



**Üllő Város Önkormányzatának
Polgármesteri Hivatala**

Települési Főépítész

2225 Üllő, Templom tér 3.

Tel.: 29/320-011; Fax: 29/521-930; Mob.:+36/30/1642575

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

A VIZSGÁLATI ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK TARTALMÁRA VONATKOZÓAN

**ÜLLŐ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSÁHOZ
AZ ÜLLŐ IPARI PARK CSOMÓPONTJÁNAK ÉS ÚTJAINAK NYOMVONAL PONTOSÍTÁSA, ÉS GAZDASÁGI FEJLESZTÉSI
TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETI MÓDOSÍTÁSA KAPCSÁN**

A módosítási helyszíne **Üllő északi belterületén, a Ferihegyi Ipari Park a gazdasági területén** található. A módosítást a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közigazgatási hatósági ügyé nyilvánított (345/2012. (XII.16.) Korm. rendelet) **Üllő Ipari park és M4 autópálya különbszintű csomópontja, a kapcsolódó úthálózat módosítása, illetve az önkormányzat által támogatott fejlesztési igény teszi szükségessé.** A településrendezési eszközök módosításának célja, hogy a Ferihegyi Ipari Park útjai és a tervezett csomópont helyigényét biztosítsa, építészeti követelményeit megteremtse. Emellett, az Önkormányzathoz érkezett egyedi kérelem alapján, **az ipari park déli részén három telek építési övezete módosul**, abból a célból, hogy a szomszédos, azonos tulajdonban lévő területtel összevonható és együtt hasznosítható legyen. Az új külön szintű csomópont feltüntetése miatt szükséges a **településszerkezeti terv pontosítása, a módosítási igények és a tervezett közterületi határ változás miatt a szabályozási terv kismértékű módosítása, valamint a HÉSZ vonatkozó rendelkezéseinek pontosítása szükséges.**

A tervezett fejlesztés a hatályos településfejlesztési koncepció elhatározásait és a településszerkezeti terv koncepcionális javaslatait nem érinti, azokkal nem ellentétes. A módosítás részterületét az Önkormányzat határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

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 határozza meg.

A település hatályos településfejlesztési koncepciójának egyik fő célkitűzése a gazdasági versenyképesség erősítése, amelyhez a módosítások a gazdasági területek jobb feltárása, a meglévő gazdasági telephely bővítésének elősegítése révén hozzájárulnak. A módosítás környezeti hatása lokális. Az Ipari Park úthálózati bővítései a gazdasági terület jobb ellátását szolgálják, emellett magasabb szintű nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közigazgatási hatósági ügy [345/2012. (XII.16.) Korm. rendelet]. A gazdasági fejlesztésre (2. helyszín) vonatkozóan az építési övezet paramétersora változik kismértékben, annak érdekében, hogy a gazdasági terület fejlesztése a beruházói igénynek és a funkcionak megfelelően történhessen. A Zsaróka út tehergépjármű forgalomtól mentesülése a lakóterületek és lakók védelmét is szolgálja, összességében jobb lakókörnyezeti minőséget eredményez.

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, a tervezési területre vonatkozóan:

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK (314/2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 1. MELLÉKLET):

- 1.6.1 A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata: a hatályban lévő településrendezési eszközök vizsgálata az érintett terület vonatkozásában
- 1.14.1.1. Településszerkezeti összefüggések: a módosítással érintett terület elhelyezkedése, települési kapcsolatai, útkapcsolatok
- 1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata, útkapcsolatok

Helyzetelemző munkarész nem szükséges a fejlesztések jelentősége, jellege miatt.

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT (314/2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 3. MELLÉKLET):

1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

- 1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer: településrész szerkezeti változások, területfelhasználás változása,
- 1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek
- 1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései
 - 1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása
 - 1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása
 - 1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

- 2.1. Tájrendezési és környezetalakítási, zöldfelületi javaslat
- 3. Közlekedési javaslat
- 4. Közművesítési javaslat
- 5. Környezeti hatások és feltételek
- 6. Örökségvédelem

Üllő, 2023. május 11.



A polgármester megbízásából

Takács Tamás

főépítész