati rendelethez

m=1:3 000



## Jelmagyarázat

### ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

Építési övezet, övezet jele	bepítési mód	max. beépítés %	min. telekterület	min. zöldfelület %
-----------------------------	--------------	-----------------	-------------------	--------------------

Lke-O/2	O 7,5	35 1000	35	kivárosias lakó
Lke-O/2	O 5,0	25 800	50	kertvárosias lakó
Lke-O/3	O 5,0/K	30 550	50	kertvárosias lakó
Lke-O/5	O 5,0/K	30 700	50	kertvárosias lakó
Vt-Z/1	Z 5,5	L:40, Kó:60 550	25	településközponti vegyes
Vt-Z/2	Z L, Kó:10,0	L:40, Kó:60 800	25	településközponti vegyes
Vt-Z/3	Z 5,5	80 A megközelítő telek területének 10%-a	10	településközponti vegyes
Vt-O/1	O 5,0	35 550	30	településközponti vegyes
Vt-SZ/2	SZ 15	40 1000	25	településközponti vegyes
Vt-SZ/3	SZ 7,5	40 3000	25	településközponti vegyes

### BEEPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK

Kök	közúti közlekedési
Kök	köztöltvény közlekedési
Zkk	közker
V	vízgazdálkodási
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
  - védő zöldfelület, fasor

## más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek

### 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 kerékpárút 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
- színtvonal

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

Adorján Anna településrendezési szakfeladatértés fejlesztési tervező TK 13-1283	Megbízó: <b>Úllő Város Önkormányzata</b> 2225 Úllő, Templom tér 3.	Rajz megnevezés: <b>SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA</b> A 2., 3., 4. ÉS 5. RÉSZTERÜLETRE
Tóth Attila Gábor településrendezési közlekedési tervező	Munka megnevezés: <b>Úllő Helyi Építési Szabályzatának</b> módosítása 3 részterületre	Dátum: 2020. 02.
Felhős Koppány településrendezési víz-közmű tervező		Méretarány: M=1:3.000
Cseréklyei Tibor településrendezési energia-közmű tervező		Rajzszám: <b>SZ-2/M-6</b>
Molnár Attila településrendezési hálókészítési tervező		Feladós tervező: <b>Wolf Beáta</b> településrendező TT/IE 01-2384
	Tér-T-Rend Kft. Cím: 1016. Budapest, Gellérthegy u. 16. I. kősz. 1027. Budapest, Margit krt. 26. Telefon / Fax: +36 1 488 0202 / +36 1 488 0199 www.tertrend.hu E-mail: tertrend@tertrend.hu	Tervezők: Cseri Gabriella településrendező