



ÜLLŐ VÁROS



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

DÉL-KELETI GAZDASÁGI TERÜLET KAPCSÁN

JÓVÁHAGYANDÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



MUNKAKÖZI TÁJÉKOZTATÓ EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

2022. JÚLIUS

ÜLLŐ VÁROS

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

KÉSZÍTETTÉK:

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

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

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

Révész László
településmérnök

Farkas Zsuzsanna
okl. tájépítészmérnök

Tájrendezés, Adorján Anna
környezetalakítás okl. tájépítészmérnök, településmérnök
településtervezés: 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 víziközmű-tervező, TV-01-7609

Csereklyei Tibor
okl. villamosmérnök
településtervezési energiaközmű-tervező, TE-T-01-5838

Molnár Attila
építőmérnök
településtervezési hírközlési tervező, TH-01-6341

2022. JÚLIUS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK	2
2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	4
2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE ÉS TÖMBJÉNEK LEHATÁROLÁSA	4
2.2. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA	5
2.3. KÖZVETLEN KÖRNYEZET VIZSGÁLATA ÉS BEMUTATÁSA	7
2.4. ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL ÉS AZ IVS-SEL	8
2.5. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK	8
2.6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK RENDSZERE	9
3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	11
3.1. TÉRSÉGI SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS	11
3.2. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TERVEZETT VÁLTOZÁSA	11
3.3. TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLY ALAKULÁSA	11
3.4. TÁJRENDEZÉSI ÉS KÖRNYEZETALKÍTÁSI, ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT	11
3.5. A TERVEZETT BERUHÁZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI, A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGE	12
3.6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	13

1. ELŐZMÉNYEK

Üllő Város Önkormányzat Képviselő-testülete 91/2017. (VI. 29.) számú önkormányzati határozatával fogadta el az akkor hatályos jogszabályi környezetnek és önkormányzati szándékoknak megfelelő Településszerkezeti tervét (TSZT), valamint a 20/2017. (VII. 8.) önkormányzati rendelettel a város közigazgatási területére építési jogot adó Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) és annak szabályozási tervi mellékleteit.

Az elfogadott településszerkezeti tervet az önkormányzathoz érkezett egyedi kérelmek és az önkormányzati fejlesztési szándék alapján többször – a 69/2019. (IV. 25.) és a 6/2021. (I. 20.) önkormányzati határozatokkal – módosították. Az elfogadott helyi építési szabályzatot és mellékleteit több ízben is módosították: a 11/2018. (VI. 6.), 16/2018. (X. 26.), 9/2019. (V. 03.), 14/2019. (X. 04.), 15/2020. (VII. 8.), 2/2021. (I. 22.) és 1/2022. (II. 4.) önkormányzati rendeletekkel.

A közelmúltban a CTPark Eleven Kft. részéről beérkezett, a belterület délkeleti részén található iparterületen az Ilona út menti, **3757 hrsz-ú földrészletet** érintő új kérelem, fejlesztési igény szükségessé teszi a HÉSZ és a mellékletét képező szabályozási terv módosítását a fejlesztési elképzelések megvalósíthatósága érdekében. A területen található **üzemi és logisztikai csarnokok** funkciói – összeszerelő üzem, labor, logisztikai funkció – a telekre nézve jelenleg hatályos, **25%-os minimális zöldfelületi előírás módosítását** teszik szükségessé, az OTÉK adta keretek figyelembevételével.

Az Önkormányzat, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. §-a szerint a képviselő-testület 166/2021. (XII.16.) számú Ö.H. határozatában **kiemelt fejlesztési területté** nyilvánította. Az időközben bekövetkező jogszabályi változások miatt a településrendezési eszközök módosításának egyeztetése már a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet egyszerűsített eljárásra vonatkozó szabályai szerint történhet.

A módosítási igény illeszkedik Üllő városfejlesztési elképzeléseibe, amelyekben a munkahelyteremtés elsődleges célként szerepel, így az önkormányzat kezdeményezi a HÉSZ és a mellékletét képező szabályozási terv módosítását. A zöldfelületi minimum csökkentésére irányuló módosítás feltételül az Önkormányzat a csökkenés kompenzálásaként a város egyéb területein végrehajtandó zöldterület-fejlesztési projektekre vonatkozó támogatási szerződés megkötését írta elő.

A módosítás a magasabb szintű területrendezési tervek kereteit nem érinti, a térségi besorolások követelményeinek való megfelelést nem befolyásolja. A módosítási helyszín a települési térség részét képezi. A módosítás nem változtatja meg a szerkezeti jelentőségű infrastrukturális hálózatok rendszerét, településszerkezeti tervi módosítással nem jár. Jelen módosítás célja a módosítási területre vonatkozó építési övezeti paraméterek módosítása a logisztikai park területén tervezett fejlesztések, a meglévő funkciók intenzitásnövelésének megvalósíthatósága érdekében. Mivel a módosítás kapcsán a területfelhasználási egységekben nem történik változás, így jelen módosítás részeként nem válik szükségessé a térségi övezetek kiterjedésére vonatkozó előzetes adatszolgáltatás-kérés.

A **tárgyalásos eljárás** részeként a polgármester a településrendezési eszközök tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteteti a partnerekkel a településfejlesztéssel, településrendezéssel és a településkép alakításával összefüggő **partnerségi egyeztetés szabályairól** szóló 16/2017. (VI. 3.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint.

Jelen egyeztetési dokumentáció tartalmazza a **jóváhagyandó munkarészeket**: a helyi építési szabályzat módosítását és mellékleteként a szabályozási terv módosítását, vagyis a rendelettel jóváhagyandó munkarészt. A dokumentáció részeként a kötelező megalapozó vizsgálati és alátámasztó szakági munkarészek azon részei kerülnek kidolgozásra, amelyeket az új besorolás érint. Jelen módosítás keretében a jóváhagyást követően kerül sor a szabályozási tervek és a HÉSZ egységes összeszerkesztésére.

A településrendezési eszközök módosítási dokumentációja a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak és a 6. melléklete szerinti jelmagyarázatának megfelelően, valamint az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. Fejezete és 1. és 2. melléklete előírásainak figyelembevételével készült.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő rendezési tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni. Mivel tervezett módosítás megvalósulása jelentős környezetterhelő hatást nem keletkeztet, a burkolt felületek kismértékű növekedésével jár, számottevő forgalomnövekedéssel nem jár, és a kismértékű környezeti terhelés az érintett földrészleten jelentkezik, ezért a **környezeti vizsgálat lefolytatása az önkormányzat véleménye szerint nem szükséges.**

Jelen módosításnak nem része a **kulturális örökségvédelmi hatástanulmány.** A településre 2015. évben készült kulturális örökségvédelmi hatástanulmány a településfejlesztési koncepcióhoz és az integrált településfejlesztési stratégiához, valamint a város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához. Mivel a KÖH 10 évnél nem régebbi, a 2001. évi LXIV. törvény 85/A. § értelmében a **módosítás részeként nem szükséges az örökségvédelmi tanulmány kiegészítése vagy készítése.** 2017. év végén készült el a TAK (Településképi Arculati Kézikönyv) és a TKR (Településképi rendelet). A részterület országosan vagy helyileg védett épülettel, műemléki környezettel nem érintett. A telek 4 db nyilvántartott **régészeti lelőhellyel** van részleges átfedésben. Az érintettség okán egyszerűsített előzetes régészeti dokumentáció készült 2019-ben, a csarnokok építése kapcsán a lelőhelyek földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kellett végezni.

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült, a tervező részére adatszolgáltatásként átadott, földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv által szolgáltatott ingatlan-nyilvántartási alaptérkép digitális adatállománya alapján. A dokumentációban szereplő ortofotó-kivágatok szintén az állami adatszolgáltatásként kapott adatok felhasználásával készültek. Az egyeztetési anyagba csak a fejlesztési területet ábrázoló kivágatok kerülnek

2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Jelen megalapozó vizsgálatokat tartalmazó munkarész kidolgozása a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. mellékletében meghatározott tartalmi követelményei alapján készül, a 2016-ben a **teljes közigazgatási területre készült megalapozó vizsgálat figyelembevételével**. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/A. § (2) bekezdés értelmében a megalapozó vizsgálatot a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg. Jelen esetben a módosítással érintett területre, a módosítás jellegéből adódóan csak azok a fejezetek kerülnek kidolgozásra, amelyeket a 2016-ben készült megalapozó vizsgálatok nem tartalmaztak, vagy kiegészítésre, aktualizálásra szorulnak.

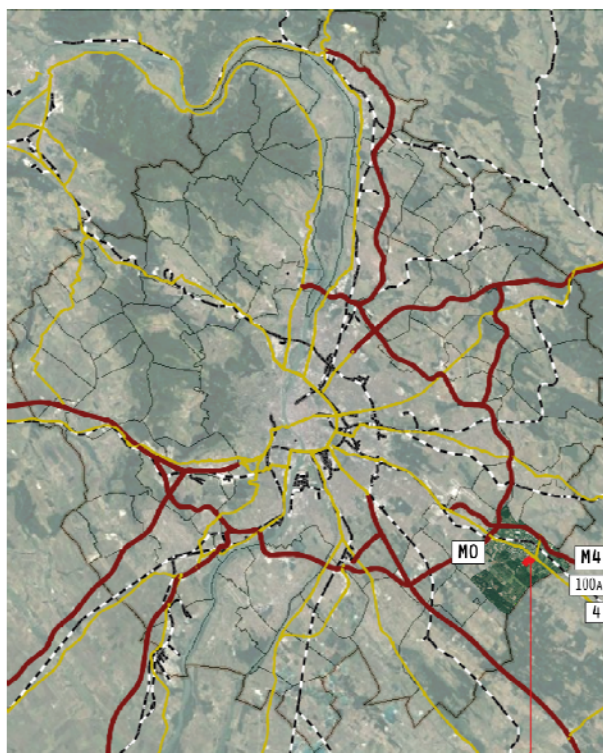
A módosítás kapcsán az építési övezeti paraméterek változása nem teszi szükségessé a társadalmi, gazdasági és az épített környezetre vonatkozó vizsgálatok, illeszkedési szabályok részletes elkészítését, ismertetését. Ugyancsak indokolatlan a térségi terveknek való megfelelés részletes vizsgálata és az összhang igazolása, mivel településszerkezeti változással a módosítás nem jár. A térségi tervek szerint a módosítási helyszín települési térség részét képezi. Az építési övezeti besorolás pontosítása nem hat az infrastrukturális hálózatok rendszerére, nem változtatja meg a településszerkezetet meghatározó közlekedéshálózattal és a közműellátással szemben támasztott igényeket sem.

2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE ÉS TÖMBJÉNEK LEHATÁROLÁSA

Üllő város a Budapesti Agglomeráció része; a főváros, a Budapesti Nemzetközi Repülőtér, az M0-ás és az M4-es autópályák közelsége révén jelentős gazdasági potenciállal rendelkezik. A módosítással érintett terület a központi belterület délkeleti részén, a Déli városrész **gazdasági területén** helyezkedik el, a CTPark Budapest East logisztikai központ (korábban Viktória ipari park) részeként. A **3757 helyrajzi számú telek** az Ilona dűlőben, a 4. számú Budapest–Debrecen–Záhony elsőrendű főúttól délre található. Északkeleten az Ilona út és a 3760/1 hrsz-ú földrészlet, délkeleten a belterületi határon túl a 0362/76 hrsz-ú szántó, délnyugaton és északnyugaton önkormányzati út határolja, amelyet a belterület határa és délnyugaton erdőtervezett erdőterület, északnyugaton szántó, tervezett gazdasági terület övez.

A terület a 4-es sz. főút mellett, a város délkeleti kijáratánál található logisztikai park feltárási újaként kialakított Ilona útról közelíthető meg, a Pesti útról vagy a 4-es főút és a 404-es főút csomópontjából közvetlenül elérhető K-Speed krt. érintésével.

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület részeként Gksz-SZ/5 építési övezetbe tartozó, 16,07 ha-os, beépült telekre vonatkozóan, a fejlesztési igények figyelembevételével, az építési övezeti paraméterek pontosítása szükséges.



ÜLLŐ VÁROS ÉS A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ VISZONYLATÁBAN

(ortofotó forrása: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása, Google Earth)



A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE ÉS KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATAI
(ortofotó forrása: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása, Google Earth)

2.2. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA



A CTPARK BUDAPEST EAST ULL5 ÉS ULL6 KÓDSZÁMÚ CSARNOKAI A 3757 HRSZ-Ú TELKEN
(ortofotó forrása: Google Earth)

Az Üllő központi lakóterületétől délkeletre, az Ilona dűlőben található **3757 hrsz-ú telken**, a feltáró út északi oldalához hasonlóan, **üzemi és logisztikai csarnokok** épültek. A CTPark Budapest East komplexum logisztikai és termelő vállalatok számára ad bérbe magaspolcos logisztikai raktárakat.

A 160.716 m²-es telek **beépítettsége** a 2 északkelet-délnyugat tájolású, szabadon álló csarnoképülettel és 2 portaépülettel, azaz összesen 78.489,88 m² beépített alapterülettel, jelenleg **48,8 %-os**.

A telek északnyugati részén található ULL5 kódszámú csarnokban a Lenovo cég részére összeszerelő üzem, a Kadron cég részére vérplazmatároló és -feldolgozó labor, a délkeleti részen felépült ULL6 csarnokban pedig logisztikai funkció kap helyet. A vasbeton oszlopokra és főtartókra, szendvicspanel homlokzati burkolattal, könnyűszerkezetes tetővel épült csarnokok a raktárfelületek mellett a logisztikai tevékenységhez szükséges irodablokkoknak is helyet adnak.

A csarnokok egylégtéres kialakításúak, az irodarészek földszint+2 emeletesek, 13,2 m-es épületmagassággal. A telephely közműellátása megoldott. A tűzvíz-igények ellátását az Ilona út mellett elhelyezett sprinkler tartály és gépház biztosítja.



A LÉTESÍTMÉNY HELYSZÍNRAJZA A JELENLEGI ÁLLAPOTOT TÜKRÖZŐ ORTOFOTÓVAL ÖSSZEVETVE
(a kivitelezési tervdokumentációt készítette: Peterplan Studio Kft., 2021, ortofotó forrása: Google Earth)

A gazdasági egységekhez kapcsolódó gépjármű elhelyezésének helyigényét telken belül kell biztosítani. A létesítmény kivitelezési terveiben az épületek körül összesen 348 férőhelyes felszíni személygépkocsi-parkoló, fedett kerékpártároló és a belső úthálózat kialakítása szerepelt. A telken belül kialakított parkolók a csarnokokban dolgozók és a szállítmányozók részére biztosítják a parkolási lehetőséget. A teherszállító járművek számára dokkoló rakodóterületek létesültek. A két létesítményhez az Ilona útról nyíló, külön bejárat és külön belső úthálózat tartozik. **A telken belüli zöldfelület aránya a jóváhagyott terveken 25,05%-os.**

A környezetrendezés a telek nagy részén a kiviteli terveknek megfelelően valósult meg. A telephely déli sarkában gyepes szikkasztómedencét és a kapcsolódó telekhatárok mentén húzódó gyepes szikkasztóárkot létesítettek. A burkolt felületekre hulló csapadékvíz olajfogókkal ellátott víznyelőkön és folyókákon keresztül kerül szikkasztásra. A telekhatárok mellett és az utak, parkolók és egyéb burkolt felületek között tervezett zöldfelületek a terveknek megfelelően kerültek kialakításra. Az Ilona út mentén, a sprinkler tartály mellett a tervezett zöldfelület egy részét jelenleg konténerek tárolására használják. Az ULL5 kódszámú csarnok déli sarkánál tervezett körforgalom területe, a tervekkel ellentétben, teljes egészében burkolt felületként kerül kialakításra. **A növényzettel borított felületek együttes valós aránya jelenleg 20% körüli.**

A beruházói kérés arra vonatkozik, hogy a 3757 hrsz-ú telken, az összeszerelő üzem funkcióhoz tartozó, nagyobb manipulációs és parkolófelületi igénynek megfelelően **a burkolt felületek aránya kismértékben növelhető legyen.** A burkolt területek bővítése az ULL6 csarnok déli sarkánál található beugrásban, a csapadékvíz-szikkasztó környezetében, összesen 3484,16 m²-rel tervezett. Mivel a burkolt felületek növelése **a telken belüli zöldfelületi arány csökkenését vonja maga után, az építési övezet előírásainak módosítása szükséges, a többi építési övezeti paraméter megtartása mellett.**

A Gksz-SZ/5 jelű építési övezet előírásai szerint **a telek minimális zöldfelülete 25%-ban van meghatározva.**

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK)** 2. számú melléklete a **zöldfelületi arány minimumát a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben 20%-ban határozza meg**. Ezáltal, amennyiben a településen fellépő fejlesztési szándék indokolja, és a településszerkezeti összefüggések, környezeti viszonyok megengedik, önkormányzati döntés alapján lehetőség van az építési övezeti paraméterek változtatása vagy új építési övezet meghatározása révén a zöldfelületi minimum csökkentésére, az OTÉK-ban előírt 20%-os mértékig.

Az OTÉK 9/B.§-a lehetőséget ad továbbá a **műanyag gyepráccsal kialakított felület összterületének 30%-áig a telekre, építési telekre előírt zöldfelületbe történő beszámítására**. A hatályos HÉSZ ezt **nem teszi lehetővé**, ugyanis a 32.§ (6) bekezdése alapján a telek zöldfelületébe csak a vízzáró burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes síkú területe vehető számításba, akkor, ha a zöldfelület szélessége eléri és meghaladja a 2,0 m-t. Gyephézagos burkolat, gyeprács (pl.: parkolók, járófelületek) felülete jelenleg nem számítható be a zöldfelületi fedettségbe. A kérelmező **a rendelkezés felülvizsgálatát javasolja**, figyelembe véve az OTÉK hatályos állapotát.

Az egyedi kérelemben megfogalmazott igény teljesítéséhez a telek zöldfelületeinek újragondolása szükséges. A zöldfelületi arány csökkenését helyben, telken belül **a meglévő zöldfelületek intenzitásának növelésével** javasolt kompenzálni a nagy burkolt felületek és csarnoképületek környezetében kialakuló mikroklíma javítása érdekében. Ez többszintes, honos fajokból álló növényállomány telepítésével érhető el.

Az önkormányzat meg kívánja adni a lehetőséget a folyamatosan fejlődő üzleti-logisztikai park legújabb egységéként működő területnek a beruházói szándék szerinti fejlesztésére. A településrendezési eszközöknek az építési övezeti paraméterek változtatását célzó módosítása kapcsán az Önkormányzat, a zöldfelületi arány csökkenésének települési szintű kompenzálásaként, **a város egyéb területein végrehajtandó zöldterület-fejlesztési projektekre vonatkozó támogatási szerződés** megkötését írta elő.

2.3. KÖZVETLEN KÖRNYEZET VIZSGÁLATA ÉS BEMUTATÁSA

A módosítási helyszín a központi belterület délkeleti részén kereskedelmi, szolgáltató gazdasági célú fejlesztésre kijelölt, korábban szántóként hasznosított, viszonylag sík területen található. A 4. számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút déli-délkeleti oldalán létrehozott logisztikai park beépülése a főút mentén kezdődött, majd a telesor mögött kialakított feltáró út, az Ilona út déli-délkeleti oldalán folytatódott. Itt található a **3757 hrsz-ú, csarnoképületekkel beépült telek**.

A területet Budapest, a nemzetközi repülőtér, az M0-ás körgyűrű és az M4-es autópálya közelsége, valamint a Budapestről kivezető jelentős tranzitút, a 4-es számú főút melletti elhelyezkedése teszi a logisztikai és termelő vállalatok számára ideális helyszínné. A **jó közúthálózati kapcsolatoknak** köszönhetően a telephelytől északra, északkeletre hasonló ipari, logisztikai létesítmények helyezkednek el. A területet délkeleten és északnyugaton mezőgazdasági területek, délnyugaton erdő határolja. A település központi lakóterülete északnyugati irányban, mintegy 450 m távolságra helyezkedik el.

A logisztikai park csarnoképületekkel való beépülése napjainkban is fokozatosan zajlik. Az Ilona út déli-délkeleti oldalán a módosítási helyszín az első beépített földrészlet.

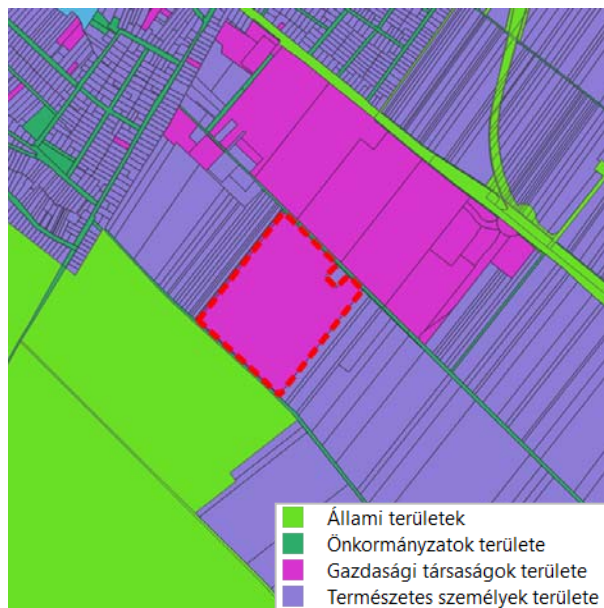


A 3757 HRSZ-Ú TELEK ÉS KÖRNYEZETE - LÉGIFOTÓ
(fotó forrása: <https://www.ctp.eu>)

A területhasználat-váltás folyamatát a telekszerkezet alakulása és a **tulajdonviszonyok** is jól mutatják. A szántóterületek szalagparcelláit **gazdasági társaságok** vásárolják meg, és az összevont telkeken építik fel a földszintes vagy legfeljebb kétemeletes csarnoképületeket, míg a környező parcellák még **természetes személyek tulajdonában** vannak, és a további beruházások megvalósulásáig folytatódik rajtuk a szántóföldi művelés. A tervezési területbe az Ilona út irányából beékelődő 0,28 ha-os telek (hrsz. 3760/1) szintén természetes személy magántulajdona, amelyen szőlőültetvény található.

A területet övező **utak önkormányzati tulajdonban**, a szomszédos **erdőterület** pedig **állami tulajdonban** vannak.

A 0361/2 hrsz-ú önkormányzati út túloldalán húzódó **erdőtömbök** faanyagtermelő, erdőtervezett erdőterületek, amelyek nem részei sem a Natura2000, sem a védett területek hálózatának.



A TERVEZÉSI TERÜLET KÖRNYEZETE - TULAJDONVISZONYOK
(adatok forrása: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)

2.4. ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL ÉS AZ IVS-SEL

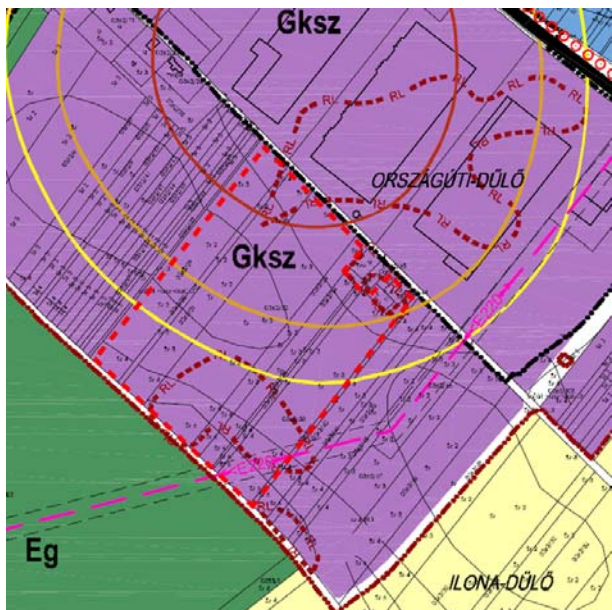
A módosítások nem vonnak maguk után területfelhasználási változásokat. A hatályos településszerkezeti tervi besorolások figyelembe vették a településfejlesztési koncepciót és az integrált településfejlesztési stratégia elhatározásait, célkitűzéseit. Az összhangot a településrendezési eszközök felülvizsgálata biztosította, és a módosításuk után is megmarad. A módosítási helyszín a települési térségen belül található. A területre vonatkozóan az építési övezet paramétersora változik kismértékben, annak érdekében, hogy a gazdasági terület fejlesztése a beruházói igénynek és a funkciónak megfelelően történhessen. A módosítás ezáltal a településfejlesztési koncepcióban és stratégiában megfogalmazott célt, a gazdasági versenyképesség erősítését szolgálja, a meglévő gazdasági telephely bővítésének elősegítése révén.

2.5. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK

A módosítás nem érinti a hatályos településszerkezeti tervet, a településszerkezeti összefüggések nem változnak. A fő közlekedéshálózati elemek által meghatározott településszerkezetet tekintve a Déli városrészben, a belterület délkeleti részén, a 4-es főúttól délre fokozatosan kiépülő ipari-logisztikai park a városközpontot és a lakóterületeket övező gazdasági területek gyűrűjébe illeszkedik. A terület közlekedési kapcsolatai települési és országos szinten is rendkívül jók, az infrastrukturális ellátás megoldott.

Üllő város térszerkezeti helyzete, térségi szerepe változatlan marad, és az infrastrukturális ellátási rendszerében sem következik be változás.

2.6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK RENDSZERE

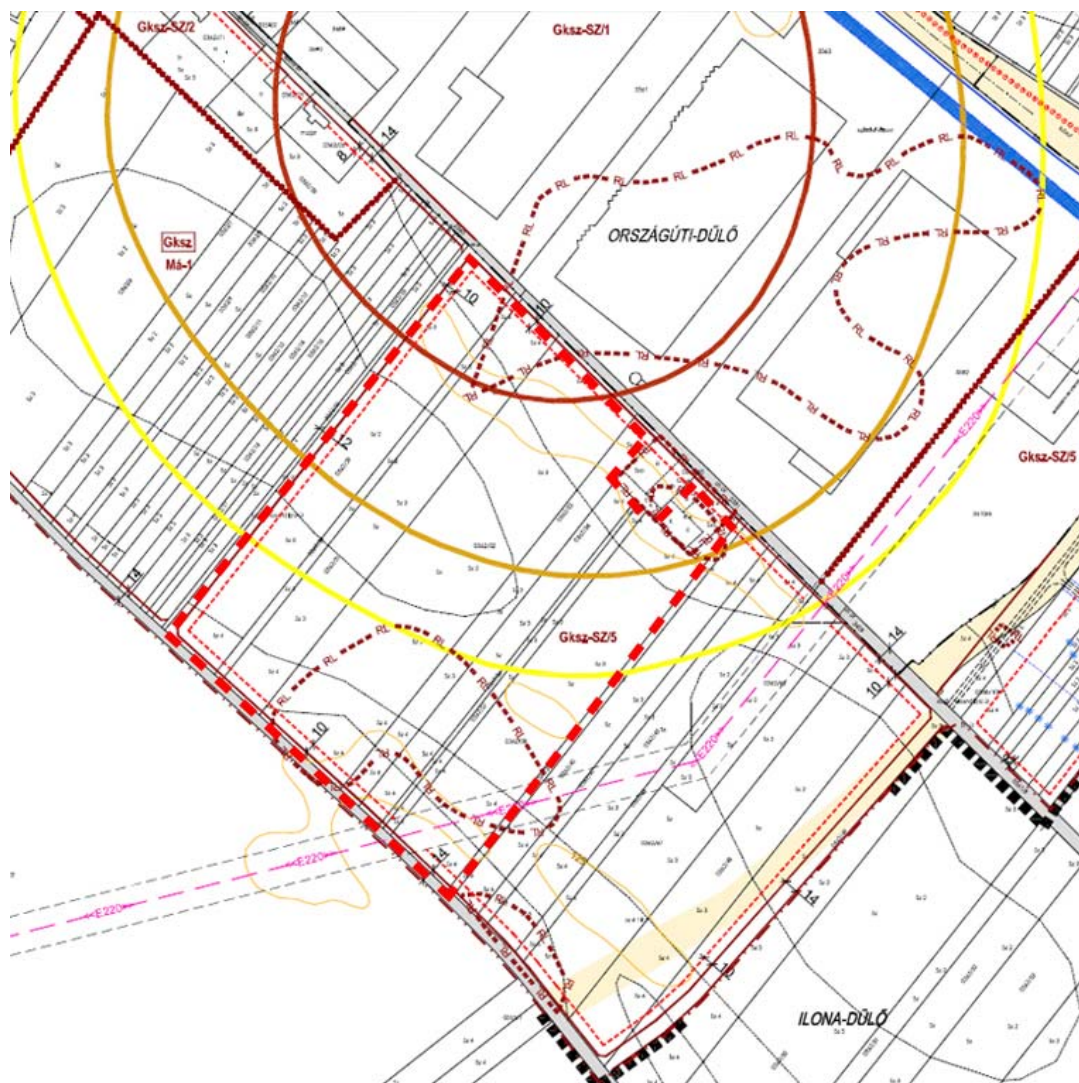


KIVÁGAT A HATÁLYOS, T-1 JELŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBŐL

A hatályos településszerkezeti terv a módosítási helyszínt **Gksz** jelű **kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználási egységbe** sorolja. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területekre vonatkozóan a településszerkezeti terv leírása 2,0-es beépítési sűrűséget és legalább részleges közművesítettséget határoz meg.

A területet az Ilona út északkeleti oldalán már korábban beépült telephelyhez tartozó **katasztrófavédelmi veszélyességi övezetek** (1., 2., 3. zóna) érintenek. A telek déli sarkán halad át a **220 kV-os villamos távvezeték** és annak biztonsági övezete.

A tervlap feltünteti továbbá a 3757 hrsz-ú telket érintő **4 db régészeti lelőhely** lehatárolását.



KIVÁGAT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV SZ-2 JELŰ TERVLAPJÁBÓL

A hatályos szabályozási terven a korábbi szalagtelkek összevonásából létrejött 3757 hrsz-ú telek **Gksz-SZ/5 jelű építési övezetbe** tartozik, ahol a beépítési mód szabadon álló, a megengedett legnagyobb beépítettség 50%, 20,0 m-es épületmagassággal. **A telek legkisebb zöldfelülete 25%-ban** van meghatározva, legalább 10,0 m-es előkert megtartásával.

A tervezési részterületől északnyugatra található, szintén kereskedelmi, szolgáltató gazdasági célú fejlesztési terület a szabályozási terv szintjén még mezőgazdasági besorolásban maradt. A 3757 hrsz-ú telek környezetében a hatályos terven kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetekbe tartozó tömbök Gksz-SZ/1, Gksz-SZ/3 és Gksz-SZ/5 jelű építési övezetekbe tartoznak.

A Gksz-SZ/5 építési övezet minden irányból **szabályozási vonallal** került lehatárolásra. A módosítási helyszínt határoló **közterületek kiszabályozása** a következőképpen történt: északkeleten az Ilona út szabályozási szélessége 14,0 m, északnyugaton és délnyugaton a 3761/3 hrsz-ú telek igénybevételével kiszélesítendő 0362/20 és 0361/2 hrsz-ú önkormányzati utak tervezett szélessége 12,0 m. A tervlap a tervezési területtől délkeletre, az építési övezet határán, a 0362/49 hrsz-ú telken egy új feltáró út kiszabályozását ábrázolja, az Ilona úthoz hasonlóan 14,0 m-es szabályozási szélességgel.

Az építési övezetbe tartozó telkeket egy területként kezelve, az **építési hely** minden oldalán a szabályozási vonaltól mért 10,0 m-es előkerttel került kijelölésre. A módosítással érintett telket érintően a telekalakítás a szabályozási terven jelöltnek megfelelően lezajlott, így a határoló közterületek helyigénye biztosítva van.

A szabályozási terv a korlátozásokat, védőtávolságok (katasztrófavédelmi övezet, 220 kV-os villamos távvezeték nyomvonala és biztonsági övezete) és a régészeti lelőhelyeket a településszerkezeti tervvel megegyező módon ábrázolja.

A 3757 hrsz-ú telken a 2 db csarnoképület és a portaépületek a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül, az építési övezeti paramétereknek megfelelően épültek. A minimum 10,0 m széles elő-, oldal- és hátsókeret nagyrészt zöldfelületként került kialakításra, amelyet az Ilona út felőli oldalon szakítanak meg közlekedési és parkolófelületek.

A beruházás szempontjából korlátozást jelenthet a telek déli sarkát átszelő **220 kV-os villamos távvezeték**. A villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet alapján 200-300 kV névleges feszültség között a föld feletti vezetékek 18,0-18,0 m-es biztonsági övezetében bármilyen tevékenység csak a villamos berendezés üzemben tartójának előzetes hozzájárulásával végezhető.



A JELENLEGI TELEKSZERKEZET ÉS BEÉPÍTETTSÉG A SZABÁLYOZÁSI TERVEN ÁBRÁZOLVA

3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

3.1. TÉRSÉGI SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

A területrendezési terveknek és az új jogszabályi környezetnek való megfelelés igazolása településszerkezeti tervi változtatási igénynél válik szükségessé. **Jelen módosítás csak a szabályozási terv, az építési övezeti paraméterek módosítására vonatkozik.** A hatályos területfelhasználási besorolások és a műszaki infrastruktúra-hálózat változatlan marad, ezáltal a térségi szintű tervekkel való **összhang továbbra is megmarad.**

A módosítással érintett helyszín települési térségbe tartozik, és a településszerkezeti terv szerinti beépítésre szánt belterületen található. **Új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.**

A térségi jelentőségű **műszaki infrastruktúra-hálózathoz** tartozik az Ócsa – Maglód – Budapest [XV. kerület] **220 kV-os átviteli hálózati távvezeték**, amely a földrészlet déli sarkán halad át. A vezeték biztonsági övezetében a 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet előírásait kell figyelembe venni.

3.2. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TERVEZETT VÁLTOZÁSA

A településszerkezeti terv a módosítás kapcsán nem változik. A változtatás nem érinti a szerkezet alakító közlekedéshálózati rendszert, és a területfelhasználási besorolások is változatlanok maradnak. A határozatba foglalt korlátozások, védőtávolságok (katasztrófavédelmi övezet, villamos távvezeték biztonsági övezete) és a környezetvédelmi követelmények nem változnak.

A kérelem és az önkormányzati határozat alapján az Ilona úti, 3757 hrsz-ú telek új, **Gksz-SZ/7** jelű építési övezetbe kerül, amelynek paramétersora a HÉSZ 6. mellékletében kerül meghatározásra. Az új építési övezetben a hatályos Gksz-SZ/5 építési övezet előírásaihoz képest a legkisebb zöldfelület paraméter változik, ami 20%-ban kerül meghatározásra.

A terület beépítettsége nem változik, a telken belül már kialakított zöldfelületek kiterjedése nem csökken.

A módosítás kapcsán változik továbbá a HÉSZ szövege az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozóan: az Önkormányzat, az OTÉK 9/B. §-ával összhangban, lehetőséget kíván biztosítani a műanyag gyepráccsal kialakított felületnek a telek zöldfelületbe történő beszámítására, az így kialakított felületek összterületének legfeljebb 30%-áig. Ezt a HÉSZ 32. § (6) b) pontjának módosítása és az OTÉK által rögzített előírás teszi lehetővé.

A műanyag gyepráccok parkolófelületeken történő alkalmazásánál figyelembe kell venni, hogy a hatályos HÉSZ 30. § (1) bekezdése szerint *10 férőhelynél nagyobb, telken belüli parkoló vízzáró burkolattal alakítandó ki. A 20 gépkocsi befogadásánál nagyobb kapacitású parkoló felületről, és 200m²-nél nagyobb vízzáró burkolattal ellátott manipulációs térről összegyűlő csapadékvizek hordalékfogó, olaj és homokfogóval történő előtisztítása, az előtisztított csapadékvíz rendezett elvezetése, vagy a területen, telken tartása biztosítandó.*

A környezetalakításra vonatkozó egyéb elhatározást, változást a módosítások nem tartalmazzák. A terület közlekedési kapcsolatai, infrastrukturális ellátottsága a módosítás kapcsán nem változik.

3.3. TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLY ALAKULÁSA

A hatályos településrendezési eszközök **területi mérlege nem változik**, mivel a módosítás nem érinti a településszerkezeti tervet, a területfelhasználási besorolásokat. Nem változik a területi mérleg, **nem változik a biológiai aktivitásérték egyensúlya** sem. Nem történik új beépítésre szánt területhasználati kijelölés, így a hatályos jogszabályi környezet alapján a számítás nem szükséges.

3.4. TÁJRENDEZÉSI ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI, ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT

Üllő területén, így a módosítással érintett belterületi telken és szomszédságában **sem található védett természeti terület, érték.** A területet sem az országos ökológiai hálózat, sem NATURA 2000 területek nem érintik. A tervezési területen egyedi tájérték, illetve védelemre érdemes természeti érték nem található.

A telken megépült nagyméretű csarnoképületek a **tájképben** változást jelentenek, azonban a jelen módosítás nyomán bekövetkező változások – telken belül a burkolt felületek kismértékű növelése és a zöldfelületek kismértékű csökkenése – az így átalakult tájképben nem számottevőek. A módosítás kapcsán a tájhasználat nem változik. A tervezési területtől délnyugatra található **erdőtömbök környezeti szempontból** és a **tájbaillesztés** szempontjából is kedvező hatásúak: déli irányból a teljes logisztikai parkot takarják, míg északi irányból a nagy alapterületű, de legfeljebb kétemeletes csarnoképületek számára háttérként szolgálnak, így nem kizárólag az épületek sziluettje dominálja a feltáruzó látképet.

A módosítással érintett telekbe az Ilona út irányából beékelődő 3760/1 hrsz-ú földrészleten **szőlőültetvény** található, amelynek fennmaradása hosszú távon kérdéses a fokozatosan beépülő gazdasági fejlesztési terület belsejében.

A nagymértékben beépített és burkolt, intenzív használatra kialakított területen **a zöldfelületek minőségi kialakítása** kulcsfontosságú. A telken belüli fejlesztésnél törekedni kell **biodiverz, háromszintes növényállomány**, vagyis gyep-, cserje- és lombkoronaszint telepítésére a mikrokörnyezet állapotának szintentartása érdekében. A HÉSZ 39. § (3) a) pontja alapján a kerítések mentén legalább 3,0 m-es szélességben sövény és fasor telepítendő. **A zöldfelületeket kertépítészeti terv alapján kell kialakítani.** Fás szárú növényzet telepítésére csak a tájra jellemző, honos fa- és cserjefajok használhatók.

A gazdasági célú területen fokozatosan végbemenő funkcióváltás során meg kell őrizni a mezőgazdasági tájfasítás meglévő elemeit, és ki kell egészíteni a fasorok, védősávok megújításával, újratelepítésével.

3.5. A TERVEZETT BERUHÁZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI, A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGE

A tervezési területen az elmúlt időszakban megvalósult, **a 2 nagyméretű csarnoképület létesítését** magában foglaló beruházásra vonatkozóan a Pest Megyei Kormányhivatal Erdi Járási Hivatala **nem tartotta szükségesnek a környezeti hatásvizsgálati eljárást lefolytatását**, mivel a környezetre gyakorolt hatást nem ítélték jelentősnek.

Jelen módosítás jelentősége nem teszi szükségessé és indokolttá az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 1. § (3) bekezdése szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását az **önkormányzat véleménye szerint**. A módosítás területfelhasználási változással nem jár, jelentős forgalomnövekedést nem generál a korábbi tervi állapotokhoz és a valós állapotokhoz képest. A telken belüli burkolt felületek kismértékben növekednek, ezt a kialakított zöldfelületek intenzitásának növelése ellensúlyozni tudja.

A tehergépjármű-parkolóhelyeket nem lehet vízáteresztő burkolattal kialakítani. Az összegyűjtött csapadékvíz tisztítva, hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül juttatható a befogadóba.

A nagy kiterjedésű, szilárd burkolattal ellátott felületekről és a tetőfelületekről összegyűlő csapadékvíz helyben tartása, a lefolyási csúcs csökkentése érdekében a területen gyepes szikkasztómedence és –árkok kerültek kialakításra.

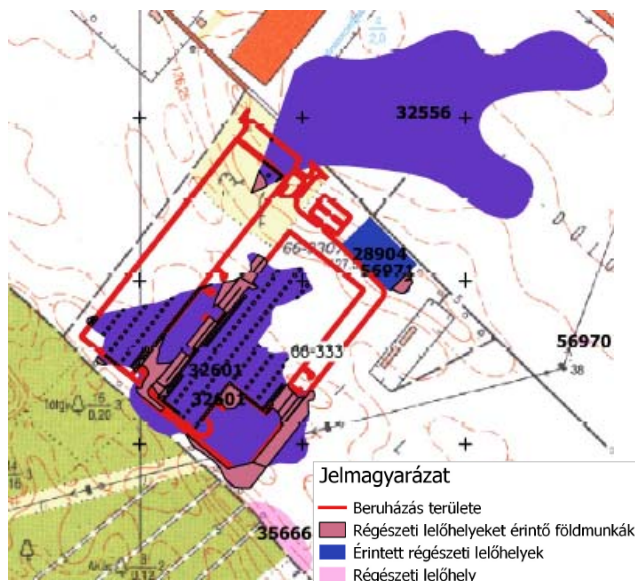
3.6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A módosítási helyszín **műemléket, műemléki környezetet, helyi védelem alatt álló örökségelemet nem érint.**

A 3757 hrsz-ú telek a következő **régészeti lelőhelyekkel** van részleges átfedésben:

- DK-i gazdasági terület (azonosító: 32556),
- Üllő 34. lh, Vasúti dűlő (azonosító: 56971),
- Ilona út (azonosító: 28904),
- Kelet homokbánya (azonosító: 32601).

Mivel a csarnokok építése örökségvédelmi szempontból nagyberuházásnak minősült, azt megelőzően egyszerűsített **előzetes régészeti dokumentáció** készült 2019-ben (készítette: Várkapitányság Nonprofit Zrt.). A régészeti értékvizsgálat során nem azonosítottak helyben megtartandó örökségi elemeket. A lelőhelyek földmunkával érintett részén megelőző **régészeti feltárást**, valamint **megfigyelés keretében bontómunkát kellett végezni.**



A TERVEZÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ RÉGÉSZETI LELŐHELYEK
(ábra forrása: ERD, Várkapitányság Nonprofit Zrt., 2019)

RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

MÓDOSÍTÓ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS MELLÉKLETE

TARTALOMJEGYZÉK

**ÜLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2022. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
ÜLLŐ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 20/2017. (VII. 8.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

MELLÉKLETEK:

1. MELLÉKLET: SZ-2/M-9 jelű szabályozási tervi módosítás
2. MELLÉKLET: A HÉSZ 6. mellékletének módosítása - A kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetek építési paraméterei

Üllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2022. (... ..) önkormányzati rendelete
Üllő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
20/2017. (VII. 8.) önkormányzati rendelet módosításáról

Üllő Város Önkormányzat képviselő-testülete, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 149/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott egyszerűsített eljárás keretében, és a településfejlesztéssel, településrendezéssel és a településkép 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) Az Üllő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2017. (VII. 8.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 1. § (3) bekezdés b) pontja a következő bi) alponnttal egészül ki:
- „bi) 2.9. melléklet: **SZ-2/M-9 jelű módosítás a dél-keleti gazdasági területre vonatkozóan**”.
- 2.§** A HÉSZ 32.§ (6) bekezdésében az „Az egyes építési övezetekre, övezetekre” szövegrész helyébe **„Amennyiben az építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek, az egyes építési övezetekre, övezetekre”** szöveg lép.
- 3.§** A HÉSZ 39.§-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:
- „(8) **A Gksz-SZ/7 jelű építési övezetben a műanyag gyepráccsal kialakított felület összterületének 30%-a beszámítható az építési telekre előírt zöldfelületbe.**”
- 4.§** A HÉSZ 2. melléklete szerinti SZ-2 jelű szabályozási terv a módosítással érintett terület vonatkozásában az 1. melléklet szerinti, SZ-2/M-9 jelű szabályozási terv szerint módosul.
- 5.§** A HÉSZ az 1. melléklet szerinti 2.9. melléklettel egészül ki.
- 6.§** A HÉSZ 6. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.
- 7.§** Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Földváriné dr. Kürthy Krisztina
jegyző

Kissné Szabó Katalin
polgármester

ÜLLŐ VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERV - MÓDOSÍTÁS

központi belterületet érintő 1 részterület kapcsán

Jelmagyarázat

TERVMÓDOSÍTÁSI ELEM



módosítással érintett tervezési terület határa

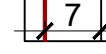
kötelező szabályozási elemek



szabályozási vonal (meglévő közterületi telekhatár)



tervezett szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)



szabályozási szélesség



építési övezet, övezet határa



építési határvonal

Lke-O/1

építési övezet, övezet jele

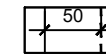
más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek

művi értékvédelmi elemek

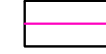


régészeti lelőhely

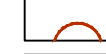
védőterületek, védősávok, korlátozások



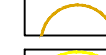
közlekedési és közműlétesítmények védősávja



220 kV villamos távvezeték



katasztrófavédelmi veszélyességi övezetek (1. zóna)

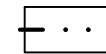


katasztrófavédelmi veszélyességi övezetek (2. zóna)



katasztrófavédelmi veszélyességi övezetek (3. zóna)

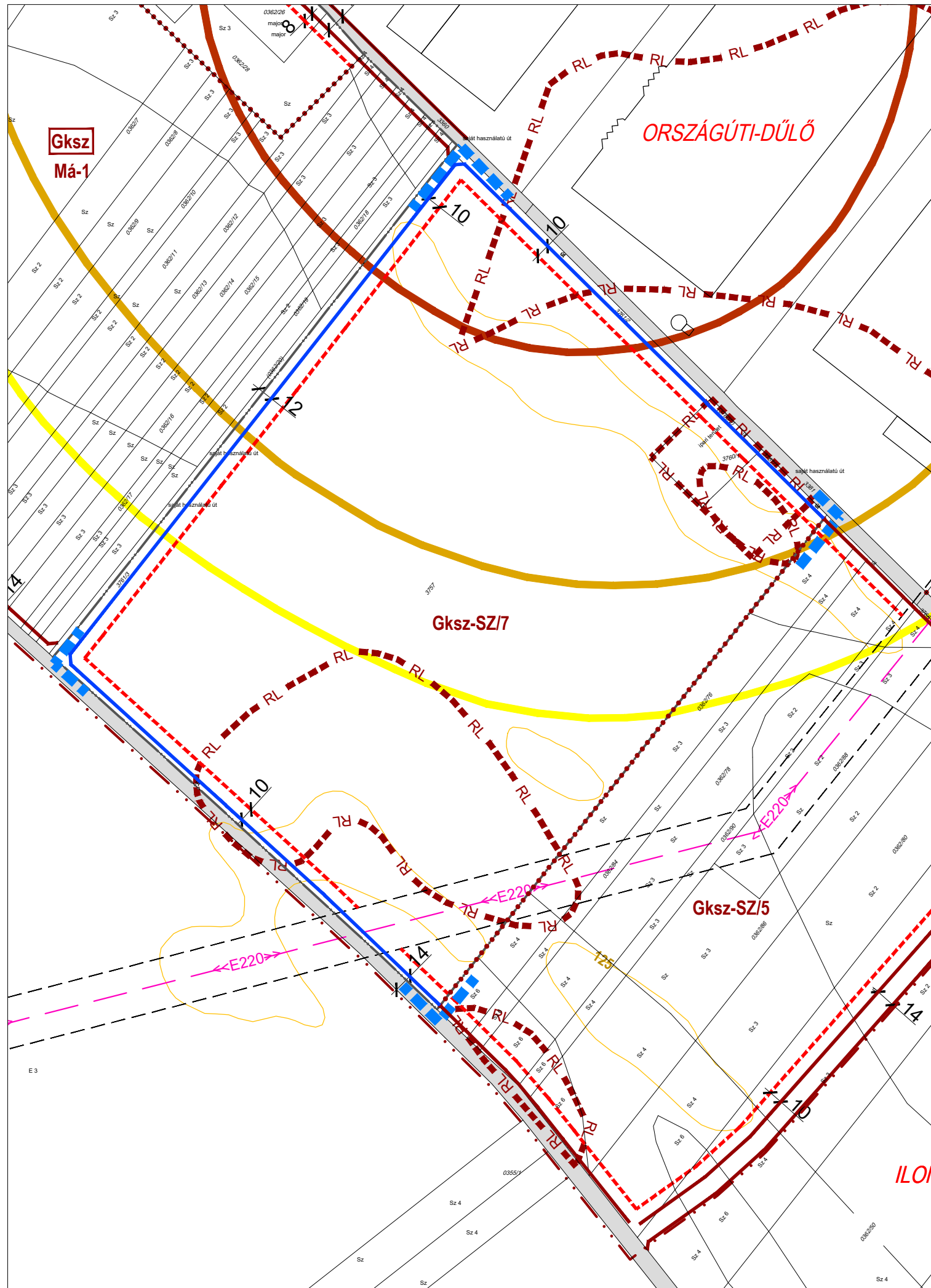
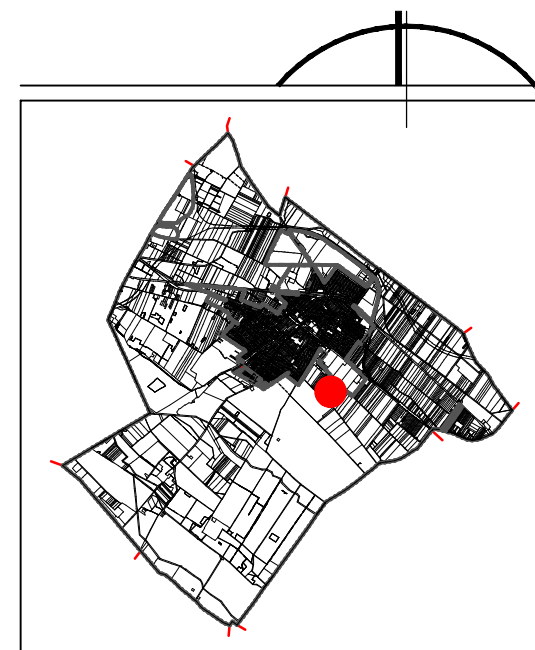
tájékoztató, egyéb szabályozási elemek



belterület határa



szintvonal



<p>Adorján Anna településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező TK 13-1263 <i>Agai Anna</i></p>	Megbízó:	<p>Üllő Város Önkormányzata 2225 Üllő, Templom tér 3.</p>		Rajz megnevezése:	<p>SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA A 3757 HRSZ-Ú FÖLDRÉSZLETRE</p>		
<p>Tóth Attila Gábor településrendezési közlekedési tervező TKö-01-10559 <i>Tóth Gábor</i></p>	Munka megnevezése:	<p>Üllő Helyi Építési Szabályzatának módosítása 1 részterületre</p>		Dátum:	2022. 07.	Rajzsám:	<p>SZ-2/M-9</p>
<p>Felhős Koppány településrendezési vízi közmű tervező TV-01-7609 <i>Felhős Koppány</i></p>				Méretarány:	M=1:3.000		
<p>Cserekyei Tibor településrendezési energia-közmű tervező TE-01-5838 <i>Cserekyei Tibor</i></p>				Felelős tervező:	<p>Wolf Beáta településtervező TT/1É 01-2384 <i>Wolf Beáta</i></p>	Tervezők:	<p>Cseri Gabriella településtervező TT-01-4867 <i>Cseri Gabriella</i></p>
<p>Molnár Attila településrendezési hírközlési tervező TH-01-6341 <i>Molnár Attila</i></p>							
		<p>Tér-T-Rend Kft. Cím: 1016. Budapest, Gellérthegy u. 16. Iroda: 1027. Budapest, Margit krt. 26. Telefon / Fax: +36 1 488 0202 / +36 1 488 0199 Web: www.tertrend.hu E-mail: tertrend@tertrend.hu</p>					

2. melléklet a .../2022. (... ..) önkormányzati rendelethez

„6. melléklet

A kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetek építési paraméterei

építési övezet jele	épületek, építmények elhelyezése						telekalakítás	
	beépítési mód	legnagyobb beépítettség terepszint felet	legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	legnagyobb épület- magasság	legkisebb zöldfelü- let (%)	legkisebb előkert (m)	legkisebb kialakítható terület (m ²)	széles ség
Gksz-SZ/1	SZ	40	20	20,0	25	i	20 000	
Gksz-SZ/2	SZ	40	20	8,0	25	5,0	2 000	
Gksz-SZ/3	SZ	40		8,0	25	i	5 000	
Gksz-SZ/4	SZ	40	-	15,0	25	5,0	1000	30
Gksz-SZ/5	SZ	50		20,0	25	10,0	8 000	
Gksz-SZ/6	SZ	50		14,0	25	5,0	2 000	14
Gksz-rep	SZ	50	50	15,0	25	10	20 000	50
Gksz-SZ/7	SZ	50		20,0	20	10,0	8 000	

”

MELLÉKLETEK

A 419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET 68.§ (1) BEKEZDÉSE SZERINTI EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS DOKUMENTUMAI

TARTALOMJEGYZÉK

ÜLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 166/2021. (XII. 16.) ÖKT. HATÁROZATA AZ ÉRINTETT TERÜLETEK KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETTÉ NYILVÁNÍTÁSÁRÓL ÉS A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁRÓL

ÜLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 190/2022. (X. 27.) ÖKT. HATÁROZATA AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK TARTALMÁRA VONATKOZÓ FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS ELFOGADÁSÁRÓL ÉS A HELYI PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS LEZÁRÁSÁRÓL

Üllő Város Önkormányzata
2225 Üllő, Templom tér 3.

Szám: 1-194/2021.

J E G Y Z Ó K Ö N Y V I K I V O N A T

Üllő Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. december 16-án (csütörtök) du.: 17,00 órai kezdettel megtartott rendes testületi ülésről.

(Kihagyva a kihagyandókat!)

Üllő Város Önkormányzat
166/2021. (XII.16.) számú Ö.H.
határozata

Üllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a CTPark Eleven Kft. (2051 Biatorbágy, Verebély László u. 2.) kérelmére, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (tov.: Rendelet) 32.§ (6) c) pontja szerint kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az Üllő, 3757 hrsz-ú területet és kérelmező költségére a Rendelet 42.§-a szerinti tárgyalásos eljárás keretében kezdeményezi a területre vonatkozó gazdasági kereskedelmi, szolgáltató (Gksz) szabályozás zöldfelületi minimumának csökkentését. A szabályozás-módosítás feltétele, hogy kérelmező a csökkentett zöldfelület kompenzálásaként támogatási szerződést köt Önkormányzattal a város egyéb területein végrehajtandó zöldterületfejlesztési projektek támogatására.

Felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse a kérelmezőt.

Felelős: Polgármester
Határidő: azonnal

K.m.f.

Földváriné dr. Kürthy Krisztina sk.
jegyző

Kissné Szabó Katalin sk.
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles!
Csabáné Szabó Éva

Csabáné Szabó Éva



Üllő Város Önkormányzata
2225 Üllő, Templom tér 3.

Szám: 1-212/2022.

J E G Y Z Ó K Ö N Y V I K I V O N A T

Üllő Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. október 27-én (csütörtök) du.: 17,00 órai kezdettel megtartott **rendes** testületi ülésről.

(Kihagyva a kihagyandókat!)

Üllő Város Önkormányzat 190/2022. (X.27.) számú Ö.H. határozata

Üllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 166/2021. (XII.16.) számú Ö.H. határozattal a CTPark Eleven Kft. (2051 Biatorbágy, Verebély László u. 2.) Üllő, 3757 hrsz-ú, kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területére vonatkozó szabályozás zöldfelületi minimumának csökkentésére kezdeményezett módosítási eljárás megalapozó vizsgálatának és alátámasztó javaslatának tartalmát meghatározó önkormányzati főépítési feljegyzést elfogadja.

Üllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, a város dél-keleti gazdasági területén, a 3757 hrsz-ú kiemelt fejlesztési területre vonatkozó rendezési terv módosítására a 20/2022.(X.6.) számú önkormányzati rendelet szabályai szerint lefolytatott helyi partnerségi egyeztetését lezárja és kezdeményezi a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. szerinti véleményezési szakasz elindítását.

Felkéri a Polgármestert a további intézkedések megtételére.

Felelős: **Kissné Szabó Katalin Polgármester**
Határidő: **azonnal**

K.m.f.

Üllői Polgármesteri Hivatal	
érkezett:	2022 NOV 08.
ügyiratszám:	1636-13
előirat száma:	ügyintéző:
	0.4.

Földváriné dr. Kürthy Krisztina sk.
jegyző

Kissné Szabó Katalin sk.
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles!

Csabáné Szabó Éva

Csabáné Szabó Éva



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