

Tájékoztató

Üllő településrendezési eszközeinek a Ferihegy Ipari park és M4 autótű tervezett külön szintű csomópontja, valamint a kapcsolódó szervizút építéséhez szükséges módosításáról

1. Előzmények

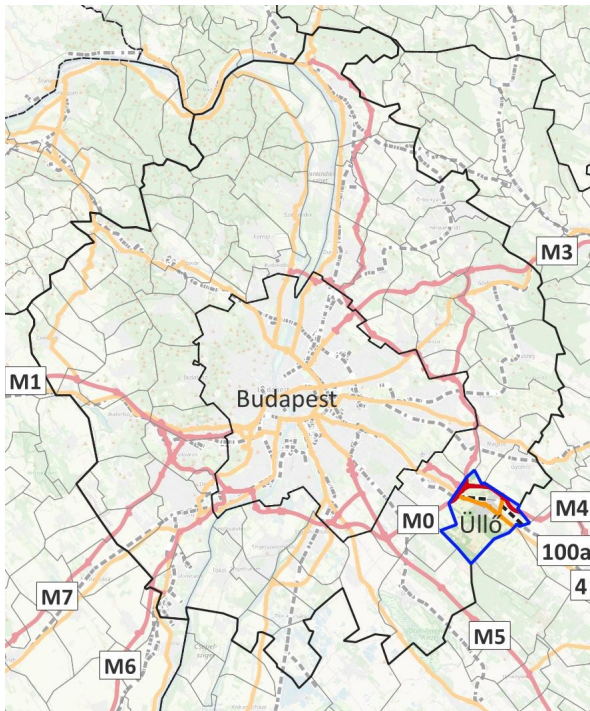
Üllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, településfejlesztési elképzelései és az érvényben lévő településrendezési eszközeiben rögzítettek alapján, a 25/2022. (II. 24.) számú Ö.H és 45/2022. (III. 31.) számú Ö.H. határozata szerint **módosítani kívánja a hatályos településrendezési eszközeit. A módosítást a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közigazgatási hatósági ügyé nyilvánított (345/2012. (XII.16.) Korm. rendelet) Üllő (Ferihegy) Ipari park és M4 autótű külön szintű csomópontja, a kapcsolódó úthálózat módosítása, illetve az önkormányzat által támogatott fejlesztési igény teszi szükségessé.** A módosítási igény elsősorban a HÉSZ-t és a szabályozási tervet érinti, amennyiben szükségessé válik a településszerkezeti terven csak ezeknek megfelelő pontosítás történik. A módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti **egyszerűsített eljárás keretében** történik.

A beruházáshoz kapcsolódóan az M4 gyorsforgalmi út fejlesztése az M0 – Üllő csomópont között és új külön szintű csomópont és érintett létesítményeire vonatkozóan **Környezeti Hatásvizsgálat** készült, a kapcsolódó önkormányzati úthálózatra vonatkozóan a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 13. melléklete szerinti adatlap készült a környezeti hatások jelentőségének vizsgálatához (készítette: VIKÖTI Mérnök Iroda Kft.). A **Pest Megyei Kormányhivatal Országos Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály környezetvédelmi engedélyt adott (PE/KTFO/1551-39/2022.),** melyben megállapításra került, hogy a településrendezési eszközökkel való összhangot az építési engedély kiadásáig meg kell teremteni.

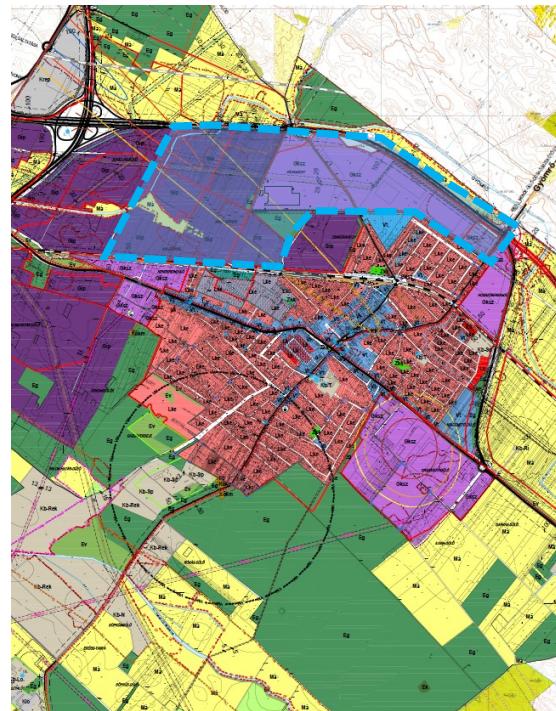
A tervezett beruházás engedélyezési és kiviteli terveinek készítése során **Előzetes régészeti dokumentáció** előkészítő munkarész (ERD-I. 2022., készítette: Magyar Nemzeti Múzeum – Nemzeti régészeti intézet) készült. A régészeti értékvizsgálat során, a tervezett nyomvonal területén nem azonosítottak olyan helyben megtartandó örökségi elemeket, amelyeket a földmunkával el kell kerülni. Az ERD következő fázisában egyes lelőhelyek esetében és azok környezetében geofizikai kutatás és próbafeltárás javasolt.

2. A módosítással érintett, tervezési terület

A módosítással érintett területek **Üllő város belterületének északi részén** helyezkednek el, a Ferihegy Ipari Park területén. Az IVS és a TSZT fejlesztési **gazdasági területként** kezeli az M0-M4-404 j. út és a MÁV 100 vasútvonal által határolt területet, mely **települési térség** részét képezi. Ennek része jelen tervezési terület, melyet a Gyömrői út, az M4 autótű, a Gyáli-csatorna és a 100. sz. vasútvonal határol. Az ipari park megközelítése jelenleg a Zsaróka utcán keresztül történik, melynek útkategóriája nem ilyen nagyarányú kamionforgalom számára tervezett. Emellett a Zsaróka utcával párhuzamosan közvetlenül szomszédos Árvácska utcában lakóházak találhatóak, melyek lakóinak életminőségét a nagymértékű kamionforgalom zaj- és porszenyezése jelentősen rontotta. A park jelenlegi forgalma a távlati bővítések nélkül is szükségessé tenné más közúti kapcsolat kialakítását, mely az előbb említett forgalom hatékony lebonyolódását biztosíthatja és a Zsaróka utca jelentős nehézgépjármű forgalomtól mentesülhetne.



Üllő elhelyezkedése
forrás: OpenStreetMap



Ferihegyi Ipari Park
kivágat a településszerkezeti tervből

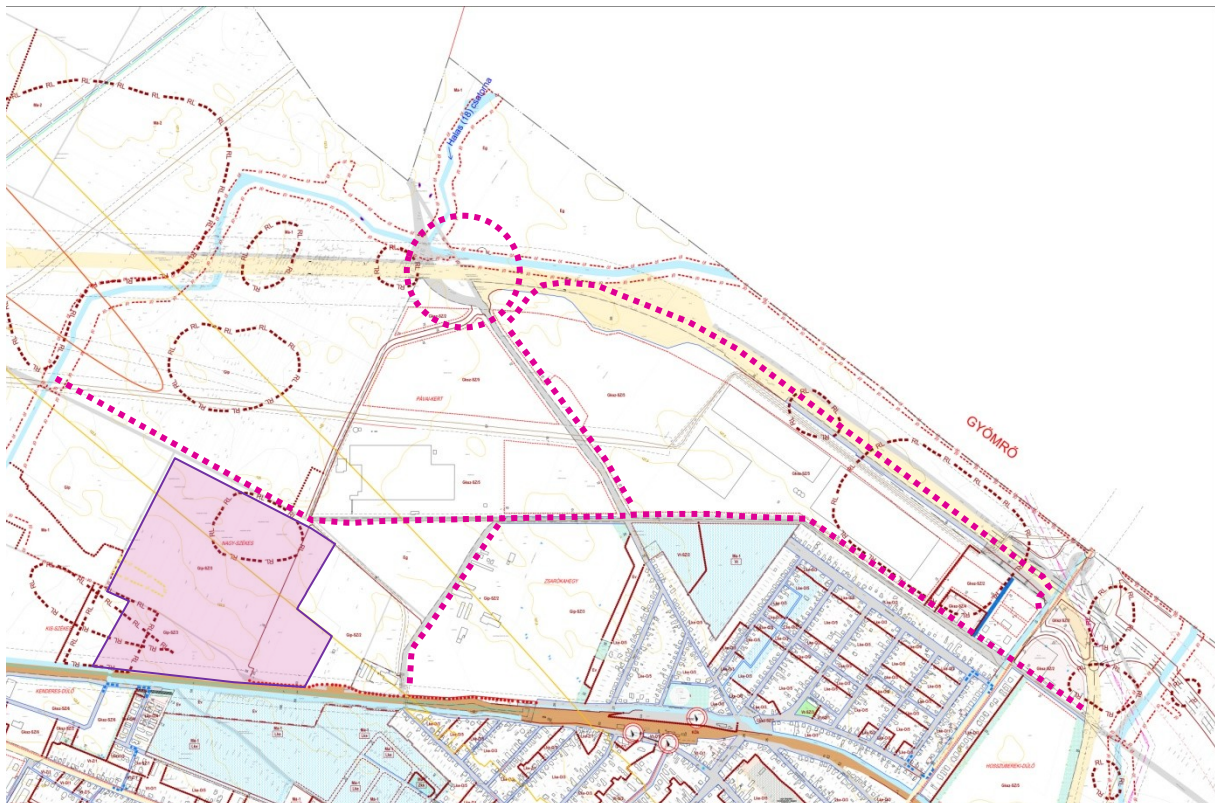
A módosítás a Ferihegyi ipari park és az M4 gyorsforgalmi úthoz kapcsolódó **úthálózatát és ennek helyigényét, illetve déli részén egy gazdasági fejlesztési területet érint, mely teljes egészében a települési térséghez tartozik.**

A Ferihegy Ipari Park infrastruktúra fejlesztése alapvetően az M4 gyorsforgalmi út nyomvonalára épül. Az ipari park kiszolgálását új külön szintű csomópont fogja biztosítani, a meglévő külön szintű keresztezés felhasználásával. Az M4 autópályát meglévő 2X2 forgalmi sávja mellé mindkét oldalon 1-1 gyűjtő-elosztó sáv és üzemi sáv létesül, a rendelkezésre álló közlekedési területen belül. A településrendezési tervek szintjén az úthálózati módosítások (1. részterület) az alábbi elemeket érintik:

- M4 gyorsforgalmi út- Maglódi út új külön szintű csomópont és érintett létesítményei, tervezett elemek: az M4 gyorsforgalmi utat a déli oldalán az azt követő **1. sz. szervízút**, délkeleten az autópálya és a 404. számú főút meglévő külön szintű csomópontjához, másik pontján a Maglódi úthoz csatlakozva. Északnyugaton **új külön szintű csomópont** tervezett, mely az Ipari Parkban a Maglódi úthoz, északi irányba a távlati Gyömrő-Maglód felkötő úthoz csatlakozik.
- belső önkormányzati utak, meglévő, módosítással érintett elemek: a Zsaróka út a Gyáli-csatornáig, a Maglódi út a lakóterületek és M4 gyorsforgalmi út tervezett csomópont közötti szakasza, valamint a Zsarókahegyi út.

A gazdasági terület (2. részterület) a Zsaróka út és 100-as vasútvonal között található, keleten meglévő tanya, nyugaton 058/2 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú saját használatú út határolja.

Kivágot a hatályos szabályozási tervből



Gazdasági építési övezet

■ ■ ■ ■ Módosítással érintett útszakasz, csomópont

3. Tervezési feladat, módosítása célja

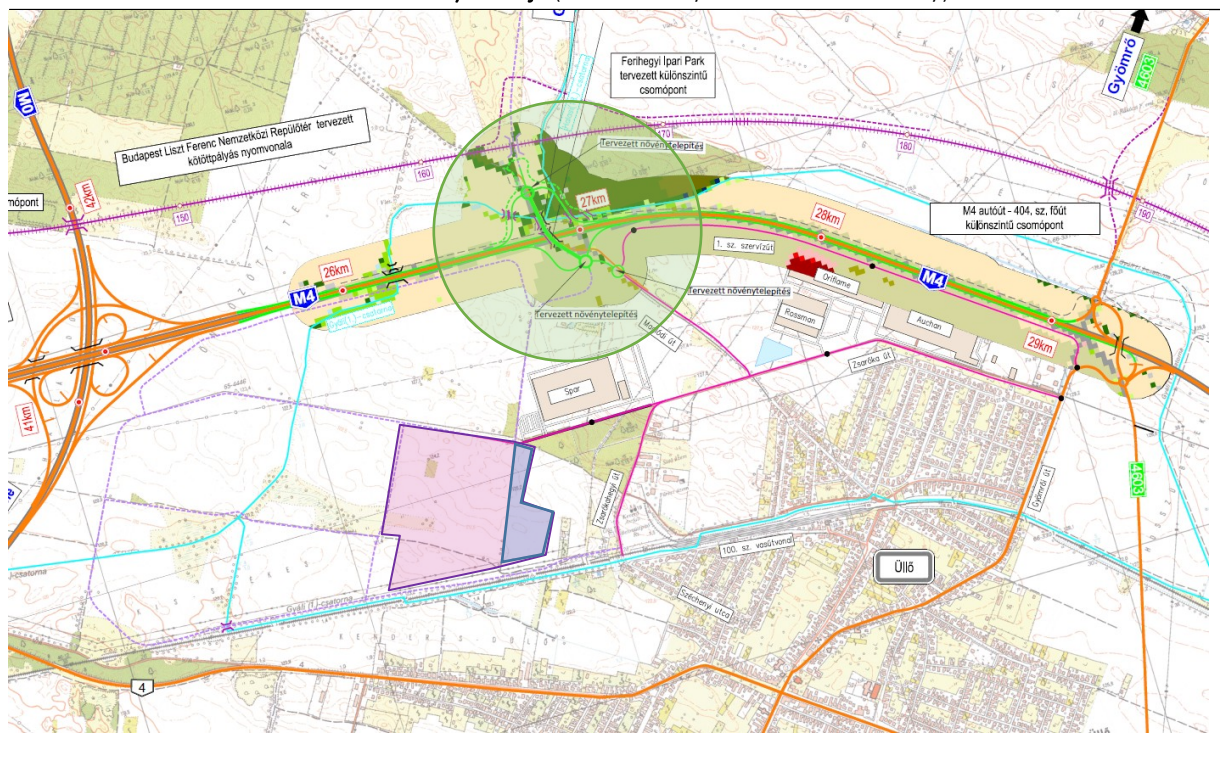
Az 1. számú módosítással érintett terület, a tervezett gyűjtőút-hálózat és a tervezett M4 autótút – Üllő ipari park csomópont helye a jelenlegi településszerkezeti terv szerint helyi gyűjtőutak, szabályozási terv szerint Köu-3 övezetbe soroltak. Az utak az engedélyezési, kiviteli terveknek megfelelően, **egységesen 22,0 m szabályozási szélességre növekednek, övezeti besorolásuk, hálózati szerepük nem változik.** Az M4 gyorsforgalmi út melletti 1. sz. szervízút az autópálya nyomvonalát nem érinti – az eddigieknek megfelelően –, annak szabályozási szélességén belül fut: egyedül a csomópontjainál változik kismértékben a nyomvonala.








A módosítás célja, hogy a (kiemelt jelentőségű) Ferihegyi Ipari Park útjai és a tervezett csomópont helyigényét biztosítsa, építésjogi követelményeit megteremtse.

A 2. helyszín gazdasági területe ipari-gazdasági területfelhasználásba, nyugati része Gip-SZ/3, keleti része 3 db telek Gip-SZ/2 építési övezetbe sorolt. A Zsaróka úthoz csatlakozó tervezett út, illetve 057/1 hrsz. út Köu-3 besorolásúak, utóbbit a tulajdonos megvásárolta, a telekalakítás megtörtént. **A telkek egységesen Gip-SZ/3 építési övezetbe kerülnek,** a déli irányba tartó, 16,0 m szabályozási szélességű, a vasútvonal mellett (057/1 hrsz.-ú teleknél) végfordulóval ellátott tervezett út megszűnik, a gazdasági területekbe olvad. A vasút mentén többszintű növényzet alkotta zöldfelület kialakítása javasolt.

A módosítás célja, hogy az egy fejlesztő tulajdonába került terület egységes építési övezetbe tartozzon, összevonható legyen és egy telephelyként hasznosítható legyen, ennek építésjogi követelményeit a szabályozási terv megteremtse.

Átnézeti helyszínrajz (forrás: Környezeti hatástanulmány)

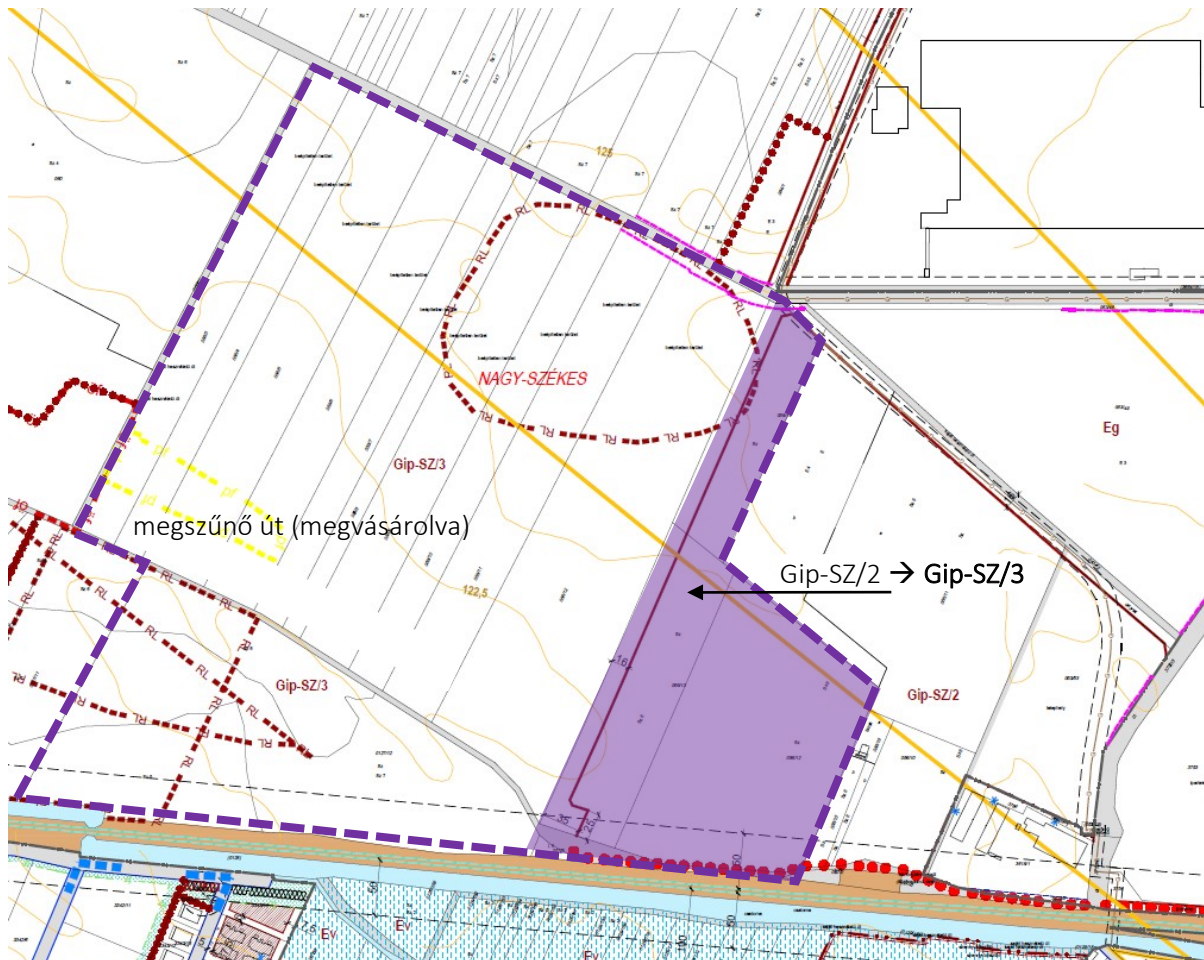


	2. módosítás: gazdasági terület		Módosítással érintett csomópont
	övezet átsorolással érintett terület		
	Meglévő, módosítással nem érintett úthálózati elem		Meglévő / távlati úthálózati elem
	Tervezett úthálózati elem		Meglévő, módosítással érintett úthálózati elem

Ennek érdekében a **szabályozási terv módosítása** szükséges, az utak szabályozási szélessége, a csomópont szabályozása szükséges. A gazdasági területen az egy telephelyként történő hasznosítás érdekében a telkek egyesítése, Gip-Sz/3 építési övezeti átsorolása, illetve a funkcióját vesztő feltáró utak megszüntetése szükséges. A Gip-SZ/3 építési övezethez rendelt telekalakítási és építési paraméterek nem változnak, így a terület beépítési intenzitása a korábbi előírásokhoz képest az övezeti átsorolásból adódóan kismértékben változik. Eszerint a korábban Gip-SZ/2 építési övezethez tartozó területen (3db telken):

- a beépítési mérték 40%-ról 50%-ra nő,
- a legkisebb zöldfelület mértéke 20%-ról 25%-ra nő,
- az épületmagasság 8 méter/kialakult helyett, 20,0 méterre változik,
- a kialakítható legkisebb telekterület 5000 m² helyett 8000 m² lesz.

A módosítási igények **új beépítésre szánt terület kijelölésével nem járnak**, a gazdasági területen belüli kiszolgáló utak megszüntetéséből adódóan kismértékű (+0,86 ha) gazdasági építési övezetbe történő sorolás történik. Ezt ellensúlyozza a tervezett csomópont helyigénye, valamint a gyűjtő utak és feltáró utak kiszabályozása, mely során ipari gazdasági építési övezet kerül közlekedési övezetbe nagyságrendileg (-2,5 ha) területen.



2. RÉSZTERÜLET: KIVÁGAT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL, TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

4. A módosítás eredeti tervhez mért jelentősége

A tervezett módosításnak **nincs hatása a területrendezési tervekkel való összhangra**, módosítás szintjén nem érint országos vagy térségi jelentőségű szerkezeti elemet, a tervezési terület a területrendezési tervek szerint települési térség részét képezi. A 2. helyszín már kijelölt ipari-gazdasági területei régészeti lelőhelyekkel, a 100 vasútvonal védőtávolságával (itt többszintes védő zöldsáv telepítését is tartalmazza a fejlesztési szándék), nyugaton pufferterülettel érintett.

A módosítási igény a magasabb szintű területrendezési tervek kereteit, a településfejlesztési koncepció elhatározásait és a településszerkezeti terv koncepcionális javaslatait nem érinti. Nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére, a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik, az úthálózat területi igénye kismértékben módosul.

Az eredeti tervhez képest a módosítás jelentősége nem számottevő, mivel meglévő, már korábban kiszabályozott úthálózati elemeket érint, illetve már meglévő, korábban kijelölt gazdasági területen történik kismértékű szabályozási tervi módosítás.

A módosítás nem jelentős, nincs káros környezeti hatása, a természeti, vagy művi értékek védelme, megóvása biztosítható. Az utak fejlesztéséhez előzetes régészeti dokumentáció készült, a gazdasági területek esetében is várhatóan szükség lesz ennek készítésére.