

**FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS**  
**A VIZSGÁLATI ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK TARTALMÁRA VONATKOZÓAN**

**Üllő Város Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervének**  
**a 3757 hrsz-ú földrészletre vonatkozó módosítása kapcsán**

Az Önkormányzathoz beérkezett egyedi kérelem a belterület délkeleti részén található gazdasági területen belül a **3757 hrsz-ú földrészletet** érinti. A módosítási igény a területen található üzemi és logisztikai csarnokok funkcióihoz – összeszerelő üzem, labor, logisztika – kapcsolódóan a burkolt felületek kismértékű növelésére vonatkozik. Ez a telekre nézve jelenleg hatályos, **25%-os minimális zöldfelületi előírás módosítását vonja maga után**, az OTÉK adta keretek figyelembevételével. A tervezett fejlesztés megvalósíthatósága a telek **új építési övezetbe történő átorolásával** biztosítható.

A tervezett fejlesztés a hatályos településfejlesztési koncepció elhatározásait és a településszerkezeti terv koncepcionális javaslatait nem érinti, azokkal nem ellentétes. A módosítás részterületét az önkormányzat 166/2021. (XII. 16.) számú határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A módosítás **nem érinti a területfelhasználási besorolásokat, sem a településszerkezeti jelentőségű infrastruktúra-hálózati elemeket**. A módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése és nem történik zöld, vízgazdálkodási erdő- és természetközeli terület megszüntetése. A beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését. A meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken. A módosítással érintett területen régészeti lelőhely található, a módosítás jellegéből adódóan azonban erre a módosítás nincs hatással.

A 419/2021. Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés értelmében a módosításhoz szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát és annak részletezettségét a települési főépítész írásban határozhatja meg..

A település hatályos településfejlesztési koncepciójának egyik fő célkitűzése a gazdasági versenyképesség erősítése, amelyhez a módosítás nyomán megvalósuló fejlesztés, azaz a meglévő gazdasági telephely bővítése is hozzájárul. A módosítás környezeti hatása lokális. A zöldfelületi minimum csökkentésének feltételül az Önkormányzat a csökkenés kompenzálásaként a város egyéb területein végrehajtandó zöldterület-fejlesztési projektekre vonatkozó támogatási szerződés megkötését írta elő.

A fentiek alapján a módosításhoz olyan megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarész készül, amely a módosítás jellegéhez, településen belüli jelentőségéhez igazodik. A vizsgálati és javaslati munkarészeket az alábbiak szerint kell kidolgozni, a módosítás értelmezéséhez szükséges mélységben:

**MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

1. A TERVEZÉSI HELYSZÍN ELHELYEZKEDÉSE ÉS TÖMBJÉNEK LEHATÁROLÁSA
2. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA
3. KÖZVETLEN KÖRNYEZET VIZSGÁLATA ÉS BEMUTATÁSA
4. ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL ÉS AZ IVS-SEL
5. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK
6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK RENDSZERE

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

1. TÉRSÉGI SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS
2. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TERVEZETT VÁLTOZÁSA
3. TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLY ALAKULÁSA
4. TÁJRENDEZÉSI ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT
5. A TERVEZETT BERUHÁZÁS ÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI, A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGE
6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Üllő, 2022. augusztus 23.

  
A polgármester megbízásából a főépítész  
Takács Tamás