

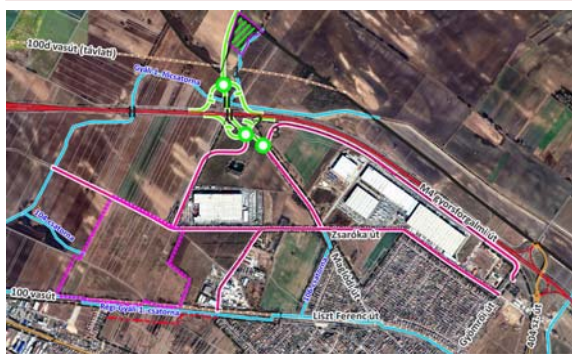


## ÜLLŐ VÁROS



### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

M4 GYORSFORGALMI ÚT – FERIHEGYI IPARI PARK CSOMÓPONTJA ÉS  
IPARTERÜLETI FELTÁRÓ UTAK, VALAMINT TELEPHELY-FEJLESZTÉS KAPCSÁN



### EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

E-TÉR azonosító: 6876

### EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66.§-a szerint

2023. AUGUSZTUS

## ÜLLŐ VÁROS

### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

M4 GYORSFORGALMI ÚT – FERIHEGYI IPARI PARK CSOMÓPONTJA ÉS IPARTERÜLETI FELTÁRÓ UTAK,  
VALAMINT TELEPHELY-FEJLESZTÉS KAPCSÁN

#### KÉSZÍTETTÉK:

---

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

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

Révész László  
településmérnök

Németh Gyula  
okl. településmérnök

Papp Livia Katalin  
okl. tájépítésmérnök

*Tájrendezés,* Adorján Anna  
*környezetalakítás* okl. tájépítésmérnök, településmérnök  
*településtervezés:* településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező, TK 13-1263

*Közlekedés,* **TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.**  
*közművek, hírközlés:* Tóth Attila Gábor  
okl. építőmérnök, településmérnök  
településtervezési közlekedési tervező, Tkö-01-10559  
településtervezési víziközmű tervező: V-01-10559

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

2023. AUGUSZTUS

## MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1. ELŐZMÉNYEK</b>	<b>2</b>
<b>2. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE ÉS LEHATÁROLÁSA</b>	<b>5</b>
<b>3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT</b>	<b>5</b>
3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK	6
3.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET VIZSGÁLATA ÉS BEMUTATÁSA	7
3.2.1. Elhelyezkedés, közlekedési kapcsolatok	7
3.2.2. Jelenlegi területhasználat	8
3.2.3. Tulajdonviszonyok	9
3.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK RENDSZERE	10
3.3.1. Hatályos településszerkezeti terv	11
3.3.2. Hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv	12
3.4. ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL ÉS AZ ITS-SSEL	13
3.5. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA – A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA	14
<b>4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT</b>	<b>15</b>
4.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA	15
4.1.1. A Településszerkezeti terv módosítási javaslata	16
4.1.2. Helyi építési szabályzat módosítási javaslata	18
4.1.3. Szabályozási tervi változások	18
4.2. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEEK	20
4.3. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK BEMUTATÁSA	21
4.3.1. Műszaki infrastruktúra-hálózati elemek	22
4.3.2. Térségi területfelhasználási kategóriák	22
4.3.2. Térségi övezeteknek való megfelelés	25
4.3.3. Egyéb, területhasználatot meghatározó előírások	30
4.6. TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLY ALAKULÁSA	31
<b>5. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT</b>	<b>31</b>
5.1. TÁJRENDEZÉSI ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI, ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT	31
5.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	34
5.3. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT	34
5.3.1. Hírközlés	34
5.3.2. Elektromos hálózatok	35
5.3.3. Vízellátás	35
5.3.4. Szennyvízelvezetés	35
5.3.5. Szénhidrogén vezetékek	35
5.4. A TERVEZETT BERUHÁZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI, A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGE	36
5.5. ÖRÖKSÉGVÉDELMEK, ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSE ÉS ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSE	36

## 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.), a 6/2021. (I. 20.) és a 2/2022. (I.27.) 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.) 1/2022. (II. 4.) és 3/2023. (II. 2.) önkormányzati rendeletekkel.

Üllő északi belterületén **a gazdasági–logisztikai területen belül** kettő fejlesztési igény szükségessé teszi a településszerkezeti terv, a HÉSZ és a mellékletét képező szabályozási terv módosítását a fejlesztési elképzelések megvalósíthatósága érdekében. **Az 1. helyszín**, az M4 autópálya tervezett külön szintű csomópontja, a meglévő feltáró utak, illetve ezek kapcsolódó közlekedéshálózati elemei az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő 345/2012.(XII.16.) Korm. rend. alapján – **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közigazgatási hatósági ügyé nyilvánított, M4 autópálya- Üllő ipari park külön szintű csomópontja és annak kapcsolódó úthálózati elemei**. A meglévő és tervezett utak kapcsán **a szabályozási vonalak pontosítása, a szabályozási szélesség növelése, a csomóponti rákötések módosítása történik**, a területre készült útépitési tanulmány-, és engedélyezési tervekkel összhangban (készítette: Út-Test Mérnöki és Szolgáltató Kft.). A helyi építési szabályzat kismértékű pontosítására is sor kerül a kijelölt komplex pihenőhelyekkel kapcsolatban. Az erdőtervezett erdők igénybevétele miatt, csereerdősítés kijelölése és telepítése szükséges, a 049/1 hrsz.-ú telek egy részének besorolása változik. **A 2. helyszín** szintén az ipari-gazdasági területen belül található, egy tulajdonoshoz került több telek, melyet a fejlesztéshez **egy telephelyként összevonva kívánnak hasznosítani, ehhez egységes építési övezetbe szükséges sorolni**.

A módosítási igény **illeszkedik Üllő városfejlesztési elképzeléseibe**: az infrastruktúra fejlesztése hosszútávú rész cél, **az ipari terület komplex fejlesztése további kiemelt cél**, így az önkormányzat kezdeményezi a HÉSZ és a mellékletét képező szabályozási terv módosítását.

A módosítás a magasabb szintű területrendezési tervek kereteit nem érinti, a térségi besorolások követelményeinek való megfelelést azonban kismértékben befolyásolja. A módosítási helyszín nagyrészt települési térség részét képezi, az M4 gyorsforgalmi út csomópontjának északi része mezőgazdasági, illetve erdőgazdálkodási térséghez tartozik. A módosítás nem változtatja meg a területrendezési tervekben jelölt szerkezeti jelentőségű infrastrukturális hálózatok rendszerét. A település **térszerkezeti helyzete, térségi szerepe változatlan marad, és az infrastrukturális ellátási rendszerében előnyös változás következik be a fejlesztések hatására**. Jelen módosítás célja az ipari park feltáró útjainak megvalósítása érdekében a szabályozási vonalak pontosítása, a szabályozási szélesség növelése.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés ba) alpontja értelmében, a képviselő-testület 89/2023. (V. 25.) önkormányzati határozatával a módosítással érintett területet **kiemelt fejlesztési területté nyilvánította**, mivel a módosítás beruházás megvalósítása érdekében indokolt. A módosítás során, **kizárólag a szabályozási vonal változása miatt történik új beépítésre szánt terület** kijelölése, belterületen és települési térségen belül, így új építési telek nem jön létre, a hatályos településrendezési eszközökben már kijelölt építési övezetbe sorolt beépítésre szánt területek határa módosul.

Jelen egyeztetési dokumentáció a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott **egyszerűsített eljárás partnerségi egyeztetéséhez, azaz a véleményezési szakaszának lefolytatásához készült**.

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

lően jelen dokumentáció tartalmazza a **jóváhagyandó munkarészeket**, így a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és ennek mellékleteként a szabályozási terv módosítását. A módosításhoz közös **alátámasztó munkarész tartozik**. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet értelmében a már elkészült megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználható, így csak annak aktualizálása történik a **módosítással érintett területre vonatkozóan** a szerkezeti összefüggések bemutatásával a **módosítás jellegéhez igazodva, a módosítás értelmezéséhez szükséges mélységben, a főépítési feljegyzés alapján**.

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. A környezeti vizsgálat lefolytatásáról szóló döntés megalapozásához az Önkormányzat kikérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás, és ez alapján szükséges-e a települési környezeti vizsgálat és értékelés készítése. **A beérkezett vélemények alapján jelen módosítások alátámasztásához nem szükséges települési környezeti vizsgálat és értékelés készítése**, illetve az ehhez tartozó egyeztetési eljárás lefolytatása, erről a képviselő-testület 90/2023. (V. 25.) önkormányzati határozatával hozott döntést.

A beruházáshoz kapcsolódóan az M4 gyorsforgalmi út fejlesztése az M0 – Üllő csomópont között és új különbszintű 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.

Jelen módosításnak nem része **települési 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 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. **A 2. helyszín** a Kötv. alapján várhatóan nagyberuházásnak minősül, előzetes régészeti dokumentáció készítése szükséges a megvalósításhoz. A lelőhelyek földmunkával érintett részén megelőző **régészeti feltárást**, valamint **megfigyelés keretében bontómunkát kellett végezni**.

**A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült**, a tervező részére adatszolgáltatásként átadott, földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv által szolgáltatott ingatlannyilvántartási alaptérkép digitális adatállománya alapján. A dokumentációban szereplő ortofotó-kivágatok szintén az állami adatszolgáltatásként kapott adatok felhasználásával készültek.

A településrendezési eszközök jelen módosítása során a tervezett beruházások kapcsán készült, alábbi adatszolgáltatásként kapott dokumentációk kerültek figyelembevételre és felhasználásra:

- **M4 autópálya- Üllő ipari park külön szintű csomópontja és annak kapcsolódó úthálózati elemei** útépitési tanulmány-, és engedélyezési tervek (készítette: Út-Teszt Mérnöki és Szolgáltató Kft.)

- **Előzetes régészeti dokumentáció** előkészítő munkarész (ERD-I. 2022., készítette: Magyar Nemzeti Múzeum – Nemzeti régészeti intézet),
- M4 gyorsforgalmi út fejlesztése az M0 – Üllő csomópont között és új külön szintű csomópont és érintett létesítményeire vonatkozóan **Környezeti Hatásvizsgálat** (készítette: VIKÖTI Mérnök Iroda Kft.).
- telepítési tanulmányterv, szabályozási koncepció (készítette: ECE Projectmanagement G.m.b.H&Co)

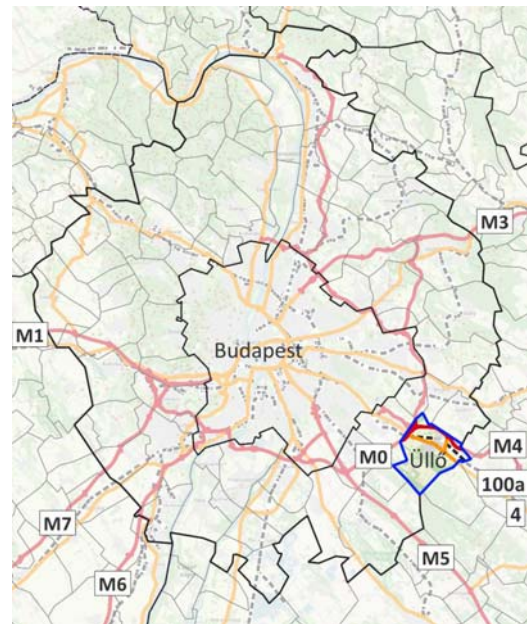
## 2. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE ÉS LEHATÁROLÁSA

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 módosítási helyszínek a **belterület északi részén, az Üllő ipari park (vagy Ferihegyi ipari park) lakóterületek és az M4 gyorsforgalmi út közötti térségben helyezkednek el, az ipari park úthálózatát és kapcsolódó forgalmi elemeit érinti.** A helyszín határai: a Gyömrői út, az M4 autópályát, a Gyáli-csatorna és a 100. sz. vasútvonal.

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.

A módosítás a Ferihegyi ipari park és az M4 gyorsforgalmi úthoz kapcsolódó **úthálózatát és ennek helyigényét (1. helyszínek), illetve déli részén egy gazdasági fejlesztési területet (2. helyszínen) érint, mely teljes egészében belterülethez, települési térséghez tartozik.**



ÜLLŐ VÁROS ÉS A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ VISZONYLÁTÁBAN

(Lechner Tudásközpont adatszolgáltatás, Openstreetmap)

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

## 3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

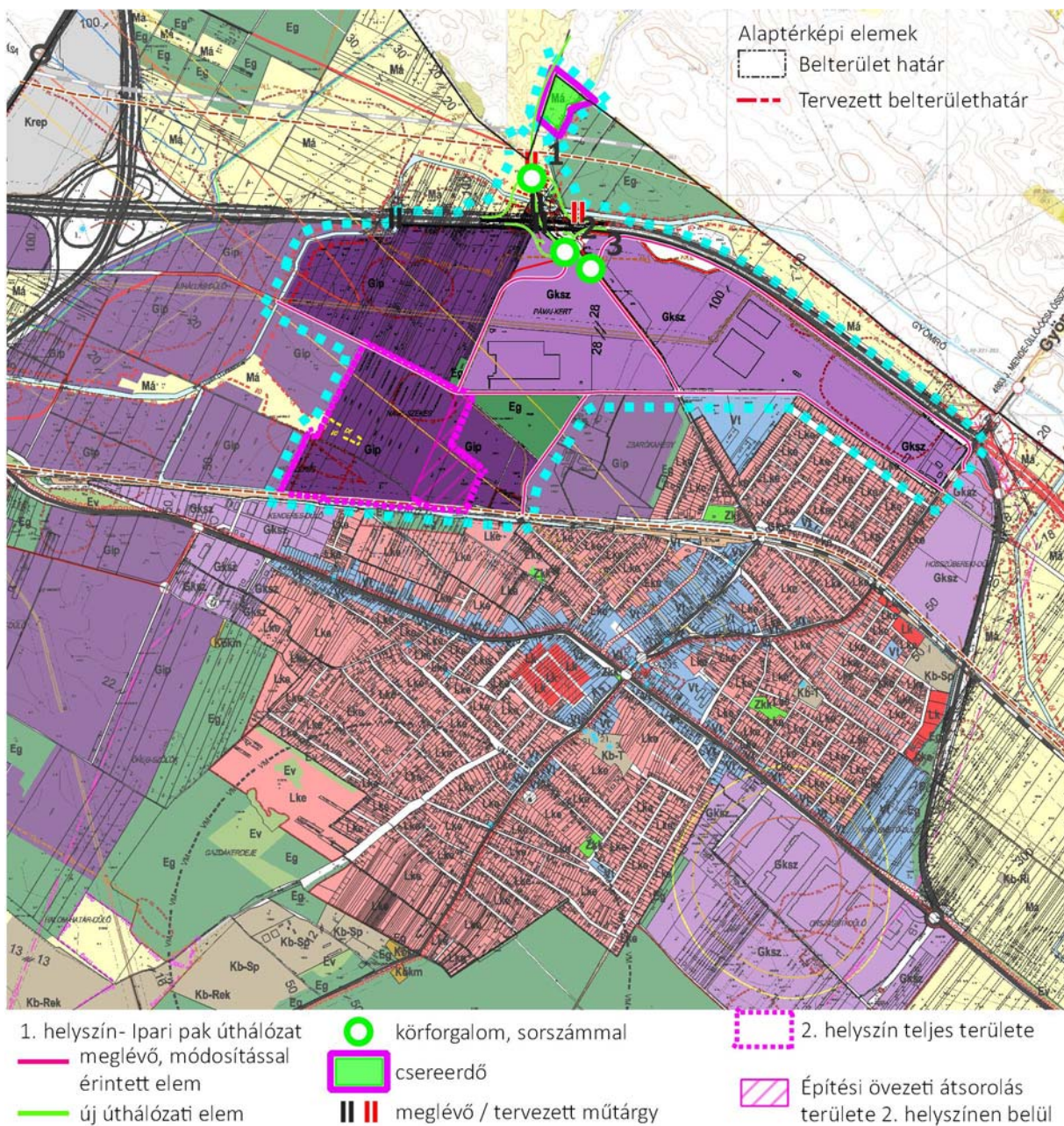
Jelen megalapozó vizsgálatokat tartalmazó munkarész kidolgozása a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. mellékletében meghatározott tartalmi követelményei alapján készül, a 2016-ben a **teljes közigazgatási területre készült megalapozó vizsgálat figyelembevételével.** A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 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 tartalom 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-ban készült megalapozó vizsgálatok nem tartalmaztak, vagy kiegészítésre, aktualizálásra szorulnak.

A módosítás kapcsán az utak nyomvonalának, szabályozási vonalainak pontosítása és területfelhasználási szinten történő átsorolása nem teszi szükségessé a társadalmi, gazdasági és az épített környezetre vonatkozó vizsgálatok, illeszkedési szabályok részletes elkészítését, ismertetését. Ezeket a környezetvédelmi hatástanulmány tartalmazza, valamint a környezetvédelmi engedély kikötéseket tesz a megvalósítás és üzemelés során jelentkező káros hatások mérséklésére – a megalapozó és alátámasztó munkarészekben ezeknek vonatkozó részeit emeljük ki.

A térségi tervek szerint a módosítási helyszínek nagy része települési térségbe sorolt. **Az M4 gyorsforgalmi út új csomópontjának északi része mezőgazdasági, illetve erdőgazdálkodási térség részét képezik,** valamint az erdők övezetékek is érintett (erdőtervezett erdő), ezek beépítésre nem szánt közúti közlekedési területbe (KÖu) kerülnek, ezekkel az összhang biztosítása, **csereerdő kijelölése szükséges.** Az utak szabályozási vonalainak pontosítása nem hat az infrastrukturális hálózatok rendszerére, nem változtatja meg a településszerkezetet meghatározó közlekedéshálózattal és a közműellátással szemben támasztott igényeket sem.

### 3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK

Üllő településszerkezetét alapvetően a nyomvonalas műszaki létesítmények, vízfolyások határozzák meg: a közigazgatási területet a vonalas közlekedéshálózati meglévő és tervezett elemek, valamint a vízfolyások, északnyugat - délkeleti tengellyel közel párhuzamosan, jelentősen tagolják. Az ipari park a kiemelkedő közlekedéshálózati kapcsolatokat kihasználva, az M4 gyorsforgalmi úttól délre, a 100. sz. vasútvonalig terül el. Az M4 gyorsforgalmi út és 404. sz. főút csomópontjától indulva települ be folyamatosan. Az ipari park főbb szerkezetet meghatározó gyűjtőújtai a Zsaróka út és a Maglódi út. Meglévő telephelyeket tár fel a dél felé kanyarodó Zsarókahegyi út. Délkeleten a már beépült gazdasági terület a központi lakóterülettel közvetlenül érintkezik, teherforgalmával, zaj-, rezgés- és légszennyezésével folyamatosan terhelve azt. Nyugati irányba haladva a vasútvonal közvetlenül ékelődik közéjük, a lakóterületek irányába végig zajvédő fal található.



#### MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÁTTEKINTŐJE

(alaptérkép és alaptérképi elemek: Lechner Központ adatszolgáltatás, 1. helyszín úthálózati elemei: Utiber Bt.)



További **meglévő**, szerkezetet meghatározó **elemek a vízfolyások**: az M4 autótutat északon kísérő, majd dél felé kanyarodva azt keresztező **Gyáli (1.)-csatorna, a 104. sz. csatorna, a 100. sz. vasútvonalat kísérő Régi-Gyáli-1.-csatorna**. A Maglódi út jelenlegi nyomvonala északon, a külterületen az M4 gyorsforgalmi utat, majd a Gyáli-csatornát is keresztezi, mindkét helyen 2x1 sávós híd található. A gazdasági területeket átszelő **vízfolyások menti gyepes-cserjés sávok** maradhattak meg **természetközeli, beépítésre nem szánt területeknek**, ezek az ökológiai folyosókhoz tartoznak.

**Tervezett elem** a település északi részén haladó Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér **nagysebességű vasútvonala**, melyet keresztez a távlati Gyömrő – Maglód felkötő út (itt új felüljáró építése tervezett).

A módosítás **kismértékben érinti a hatályos településszerkezeti tervet**, azonban a településszerkezeti összefüggések nem változnak. Az ipari park **már meglévő, kijelölt fő közlekedéshálózati elemeinek nyomvonala és szélessége, valamint az új csomópont helyigénye** az útterveknek megfelelően **módosul**. Az általuk meghatározott **településszerkezet** a fokozatosan kiépülő **ipari-logisztikai parkban pozitív irányban változik**, mivel a teherforgalom a lakóterületeket határoló Zsaróka útról várhatóan szinte teljesen eltűnik, **élhetőbb környezetet hozva létre**.

**Üllő város térszerkezeti helyzete, térségi szerepe változatlan marad, és az infrastrukturális ellátási rendszerében előnyös változás következik be a fejlesztések hatására.**

### 3.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET VIZSGÁLATA ÉS BEMUTATÁSA

A módosítási helyszínek a központi belterület északi, az M0-M4-404 j. út és a MÁV 100 vasútvonal által határolt, – az **IVS és a TSZT által is gazdasági fejlesztési területként kezelt** – részén található. **A teljes terület települési térség részét képezi.**

Két részterületen szükséges a településrendezési eszközök módosítása (L.: áttekintő rajz előző fejezetben):

- az **1. helyszín** a Ferihegyi ipari park úthálózatát, csomópontjait (ezek helyigényét), illetve cse-reerdősítés területét érinti,
- a **2. helyszínen** konkrét gazdasági fejlesztési igény jelentkezett, ezt lehetővé tevő egységes szabályozás szükséges.

#### 3.2.1. Elhelyezkedés, közlekedési kapcsolatok

A területet **Budapest, a Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér, az M0-ás körgyűrű és az M4-es autópálya** közelsége és leágazása teszi a **logisztikai és termelő vállalatok számára ideális helyszínné**. A meglévő ipari terület és a kapcsolódó gazdasági fejlesztési területek az **M4 gyorsforgalmi út** és a 404. sz. másodrendű főút különbszintű **csomópontjától**, majd az innen kiágazó Gyömrői, majd kelet-nyugati irányú **Zsaróka úton keresztül** közelíthető meg. Ez a fő feltáró út, a Spar logisztikai központjáig kiépített, változó műszaki állapotú aszfaltburkolattal ellátott, ezután földútban folytatódik. További fontos úthálózati elem az észak-déli irányú Maglódi út: a lakóterületi szakasz után földútban, majd Maglód területén Dóra Tivadar utca néven az ottani távlati gazdasági területek fő feltáró útjaként folytatódik – ezt az összeköttetést teremti majd meg a távlati Gyömrő–Maglód feltáró út. Szerkezetet nem meghatározó a dél felé kanyarodó Zsarókahegyi út, mely a szintbeni keresztezéssel éri el a vasútvonalat és folytatódik a Széchenyi utcában a lakóterületeken.

A vonalas elemek – közutak és vízfolyások – több ponton keresztezik egymást, az alábbi mőtárgyakon:

- a Maglódi út külterületi szakasza az M4 gyorsforgalmi úton (M4 ~26+879 km szelvényénél), majd közvetlen ezután a Gyáli 1.-főcsatornán 2x1 sávós felüljáróval kel át,
- a Gyáli 1.-főcsatorna dél felé kanyarodó szakaszán az M4 gyorsforgalmi út felüljárója (M4 26+221 km szelvény)

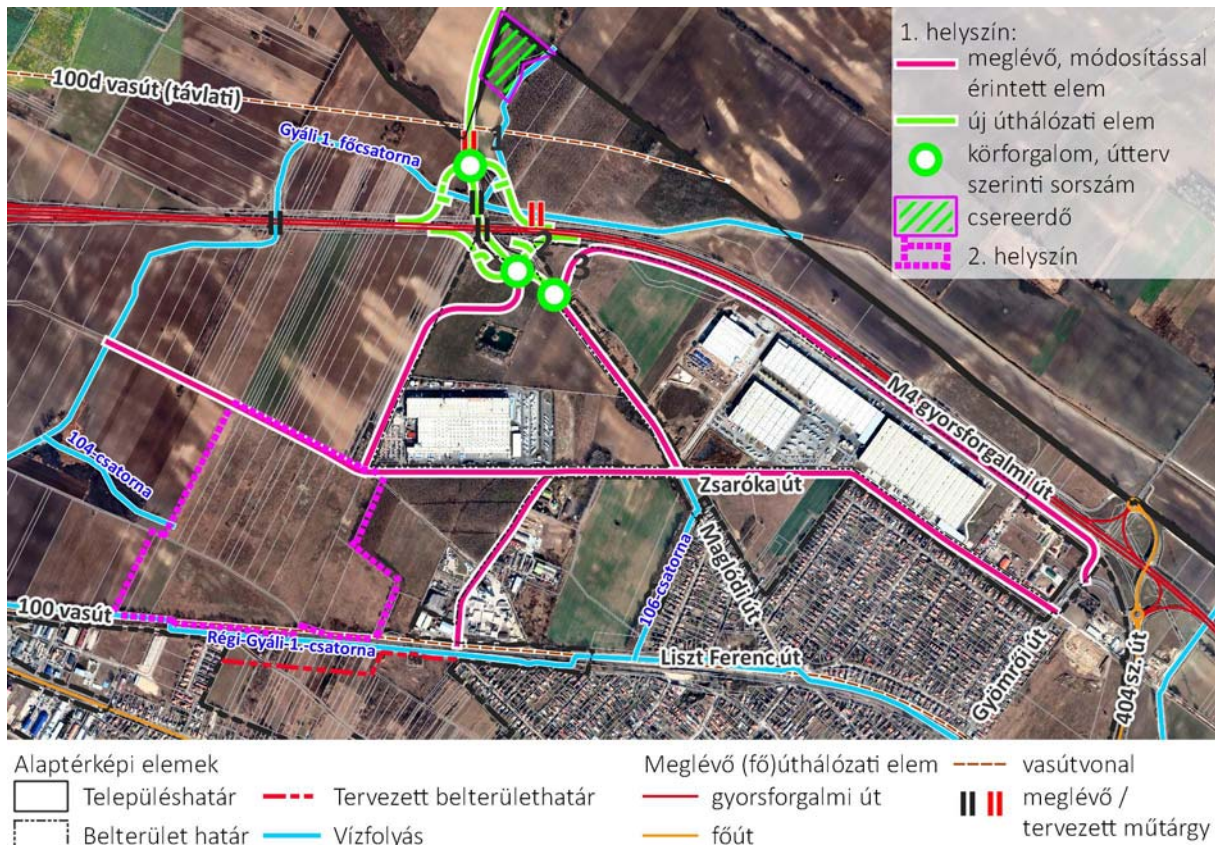
**A 2. helyszín** az Ipari park déli részén, a Spar logisztikai központ környékén, a 100. vasútvonal mellett található, északról a Zsaróka út határolja – ugyaninnen tárható fel. Délen közvetlenül a 100 vasútvonal, és földút határolja. Az út nyugat felé átszeli a területet, majd észak felé fordulva csatlakozik a Zsaróka

út folytatásához (ez a 058/2 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú saját használatú út jelenti a helyszín nyugati határát).

### 3.2.2. Jelenlegi területhasználat

Az iparterület a Zsaróka út mentén kezdett beépülni: az M4-404. főút csomópontja közelében kisebb telephelyek (tüzép, faanyagkereskedés, fuvarozócég stb.) található, távolabb már **több multinacionális vállalat létesített logisztikai központot**. Dél felé, a Zsarókahegyi út és 100a vasútvonal mellett újra kisebb telephelyek található. A logisztikai park csarnoképületekkel való beépülése napjainkban is fokozatosan zajlik. Jelenleg a Zsaróka út képezi a lakóterületek északi, illetve a gazdasági területek déli határát, itt zajlik a teher- és hivatásforgalom legnagyobb része.

Kelet felé haladva a nem beépült, de gazdasági területek céljára kijelölt területek szántóként hasznosítottak, vagy gyepfelületek borítják őket. Két erdőtömb található a területen. Meghatározó elemek a vízfolyások, az azokat kísérő keskeny cserjés-gyepes sávok, illetve a csatlakozó mélyebb fekvésű, értékes növényzettel borított (időszakosan) vízállásos területek. A 104-csatorna mentén két nagyobb, értékesebb gyepterület található, egy részük az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójához, vagy pufferterülethez tartozik. Az M4 gyorsforgalmi út menti beépítetlen területek erős emberi hatás alatt álló, leromlott természetességű szántó-, illetve gyepterületek. A tervezett csomóponthoz északon települési viszonylatban nagy (erdőtervezett) erdőtömbök csatlakoznak: szabályos sorokban telepített nemesnyárasok. Az erdők és a gyorsforgalmi út között folyik a Gyáli (1.)-csatorna, melyet a Maglódi út meglévő felüljáróra, valamint egy földút jelenleg is keresztez: a beruházásban ezek a műtárgyak felújítása, bővítése is tervezett.



### A MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍNEK ÉS KÖRNYEZETÜK

alaptérképi elemek: Lechner Központ adatszolgáltatás, alaptérkép: Google Earth 2022., 1. helyszín úthálózati elemei: Utiber Bt.)

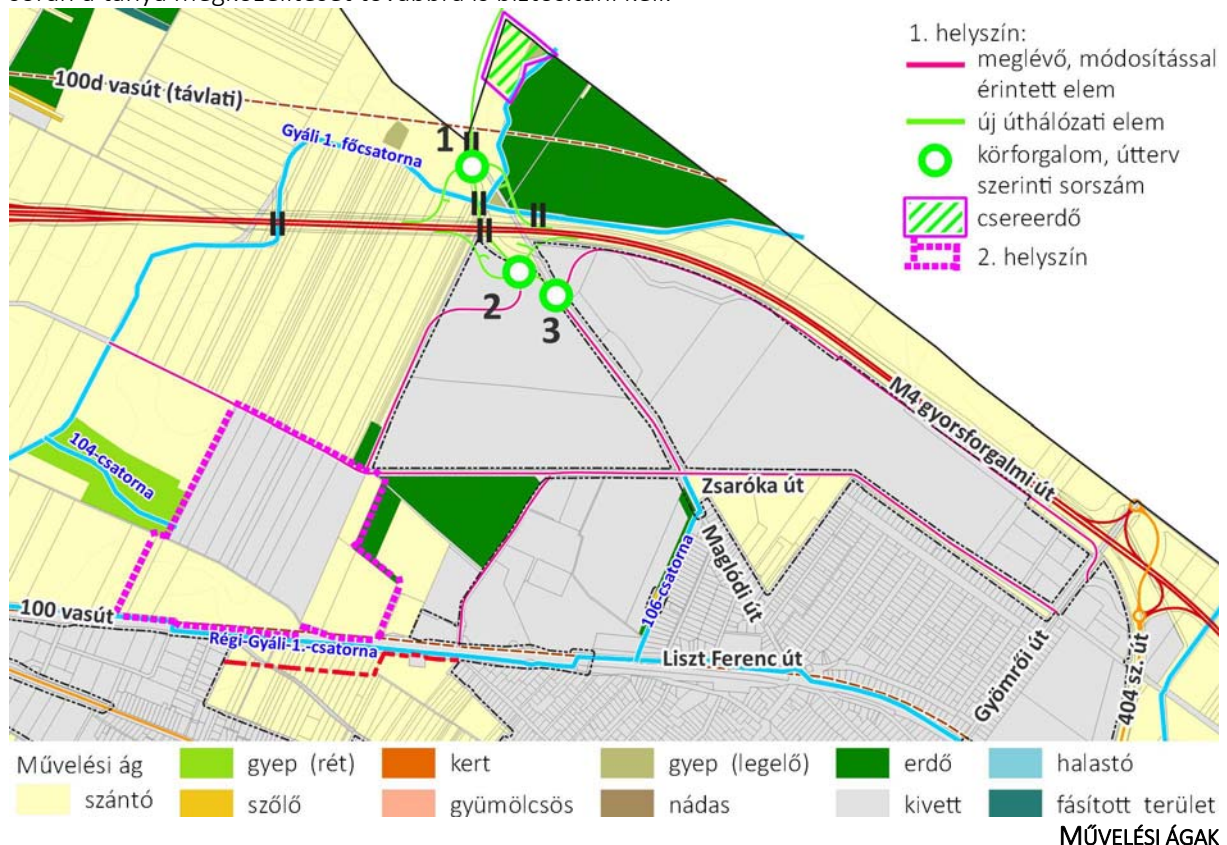
A meglévő gyűjtőutak **külterületi telkek**, a kísérő gazdasági területek (az utak bővítési irányai) **belterületi, művelés alól kivett telkek**. A Gyáli-főcsatorna előtti utolsó útszakasz és az ipari-gazdasági területek

**külterülethez tartoznak** – ezek településszerkezeti és szabályozási szinten is egyelőre távlati gazdasági fejlesztési területek, építési övezeti besorolással nem rendelkeznek.

A **gyorsforgalmi utak**, illetve a meglévő, vagy korábban tervezett ipari parki csomópontok területén a művelés alóli kivonás, a telekalakítás nem történt meg: az M4–M0. illetve az M4–404. sz. út csomópontjai szántó, erdő művelési ágú telkek.

A **jelenleg tervezett csomópont I. üteme, a déli 2. és 3. körforgalom belterületen, művelés alól kivett területen található. A II. ütem részét képező északi 1. körforgalom már külterületen helyezkedik el, főként szántóterületeket érint.** A csomópont keleti ága, az M4 gyűjtő-elosztó sávjának leágazása erdőterületeket érint. A 047/1, 047/2, 045/4 hrsz. telkek **erdő művelési ágúak**, területfelhasználási és szabályozási szinten **gazdasági erdőterületek. Jelen módosításhoz kapott erdészeti adatszolgáltatás alapján erdőtervezett erdőterületek**, telepített nemesnyárasok, faültetvény természetességi besorolású, nem természetes vagy természetyszerű erdők. Az erdőterületeket tömbjükkel szomszédosan, a Gyáli (18.)-csatorna túlpartján pótolják, szántóként hasznosított, 2,04 ha kiterjedésű területen. A telek nyugati része 5-6 minőségi osztályú, mezőgazdasági művelési ágú. A csatorna mellett 0,25 ha kiterjedésű 7 minőségi osztályú legelő érintett, mely szintén szántó.

A **2. helyszín** beépítetlen, művelés alatt nem álló gyepterület. Északnyugati része **művelés alól kivett, beleértve a 057/5 hrsz.-ú korábbi utat.** Az egykori út telekrésze már a fejlesztő tulajdonában van. A 104-csatorna körüli mélyebb fekvésű, gyepel borított terület részben a helyszínt is érinti. A területet szántók övezik, keleti határát egy tanya jelenti, északkeleten erdők csatlakoznak hozzá. A módosítás során a tanya megközelítését továbbra is biztosítani kell.



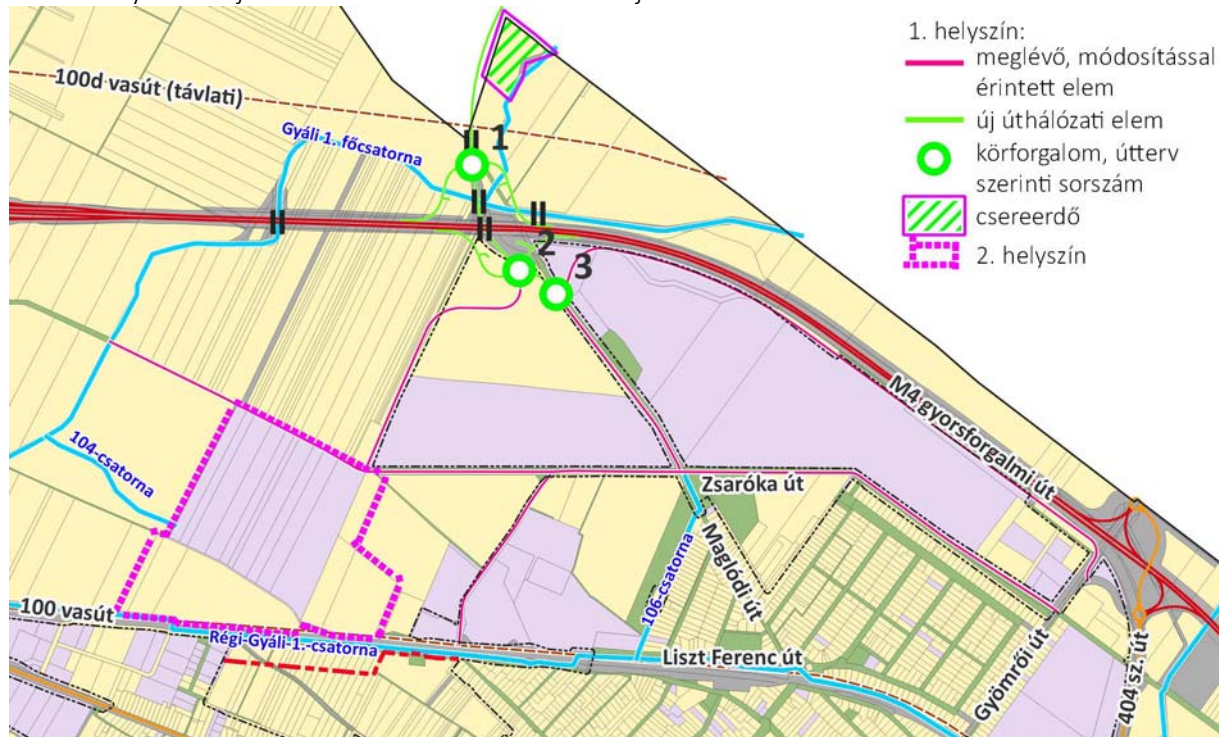
(alaptérkép és alaptérképi elemek: Lechner Központ adatszolgáltatás, 1. helyszín úthálózati elemei: Utiber Bt.)

### 3.2.3. Tulajdonviszonyok

Az **1 helyszín útjai**, az M4 autópálya, és a Maglódi út korábban tervezett részleges csomópontjának déli része állami tulajdonban van. A távlati Gyömri-Maglód felkötő út (Maglódi út külterületi szakasza) szintén állami tulajdonú. A körforgalmak tervezett területe gazdasági társaságok, magánszemélyek tulajdonában van.

Az **iparterület belső gyűjtő és feltáró útjainak telkei** (1. helyszín) önkormányzati tulajdonban állnak, a szomszédos telkek – az útszélesítés területei – változóan magán, vagy gazdasági társaságok tulajdonát képezik. A csereerdő magántulajdonban van.

A **2. helyszín** északi része, beleértve az egykori út telkét, gazdasági társaságok tulajdonában van, délen és keleten magántulajdonosé. A szomszédos tanya megközelítését szolgáló 057/6 és 057/3 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú út telkei nem tartoznak a fejlesztési területéhez.



1. helyszín:
- meglévő, módosítással érintett elem
  - új úthálózati elem
  - körforgalom, útterv szerinti sorszám
  - ▨ csereerdő
  - ▨ 2. helyszín

Tulajdonviszonyok

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <span style="color: grey;">■</span> Állami területek                   | <span style="color: purple;">■</span> Gazdasági társaságok területe | <span style="color: cyan;">■</span> Tartós földhasználók területe    |
| <span style="color: orange;">■</span> Egyházak és egyesületek területe | <span style="color: green;">■</span> Önkormányzatok területe        | <span style="color: yellow;">■</span> Természetes személyek területe |

TULAJDONVISZONYOK

(alaptérkép és alaptérképi elemek: Lechner Központ adatszolgáltatás, 1. helyszín úthálózati elemei: Utiber Bt.)

### 3.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK RENDSZERE

Üllő város közigazgatási területére vonatkozóan az alábbi településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök vannak hatályban:

- Üllő Város Önkormányzat képviselő-testületének 63/2015. (IV. 30.) önkormányzati határozattal **elfogadott településfejlesztési koncepciója** (továbbiakban: TFK),
- **Integrált településfejlesztési stratégia**, amelyet a képviselő-testület a 48/2022. (III. 31.) Ö.H. határozatával fogadott el, (a továbbiakban: ITS),
- a képviselő-testület 91/2017. (VI.29.) számú önkormányzati határozatával elfogadott **Településszerkezeti terv**, (a továbbiakban: TSZT) valamint
- **Üllő város helyi építési szabályzatáról szóló** 20/2017. (VII.28.) önkormányzati rendelet és ennek mellékletét képező szabályozási terv (a továbbiakban: **HÉSZ**).

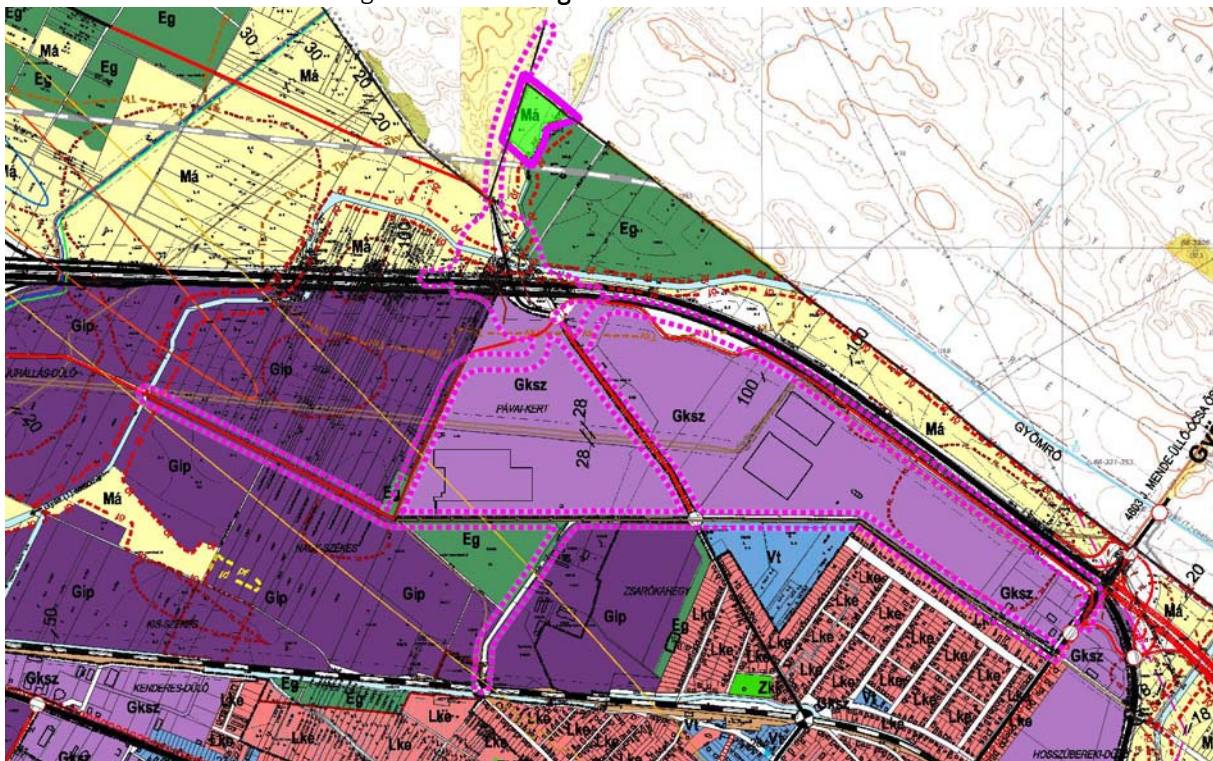
Az elfogadott településszerkezeti tervet az önkormányzathoz érkezett egyedi kérelmek és az önkormányzati fejlesztési szándék alapján többször – a 69/2019. (IV. 25.) és a 6/2021. (I. 20.) önkormányzati határozatokkal – módosították. Az elfogadott helyi építési szabályzatot és mellékleteit is módosították: 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.), 1/2022. (II. 4.) és 3/2023. (II. 2.) önkormányzati rendeletekkel.

### 3.3.1. Hatályos településszerkezeti terv

A hatályos településszerkezeti terv a gyorsforgalmi- és főutakat, valamint az ipari park gyűjtőútjait **meglévő vagy tervezett, szerkezetet meghatározó közlekedési infrastruktúra elemeként** kezeli. Az 1. sz. szervízút tervezett, szerkezetet meghatározó útként kíséri az M4 gyorsforgalmi utat, annak közúti közlekedési területén és 100 m-es védőtávolságán belül. A szervízútnak csak nyomvonala változik, területfelhasználásban és a védőtávolságon belül az eddigiekhez képest új elem nem jelenik meg. A módosítással érintett utak közül a Zsarókahegyi út szerkezetet nem meghatározó út.

A Zsaróka út menti, főként logisztikai központokkal beépült, **északi-északkeleti rész a belterülethez tartozik, kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe** sorolt. Délen, a lakóterület és vasút határolta, kisebb telephelyekkel (részben) betelepült **ipari gazdasági területek szintén a belterülethez tartoznak**. A nyugati felé elterülő **távlati fejlesztési területek ipari gazdasági területbe** soroltak. A Zsarókahegy melletti, háromszög alakú, **gazdasági erdőbe** sorolt, erdőtervezett erdőtümböt útbővítés nem érinti, a határoló 053/48 hrsz.-ú önkormányzati úttal a vízelvezető árkok kapnak majd helyet. A lakóterület felől településközpont vegyes terület határolja.

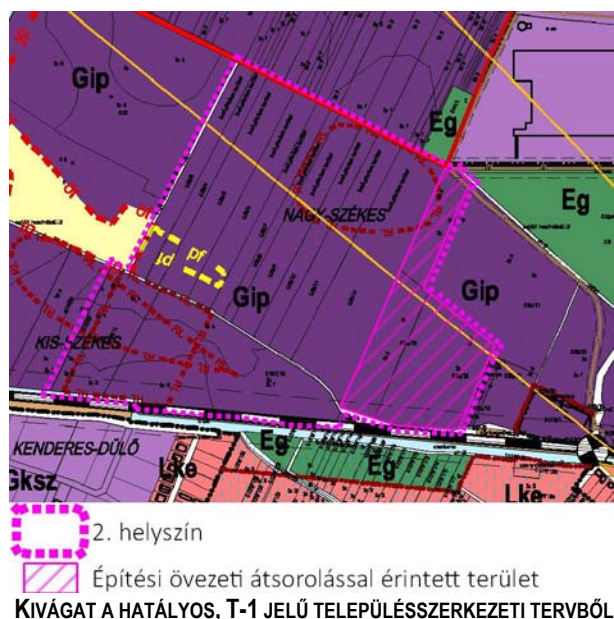
A Maglódi utat és a 3. körforgalom déli becsatlakozó ágát keresztezi a Nagyhegyes–Kenderes–Törökszentmiklós–Szolnok–Cegléd–Vecsés **földgázszállító vezeték**.



KIVÁGAT A HATÁLYOS, T-1 JELŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBŐL

- ■ ■ ■ ■ módosítással érintett utak, és határos terület(ek)
- csereerdő
- meglévő, szerkezetet meghatározó út
- tervezett, szerkezetet meghatározó út
- meglévő, szerkezetet nem meghatározó út

Az újonnan tervezett elemek közül a 2. körforgalomba kötő nyugati gyűjtő-elosztó sáv az M0. 13. és 17., valamint az 1. szervízút érinti az M0 18. és 19. régészeti lelőhelyet. A Zsaróka út új szakasza az Üllő, 24. lelőhelyet érinti, ahol kora bronzkori, szarmata telep nyomai találhatóak. Az engedélyezési és kiviteli tervek készítése során készült **Előzetes régészeti dokumentáció előkészítő munkarészeiben a tervezett nyomvonalon nem azonosítottak olyan helyben megtartandó örökségi elemeket, amelyeket a földmunkával el kell kerülni**. A csereerdő területe mezőgazdasági területbe sorolt, védelmi és korlátozó elem nem érinti, távlati 100 d vasútvonal védőtávolságán belül helyezkedik majd el.



A hatályos településszerkezeti terv a 2. helyszínt **Gip** jelű **egyéb ipari gazdasági területfelhasználási egységbe** sorolja. Az ipari gazdasági területekre vonatkozóan a településszerkezeti terv leírása 1,5-ös beépítési sűrűséget és legalább részleges közművesítettséget határoz meg. A korábban északkelet-délnyugati irányban kiszabályozott út tervezett, szerkezetet nem meghatározó út. Az északi határoló Zsaróka út folytatása szerkezetet meghatározó, tervezett helyi gyűjtőút, ezt jelen módosítás nem érinti.

A területet délen a határoló **100 sz. vasútvonal 50,0 m-es védőtávolsága** érinti, itt építményt elhelyezni csak a vonatkozó feltételek szerint lehet – a tervek szerint háromszintes védő zöldsávot kialakítása szükséges.

A területet a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtérhez tartozó **zajövezeti zónája** érinti.

Nyugaton a 104.-csatorna folytatásában az ökológiai hálózat pufferterületének övezete érinti – a vízfolyás idáig már nem ér el, az ökológiai folyosóhoz tartozó szakasza általános mezőgazdasági területbe sorolt.

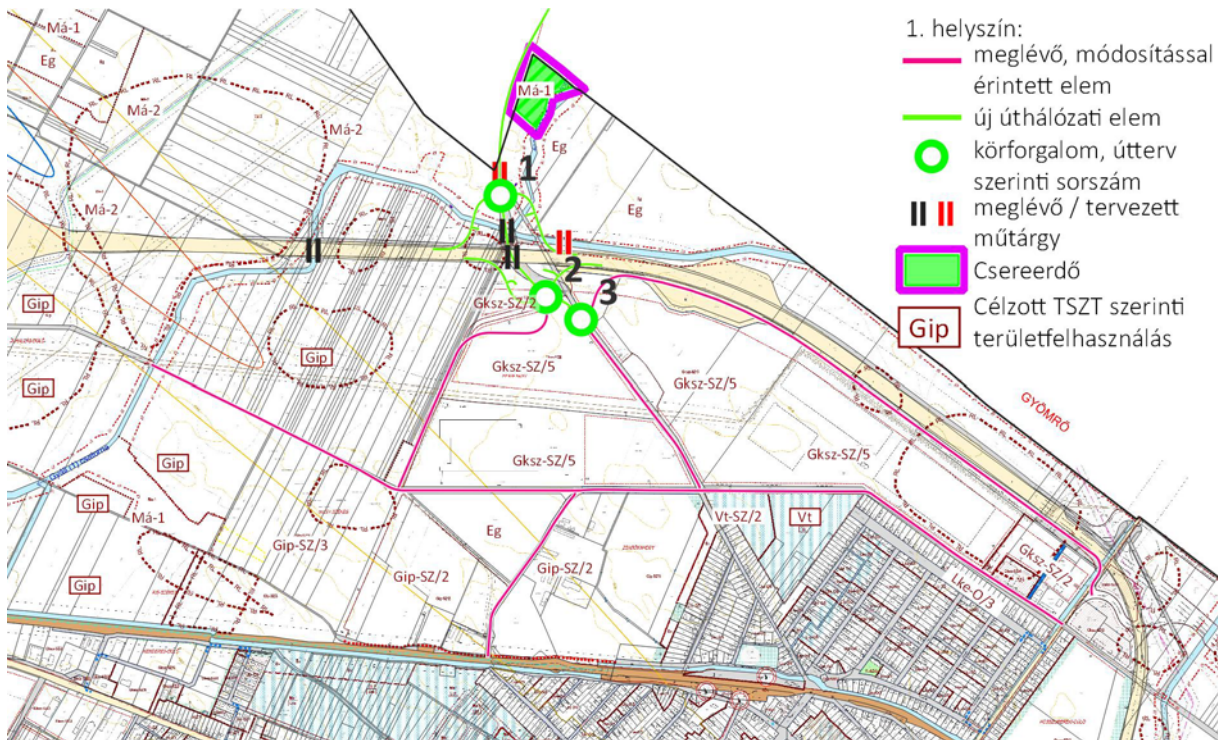
A területet három, a 24., 25. és 31. számú régészeti lelőhely érinti, melyek kis kiterjedésű, őskori szarmata telepek emlékeit őrzik.

Az 1. helyszín iparterületi részein, a szerkezetet meghatározó gyűjtőutak nyomvonalához igazodó iparterületekkel „területcseré” történik: a régi utak helyén **új beépítésre szánt területek jönnek létre, de az új, szélesebb utak (18,0 m helyett 22,0 m szélesek) közötti közlekedési területbe kerülnek. Összességében az új beépítésre szánt területi kijelölés ellenére azok összterülete várhatóan csökkenni fog.**

### 3.3.2. Hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv

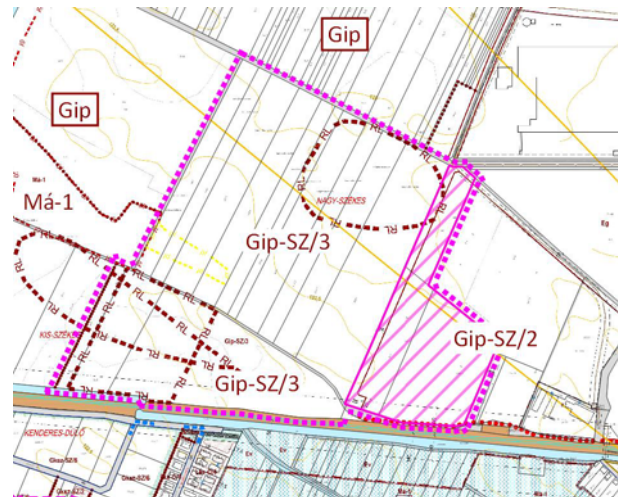
A hatályos szabályozási terven az iparterület gyűjtőutjai KÖu-3 övezetbe tartoznak. A HÉSZ szerint tervezett gyűjtőút **szabályozási szélessége legalább 18 m**. A kiépítettség igény szintje 2x1 forgalmi sáv vízzáró burkolattal, kétoldali járda, kerékpársáv, csapadékvíz elvezetés, közlekedési zöldfelület [46.§ (3) bek. c. pont].

Az utak környezetében a hatályos terven **kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetekbe** tartozó tömbök Gksz-SZ/2, Gksz-SZ/5, Gip-SZ/3, illetve Gip-SZ/2 jelű építési övezetekbe tartoznak. A lakóterületnél található településközpont vegyes terület egy része Vt-SZ/2 építési övezetbe tartozik, a terület további részének nincs építési övezeti besorolása, de ez a településszerkezeti terv (és települési jövőkép) szerinti célzott területfelhasználás. Az építési övezetekbe tartozó telkeket egy területként kezelve, az **építési hely** minden oldalon a jelenlegi közterületi határvonaltól mért 10,0 m-es előkerttel került kijelölésre. A közlekedési és közmű létesítmények mentén az építési határvonal a védőtávolságon halad, ezen kívül épület nem helyezhető el. A külterületi ipari gazdasági területeknél ez a célzott területfelhasználás, de építési övezeti besorolást még nem kaptak. A csereerdő Má-1 övezetbe sorolt.



KIVÁGAT A HATÁLYOS, EGYBESZERKESZTETT SZ-1 ÉS SZ2 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERVEKBŐL

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 Zsaróka út – Maglódi út kereszteződésétől dél felé 16,0 m szabályozási szélességű, végfordulóval ellátott feltáró út jelenik meg, mely a megszüntetett 057/5 hrsz.-ú úthoz csatlakozott. A módosítás során a megmaradt út előírásoknak megfelelő szabályozásáról, végfordulójáról, a tanya megközelíthetőségéről gondoskodni kell.



2. helyszín Építési övezeti átsorolással érintett terület  
Célzott TSZT szerinti területfelhasználás

KIVÁGAT A HATÁLYOS SZ2 JELŰ BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL

A szabályozási terv a korlátozásokat, védőtávolságok (katasztrófavédelmi övezet, földgázvezeték nyomvonala és biztonsági övezete, M4 autópálya védőtávolsága) és a régészeti lelőhelyeket a településszerkezeti tervvel megegyező módon ábrázolja mindkét helyszín esetében.

### 3.4. ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL ÉS AZ ITS-SEL

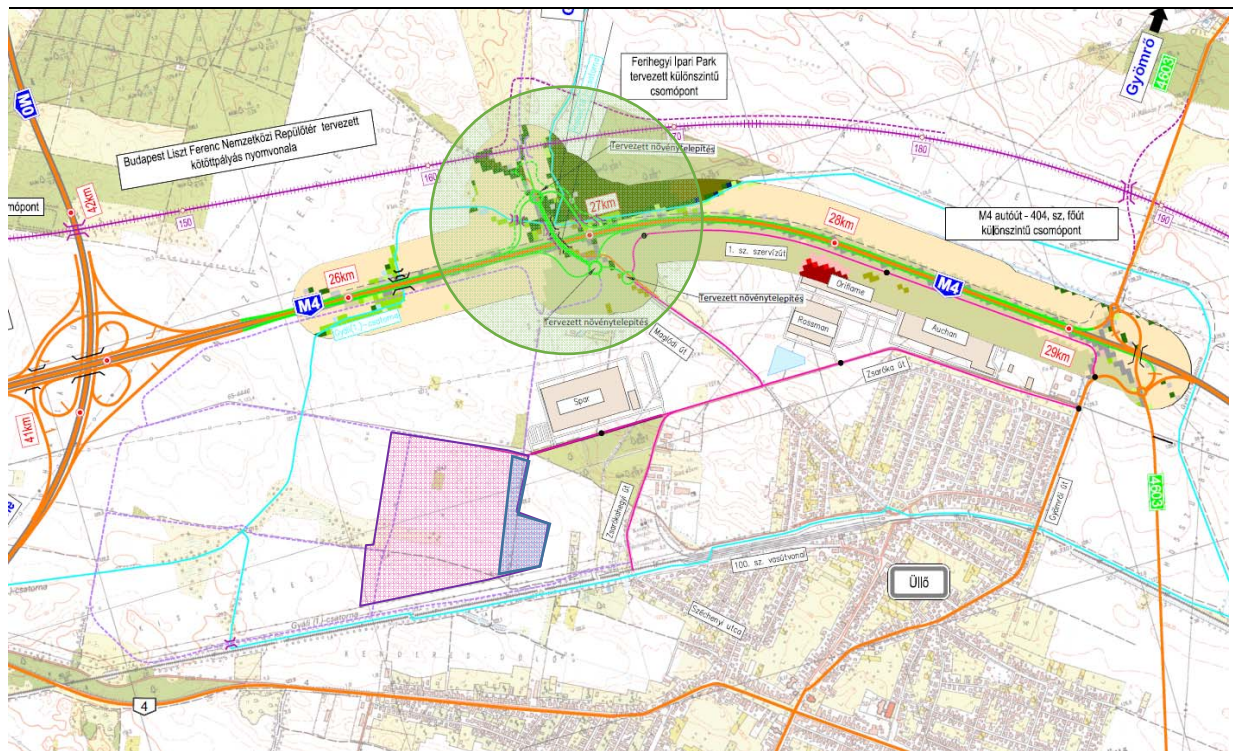
A módosítások nem vonnak maguk után nagymértékű területfelhasználási változásokat. A hatályos településszerkezeti tervi besorolások figyelembe vették a településfejlesztési koncepciót és az integrált településfejlesztési stratégia elhatározásait, célkitűzéseit. Az összhangot a településrendezési eszközök felülvizsgálata biztosította, és a módosításuk után is megmarad. A módosítási helyszínek települési








térségen belül található. Az 1. helyszín 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 2. helyszínre 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 gazdasági területek jobb feltárása, a meglévő gazdasági telephely bővítésének elősegítése révén. A Zsaróka út tehergépjármű forgalomtól mentesülése a lakóterületek és lakók védelmét is szolgálja, összességében jobb lakókörnyezeti minőséget eredményez.

### 3.5. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA – A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA

Mindkét módosítás a Ferihegyi Ipari Park területén belül helyezkedik el, egymástól függetlenül felmerült fejlesztési igények indokolják a településrendezési eszközök módosítását. Az ipari park infrastruktúra fejlesztése alapvetően az M4 gyorsforgalmi út nyomvonalára épül: az ahhoz kapcsolódó úthálózatát, csomópontjait, azok helyigényét érinti (1. részterület). Déli részén egy gazdasági fejlesztési terület módosítása is szükséges (2. részterület).

ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ (FORRÁS: KÖRNYEZETI HATÁSTANULMÁNY)



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

Az 1. módosítás célja a tervezett M4 autópút–Üllő ipari park csomópont és a tervezett gyűjtőút–hálózat helyigényének biztosítása és építésjogi követelményeinek megteremtése. Az utak az engedélyezési és kiviteli terveknek megfelelő nyomvonalal és egységesen 22,0 m szabályozási szélességgel szerepelnek a településrendezési eszközökben, ugyanakkor hálózati szerepük nem változik. Az M4 gyorsforgalmi út nyomvonala, szabályozási szélessége nem változik, a mellette haladó 1. sz. szervízút – az eddigieknek



megfelelően –, annak szabályozási szélességén belül fut: egyedül a csomópontjainál változik kismértékben a nyomvonala.

Az ipari park kiszolgálását új külön szintű csomópont fogja biztosítani, a meglévő Maglódi úti külön szintű keresztezés felhasználásával. Az M4 autópályán 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:

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

**A 2. helyszín** több telekből álló gazdasági terület, mely egy fejlesztő tulajdonába került. A terület nyugati része Gip-SZ/3, keleti része 3 db telek Gip-SZ/2 építési övezetbe sorolt. Kelet–nyugati irányban szeli át a 057/1 hrsz.-ú út telke, melyet a tulajdonos megvásárolt, a telekalakítás megtörtént. Észak-déli irányban keresztezi a Zsaróka úthoz csatlakozó tervezett út. Mindkét út Köu-3 besorolású, egységesen beolvadnak a gazdasági területbe. **A módosítás célja, hogy a terület egységes építési övezetbe (Gip-SZ/3) tartozzon, összevonható és egy telephelyként hasznosítható legyen, és ennek építésjogi követelményeit a szabályozási terv megteremtse.**

A gazdasági terület déli részén, a MÁV 100 a jelzésű Budapest - Cegléd - Szolnok vasúti fővonaláról leágazóan **logisztikai központot kiszolgáló saját célú iparvágányok kialakítására** készültek engedélyezési tervek (készítette: MÁVTI Kft.) 2009-ben. A terület fejlesztője az iparvágányok kialakításának lehetőségét továbbra is meg kívánja tartani.

#### 4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A teljes közigazgatási területre vonatkozó településrendezési eszközök készítése kapcsán részletes alátámasztó javaslatok készültek. Jelen dokumentáció csak a módosítással érintett terület és a tervezési feladatnak megfelelő mélységben tartalmazza az alátámasztó munkarészeket.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 11.§ (5) bekezdése lehetőséget ad arra, hogy a településszerkezeti tervhez készített megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat – szükség szerint aktualizálva és kiegészítve – felhasználható a helyi építési szabályzathoz is. Mivel jelen esetben a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása egyszerre készül, és egyeztetése egyszerre zajlik, ezért közös alátámasztó munkarészek készülnek. A megalapozó vizsgálatra és alátámasztó javaslatra vonatkozó, Korm. rendeletben meghatározott tartalom elemei összevonhatók, fejezetben belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a település adottságainak, valamint a település településhálózatban elfoglalt helyének figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. Az alátámasztó javaslat ennek megfelelően készül.

##### 4.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

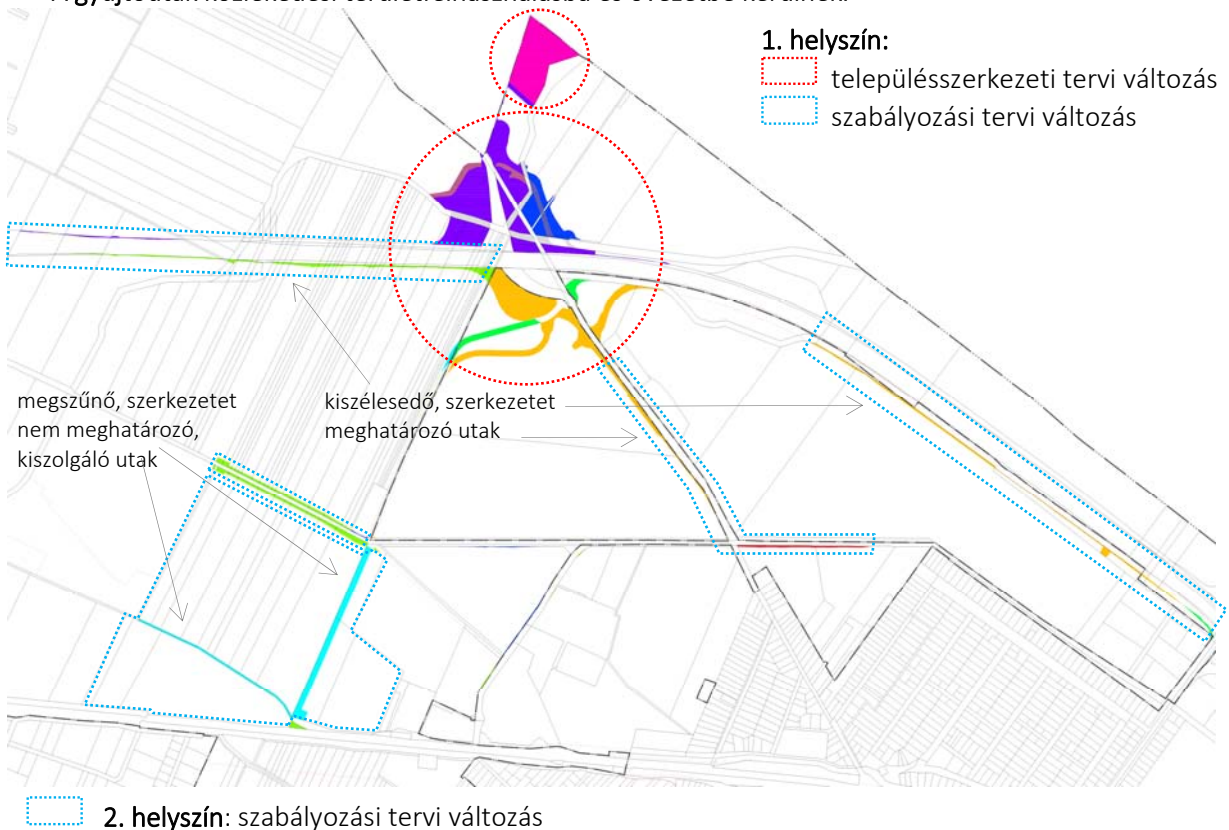
Jelen módosítás célja, hogy a tervezett autópálya csomópont, a hozzá kapcsolódó körfogalmak és az ipari terület feltárását szolgáló gyűjtő- és kiszolgáló utak helyigénye az elkészült közlekedési ágazati tervek szerint biztosítható legyen, illetve a beruházói igények szerinti telephely megvalósítható legyen.

Ennek megfelelően kismértékben módosul a településrendezési terveken jelölt közlekedési területek nyomvonala és szélessége, ebből adódón a szomszédos területek határa, mely kismértékben területfelhasználási egység és övezeti határ változással jár. **A módosítási igény a magasabb szintű terü-**

letrendezési tervek kereteit, a településfejlesztési koncepció elhatározásait és a településszerkezeti terv koncepcionális javaslatait nem érinti.

#### 4.1.1. A Településszerkezeti terv módosítási javaslata

A településszerkezeti terv a módosítás kapcsán változik: a szerkezet alakító közlekedéshálózati rendszer nyomvonala pontosodik, illetve a tervezett M4 csomópont új elemként jelenik meg. Az M4 autópálya ipari park úthálózatával (a távlati Gyömrő-Maglód felkötő úttal) alkotott csomópontja északon 1 db, délen 2 db körforgalommal egészül ki. A körforgalmak, a csatlakozó, szerkezetet meghatározó úthálózati elemek közötti közlekedési területfelhasználásba és övezetbe kerülnek, a tervezett kiszajátítási vonallal határoltan. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásban és építési övezetben maradnak a 3725 és 3702/4 hrsz.-ú telkeknek a 2. -3. körforgalom ágai, és az 1. sz. szervízút által közrezárt területei. A gyűjtőutak közlekedési területfelhasználásba és övezetbe kerülnek.



#### TERÜLETFELHASZNÁLÁS (ÖVEZETI) VÁLTOZÁSOK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET VISSZAMINŐSÍTÉSE		BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETBE SOROLÁS		BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK KÖZÖTTI CSERE				
1.	Vt → KÖu	0,14 ha	4.	KÖu → Gksz	0,58 ha	6.	KÖu → V	0,01 ha
2.	Gksz → KÖu	3,54 ha	5.	KÖu → Gip	1,18 ha	7.	Eg → KÖu	0,92 ha
3.	Gip → KÖu	1,20 ha				8.	Eg → V	0,20 ha
	összesen:	4,88 ha		összesen:	1,76 ha	9.	Má → KÖu	4,10 ha
Összesen 3,12 ha-ral csökken a beépítésre szánt terület a módosítások során a szabályozási vonalak pontosításából adódóan.						10.	Má → Ev	2,04 ha
						11.	Má → V	0,39 ha
						12.	V → KÖu	0,61 ha

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) b) pontja alapján nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

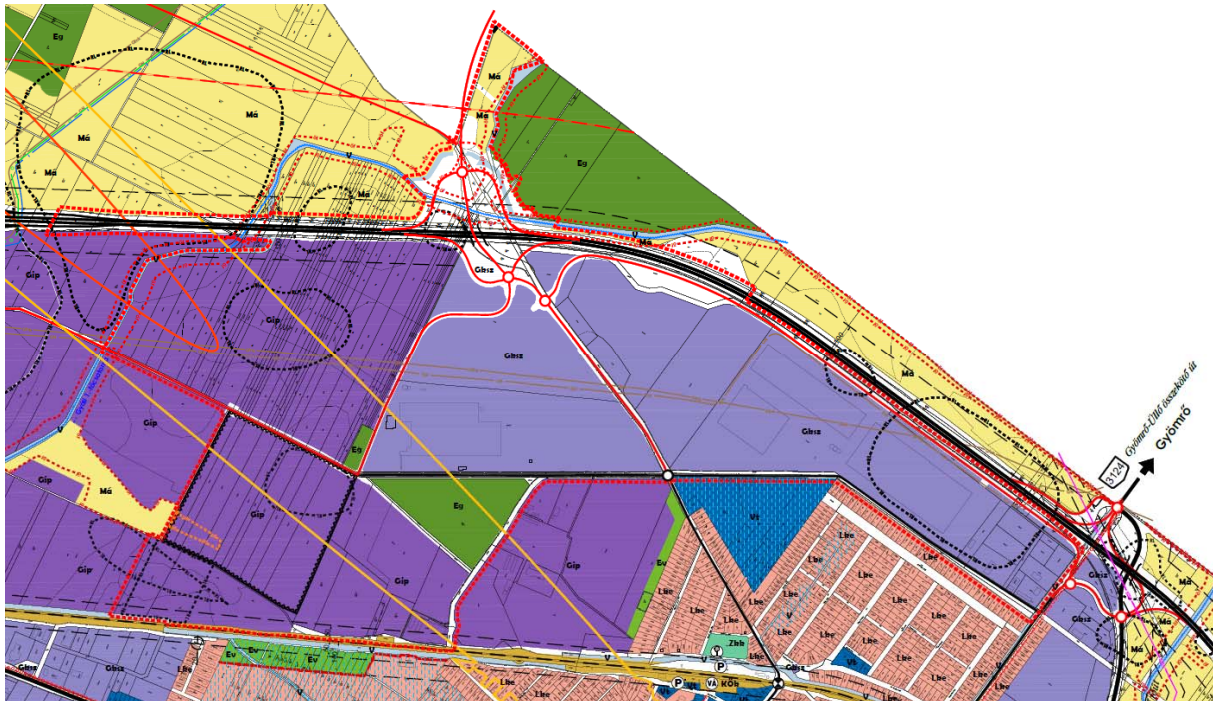
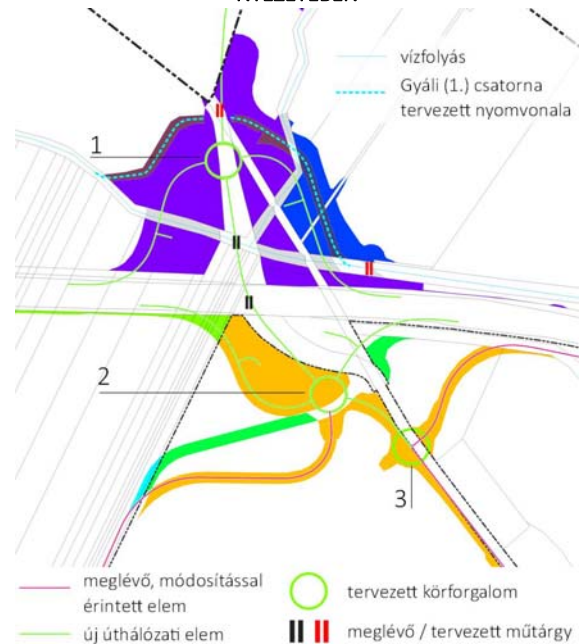
A csomópont területén a vízfolyások (a Gyáli (1.)-főcsatorna és Gyáli (18.)-csatorna) vízgazdálkodási területből közúti közlekedési területfelhasználásba kerülnek. A Gyáli (1.)-főcsatorna csomóponti szakasza új nyomvonalat kap (az úttervezési engedélyezési eljárás során a Vízügyi Igazgatósággal egyeztetve): észak felé kanyarodik, itt keresztezi az 1. körforgalom felett a Maglód felkötő utat. A módosítás során a leegyeztetett nyomvonal és területi kiterjedés szerint a csatorna új nyomvonalán vízgazdálkodási területbe kerül.

A tervezett csomópontnál az 1. körforgalom bekötő útjai – az M4 autópálya gyorsító-elosztó sávjai, valamint meglévő külterületi feltáró (föld)utak korrigált nyomvonalai – keleten **erdőtervezett erdőterületeket szüntetnek meg 1,04 ha-on. A megszüntetett erdők helyetti csereerdő 2,04 ha-os, mely a Maglód felkötő út keleti oldalán a 049/1 hrsz.-ú telek északi, közigazgatási határ melletti részén található.**

Keletről a Gyáli (18.)-csatorna, délen árok határolja, mindkettő vízgazdálkodási területbe sorolt. A telekrész általános mezőgazdasági övezetből (Má-1) gazdasági erdő övezetbe (Eg) és területfelhasználásba kerül. A tervezett erdő meglévő, és az igénybevétellel érintett erdőtömbökkel szomszédos, a kettő között folyik a Gyáli (18.)-csatorna.

A módosítás során, **kizárólag a szabályozási vonal változása miatt történik új beépítésre szánt terület kijelölése, belterületen és települési térségen belül.** A módosítás során új építési telek nem jön létre, a hatályos településrendezési eszközökben már kijelölt építési övezetbe sorolt beépítésre szánt területek határa módosul.

### TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK A CSOMÓPONT KÖRNYEZETÉBEN



TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

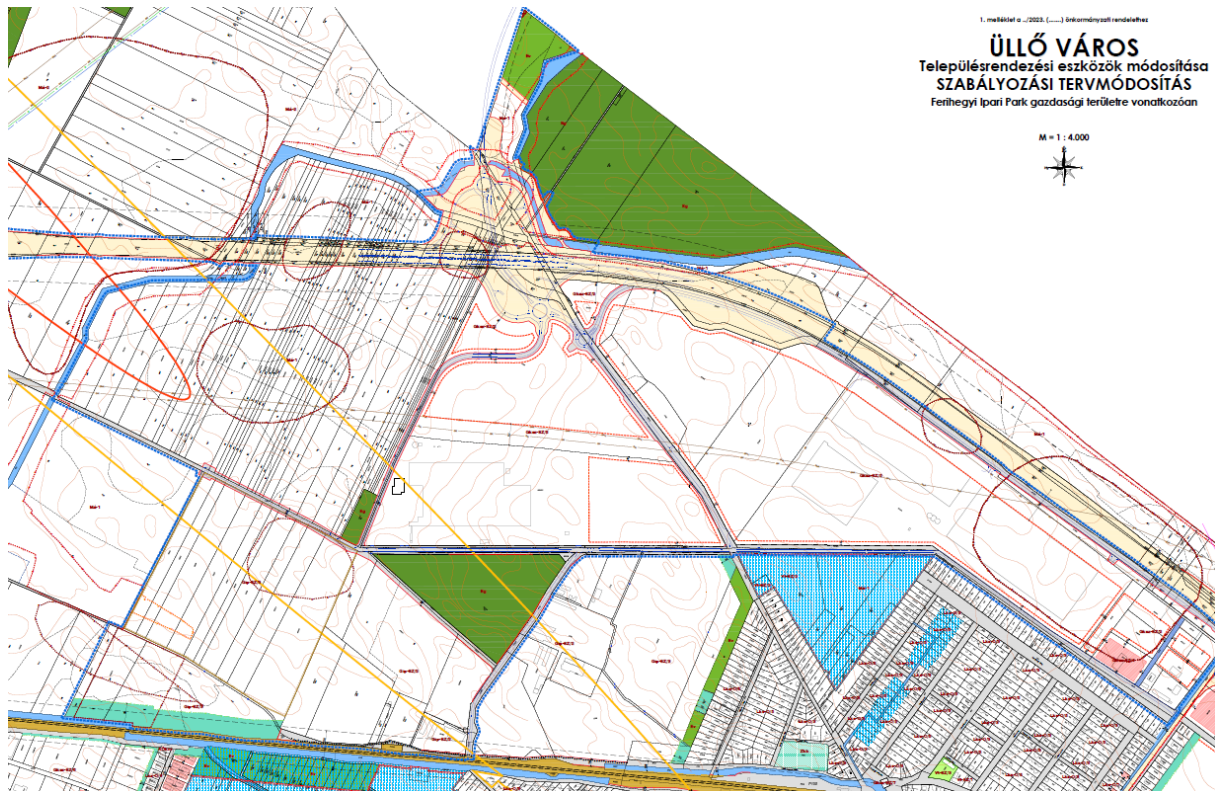
Az 1. helyszínen **új beépítésre szánt terület kijelölése** a csomóponti ágak nyomvonalának eltolásából adódik. A szerkezetet meghatározó gyűjtőutak nyomvonalához igazodó ipari gazdasági területek határa változik: a régi utak helyén „új” beépítésre szánt gazdasági területek jönnek létre, összesen **0,65 ha területen**. Az átsorolt beépítésre szánt területek a jelenlegivel megegyező területfelhasználásba és építési övezetbe kerülnek (többnyire kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek rendeződnek át a 3. körforgalomnál). A 2. helyszínen településszerkezeti tervi változás nem történik: a két megszüntetett út szerkezetet nem meghatározó mellékút, azonban ipari gazdasági építési övezetbe sorolás történik a megszűnő kiszolgáló utak területén. **Ugyanakkor a most kiszabályozott szélesebb utak (18,0 m helyett 22,0 m szélesek), valamint a megnövelt csomópont közötti közlekedési területbe kerülnek, összesen 4,88s ha beépítésre szánt terület szűnik meg.**

#### 4.1.2. Helyi építési szabályzat módosítási javaslata

A módosítással érintett területek építési övezeti, övezeti előírásai, paraméterei jellemzően nem változnak, csak ezek határai, **így a terület beépítési intenzitása a korábbi előírásokhoz képest nem változik.** A helyi építési szabályzat módosítása annak mellékletét képező szabályozási tervi módosítás elfogadására és egységes szerkezetbe illesztésére vonatkozik.

A gyorsforgalmi út mentén, kétoldali komplex pihenőhely kialakítása tervezett, a telekalakítás is ennek megfelelően történt. A helyi építési szabályzatban pontosításával, az érintett közlekedési célú övezetben a **komplex pihenőhely és töltőállomás** is nevesítésre kerül. A Medikus utcai lakótelkek védelme érdekében, az Önkormányzat 50 méteres szélességben **háromszintes beültetésű zöldfelület** kialakítását tartja indokoltnak a vasútvonal mentén. Ugyanezen a területrészen **tervezett iparvágányok megvalósítása esetén** a Medikus utcai lakótelkek védelmét a **vasútvonal déli oldalán zajvédő fal** létesítésével **szükséges biztosítani.**

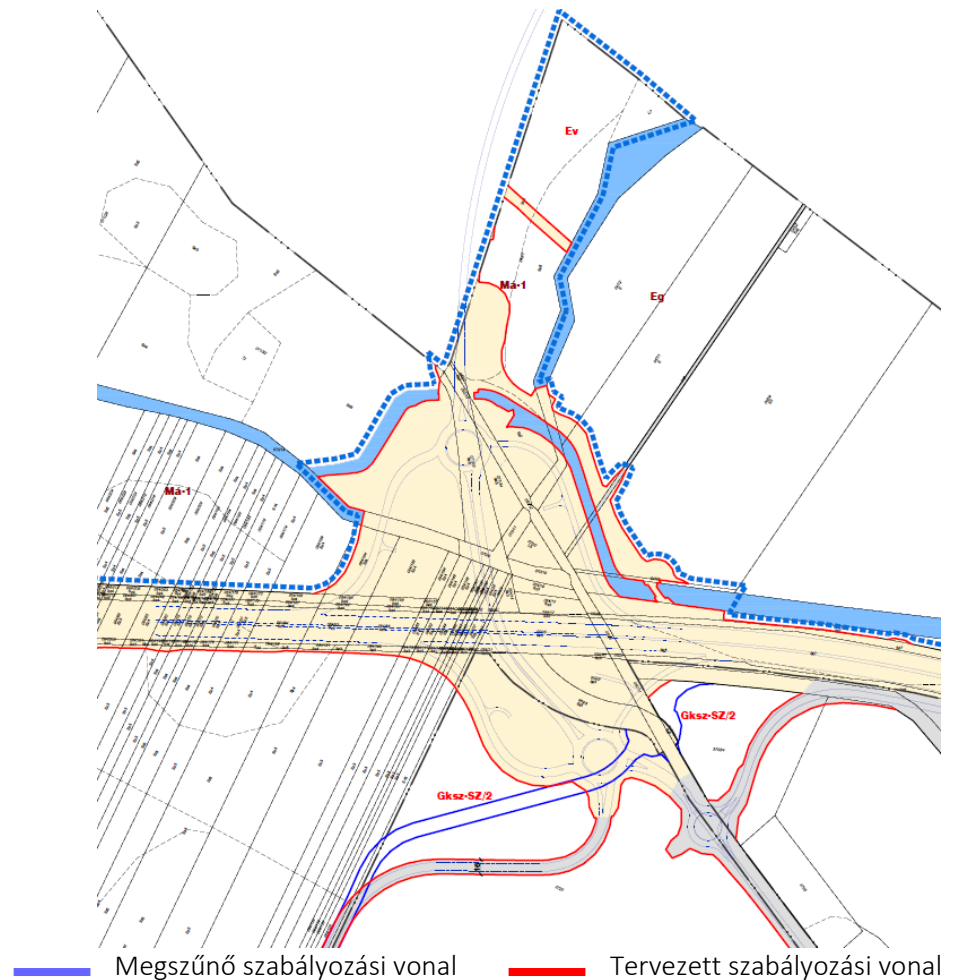
#### 4.1.3. Szabályozási tervi változások



TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV – 1. HELYSZÍN

A csomópont és az utak esetében a szabályozási vonal az ágazati terv alapján a kisajátítási vonalra kerül. Az iparterület belső útjainak szélessége 18,0 m-ről 22,0 m-re bővül. A 3725 és 3702/4 hrsz.-ú telkek 2. és 3. körforgalom ágai, valamint az 1. sz. szervízút által közrezárt területei egységesen Gksz-SZ/2 építési övezetbe kerülnek. A kialakuló telkekre építési határvonal kerül, az ipari parkban tartandó kötelező 10,0 m, valamint az autópálya csomópont melletti ágak 50,0 m védőtávolság betartásával.

A határozatba foglalt korlátozások, védőtávolságok (katasztrófavédelmi övezet, villamos távvezeték biztonsági övezete) és a környezetvédelmi követelmények nem változnak.



szabályozási vonalak változása – 1. helyszín: csomópont és környezete

A 2. helyszínen az egy fejlesztő tulajdonába került terület egységes építési övezeti besorolásba kerül, hogy összevonható, és egy telephelyként hasznosítható legyen.

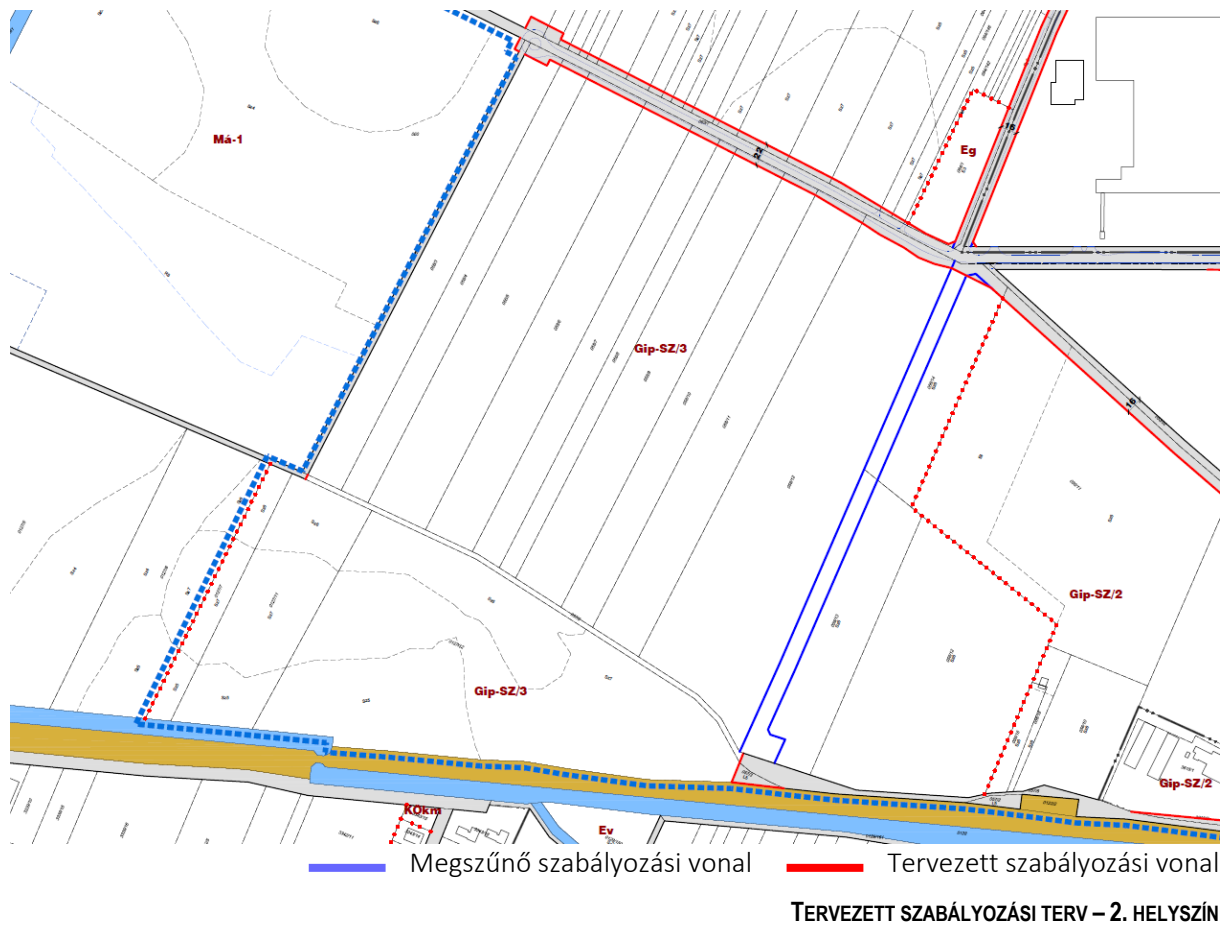
Ennek érdekében a **szabályozási terv módosítása** szükséges. A funkcióját vesztő feltáró utak megszűnnek, a környező területfelhasználásba és építési övezetbe olvadnak:

- A déli irányba tartó (056/14 és 056/13 hrsz.-ú telkeken keresztül) **16,0 m szabályozási szélességű**, a vasútvonal mellett végfordulóval ellátott **szerkezetet nem meghatározó**, tervezett út megszűnik. A módosítással **új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik**.
- A 057/1 hrsz. **szerkezetet nem meghatározó utat** a tulajdonos megvásárolta, a telekalakítás megtörtént.

A telkek **egységesen Gip-SZ/3 jelű építési övezetbe kerülnek**. A Gip-SZ/3 jelű építési övezetbe 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 övezetbe tartozó területen (3db telken):

- a beépítési mérték 40%-ról 50%-ra nő,
- az épületmagasság 8 méter/kialakult helyett, 20,0 méterre változik,
- a kialakítható legkisebb telekterület 5000 m<sup>2</sup> helyett 8000 m<sup>2</sup> lesz.

A területen található Üllő II.–homok védnevű egykori bányatelek (törölve: BBK/711/8/2010 határozat), ahol a közlekedéscsatornák nem lett teljes mértékben kitermelve. A Bányafelügyelet BBK/711/2010 határozatával elfogadta a bányabezárás és tájrendezés végrehajtását, az ipari célú újrahasznosítási célt. A bányatelek feltöltött terület, ahol spontán talajtömörödés várható. **További feltöltött terület a 3704 hrsz.-ú telek**, az egykori hulladéklerakó területe. A telek a Maglódi út mentén található, útszélesítés nem érinti, de a javuló közlekedési viszonyok (a kiépülő csomópont és felújított úthálózat) a gazdasági hasznosítás szándékának erősödését eredményezhetik. A feltöltött területen szintén spontán talajtömörödés várható. **Mindkét helyszín esetében az építést talajvizsgálati jelentés és geotechnikai vizsgálat elkészítéséhez kell kötni [312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet].**



#### 4.2. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMELK

A tervlapokon lehatárolásra kerültek azok a természeti adottságok, építészeti környezetből adódó sajátosságok és egyéb műszaki tényezők amelyek építést befolyásoló vagy korlátozó elemet jelentenek, és építési, valamint övezeti előírásokhoz nem köthetők.

A módosítási helyszínek területén a következő - településrendezési és területhasználati szempontból korlátozó - védőterületekkel és védősávokkal kell számolni:

- Az M4 gyorsforgalmi út esetén a tengelyétől számított 250-250 m széles területen, valamint gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág esetében az út tengelyétől számított 50-50 méter széles területen nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület, gazdasági és különleges területek egy része kivételével [OTÉK 38.§ (8)].

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, az 1. sz. szervízút a korábbi tervek szerint gyorsforgalmi út védőtávolságán belül halad, kizárólag nyomvonala módosul kismértékben.

- Az M4 gyorsforgalmi út tengelyétől számított 100 méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges [Kötv. 42/A (1) a ).
- a 100. sz. MÁV Budapest [VI. kerület, Nyugati pu.] – Cegléd – Szolnok – Záhony – (Ukrajna) egyéb országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50 m távolságon belül építmény csak a vonatkozó feltételek szerint helyezhető el [OTÉK 38.§ (10) bekezdés], illetve 100 méteren belül nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület, gazdasági és különleges területek egy része kivételével [OTÉK 38.§ (8) bekezdés].

**A 2. helyszínen** a vasútvonal mentén 50 m széles többszintű védő növényzóna telepítése kötelező, ezen kívül helyezkednek el majd az épületek. Az épületek, építmények elhelyezéséhez a vasút kezelőjének hozzájárulása szükséges.

- Az M4 gyorsforgalmi út és az iparterületi feltáró utak az engedélyezési tervekhez készített közmű tanulmányterv alapján várhatóan az elektromos, hírközlési, vízellátási, szennyvízelvezetési hálózatokat, illetve szénhidrogénvezeték is érinteni fognak, bizonyos szakaszok kiváltása is szükséges lehet (bővebben L: Közművesítés, közlekedés fejezet).
- Közművel ellátatlan, csatornázandó területek a területfelhasználás szintjén kijelölt, de igénybe nem vett gazdasági területek. Ezek beépítésének feltétele a feltáró úthálózat és közművek kiépítése, melyhez szükség lehet külön megállapodásokra a terület fejlesztője és az önkormányzat között.
- A **2. helyszínen** Üllő II.–homok védneve egykori bányatelek (törölve: BBK/711/8/2010 határozat) található, ahol a közlekedéscsillapító homok nem lett teljes mértékben kitermelve. A Bányafelügyelet BBK/711/2010 határozatával elfogadta a bányabezárás és tájrendezés végrehajtását, az ipari célú újrahajósítási célt. A bányatelek feltöltött terület, ahol spontán talajtömörödés várható. **Az építést talajvizsgálati jelentés és geotechnikai vizsgálat összefoglalásának elkészítéséhez kell kötni** [312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet].
- **További feltöltött terület a 3704 hrsz.-ú telek**, az egykori hulladéklerakó területe. A telek a Maglódi út mentén található, útszélesítés nem érinti, de a javuló közlekedési viszonyok (a kiépülő csomópont és felújított úthálózat) a gazdasági hasznosítás szándékának erősödését eredményezhetik. A feltöltött területen szintén spontán talajtömörödés várható. **Az építést talajvizsgálati jelentés és geotechnikai vizsgálat elkészítéséhez kell kötni** [312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet].

#### 4.3. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK BEMUTATÁSA

A település területrendezési tervekkel való összefüggéseinek vizsgálatánál Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény** (továbbiakban Trtv.) 2023. 01. 01-től hatályos állapotát vettük alapul. Üllő területére az Országos Területrendezési Terv (OTrT) előírásai mellett a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv (BATrT) előírásait is figyelembe kell venni, a közlekedési infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjének és térségi területfelhasználási kategóriának vizsgálatánál az utóbbi a mérvadó. Egyes övezeti előírásokat és lehatárolásokat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet**<sup>1</sup> határoz meg. **Pest Megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelet** előírásai és övezetei közül az agglomerációhoz tartozó települések esetében csak az egyedileg meghatározott övezetek szabályozása vonatkozik. Az egyes előírásoknak való megfelelést a fenti előírások és területi lehatárolások figyelembevételével végeztük el. Az egyes térségi övezetek lehatárolásánál a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatását vettük alapul.

<sup>1</sup> hatályos: 2019. június 22-től

#### 4.3.1. Műszaki infrastruktúra-hálózati elemek

A területrendezési terveknek és az új jogszabályi környezetnek való megfelelés igazolása település-szerkezeti tervi változtatási igénynél válik szükségessé. A településszerkezeti tervi változások térségi jelentőségű **műszaki infrastruktúra-hálózat elemeit a tervezett gyorsforgalmi csomópont kapcsán érintik. Az új külön szintű csomópont** a Ferihegyi Ipari Parkban a Maglódi úthoz, északi irányba a távlati Gyömrő-Maglód felkötő úthoz csatlakozik. Az M4 gyorsforgalmi út nyomvonalát a módosítás nem érinti, a hatályos településszerkezeti tervben is szereplő 1. sz. szervízút nyomvonala módosul kismértékben, de továbbra is az autópálya mentén halad. **A tervezett Gyömrő – Maglód felkötő út** már Maglód közigazgatási területén keresztezi a tervezett **100d Budapest [X. kerület, Kőbánya–Kispest]–Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér 2. terminál–Monor országos törzshálózati vasútvonalat**, a felüljáró az útépitési engedélyezési tervekben szerepel.

**Az 1. helyszínen a kiváltandó közművek nyomvonala** véglegesen nem ismert, az úttervezés jelen fázisában, a közmű tanulmányterv alapján a 4.4. fejezetben található a várhatóan érintett közművek. Az M4 gyorsforgalmi út, a Maglódi út és az iparterület egyik feltáró útja (mely a 2. körforgalomhoz csatlakozik) keresztezi a Nagyhegyes–Kenderes–Törökszentmiklós–Szolnok–Cegléd–Vecsés földgázszállító, illetve az Üllő-(Monor) földgázelosztó vezeték nyomvonalát. Településrendezési eszközök szintjén a meglévő Maglódi és feltáró utak szabályozási szélességének növelése történik, az építés során szilárd burkolatot és kétoldali max. 50 cm mély vízelvezető árkot alakítanak ki. Szükség esetén az elosztóvezeték kutatóárokkaal történő feltárását az üzemegység vezető előzetes engedélyével lehet csak végre hajtani.

#### 4.3.2. Térségi területfelhasználási kategóriák

**Az Üllő Ipari Park – a távlati fejlesztési területeivel együtt – települési térségbe tartozik.** A módosítási helyszínek közül egyedül **az M4 gyorsforgalmi út új csomópontjának északi része mezőgazdasági, illetve erdőgazdálkodási térség részét képezi**, valamint az erdők övezetével is érintett (erdőtervezett erdő), ezek a módosítás során **beépítésre nem szánt közúti közlekedési területbe (KÖu) kerülnek.** A tervezett cseereerdő területe mezőgazdasági térségbe sorolt.

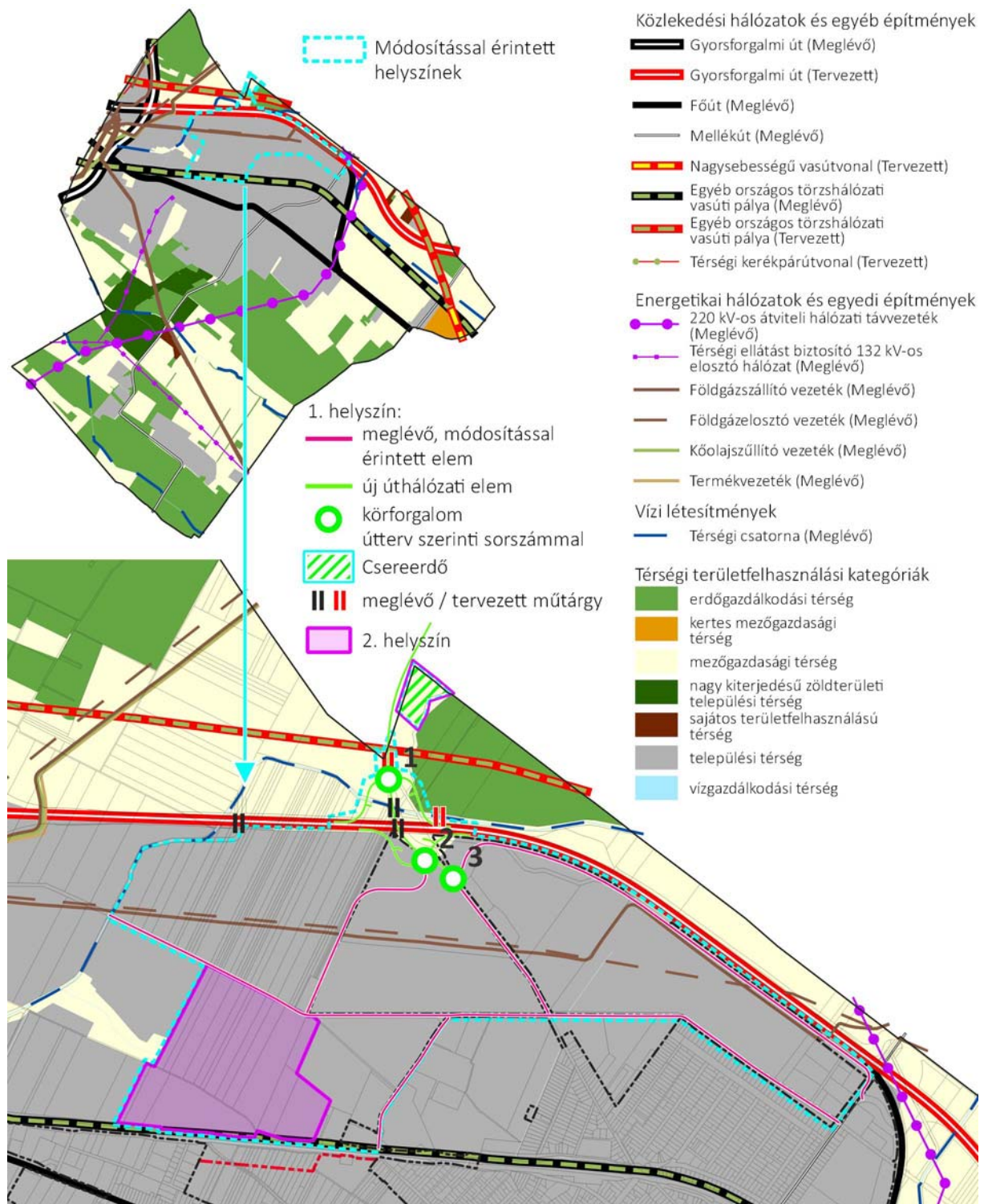
**A 2. helyszín teljes egészében települési térségben található.** A korábban északkelet-délnyugati irányban kiszabályozott út tervezett, **szerkezetet nem meghatározó út**, a teljes terület egységes építési övezetet kap: kizárólag szabályozási tervi módosítás történik.

A módosítási igények **új beépítésre szánt terület kijelölésével nem járnak**, a gazdasági területen belüli kiszolgáló utak megszüntetéséből adódóan kismértékű (+0,65 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 (-4,84 ha) területen. A szabályozási vonalak pontosításából eredő területváltozás nem tekinthető új beépítésre szánt terület kijelölésnek.

Üllő területi mérlege a BATrT Szerkezeti Terve alapján: \* mért adat

Térségi területfelhasználási kategória	Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)
Települési térség	1596,51	33,18
Mezőgazdasági térség	1759,66*	36,57
Erdőgazdálkodási térség	1219,06*	25,33
Vízgazdálkodási térség	8,60 *	0,18
Kertes mezőgazdasági térség	33,95 *	0,71
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	173,15 *	3,60
Sajátos területfelhasználású térség	21,95 *	0,46
Összesen:	4812,17	100,00





**BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ SZERKEZETI TERVE**

(alaptérkép és alaptérképi elemek: Lechner Központ adatszolgáltatás, 1. helyszín úthálózati elemei: Utiber Bt.)

A módosítások által érintett mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások és a településszerkezeti terv ezeknek való megfelelősége:

<b>Mezőgazdasági térség</b>	
<p>A mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható [TrTv. 11.§ b) pontja], azaz:</p> <p style="text-align: center;">1759,66 ha * 0,75 = 1319,75 ha</p> <p style="text-align: center;"><b>eltérési lehetőség: 439,91 ha</b></p>	<p>A településszerkezeti terv módosítás 6,53 ha-t sorol át mezőgazdasági területfelhasználásból <b>közúti közlekedési területebe</b>. A <b>csereerdő</b> további 2,04 ha csökkenést jelent. A változások után összességében <b>1558,40 ha</b> területet sorol általános mezőgazdasági területbe a településszerkezeti terv. Az eltérés összesen: 201,26 ha, azaz kevesebb az eltérési lehetőségnél rögzített-nél.</p> <p style="text-align: center;"><b>eltérés összesen: 201,26 ha</b></p>
<b>Erdőgazdálkodási térség és erdők övezete</b>	
<p>Az erdőgazdálkodási térségben a települési területfelhasználási egységeket a térséget lefedő erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok szerint kell kijelölni, [TrTv. 11.§ a) pontja].</p> <p>Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia, kivéve az TrTv. szerkezeti terveiben települési térségként lehatárolt területeket. [TrTv. 29.§].</p>	<p>A településszerkezeti terv 1255,67 ha területet sorol védelmi és közjóléti erdő területfelhasználásba települési térségen kívül.</p> <p>Az adatszolgáltatás alapján települési térségen kívül Üllő közigazgatási területén 1220,18 ha szerepel a nyilvántartásban, mint erdő, illetve erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló terület. Ennek 5%-a, azaz az eltérési lehetőség a településrendezési eszközök készítésénél 61 ha. Az erdők övezetének területén belül az eltérés jelenleg 21,08 ha, kevesebb a jogszabályban előírtnál.</p> <p>Erdők övezetéhez tartozó erdőtervezett erdőterület igénybevétele 1,0375 ha területen tervezett az 1. körforgalom keleti ágánál. A Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztálya <b>az erdők igénybevitelére elvi engedélyt adott</b> (Ügyiratszám: PE/ERDŐ/2543-2/2023).</p> <p>A csereerdősítésre kijelölt terület a Maglód felkötő út keleti oldalán <b>a 049/1 hrsz.-ú telek északi, közigazgatási határ melletti része</b>, melyet délen a tervezett árok határol. <b>Összesen 2,04 ha kiterjedésű</b>, majdnem kétszeres területen történik erdő pótlás.</p> <p><b>A 21,08 ha-os eltérés ezzel 22,12 ha-ra nő, ami kevesebb az előírtnál, az összhang továbbra is biztosított.</b></p>
<p>A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni. [9/2019. (VI. 14.) MvM. rendelet].</p>	<p>Az adatszolgáltatás szerint Üllő közigazgatási területét erdőtelepítésre javasolt terület övezete két keskeny (kb. 0,5 ill. 4,0 m széles, 25 ill. 1400 m<sup>2</sup>-es) sávban érinti. A területek erdőtelepítéshez nem vehetők figyelembe.</p> <p>A településrendezési eszközök készítésénél az erdőtervezett erdőkhöz képest további erdőterületi kijelölés az Erdészettel egyeztetett csereerdősítésre kijelölt területen történik: a 049/1 hrsz.-ú telek északi részén.</p>

### 4.3.2. Térségi övezeteknek való megfelelés

A módosítási helyszínek nagyrészt települési térségben helyezkednek el. A csereerdősítésre kijelölt terület, valamint a tervezett M4 autópálya – Üllő ipari park csomópont 1. körforgalma települési térségen kívül található, az összhang biztosítása érdekében vizsgálni szükséges az érintett térségi övezeteket.

A módosítási helyszíneket az alábbi országos, kiemelt térségi, illetve egyedileg meghatározott megyei övezetek érintik:

Országos övezetek:
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete [OTrT 3.1. melléklet]</li> <li>▪ Erdők övezete [OTrT 3.3. melléklet]</li> <li>▪ vízminőségvédelmi terület övezete [9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. melléklet]</li> </ul>
Kiemelt térségi övezet:
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ásványi nyersanyagvagyon övezete [9/2019. (VI. 14.) MvM. rendelet 7. melléklet]</li> </ul>
Egyedileg meghatározott megyei övezetek:
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete [PVMTrT 3.13.1. melléklet]</li> <li>▪ Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete [PVMTrT 3.13.2. melléklet]</li> <li>▪ Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete [PVMTrT 3.13.3. melléklet]</li> </ul>

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete – országos övezet	
<p>Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete szabályait a TrTv. 26.§-27.§-a tartalmazza, térképi lehatárolását az adat-szolgáltatás szerint ábrázoltuk.</p> <p>A településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.</p> <p>Az ipari park útjainak kiviteli és engedélyezési terveihez <b>Környezeti hatástanulmány</b> készült, külön <b>Klímavédelmi kockázatelemző tanulmány</b>, illetve <b>Tájvédelmi vizsgálati és javaslati munkarésszel</b>. A Pest Megyei Kormányhivatal Országos Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály <b>környezetvédelmi engedélyt</b> adott (PE/KTFO/1551-39/2022.), melyben megállapításra került, hogy a településrendezési eszközökkel való összhangot az építési engedély kiadásáig meg kell teremteni. A dokumentumok vonatkozó előírásai, vizsgálati és javaslati részei a vonatkozó fejezetekbe beépülnek.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Ökológiai hálózat övezete</b></p> <p>1. helyszín:  — meglévő, módosítással érintett elem  — új úthálózati elem  ■ 2. helyszín</p> <p>Ökológiai hálózat övezetei  ■ magterület  ■ ökológiai folyosó  ■ pufferterület</p> <p>■ Települési térség</p>

Az **1. helyszín** új csomópontja érinti a Gyáli 1. főcsatornát és Gyáli 18. csatornát, és az ezek mellett húzódó ökológiai folyosót. A megvalósítás során a **Gyáli 1. főcsatorna** csomópontot keresztező ága **módosul**. Az új nyomvonal északi irányba kanyarodik, az ökológiai folyosó ezt követi. A módosítást az **Agrárminisztérium Természetmegőrzési Főosztálya** (iktatószám: TMF/301-1/2023) és a DINPI elfogadta, az országos adatbázis frissítésre került, a módosított terlapok már ezt a nyomvonalat tartalmazzák. Az útépitési engedélyezési eljárásban a **Vízügyi Igazgatósággal történt egyeztetés során alakult a csatorna új nyomvonala**. A településrendezési terveken már **ez a nyomvonal és területi kiterjedés szerepel**. Az ökológiai folyosó és elemei a meglévő felüljárók bővítésénél érintettek, illetve új átereszek, hidak szükségesek az 1. körforgalomba csatlakozó korrigált nyomvonalú földutak keresztezésénél. A módosítás nem idéz elő a jelenleginél károsabb, zavaróbb állapotot az ökológiai folyosó helyzetében: a csatorna eddig is keresztezte a csomópontot, a csatorna és az ökológiai folyosó új ága távolabb kerül az M4 gyorsforgalmi úttól.

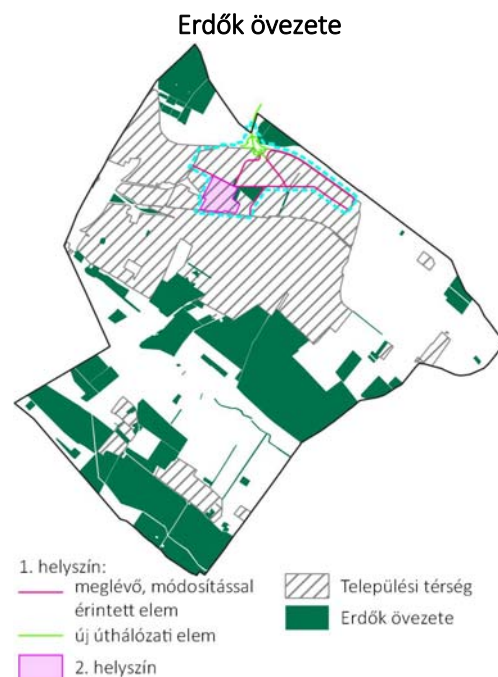
A **2. helyszín** nyugati része pufferterülettel érintett, illetve a 104.-csatornát kísérő ökológiai folyosóval határos. A telephely beépítésénél a telekhatár mentén 50 m szélességben többszintes védő zöldsáv telepítését tartalmazza a módosítás.

### Erdők övezete – országos övezet

Az erdők övezete szabályait a TrTv. 29.§-a tartalmazza, térképi lehatárolását az adatszolgáltatás szerint ábrázoltuk.

Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az OTrT Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

Erdők övezetéhez tartozó erdőtervezett erdőterület igénybevétele **1,0375 ha területen tervezett az 1. helyszínen, az 1. körforgalom keleti ágánál**. A körforgalom bekötő útjai – az M4 autópálya gyorsító-elosztó sávjai, valamint meglévő külterületi feltáró (föld)utak korrigált nyomvonalai – keleten erdőtervezett erdőterületeket érintenek (045/4, 047/1 és 047/2 hrsz.-ú telkek 32/E-F-G erdőrészek).



A Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztálya az erdők igénybevételére elvi engedélyt adott (Ügyiratszám: PE/ERDŐ/2543-2/2023).

A megszüntetett erdők helyett 2,04 ha-os csereerdő, a Maglód felkötő út keleti oldalán a 049/1 hrsz.-ú telek északi, közigazgatási határ melletti részén található, melyet délen a tervezett árok határol.

A csereerdősítésre kijelölt terület a Maglód felkötő út keleti oldalán a 049/1 hrsz.-ú telek északi, közigazgatási határ melletti részén található, összesen 2,04 ha kiterjedésű.

Az iparterületen belül található erdőtervezett erdőket a feltárási utak bővítése nem veszi igénybe.

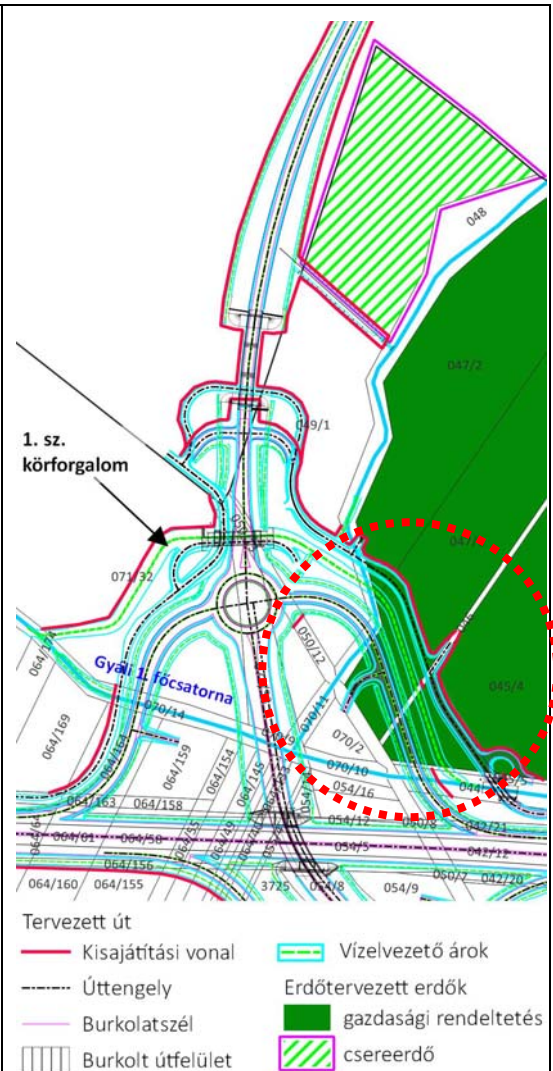
Erdőtervezett erdőterületek igénybevétele és csereerdősítés:



Igénybevett erdőterület: 1,0375 ha



Csereerdősítés: 2,04 ha



### Vízminőségvédelmi terület övezete – országos övezet

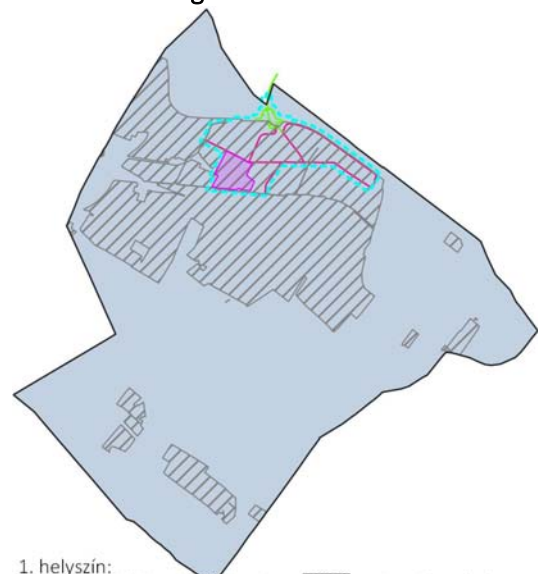
Az övezet előírásait a 9/2019. (VI. 4.) MvM rendelet 5.§-a tartalmazza.

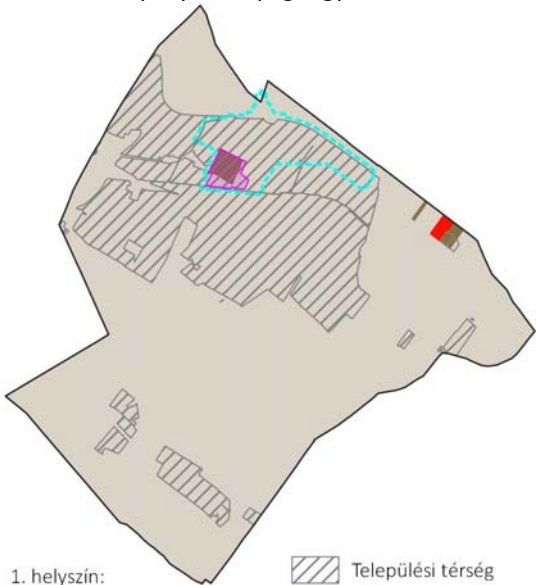
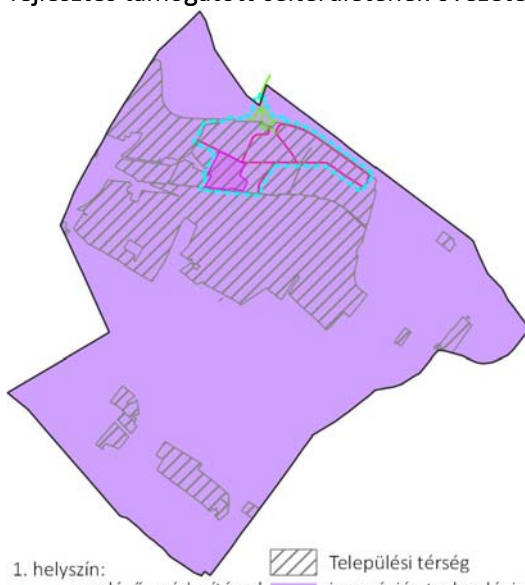
A módosítások szempontjából figyelembe vehető előírások szerint, a településrendezési eszközök készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, a vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. **Üllő teljes területe vízminőségvédelmi területhez tartozik.** A módosítások vízbázis védőövezetet, hidrogeológiai védőövezetet, egyéb vízvédelmi területet nem érintenek.

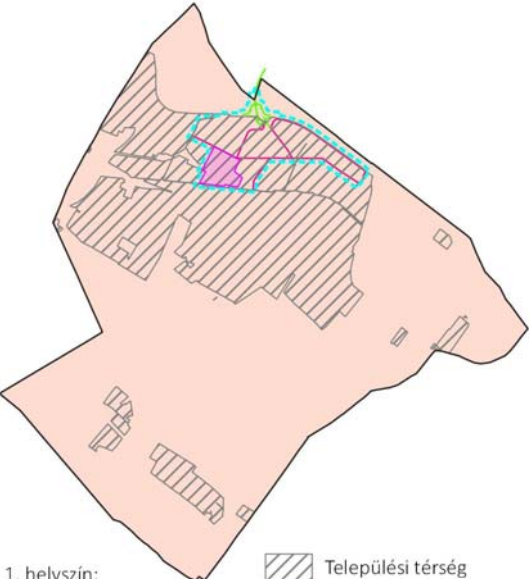
Az ipari park útjainak elfolyó vizét olaj- és hordalékfogóval ellátott vízvezető árok fogadja be.

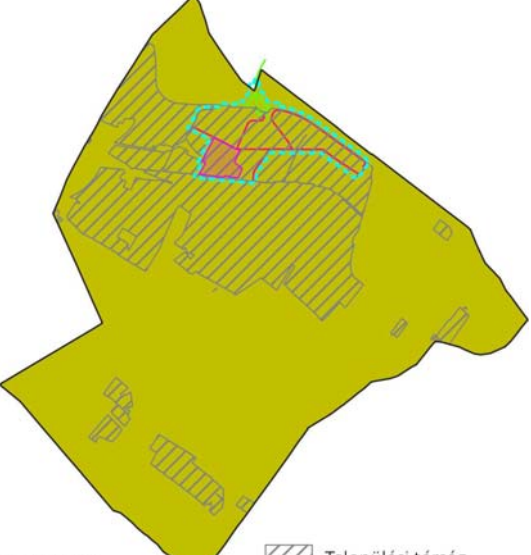
Az egyéb ipari gazdasági területeken részleges közművesítettség kötelező. **A 2. helyszín** fejlesztéséhez kapcsolódóan a területen a keletkező szennyvizeket oly módon kell kezelni, hogy azok semmilyen szennyezéssel ne járjanak. Sem a talaj

### Vízminőségvédelmi terület övezete



<p>sem a felszín alatti vizek nem szennyezhetők. 500m<sup>2</sup> nagyobb felületű parkoló, vagy manipulációs telekrészt vízzáró burkolattal, olaj és homokfogóval kell ellátni.</p>	
<p><b>Ásványi nyersanyagvagon övezete – BATRt övezet</b></p>	
<p>Az övezet előírásait a 9/2019. (VI. 4.) MvM rendelet 8.§-a tartalmazza.</p> <p>Az ásványi nyersanyagvagon övezetét a településrendezési eszközökben kell <b>tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni</b>. Az érintett területen a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.</p> <p>A <b>2. helyszínen</b> Üllő II.–homok védnevű egykori bányatelek (törölve: BBK/711/8/2010 határozat) található, ahol a közlekedésépítési homok nem lett teljes mértékben kitermelve. A Bányafelügyelet BBK/711/2010 határozatával elfogadta a bányabezárás és tájrendezés végrehajtását, az ipari célú újrahasznosítási célt. A bányatelek feltöltött terület, ahol spontán talajtömörödés várható. Az építést talajvizsgálati jelentés és geotechnikai vizsgálat összefoglalásának elkészítéséhez kell kötni [312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet].</p>	<p style="text-align: center;"><b>Ásványi nyersanyagvagon övezete</b></p>  <p>1. helyszín:  <span style="color: pink;">—</span> meglévő, módosítással érintett elem  <span style="color: green;">—</span> új úthálózati elem  <span style="background-color: pink; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> 2. helyszín</p> <p> <span style="background-color: #cccccc; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> Települési térség  <span style="background-color: #d2b48c; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> Ásványi nyersanyagvagon övezete  <span style="background-color: #8b4513; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> Megkutatott lelőhely  <span style="background-color: #ff0000; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> Bányatelek</p>
<p><b>Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete – Egyedileg meghatározott megyei övezet</b></p>	
<p>Az övezetre vonatkozó előírásokat a PMTrT 8.§ határozza meg, lehatárolását PMTrT 3.13.1. melléklete tartalmazza, mint egyedileg meghatározott megyei övezet.</p> <p>A településrendezési eszközök készítése során az önkormányzat által kijelölt kiemelt innovációs – technológiai fejlesztési területeken az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.</p> <p>A <b>2. helyszínen</b> egyéb ipari gazdasági besorolású, a fejlesztési elképzelés az övezeti paraméterek módosítását nem teszi szükségessé.</p>	<p><b>PVTrT 3.13.1. melléklet: Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete</b></p>  <p>1. helyszín:  <span style="color: pink;">—</span> meglévő, módosítással érintett elem  <span style="color: green;">—</span> új úthálózati elem  <span style="background-color: pink; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> 2. helyszín</p> <p> <span style="background-color: #cccccc; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> Települési térség  <span style="background-color: #8000ff; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete</p>

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete – Egyedileg meghatározott megyei övezet	
<p>Az övezetre vonatkozó előírásokat a PMTrT 9.§ határozza meg, lehatárolását PMTrT 3.13.2. melléklete tartalmazza, mint egyedileg meghatározott megyei övezet.</p>	<p>PVTrT 3.13.2. melléklet: Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</p>
<p>A településrendezési eszközök készítése során az önkormányzat által kijelölt kiemelt logisztikai fejlesztési területeken az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.</p>	
<p><b>A 2. helyszín egyéb ipari gazdasági besorolású,</b> a fejlesztési elképzelés az övezeti paraméterek módosítását nem teszi szükségessé.</p>	<p>1. helyszín:                  — meglévő, módosítással érintett elem                  — új úthálózati elem                  ■ 2. helyszín</p> <p>■ Települési térség                  ■ logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</p>

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	
<p>Az övezetre vonatkozó előírásokat a PMTrT 10.§ határozza meg, lehatárolását PMTrT 3.13.3. melléklete tartalmazza, mint egyedileg meghatározott megyei övezet.</p>	<p>PVTrT 3.13.3. melléklet Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</p>
<p>A településrendezési eszközök készítése és módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.</p>	
<p><b>Egyik fejlesztés sem turisztikai jellegű.</b></p>	<p>1. helyszín:                  — meglévő, módosítással érintett elem                  — új úthálózati elem                  ■ 2. helyszín</p> <p>■ Települési térség                  ■ turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</p>

### 4.3.3. Egyéb, területhasználatot meghatározó előírások

Területfelhasználásra vonatkozó rendelkezés	Településrendezési eszközök megfelelése
<b>Új beépítésre szánt terület kijelölése – OTrT (módosításokra vonatkozó részei)</b>	
<p>Új beépítésre szánt terület kijelölésénél figyelembe veendő szempontok [TrTv. 12.§ (1) bek.]</p> <p>a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,</p> <p>b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és</p> <p>c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne és annak igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.</p> <p>Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni. [TrTv. 12.§ (1) bek.]</p>	<p>A településszerkezeti terv új beépítésre szánt területet az utak <b>szabályozási vonalainak pontosításából adódóan jelöl ki 0,65 ha területen</b>. Ezt ellensúlyozza a tervezett csomópont helyigénye, valamint a gyűjtő utak és feltáró utak kiszabályozása, mely során ipari gazdasági építési övezet kerül közlekedési övezetbe nagyságrendileg 4,84 ha területen.</p> <p><b>A szabályozási vonalak pontosításából eredő területváltozás nem tekinthető új beépítésre szánt terület kijelölésnek.</b></p> <p>Mivel a tervezett csomópont erdőterület igénybevételel is jár, ezért közigazgatási terület északi részén csereerdősítésként védelmi célú erdőterület és övezet kerül kijelölésre 2,04 ha-on.</p>
<b>Új beépítésre szánt terület kijelölése – BATrT (módosításokra vonatkozó részei)</b>	
<p>A Budapesti Agglomeráció településeinek a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan a 8. alcím szerinti előírások mellett a 38–40. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók [TrTv. 37.§].</p> <p>Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha:</p> <p>a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,</p> <p>b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá</p> <p>c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételel párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeleteiben meghatározott feltételek teljesülnek.</p>	<p>Az utak szabályozási vonalának módosításával az utak és a gazdasági területek közötti „csere” a korábbi fejlesztési elképzelésekhez, szerkezetéhez illeszkedik, társadalmi érdeket nem sért, többlet infrastruktúra igényt nem jelent.</p>



<p>Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt <b>felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben</b> a természetközeli területként és <b>erdőterületként kijelölt övezetek</b> nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében <b>nem csökkenhet.</b> [TrTv. 39.§ (1)]</p> <p>Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté [TrTv. 13.§ (1) bek.]</p> <p>Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté. [TrTv. 13.§ (2) bek.]</p>	<p>Az Üllő Ipari Park csomópontjának északi részén igénybevett 1,0375 ha erdőtervezett erdőterület kompenzálására 2,04 ha csereerdő kijelölése történik a 049/1 hrsz.-ú telek északi részén.</p> <p>A PMKH Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztálya <b>az erdők igénybevételére elvi engedélyt adott</b> (Ügyiratszám: PE/ERDŐ/2543-2/2023).</p> <p>Az adatszolgáltatás alapján Üllőn nincs borszőlő, vagy gyümölcs termőhelyi kataszteri terület.</p>
--	---

#### 4.6. TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLY ALAKULÁSA

A hatályos településrendezési eszközök **területi mérlege kismértékben változik:** a módosítás érinti a településszerkezeti tervet, a területfelhasználási besorolásokat.

Új beépítésre szánt területhasználati átsorolás történik ugyan az utak számára kijelölt terület csökkenése miatt, ezt ellensúlyozza a tervezett csomópont helyigénye, valamint a gyűjtő utak és feltáró utak kiszabályozása, mely során ipari gazdasági építési övezet kerül közlekedési övezetbe, így nagyobb területen kerül visszasorolásra beépítésre szánt terület beépítésre nem szánt területbe. **Összesen 3,12 ha-ral csökken a beépítésre szánt terület a módosítások során a szabályozási vonalak pontosításából adódóan.** A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) b) pontja alapján nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága. Mivel a beépítésre szánt terület nagysága a fentiek alapján nem növekszik, így a biológia aktivitásérték egyensúlyát nem szükséges igazolni (Étv. 7.§ (3) b) pontja).

Külterületen, a **csomópont északi részén beépítésre nem szánt területek között történik átsorolás: 4,10 ha általános mezőgazdasági terület (Má), illetve 1,0375 ha gazdasági erdőterület (Eg)** közötti közlekedése területbe kerül. A gazdasági erdő, erdő erdőtervezett erdőterület, pótlása a 049/1 hrsz.-ú telken történik, 2,04 ha területen. A Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztálya **az erdők igénybevételére elvi engedélyt adott** (Ügyiratszám: PE/ERDŐ/2543-2/2023).

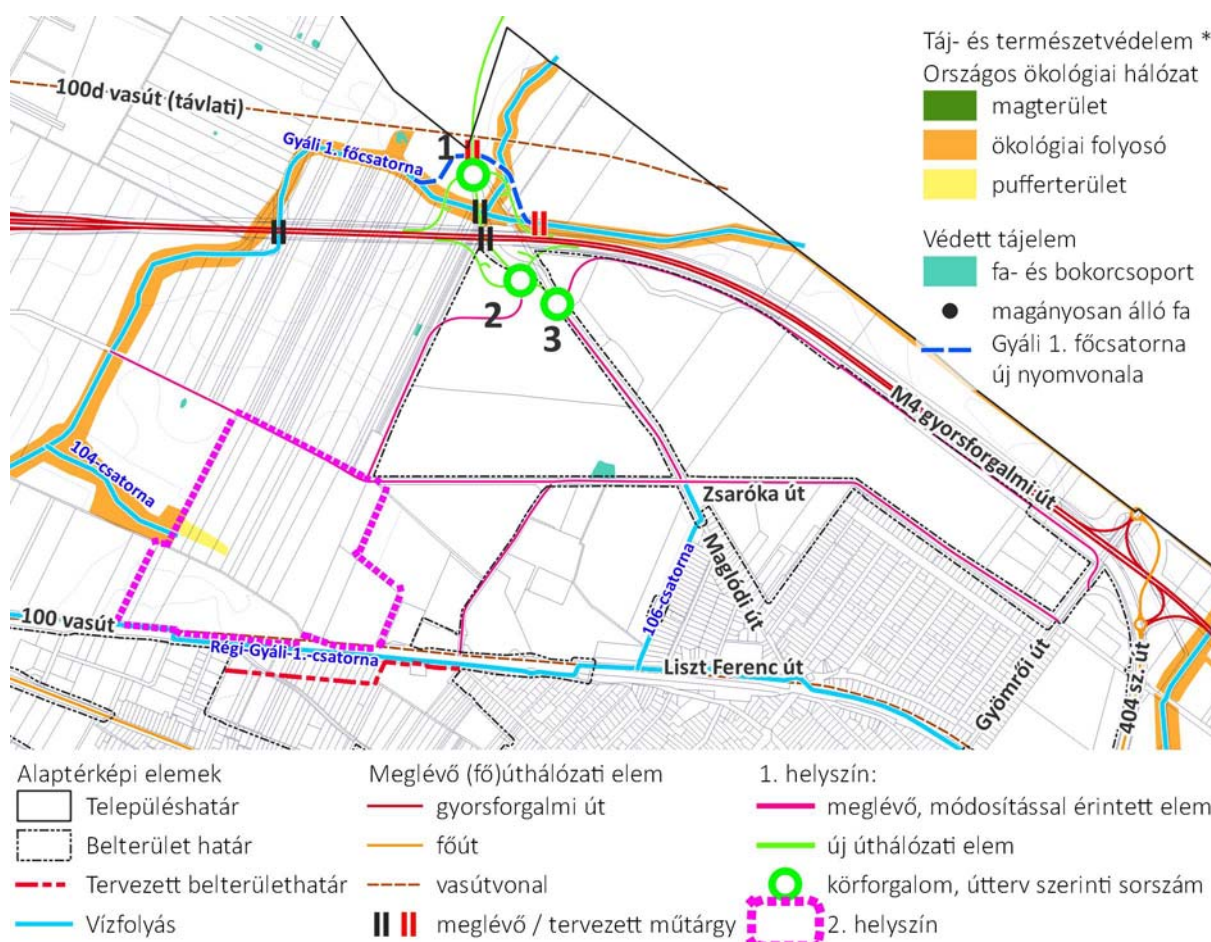
### 5. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

#### 5.1. TÁJRENDEZÉSI ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI, ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT

Üllő közigazgatási területe két nagy egységre bontható: északi harmadában a beépített lakó-, gazdasági, egyéb, illetve ezek fejlesztési területei, míg délen és keleten nagyterjedésű erdő- és mezőgazdasági területek terülnek el. Ezeket az egységeket északnyugat-délkeleti tengellyel tagolják a közlekedési hálózati elemek, illetve vízfolyások. Mindkét helyszín Üllő északi, az M4 gyorsforgalmi út határolta gazdasági fejlesztési területén belül található, a délen elterülő értékesebb természetközeli területeket nem érinti.

Az ipari park útjainak kiviteli és engedélyezési terveihez **Környezeti hatástanulmány** készült, külön **Klímavédelmi kockázatelemző tanulmány**, illetve **Tájvédelmi vizsgálati és javaslati munkarésszel.** 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 dokumentumok vonatkozó előírásai, vizsgálati és javaslati részei jelen fejezetbe beépülnek.

Az útmenti gyeppel, spontán vagy telepített fásszárú növényzettel borított, illetve mezőgazdasági területek alacsony természetességű, teljesen vagy erősen leromlott állapotúak. Egyedül a Halas (18.)-csatorna mentén található közepes természetességű élőhelyek. A gyepek jellegtelen száraz (útmentén), vagy jellegtelen nedves gyepek (vízfolyások mentén), a facsoportok, fasorok és erdősávoknál dominálnak az őshonos fafajú állományok (főként nyár fajok). A tervezett csomópontnál érintett erdőtervezett erdők erősen leromlott telepített nemesnyárasok. **A csereerdő ezzel szomszédos, 2,04 ha kiterjedésű, a Maglód felkötő út keleti oldalán a 049/1 hrsz.-ú telek északi, közigazgatási határ melletti részén található, melyet délen a tervezett árok határolja. Keleten a Gyáli (18.)-csatorna és ökológiai folyosó határolja, túoldalán a meglévő erdők terület el.**



#### TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM (\* csak a térképen szereplő lehatárolások)

(alaptérkép és alaptérképi elemek: Lechner Központ adatszolgáltatás, 1. helyszín úthálózati elemei: Utiber)

A vízfolyások és kísérő természetes növényzetük az **országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójához tartoznak**. Az útépités során a Gyáli 1. csatorna jelenlegi, csomópontot keresztező ága megszűnik, észak felé kanyarodva keresztezi majd a Maglód felkötő utat. Az útépitési engedélyezési eljárásban a Vízügyi Igazgatósággal történt egyeztetés során alakult a csatorna új nyomvonal. **Az új nyomvonal észak felé kanyarodik, az ökológiai folyosó ezt követi. A módosítást az Agrárminisztérium Természetmegőrzési Főosztálya (iktatószám: TMF/301-1/2023) és a DINPI elfogadta, az országos adatbázis frissítésre került, a módosított tervlapok már ezt a nyomvonalat tartalmazzák.** A településrendezési terveken már ez a nyomvonal és területi kiterjedés szerepel. Az ökológiai folyosó és elemei a meglévő felüljárók bővítésénél érintettek, illetve új átereszek, hidak szükségesek az 1. körforgalomba csatlakozó korrigált nyomvonalú földutak keresztezésénél. A csereerdőnél a csatorna nem képez jelentős határt, így az erdőkhöz csatlakozik, továbbá a vízfolyást és folyosót védi a tervezett felkötő út káros hatásaitól. A **2. helyszín nyugati része puffterületet érint (0,28 ha) a 104-csatorna folytatásában.**

Tájrendezési, tájképi és környezetalkítási szempontból **legjelentősebb hatás az eltűnő vegetáció és ökológiai kiegyenlítő felületek, a határamaradó rombolt (rakodóterületek) felszínének jelentenek.** Az M4 autótút a **tájkép** jelenleg is meghatározó eleme, a tervezett csomópontok **további jelentős hatással nem lesznek.** A megszüntetett biológiailag aktív felületek és a helyükön megépített burkolt területek hatásainak kompenzálása elsősorban növénytelepítéssel oldható meg, kiemelten a csatlakozó területeken. Általánosságban elmondható, hogy **a sík terepen kétoldali ligetes (foltokban, többszintű állományokból álló) növénytelepítés javasolt, a csomópontoknál (a közlekedésbiztonsági szempontok, beláthatóság figyelembevételével) nagyobb facsoportok** is kialakíthatók. Az útmenti területek külön kihívása a kitett, száraz, erősen benapozott termőhely, melyet a közlekedésből eredő szennyezőanyagok, az útfelületek felmelegedése és a járművek által leadott hőtöbblet tovább terhel. Az utak jellemzően töltésen haladnak, a rézsűk állékonyságának megtartására cserjék, kúszónövények is telepíthetők. Őshonos fajokat is tartalmazó, extenzív fűmagkeverékek alkalmazhatók a rézsűk gyepesítésénél – ezek a gyomnövények megtelepedését is akadályozzák.

A **2. helyszínen** a jelenleg (kevésbé értékes) gyepterületekkel borított, illetve szántóföldi művelés alatt álló területen több épület jelenik meg, a biológiailag aktív felületek megszűnnek. A módosítás során (a tulajdonosi szándékkal összhangban) a telephely déli, 100 sz. vasút menti részén kb. 50 m szélességű, többszintű növényzet alkotta zöldfelület kialakítása javasolt, melyet a szabályozási terv rögzít.

**Az útépítéssel összhangban biztosítani kell az útról lefolyó, valamint a terepről az út felé gravitáló csapadékvizek összegyűjtését és elvezetését,** a keresztező vízfolyások út alatt való átvezetését. Az útról elfolyó csapadékvíz zárt árokban gyűlik, azonnali hasznosítása a szennyezőanyagok jelenléte miatt nem lehetséges – öntözővízként csak ülepítés, tisztítás után használható fel. A vizek befogadója a Gyáli-1.-főcsatorna, az árokbekötések előtt olajfogó műtárgyak beépítése tervezett.

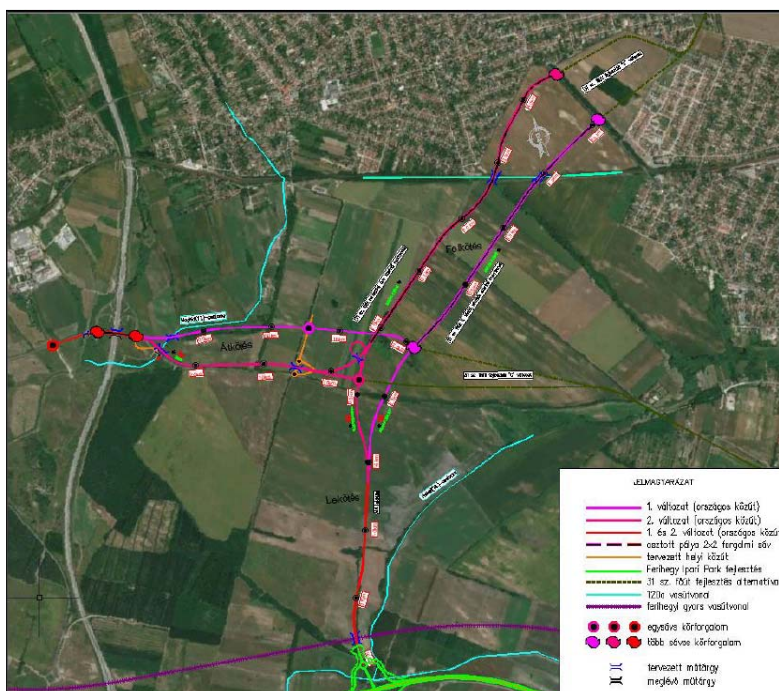
A **2. helyszínen** lehetőség nyílik a parkoló- és tetőfelületeken összegyűlő csapadékmennyiség tározására, szikkasztására, mely ezáltal késleltetve és kisebb mennyiséggel terheli a befogadó közcsatornát. A lapostetőkön kialakítható **extenzív, vagy félintenzív zöldtető vagy kéktető. Terepszinten és terepszint alatt** a tervezői eszközök kombinálására lehet szükség, a parkoló-, és tetőfelületekről érkező, tisztítást igénylő, nagy mennyiségű csapadék, a hosszúkás telekszegélyi zöldsávok összetettebb, **rendszerszintű megoldásokat** követelhetnek meg. Az adottságokat figyelembe véve előnyös szikkasztási eszköz a földalatti szikkasztóláda, –doboz, vagy –blokk: a burkolt felületek alá is beépíthető, függőlegesen egymásra sorolható (drénkútként is szolgálhat). Ülepítő aknán keresztül, a parkoló- és tetőfelületek tisztított vize is belevezethető, a többletvíz továbbítható.

A telekszegélyi zöldsávokban lehetőség van földalatti csapadékvíz tározó tartály telepítésére, ezek térfogata 10 m<sup>3</sup> is lehet, a tárolt víz öntözésre is felhasználható. Min. 60 cm földtakarást igényelnek, így kisebb fák és nagyobb cserjék is ültethetők föléjük, terepszinten azonban megjelenik egy takarást igénylő akna.

A telekszegélyi zöldsávokban kialakíthatók gyepes szikkasztóárkok, esőkertek, drénárkok, drénkutak, ekkor minden esetben a parkolófelületekről szűrt, ülepítőaknán keresztül vezetett csapadékvíz vezethető ki. További, kombinált módszerek: drénezett szikkasztóárkok vagy szűrőárkok, esőkert, tározó-szikkasztó meder (tó) alakítható ki, kihasználva a növényzet víztisztító tulajdonságát. Közös tulajdonságuk a süllyesztett terepszint, különbség az állandó vízborítottságban és a vízszigetelésben van.

## 5.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Az ipari parki csomópont fogalmilag és közúthálózat fejlesztés szempontjából szervesen kapcsolódik a jelenleg előkészítés alatt álló M0 – 31 sz. főúti, és M4 Üllő térségi csatlakozások kialakításához (az alábbi ábrán lilával és rózsaszínnel jelölt változatok), melyek külön tervezési projekt tárgyát képezik. A tervezett közútfejlesztés távlatban a 31. sz. főúttal létesít kapcsolatot, melynek eredményeképp távlatban a 31. sz. főút részévé válik az M0-Üllői csp. és a 31. főút közötti útkapcsolat. A távlati 31. sz főúti kapcsolat kialakítása szintén előkészítés alatt áll. Annak keretében kerül engedélyezésre a végleges távlati 31. sz. főút kiépítése.



KAPCSOLÓDÓ PROJEKTEK (forrás: Környezetvédelmi hatástanulmány)

A fentiekén túl a tervezett új FIP külön szintű csomópont északról bekötő keresztező útja összhangban a „Budapest Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér kötélpályás kapcsolatának kialakítása” tárgyú projekttel külön szintben keresztezi a 100d vasútvonalat a vasút 163+85,85 hm sz.-ben. A tárgyi közútkapcsolat a vasúti fejlesztés keretében földúti kialakítással került megtervezése, mely PE-06/ÚT/663-3/2019. ügyiratszámom építési engedélyt kapott 2019. február 28-án. A tervezés keretében a szóban forgó közúti kapcsolatot már burkolt útként vettük figyelembe, valamint fogalmilag is ennek kiépülésével számoltunk.

A tervezett beruházáshoz tartozó közúti fejlesztések között az M4 gyorsforgalmi út teljes értékű csomópontja szerepel. A csomóponti ágak egy-egy, a gyorsforgalmi út két oldalán a Maglódi úton létesítendő körforgalmú csomópontba érkeznek. A déli körforgalmú csomópont közelében a belterület irányában újabb körforgalom létesül, melyhez egy, a gyorsforgalmi út déli oldalán a 29. sz. csomópontig haladó szervízút is csatlakozik.

Kiszabályozásra kerül továbbá a külön szintű csomópont déli körforgalmától kezdődően a Zsaróka útig az ipari parkhoz vezető, 7,50 m burkolatszélességgel megépülő feltáró út 16,00 m szélességben. A Zsaróka út meglévő burkolata meghosszabbításra kerül a 060 helyrajzi számú földrészletig. A tervezett út nyergesvontatók és pótkocsis teherautók által járható fordulóban végződik.

## 5.3. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

Az Útépítési engedélyezési eljárás során közmű tanulmányterv készült, mely önállóan nem használható fel a kivitelezés folyamán, de az érintett közműveket és várható beavatkozásokat tartalmazza, ezek vonatkozó részei az alátámasztó javaslatok jelen fejezeteibe beépülnek.

### 5.3.1. Hírközlés

A hírközlési hálózat elemei két helyen keresztezik az M4 gyorsforgalmi út és a vele párhuzamos tervezett 1. sz. szervízút nyomvonalát. A DIGI Kft. távközlési légkábele (29+041 kmsz-nél), melynek bontása szükséges, majd földkábelbe javasolt helyezni. Az AH NET Zrt. földalatti üzemi hírközlési hálózata több helyen keresztezi a főpályát és a csomóponti ágakat, ezek áthelyezése is javasolt. Az ipari park belső

útjai kizárólag a Vodafone Zrt. hírközlési hálózatát érintik. Várhatóan a Zsaróka út és Zsarókahegyi út mentén is szükséges lesz alépítmények, illetve légkabel kiváltására is.

Az átépítéssel érintett hálózatrészeket az építési munkák megkezdése előtt biztonságba kell helyezni, illetve ki kell váltani, áthelyezését a szolgáltatóval egyeztetve szükséges megtervezni.

### 5.3.2. Elektromos hálózatok

Az M4 gyorsforgalmi út főpályáját jelenleg is három helyen keresztezi 20kV-os légvezeték hálózat, továbbá az ipari park belső útjai miatt a hálózat oszlopait ki kell majd váltani, mely a keresztezések átépítésével is jár. Az 1. sz. szervízút építése során várhatóan a légvezeték kiváltására lehet szükség. A Zsarókahegyi út nyugati irányba történő szélesítése esetén a 20kV-os légvezeték hálózat oszlopait a pályatesten kívülre lesz szükséges helyezni.

Az M4 autópályát a 29+213 kmsz-ben keresztezi a MAVIR Zrt. 220kV-os légvezetéke, amelynek szabványossági vizsgálata szükséges a tervezett csomóponti kialakítás és a pályát érintő beavatkozások miatt.

A közvilágítást a felszíni tervezett építményekkel összhangban kell kialakítani. A tervezési területen a tervezett létesítmények kialakítása a közvilágítási hálózat ki- ill. átépítését vonja maga után. A tervezett közvilágítás méretezését az MSZ EN 13201 Útvilágítás című szabvány szerinti útvilágítási kategóriák, ill. világítási osztályok követelmény-rendszerének megfelelően kell elvégezni. A közvilágítás energiaellátását földkábeles kivitelben kell megtervezni.

A biztonsági övezeten belüli munkákat csak a szolgáltató által jóváhagyott tervek alapján, valamint csak a szolgáltató engedélyével lehet megkezdeni.

### 5.3.3. Vízellátás

Az útépítési munkák érintik a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. meglévő vízvezetékét az M4 autópálya 29+051 kmsz-ben. A szolgáltató előzetes adatszolgáltatása alapján az érintett vízvezeték jelenlegi védőcsöve, a tervezett útépítési munkálatok tekintetében is megfelelő hosszúságú, de esetleges hosszabbítását előzetesen egyeztetni kell a szolgáltatóval.

Az alábbi vízvezeték-szakaszok kiváltása várható:

- a Maglódi út és M4 autópálya csomópontjánál egy rövid szakaszon a tervezett vízvezető árok alá kerülne, 50 cm-rel csökkentve a földtakarást,
- a Zsarókahegyi út szélesítése esetén az Euroaszfalt telephelye környékén szintén árok alá kerülne,
- az M4 autópályával párhuzamosan haladó tervezett földút érinti a Gyömrő felől, M4 autópályát védőcsőben keresztező D315 KPE vízvezetékét.

A vezetékek védelembe helyezése, vagy esetleges kiváltása az út keresztmetszeti kialakításának megfelelően, és a többi közmű kiváltásával összhangoltan szükséges.

### 5.3.4. Szennyvízelvezetés

A szennyvízelvezető-hálózatot kizárólag a belső iparterületi utak érintik: a Zsaróka út – Maglódi út csomópontja és a SPAR logisztikai kp. között az út szegélyében, attól fokozatosan eltávolodó D160 KPE szennyvíz nyomóvezeték üzemel. A nyomóvezetékét az ároképítés miatt, annak érintettségi szakaszán ki kell váltani. A kiváltott szennyvízelvezetékét a közmű tanulmányterv szerint az útpálya szélében tervezik elhelyezni.

### 5.3.5. Szénhidrogén vezetékek

Az M4 autópálya 28+900 kmsz. környezetében keresztezi az FGSZ Zrt. gázvezetékét és bányauzemi hírközlő kábelét.

Az iparterület belső útjai közül a Maglódi utat (0+313 kmsz) és az 1. sz. szervízutat (0+342 kmsz) keresztezi a Hajdúszoboszló – Vecsés DN350 gázvezeték, illetve bányászati hírközlő kábel (előbbit: 0+318 kmsz, utóbbit: 0+344 kmsz-ben).

A tervezett beavatkozással érintett elosztóvezetékek védelembe helyezését, valamint kiváltását előzetesen egyeztetni kell a szolgáltatóval. A kiviteli tervdokumentációban, a vezetékeket is feltüntetendő helyszínrajzokon jelölni kell a gépi földmunkatiltalom övezetét. Szükség esetén az elosztóvezeték kutatóárokkel történő feltárását az üzemegység vezető előzetes engedélyével lehet csak végre hajtani.

#### **5.4. A TERVEZETT BERUHÁZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI, A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGE**

A módosításnak nincs hatása a HÉSZ-ben korábban rögzített környezetvédelmi rendelkezésekre, vagyis az országosan és helyileg meghatározott vízvédelmi és vízgazdálkodási szempontok, levegőtisztaságvédelmi szempontok, zajvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontok nem változnak. Az építkezésekkel járó forgalom, zaj és porterhelés a közvetlen környezetet fogja érinteni.

A beruházáshoz kapcsolódóan az M4 gyorsforgalmi út fejlesztése az M0 – Üllő csomópont között és új különbsztű 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.

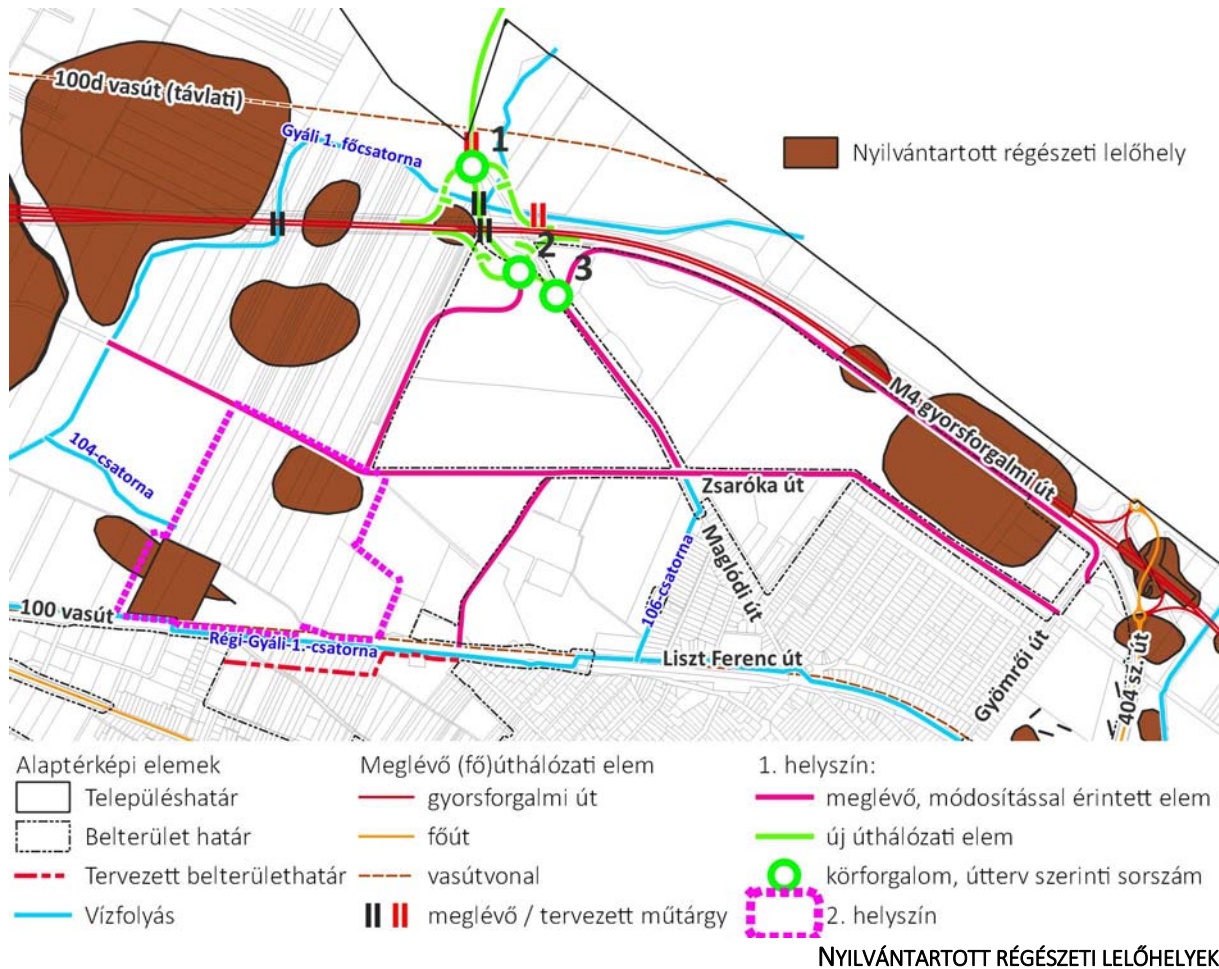
Az Ipari park új csomópontjának, a kiépülő belső feltáró úthálózatnak köszönhetően a jelentős tehergépjármű-forgalom a lakóterülettel határos Zsaróka útról átkerül az 1. sz. szervízútra, **csökkentve a védendő lakóterület zaj-, és légszennyezését, rezgésterhelését, növelve a közlekedésbiztonságot és környező lakóterületek életminőségét.**

**A 2. helyszín** jelenleg is egyéb ipari gazdasági területbe sorolt, a terület egy fejlesztő tulajdonába került: egységes építési övezeti besorolása, majd összevonása, ennek építésjogi követelményeinek megteremtése a cél. A helyszínen törekedni kell a környező területet legkevésbé zavaró módon kivitelezni az épületek megépítését és a terület rendezését, azaz az építési- és teherforgalomnál az iparterület útjait javasolt használni, mellőzve a Zsarókahegyi út – vasúti átjáró – lakóterületi utak – M4 csomópont útvonalat. 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 az ökológikus csapadékvízgazdálkodás elveit kell alkalmazni.

Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1.§. (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni. Az egyszerűsített eljárás szerinti települési környezeti vizsgálat és értékelés készítése a környezet védelméért felelős szervek beérkezett véleménye szerint **jelen módosítások alátámasztásához nem szükséges települési környezeti vizsgálat és értékelés készítése**, illetve az ehhez tartozó egyeztetési eljárás lefolytatása.

#### **5.5. ÖRÖKSÉGVÉDELEM, ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSE ÉS ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSE**

A módosítási helyszínek **műemléket, műemléki környezetet, helyi védelem alatt álló örökségelemet nem érintenek.**



Az M4 gyorsforgalmi út és ipari park csomópontjának, illetve egyéb útjainak engedélyezési eljárásához az Előzetes régészeti dokumentáció Előkészítő munkarésze készült el (ERD-I. 2022., készítette: Magyar Nemzeti Múzeum – Nemzeti régészeti intézet). Az újonnan tervezett elemek közül a 2. körforgalomba kötő nyugati gyűjtő-elosztó sáv az M0. 13. és 17., valamint az 1. szervízút érinti az M0 18. és 19. régészeti lelőhelyet. Mindegyik az M4 gyorsforgalmi út M0–Cegléd közötti szakaszának korábbi építése során már kutatott, bolygatott lelőhely. A Zsaróka út új szakasza az Üllő, 24. lelőhelyet érinti, ahol kora bronzkori, szarmata telep nyomait találták az előzetes terepbejáráson. A csereerdőt a közigazgatási határ sarkában, 76 m<sup>2</sup>-en fedi le a Maglódról átlógó ÁRT 7. régészeti lelőhely. Az erdőtelepítés várhatóan nem eredményezi az értékek jelentős romlását.

A régészeti lelőhelyek a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban Kötv.) alapján általános védelem alatt állnak. A Kötv. 19. § (2) szerint a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. A beruházás tervezése során feltétlenül figyelembe kell venni a szükséges régészeti feltárások idő- és költségigényét.

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 a fent említett lelőhelyek esetében és azok környezetében geofizikai kutatás és próbafeltárás javasolt.

**A 2. helyszín** három, a 24., 25. és 31. számú régészeti lelőhelyeket érinti, melyek kis kiterjedésű, őskori szarmata telepek emlékeit őrzik. Az Üllő, 24. lelőhely a Zsaróka út bővítése kapcsán is érintett. A Kötv. alapján várhatóan nagyberuházásnak minősül, előzetes régészeti dokumentáció készítése szükséges a megvalósításhoz. A lelőhelyek földmunkával érintett részén megelőző **régészeti feltárást**, valamint **megfigyelés keretében bontómunkát kellett végezni**.

---

## HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA, LEÍRÁS

---

### TARTALOMJEGYZÉK

ÜLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ-TESTÜLETE .../2023. (... ..) SZÁMÚ Ö.H. HATÁROZATA

ÜLLŐ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL

#### HATÁROZATI JAVASLAT

A 91/2017. (VI. 29.) SZÁMÚ Ö.H. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT, 69/2019. (IV. 25.) ÉS A 6/2021. (I. 20.) SZÁMÚ Ö.H. HATÁROZATOKKAL MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

1. MELLÉKLET: ÜLLŐ VÁROS T-1/M-3/23 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE MÓDOSÍTÁSA
2. MELLÉKLET: A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA
3. MELLÉKLET: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)
4. MELLÉKLET: A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGÉNEK VÁLTOZÁSA
5. MELLÉKLET: TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA



---

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS TERVEZET - HATÁROZATI JAVASLAT**

---

Üllő Város Önkormányzati képviselő-testülete ...../2023. (... ..) számú Ö.H. határozata

**Üllő város Településszerkezeti Tervének módosításáról**

1. Üllő Város Önkormányzati Képviselő-testülete módosítja a 91/2017. (VI. 29.) önk. határozattal elfogadott, 69/2019. (IV. 25.) és a 6/2021. (I. 20.) önk. határozatokkal módosított T-1/M-3/23 jelű településszerkezeti tervét, valamint településszerkezeti terv leírását az 1. és 2. mellékletekben foglaltak szerint.
2. A településszerkezeti terv módosított területekre vonatkozó területfelhasználási elhatározása a változással érintett területen hatályát veszti, e helyett jelen határozat mellékletét képező településszerkezeti tervlapot kell alkalmazni.
3. Jelen határozat mellékletét képezik:
  1. melléklet: Üllő Város T-1/M-3/23 rajzszámú Településszerkezeti terve módosítása,
  2. melléklet: A településszerkezeti terv leírásának módosítása,
  3. melléklet: Változások (beavatkozások és ütemezések),
  4. melléklet: A település területi mérlegének változása,
  5. melléklet: Területrendezési tervvel való összhang igazolása
4. A határozat és mellékletei az elfogadást követő napon lép hatályba.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Kissné Szabó Katalin polgármester

---

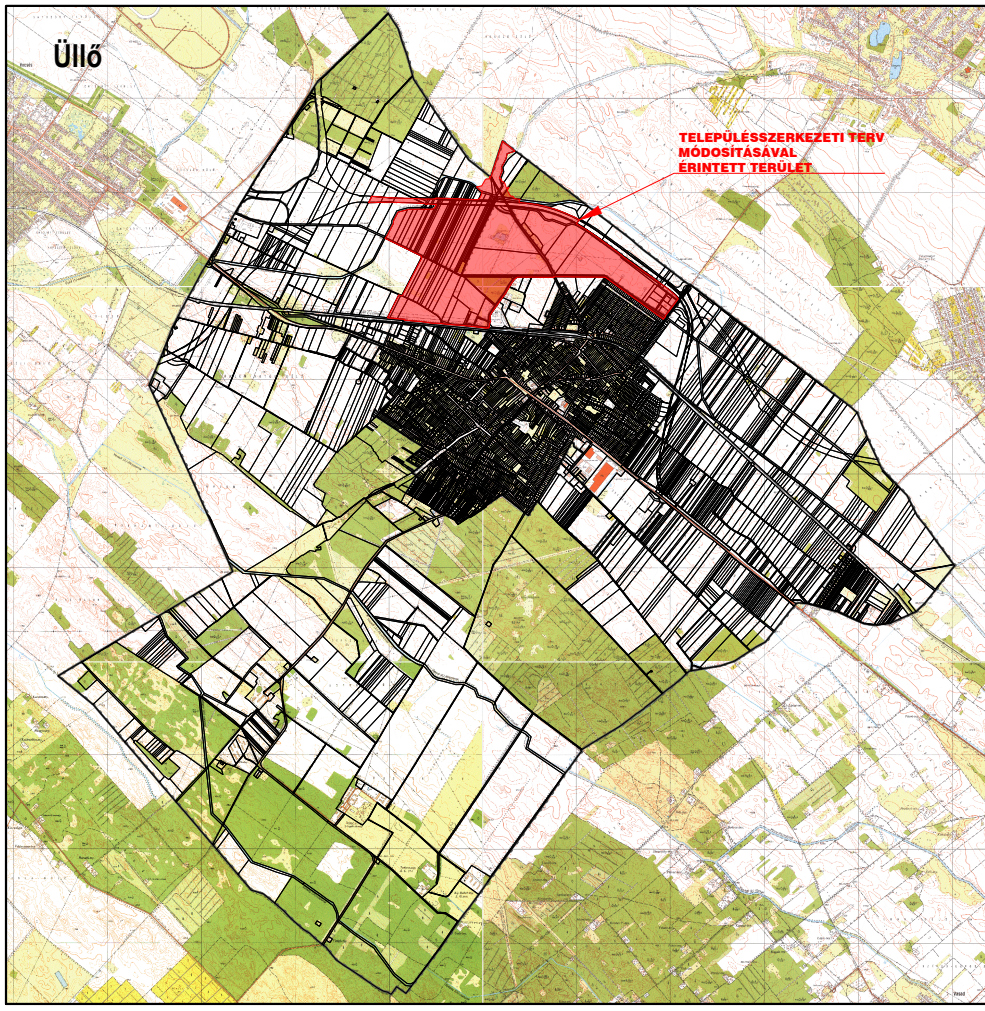
Földváriné dr. Kürthy Krisztina sk.

jegyző

---

Kissné Szabó Katalin

polgármeste



### Jelmagyarázat

- meglévő tervezett  
**TERVMÓDOSÍTÁSI ELEMÉK**
- módosítással érintett tervezési terület határa
- TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK (tervezési területen belül)**
- BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**
- Ghsz** kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
  - Gip** ipari gazdasági terület
- BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**
- KÖu** közúti közlekedési terület
  - Ev** védelmi erdőterület
  - Eg** gazdasági erdőterület
  - Má** általános mezőgazdasági terület
  - V** vízgazdálkodási terület

1. melléklet a .../2023. (.....) önkormányzati határozathoz

# ÜLLŐ VÁROS

## Településrendezési eszközök módosítása

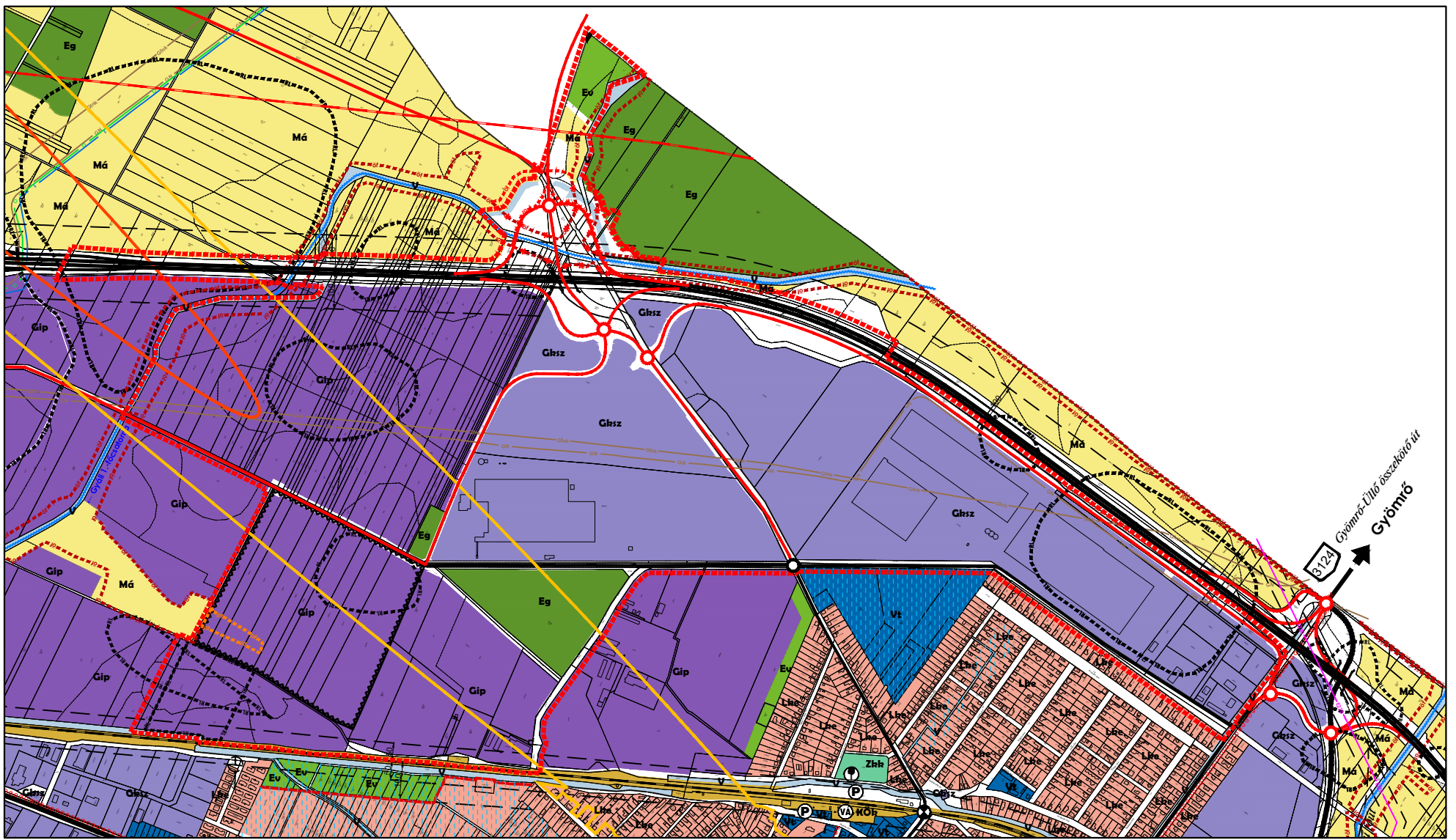
### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS

Ferihegyi Ipari Park gazdasági területre vonatkozóan



### Jelmagyarázat

- TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK**
- közigazgatási terület határa
  - belterület határa
  - zajövezeti zóna - éjszakai 55db-es isophone görbe
  - zajövezeti zóna - éjszakai 60db-es isophone görbe
  - zajövezeti zóna - nappali 65db-es isophone görbe
- SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ KÖZLEKEDÉS INFRASTRUKTÚRA ELEMÉK**
- gyorsforgalmi út
  - főút
  - országos mellékút
  - helyi gyűjtőút
  - különszínű átvezetés
  - fontosabb szintbeni közúti csomópont
  - kerékpárút
  - jelentős közhasználatú parkolóhely
  - vasútvonal
  - gyorsvasút
  - szintbeni vasúti kereszteződés
  - vasútállomás
- SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ KÖZMŰ INFRASTRUKTÚRA ELEMÉK**
- villamosenergia átviteli hálózat (220kV)
  - GN nagy nyomású földgáz szállítóvezeték
  - Gfnc nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték
  - olajvezeték biztonsági övezettel
  - termékevezeték biztonsági övezettel
- MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM**
- RL régészeti lelőhely határa
- TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM**
- öf országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa
- KÖRNYEZETVÉDELEM**
- ásványi nyersanyag tekintetében megkutatótt terület határa
  - bányatelek határa
- VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK**
- védőterület, védőtávolság, védősáv határa
- VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK**
- belvízzel veszélyeztetett terület



	<b>TER-T-REND Kft.</b> Cím: 1016 Budapest, Gellérthegy u. 15. Iroda: 1027 Budapest, Margit krt. 26. Telefon / Fax: +36 1 488 0202 / +36 1 488 0199 Web: www.ter-trend.hu E-mail: ter@ter-trend.hu	Tervezők: <b>Cseri Gabriella</b> Adorján Anna Molnár Attila Tóth Attila Gábor Falhida Koppány el. egyetemes - új tervek	Megbízó: <b>Úlló Város Önkormányzata</b> 2225 Úlló, Templom tér 3.	Rajz megnevezése: <b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS</b> Ferihegyi Ipari Park gazdasági területre vonatkozóan
	Munka megnevezése: Úlló Város Településrendezési eszközök módosítása	Dátum: 2023.08.	Rajzszám: T-1/M-3/23	Méretarány: M = 1 : 4.000

---

## 2. MELLÉKLET A .../2023. (... ..) SZÁMÚ Ö.H. HATÁROZATHOZ

### A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

Üllő Város településszerkezeti tervéről szóló 91/2017. (VI. 29.) önk. határozat 2. melléklete, a településszerkezeti terv leírása a **következők szerint módosul:**

#### 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

---

A településszerkezeti terv módosítása során nem történik a belterületi határ és a területfelhasználás rendszerének változását jelentő módosítás. A **módosítással érintett területek** a meglévő területfelhasználási egységekbe sorolhatók, egymás közötti területhatár módosítás, váltás történik.

##### 1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZET VÁLTOZÁSA

A településszerkezeti terv a módosítás kapcsán változik: a szerkezet alakító közlekedéshálózati rendszer nyomvonala pontosodik, illetve a tervezett M4 csomópont új elemként jelenik meg. Az M4 autópálya ipari park úthálózatával (a távlati Gyömrő-Maglód felkötő úttal) alkotott csomópontja északon 1 db, délen 2 db körforgalommal egészül ki. A **körforgalmak, a csatlakozó, szerkezetet meghatározó úthálózati elemek közúti közlekedési területfelhasználásba és övezetbe kerülnek**, a tervezett kisajátítási vonallal határoltan.

##### 1.2. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSA

A településszerkezeti terv módosítása során az **M4 autóút- Üllő ipari park külön szintű csomópontja és annak kapcsolódó úthálózati elemei** tanulmány- és építési engedélyezési terveivel összhangban a szabályozási vonalak pontosítása, a szabályozási szélesség növelése, a csomóponti rákötések módosítása szükséges (1. helyszínen), **ebből következően történik a területfelhasználások közötti átsorolás.**

A gazdasági területen belüli kiszolgáló utak megszüntetéséből és pontosításából adódóan kismértékű (+1,76 ha) gazdasági terület kijelölése történik. Ezt ellensúlyozza a tervezett csomópont helyigénye, valamint a gyűjtő utak és feltáró utak kiszabályozása, mely során egyéb ipari gazdasági terület (Gip), kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz), illetve településközpont vegyes terület (Vt) kerül közúti közlekedési területfelhasználásba (KÖu) nagyságrendileg (-4,88 ha) területen.

Külterületen, a csomópont északi részén (az 1. körforgalom bekötő útjai – az M4 autópálya gyorsító-elosztó sávjai, valamint meglévő külterületi feltáró (föld)utak korrigált nyomvonalai) **4,10 ha általános mezőgazdasági terület (Má), illetve 1,04 ha gazdasági erdőterület (Eg) közúti közlekedése területbe kerül.** A csomópont érintette 1,0375 ha nagyságú **gazdasági erdő, mely erdőtervezett erdőterület,** pótlása mezőgazdasági területen történik, összesen **2,04 ha területen.**

---

### 3. MELLÉKLET A .../2023. (... ..) SZÁMÚ Ö.H. HATÁROZATHOZ

#### VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

Üllő Város településszerkezeti tervéről szóló 91/2017. (VI. 29.) önk. határozattal elfogadott településszerkezeti tervhez képest jelennek meg az egyes leírásokban és számításokban szereplő változások.

#### 1. Településszerkezetet meghatározó nyomvonalas elemeket érintő változások

A településszerkezeti terv az Üllő Ipari Park – M4 gyorsforgalmi út tervezett csomópontját a rendelkezésre bocsátott úttervezési műszaki tervdokumentáció alapján jelöli. A közlekedéshálózati elemek település, térségi szerepe nem változik, nyomvonaluk kismértékben módosul.

## 4. MELLÉKLET A .../2023. (... ..) SZÁMÚ Ö.H. HATÁROZATHOZ

## A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

A település területi mérlege **kismértékben változik**, a változással **érintett területfelhasználási egységek** térbeli elhelyezkedésével, illetve a csomópont növekedésével.

A módosítás belterületi (iparterületi) részén **kizárólag közterületi határvonal változása** miatt új beépítésre szánt terület kijelölése történik. Ez a területrész települési térségen belül, belterületen helyezkedik el. A kiszolgáló utak megszüntetéséből és áthelyezéséből adódó „új beépítésre szánt” területi kijelölés összesen 1,76 ha-t tesz ki. Ezzel együtt 4,88 ha kiterjedésű beépítésre szánt terület szűnik meg a csomópont kijelölésével, így összesen 3,12 ha-ral csökken a beépítésre szánt terület.

Külterületen, a csomópont északi részén beépítésre nem szánt területek között történik átsorolás: általános mezőgazdasági, gazdasági és védelmi erdő, vízgazdálkodási és közúti közlekedési területek rendeződnek át.

A 045/4, 047/1 és 047/2 hrsz.-ú telken **erdőtervezett erdőt** (32/E-F-G erdőrészek) **szüntet meg** a csomópont keleti ága. A gazdasági erdő **pótlása** a 049/1 hrsz.-ú telken történik, **2,04 ha** kiterjedésben **védelmi erdőterületbe** soroltan. A Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztálya **az erdők igénybevételére elvi engedélyt adott** (Ügyiratszám: PE/ERDŐ/2543-2/2023).

## A TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSA:

Területfelhasználási egység	Jele	Terület változás (ha)
<b>Beépítésre szánt területek</b>		
településközpont vegyes	Vt	−0,14 ha
kereskedelmi szolgáltató gazdasági	Gksz	-3,54 ha + 0,58 ha = <b>−2,96 ha</b>
egyéb ipari gazdasági	Gip	-1,15 ha + 0,07 ha = <b>−1,08 ha</b>
<b>Beépítésre szánt területek változása összesen:</b>		<b>−4,18 ha</b>
<b>Beépítésre nem szánt területek</b>		
közúti közlekedési	KÖu	+0,14 ha + 3,54 ha + 1,15 ha - 0,58 ha - 0,07 ha - 0,01 ha + 0,92 ha + 4,10 ha + 0,61 ha = <b>+ 9,80 ha</b>
védelmi erdő	Ev	<b>+2,04 ha</b>
gazdasági erdő	Eg	-0,92 ha - 0,20 ha = <b>−1,12 ha</b>
általános mezőgazdasági	Má	-4,10 ha - 2,04 ha - 0,39 ha = <b>−6,53 ha</b>
vízgazdálkodási	V	+0,01 ha + 0,20 ha + 0,39 ha - 0,61 ha = <b>−0,01 ha</b>
<b>Beépítésre nem szánt területek változása összesen:</b>		<b>+4,18 ha</b>

## ÜLLŐ TERÜLETI MÉRLEGE A MÓDOSÍTÁSOK UTÁN:

Beépítésre szánt területek			
Területfelhasználási egység	Jele	Tervezett összterület (ha)	%
Kisvárosias lakó	Lk	9,29	0,19
Kertvárosias lakó	Lke	381,32	7,92
Településközpont vegyes	Vt	$82,97 - 0,14 = 82,83$	1,72
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	Gksz	$294,32 - 2,96 = 291,36$	6,05
Egyéb ipari gazdasági	Gip	$505,59 - 1,08 = 504,51$	10,48
Jelentős mértékű zavaró hatású ipari	Gip	12,80	0,27
Különleges repülőtérhez kapcsolódó gazdasági	Krep	0	0,00
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><math>1352,89 - 4,18 = 1348,71</math></b>	<b>28,02</b>
Beépítésre nem szánt területek			
Területfelhasználási egység	Jele	Terület (ha)	%
<b>Közúti közlekedési</b>	<b>KÖu</b>	<b><math>173,88 + 9,80 = 183,68</math></b>	<b>3,82</b>
Kötőtpályás közlekedési	KÖk	29,87	0,62
Telekigényes közmű	KÖ-km	1,69	0,04
Zöldterület, közkert	Zkk	2,96	0,06
<b>Védelmi erdő</b>	<b>Ev</b>	<b><math>71,31 + 2,04 = 73,35</math></b>	<b>1,52</b>
<b>Gazdasági erdő</b>	<b>Eg</b>	<b><math>1257,98 - 1,12 = 1256,86</math></b>	<b>26,12</b>
Közjóléti erdő	Ek	4,84	0,10
<b>Általános mezőgazdasági terület</b>	<b>Má</b>	<b><math>1564,93 - 6,53 = 1558,40</math></b>	<b>32,38</b>
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	34,60	0,72
<b>Vízgazdálkodási</b>	<b>V</b>	<b><math>59,17 - 0,01 = 59,16</math></b>	<b>1,23</b>
Különleges beépítésre nem szánt nagykiterjedésű sportolási célú	Kb-Sp	26,63	0,55
Különleges beépítésre nem szánt sportcélú lövészet	Kb-Sl	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
különleges beépítésre szánt temető és kegyeleti park	Kb-T	4,97	0,10
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-Kl	0,93	0,02
<b>Összesen:</b>		<b><math>3459,83 + 4,18 = 3464,01</math></b>	<b>71,98</b>
<b>Közigazgatási terület összesen:</b>		<b>4812,72</b>	<b>100,00</b>

## 5. MELLÉKLET A .../2023. (... ..) SZÁMÚ Ö.H. HATÁROZATHOZ

## TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A településszerkezeti tervi módosítások a területrendezési tervvel való összhang igazolása szempontjából nem jelentenek jelentős változásokat, mivel térségi jelentőségű **műszaki infrastruktúra-hálózat** elemeit nem módosítja. Az ipari parkon belüli területek települési térség területfelhasználási kategóriába tartoznak. Külterületen beépítésre nem szánt területek közötti átsorolás történik, részben mezőgazdasági, részben erdőgazdálkodási térségben (ez utóbbi erdők övezetéhez is tartozik). A külterületi átsorolások miatt a településrendezési tervekkel való összhang igazolása szükséges.

## 1. Műszaki infrastruktúra hálózati elemek

A településszerkezeti tervi változások térségi jelentőségű **műszaki infrastruktúra-hálózat** elemeit a **tervezett gyorsforgalmi csomópont** kapcsán érintik. Az új külön szintű csomópont a Ferihegyi Ipari Parkban a Maglódi úthoz, északi irányba a távlati Gyömrő-Maglód felkötő úthoz csatlakozik. Az M4 gyorsforgalmi út nyomvonalát a módosítás nem érinti, a hatályos településszerkezeti tervben is szereplő 1. sz. szervízút nyomvonala módosul kismértékben, de továbbra is az autópálya mentén halad. A **tervezett Gyömrő – Maglód felkötő út** már Maglód közigazgatási területén keresztezi a tervezett **100d Budapest [X. kerület, Kőbánya–Kispest]–Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér 2. terminál–Monor országos törzshálózati vasútvonalat**, a felüljáró az útépitési engedélyezési tervekben szerepel.

Az **1. helyszínen** a kiváltandó közművek nyomvonala véglegesen nem ismert, az úttervezés jelen fázisában, a közmű tanulmányterv alapján a várhatóan érintett közművek:

- Nagyhegyes–Kenderes–Törökszentmiklós–Szolnok–Cegléd–Vecsés földgázszállító, illetve az Üllő–(Monor) **földgázelosztó vezeték**: 2. körforgalomhoz csatlakozó M4 gyorsforgalmi út, a Maglódi út és az iparterület egyik feltárási útja érintik.

## 2. Térségi területfelhasználási kategóriák

Az Üllő Ipari Park – a távlati fejlesztési területeivel együtt – települési térségbe tartozik. A módosítási helyszínek közül egyedül az **M4 gyorsforgalmi út új csomópontjának északi része mezőgazdasági**, illetve **erdőgazdálkodási térség** részét képezik, valamint az erdők övezetékek is érintett (erdőtervezett erdő), ezek **beépítésre nem szánt közúti közlekedési területbe (KÖU) kerülnek**. Települési térségen kívül új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A **mezőgazdasági**, illetve **erdőgazdálkodási térség** előírásai, a településszerkezeti tervi változások összhangja ezekkel:

Mezőgazdasági térség	
<p>A mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható [TrTv. 11.§ b) pontja], azaz:</p> <p style="text-align: center;"><math>1759,66 \text{ ha} * 0,75 = 1319,75 \text{ ha}</math></p> <p style="text-align: center;"><b>eltérési lehetőség: 439,91 ha</b></p>	<p>A településszerkezeti terv módosítás 6,53 ha-t sorol át mezőgazdasági területfelhasználásból <b>közúti közlekedési területebe</b>. A <b>csereerdő</b> további 2,04 ha csökkenést jelent. A változások után összességében <b>1558,40 ha</b> területet sorol általános mezőgazdasági területbe a településszerkezeti terv. Az eltérés összesen: 201,26 ha, azaz kevesebb az eltérési lehetőségnél rögzítetténel.</p> <p style="text-align: center;"><b>eltérés összesen: 201,26 ha</b></p>

<b>Erdőgazdálkodási térség és erdők övezete</b>	
<p>Az erdőgazdálkodási térségben a települési területfelhasználási egységeket a térséget lefedő erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok szerint kell kijelölni, [TrTv. 11.§ a) pontja].</p> <p>Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia, kivéve az TrTv. szerkezeti terveiben települési térségként lehatárolt területeket. [TrTv. 29.§].</p>	<p>Az adatszolgáltatás alapján az erdőtervezett erdők 5%-a, azaz az eltérési lehetőség a településrendezési eszközök készítésénél 61 ha. Az erdők övezetének területén belül az eltérés jelenleg 21,08 ha, kevesebb a jogszabályban előírná. <b>A 21,08 ha-os eltérés a módosítás során 22,12 ha-ra nő, ami kevesebb az előírná, az összhang továbbra is biztosított</b></p> <p>Az összhangot ennek megfelelően L: Országos és térségi övezeteknek való megfelelés c. fejezet.</p>
<p>A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni. [9/2019. (VI. 14.) MvM. rendelet].</p>	<p>Az adatszolgáltatás szerint Üllő közigazgatási területét erdőtelepítésre javasolt terület övezete két keskeny (kb. 0,5 ill. 4,0 m széles, 25 ill. 1400 m<sup>2</sup>-es) sávban érinti. A területek erdőtelepítéshez nem vehetők figyelembe.</p> <p>A településrendezési eszközök készítésénél az erdőtervezett erdőkhöz képest további erdőterületi kijelölés az Erdészettel egyeztetett csereerdősítésre kijelölt területen történik: a 049/1 hrsz.-ú telek északi részén.</p>

### 3. Országos és térségi övezeteknek való megfelelés

A teljes közigazgatási területet, így a településszerkezeti tervi módosítás területét is a következő térségi övezetek érintik:

<p><b>Országos övezet</b> <b>Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete</b></p>	<p>A településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.</p> <p>Az <b>1. helyszín</b> új csomópontja érinti a Gyáli 1. főcsatornát és Gyáli 18. csatornát, és az amenti ökológiai folyosót. A megvalósítás során a <b>Gyáli 1. főcsatorna</b> csomópontot keresztező ága <b>módosul</b>. <b>Az új nyomvonal</b> északi irányba kanyarodik, <b>az ökológiai folyosó várhatóan ezt követi majd</b>. Az útépítési engedélyezési eljárásban a <b>Vízügyi Igazgatósággal történt egyeztetés során alakult a csatorna új nyomvonala</b>. A településrendezési terveken már <b>ez a nyomvonal és területi kiterjedés szerepel</b>. A módosítás nem idéz elő a jelenleginél károsabb, zavaróbb állapotot az ökológiai folyosó helyzetében: a csatorna eddig is keresztezte a csomópontot, az új ág távolabb kerül az M4 gyorsforgalmi úttól.</p> <p>A <b>2. helyszín</b> nyugati része pufferterülettel érintett, illetve a 104.-csatornát kísérő ökológiai folyosóval határos. A telephely beépítésénél a telekhatár mentén 50 m szélességben többszintes védő zöldsáv telepítését tartalmazza a módosítás.</p>
<p><b>Országos övezet</b> <b>Erdők övezete</b></p>	<p>Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az OTv Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.</p> <p>Az adatszolgáltatás alapján települési térségen kívül Üllő közigazgatási</p>



	<p>területén 1220,18 ha szerepel a nyilvántartásban, mint erdő, illetve erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló terület. Ennek 5%-a, azaz az eltérési lehetőség a településrendezési eszközök készítésénél 61 ha. Az erdők övezetének területén belül az eltérés jelenleg 21,08 ha, kevesebb a jogszabályban előírnál.</p> <p>Erdők övezetéhez tartozó erdőtervezett erdőterület igénybevétele <b>1,0375 ha területen tervezett az 1. helyszínen, az 1. körforgalom keleti ágánál.</b></p> <p><b>A 21,08 ha-os eltérés ezzel 22,12 ha-ra nő, ami kevesebb az előírnál, az összhang továbbra is biztosított.</b></p> <p>A körforgalom bekötő útjai – az M4 autópálya gyorsító-elosztó sávjai, valamint meglévő külterületi feltáró (föld)utak korrigált nyomvonalai – által érintett erdők egyben erdőtervezett erdőterületek (045/4, 047/1 és 047/2 hrsz.-ú telkek 32/E-F-G erdőrészek), melyeket pótolni kell. A Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztálya <b>az erdők igénybevételére elvi engedélyt adott</b> (Ügyiratszám: PE/ERDŐ/2543-2/2023). A csereerdősítésre kijelölt terület a Maglód felkötő út keleti oldalán <b>a 049/1 hrsz.-ú telek északi, közigazgatási határ melletti része</b>, melyet délen a tervezett árok határol. <b>Összesen 2,04 ha kiterjedésű</b>, majdnem kétszeres területen történik erdő pótlás.</p> <p><b>Az iparterületen belül található erdőtervezett erdőket a feltáró utak bővítése nem veszi igénybe.</b></p>
<p><b>Országos övezet</b> <b>Vízminőség-védelmi terület</b> <b>övezete</b></p>	<p>A módosítások szempontjából figyelembe vehető előírások szerint, a településrendezési eszközök készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, a vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. Üllő teljes területe vízminőségvédelmi területhez tartozik. A módosítások vízbázis védőövezetet, hidrológiai védőövezetet, egyéb vízvédelmi területet nem érintenek.</p> <p>Az ipari park útjainak elfolyó vizét olaj- és hordalékfogóval ellátott vízvezető árok fogadja be.</p> <p>Az egyéb ipari gazdasági területeken részleges közművesítettség kötelező. <b>A 2. helyszín</b> fejlesztéseihez kapcsolódóan a területen a keletkező szennyvizet oly módon kell kezelni, hogy azok semmilyen szennyezéssel ne járjanak. Sem a talaj sem a felszín alatti vizek nem szennyezhetők. 500m<sup>2</sup> nagyobb felületű parkoló, vagy manipulációs telekrészlet vízzáró burkolattal, olaj és homokfogóval kell ellátni.</p>
<p><b>BATrT övezet</b> <b>Ásványi nyersanyagvagyon</b> <b>övezete</b></p>	<p>Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A <b>2. helyszínen</b> Üllő II.–homok védneű egykori bányatelek (törölve: BBK/711/8/2010 határozat) található, ahol a közlekedéscsatornák homok nem lett teljes mértékben kitermelve. A Bányafelügyelet BBK/711/2010 határozatával elfogadta a bányabezárás és tájrendezés végrehajtását, az ipari célú újrahajósítási célt. A bányatelek feltöltött terület, ahol spontán talajtömörödés várható. Az építést talajvizsgálati jelentés és geotechnikai vizsgálat összefoglalásának elkészítéséhez kell kötni [312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet].</p>
<p><b>Egyedileg meghatározott</b> <b>megyei övezet</b> <b>Innovációs-technológiai</b> <b>fejlesztés támogatott</b> <b>célterületének övezete</b></p>	<p>A településrendezési eszközök készítése során az önkormányzat által kijelölt kiemelt innovációs – technológiai fejlesztési területeken az építési telek megengedett legnagyobb beépítettség 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.</p> <p><b>A 2. helyszín egyéb ipari gazdasági besorolású, a fejlesztési elképzelés az</b></p>

	övezeti paraméterek módosítását nem teszi szükségessé.
<p><b>Egyedileg meghatározott megyei övezet</b></p> <p><b>Logisztikai fejlesztéssel támogatott célterületének övezete</b></p>	<p>A településrendezési eszközök készítése során az önkormányzat által kijelölt kiemelt logisztikai fejlesztési területeken az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.</p> <p><b>A 2. helyszín egyéb ipari gazdasági besorolású,</b> a fejlesztési elképzelés az övezeti paraméterek módosítását nem teszi szükségessé. A módosítás során a HÉSZ-ben (és OTÉK-ban) meghatározott paraméterek nem változnak.</p>

#### 4. Egyéb, területhasználatot meghatározó előírások

Területfelhasználásra vonatkozó rendelkezés	Településrendezési eszközök megfelelése
<b>Új beépítésre szánt terület kijelölése – OTrT (módosításokra vonatkozó részei)</b>	
<p>Új beépítésre szánt terület kijelölésénél figyelembe veendő szempontok [TrTv. 12.§ (1) bek.]</p> <p>a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,</p> <p>b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és</p> <p>c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne és annak igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.</p> <p>Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni. [TrTv. 12.§ (1) bek.]</p>	<p>A településszerkezeti terv új beépítésre szánt területet az utak <b>szabályozási vonalainak pontosításából adódóan jelöl ki 0,65 ha területen.</b> Ezt ellensúlyozza a tervezett csomópont helyigénye, valamint a gyűjtő utak és feltáró utak kiszabályozása, mely során ipari gazdasági építési övezet kerül közlekedési övezetbe nagyságrendileg 4,84 ha területen.</p> <p><b>A szabályozási vonalak pontosításából eredő területváltozás nem tekinthető új beépítésre szánt terület kijelölésnek.</b></p> <p>Mivel a tervezett csomópont erdőterület igénybevételel is jár, ezért közigazgatási terület északi részén csereerdősítésként védelmi célú erdőterület és övezet kerül kijelölésre 2,04 ha-on.</p>
<b>Új beépítésre szánt terület kijelölése – BATrT (módosításokra vonatkozó részei)</b>	
<p>A Budapesti Agglomeráció településeinek a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan a 8. alcím szerinti előírások mellett a 38–40. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók [TrTv 37.§].</p>	<p>Az utak szabályozási vonalának módosításával az utak és a gazdasági területek közötti „csere” a korábbi fejlesztési elképzelésekhez, szerkezethez illeszkedik, társadalmi érdeket nem sért, többlet infrastruktúra igényt nem jelent.</p>

Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha:

- a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,
- b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
- c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

**Az e törvénnyel való összhang** megteremtése érdekében történt **felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben** a természetközeli területként és **erdőterületként kijelölt övezetek** nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében **nem csökkenhet**. [TrTv. 39.§ (1)]

Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté [TrTv. 13.§ (1) bek.]

Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté. [TrTv. 13.§ (2) bek.]

Az Üllő Ipari Park csomópontjának északi részén igénybevett 1,0375 ha erdőtervezett erdőterület kompenzálására 2,04 ha csereerdő kijelölése történik a 049/1 hrsz.-ú telek északi részén.

A PMKH Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztálya **az erdők igénybevételére elvi engedélyt adott** (Ügyiratszám: PE/ERDŐ/2543-2/2023).

Az adatszolgáltatás alapján Üllőn nincs borszőlő, vagy gyümölcs termőhelyi kataszteri terület.

---

RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

MÓDOSÍTÓ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS MELLÉKLETE

---

TARTALOMJEGYZÉK

ÜLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2023. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

ÜLLŐ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 20/2017. (VII. 8.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

**MELLÉKLETEK:**

1. MELLÉKLET: SZ-2/M-10 jelű szabályozási terv módosítás - Ferihegyi ipari park gazdasági területre vonatkozóan
2. MELLÉKLET: SZ-1/M/23 *jelű* szabályozási terv – A közigazgatási terület külterületére, jellemzően beépítésre nem szánt területekre vonatkozó, egységes szerkezetű szabályozási tervi szelvény
3. MELLÉKLET: SZ-2/M/23 *jelű* szabályozási terv – A központi belterületére, jellemzően beépítésre szánt területek területére vonatkozó, egységes szerkezetű szabályozási tervi szelvény
4. MELLÉKLET: SZ-3/M/23 *jelű* szabályozási terv – a központi belterületen kívüli, jellemzően beépítésre szánt területek területére vonatkozó, egységes szerkezetű szabályozási tervi szelvény

**Üllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (... ..) 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 419/2021. (VII. 15.) Korm. Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 11. mellékletében meghatározott, a véleményezésre jogosult szervek és a településtervek, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet helyi partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 20/2022. (X. 6.) 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 helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(3) A rendelet szabályozási tervi mellékletei (a továbbiakban: szabályozási terv) a következők:*

- a) 1. melléklet: SZ-1/M/23 jelű szabályozási terv – A közigazgatási terület külterületére, jellemzően beépítésre nem szánt területekre vonatkozó, egységes szerkezetű szabályozási tervi szelvény,
- b) 2. melléklet: SZ-2/M/23 jelű szabályozási terv – A központi belterületére, jellemzően beépítésre szánt területek területére vonatkozó, egységes szerkezetű szabályozási tervi szelvény,
- c) 3. melléklet: SZ-3/M/23 jelű szabályozási terv – a központi belterületen kívüli, jellemzően beépítésre szánt területek területére vonatkozó, egységes szerkezetű szabályozási tervi szelvény.”

**2.§** A HÉSZ 40.§- a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

*„(9) A Gip- SZ/3 jelű építési övezetben a telek háromszintes beültetésű zöldfelületként jelölt része településrendezési szerződés alapján csökkenthető, melynek feltétele, a megfelelő engedélyek birtokában vasúti iparvágány létesülése és a vasút déli oldalán lévő, lakott területeket védő zajvédő fal megépítése.”*

**3.§** A HÉSZ 46.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(1) A Közlekedési és közműterület az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek, **pihenő-, komplex pihenőhelyek**, járdák, gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, valamint a közművek és hírközlési építmények felszín alatti és felszín feletti vezetékeinek elhelyezésére és a közlekedési zöldfelületek létrehozására szolgál.”*

**4.§** A HÉSZ 46.§ (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*„a) KÖu-1 övezet M0 autóút, a 4 számú elsőrendű főút (Vecsés - Üllő) és a belterületet elkerülő szakasza, valamint az M4. tervezett gyorsforgalmi úti szakasz. Szabályozási szélessége a kisajátítási terv szerinti. A kiépítettség igény szintje 2x2 forgalmi sáv vízzáró burkolattal, csapadékvíz elvezetés, közlekedési zöldfelület, **komplex pihenőhelyek esetén önálló üzemanyagtöltő.**”*

- 5.§ A HÉSZ 2. melléklete szerinti SZ-2 jelű szabályozási terv a módosítással érintett terület vonatkozásában az 1. melléklet szerinti, SZ-2/M-10 jelű szabályozási terv szerint módosul.
- 6.§ (1) A HÉSZ 1. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.  
(2) A HÉSZ 2. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.  
(3) A HÉSZ 3. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.
- 7.§ Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

---

Földváriné dr. Kürthy Krisztina  
jegyző

---

Kissné Szabó Katalin  
polgármester

**1. melléklet .../2023. (... ...) önkormányzati rendelethez**

„SZ-2/M-10 jelű szabályozási terv módosítás - Ferihegyi ipari park gazdasági területre vonatkozóan”

**2. melléklet a .../2023. (... ...) önkormányzati rendelethez**

„1. melléklet a 20/2017. (VII. 8.) önkormányzati rendelethez  
módosítva: .... önkormányzati rendeletekkel

SZ-1/M/23 jelű szabályozási terv – A közigazgatási terület külterületére, jellemzően beépítésre nem szánt területekre vonatkozó, egységes szerkezetű szabályozási tervi szelvény

**3. melléklet a .../2023. (... ...) önkormányzati rendelethez**

„2. melléklet a 20/2017. (VII. 8.) önkormányzati rendelethez  
módosítva: .... önkormányzati rendeletekkel

SZ-2/M/23 jelű szabályozási terv – A központi belterületére, jellemzően beépítésre szánt területek területére vonatkozó, egységes szerkezetű szabályozási tervi szelvény

**4. melléklet a .../2023. (... ...) önkormányzati rendelethez**

„3. melléklet a 20/2017. (VII. 8.) önkormányzati rendelethez  
módosítva: .... önkormányzati rendeletekkel

SZ-3/M/23 jelű szabályozási terv – a központi belterületen kívüli, jellemzően beépítésre szánt területek területére vonatkozó, egységes szerkezetű szabályozási tervi szelvény

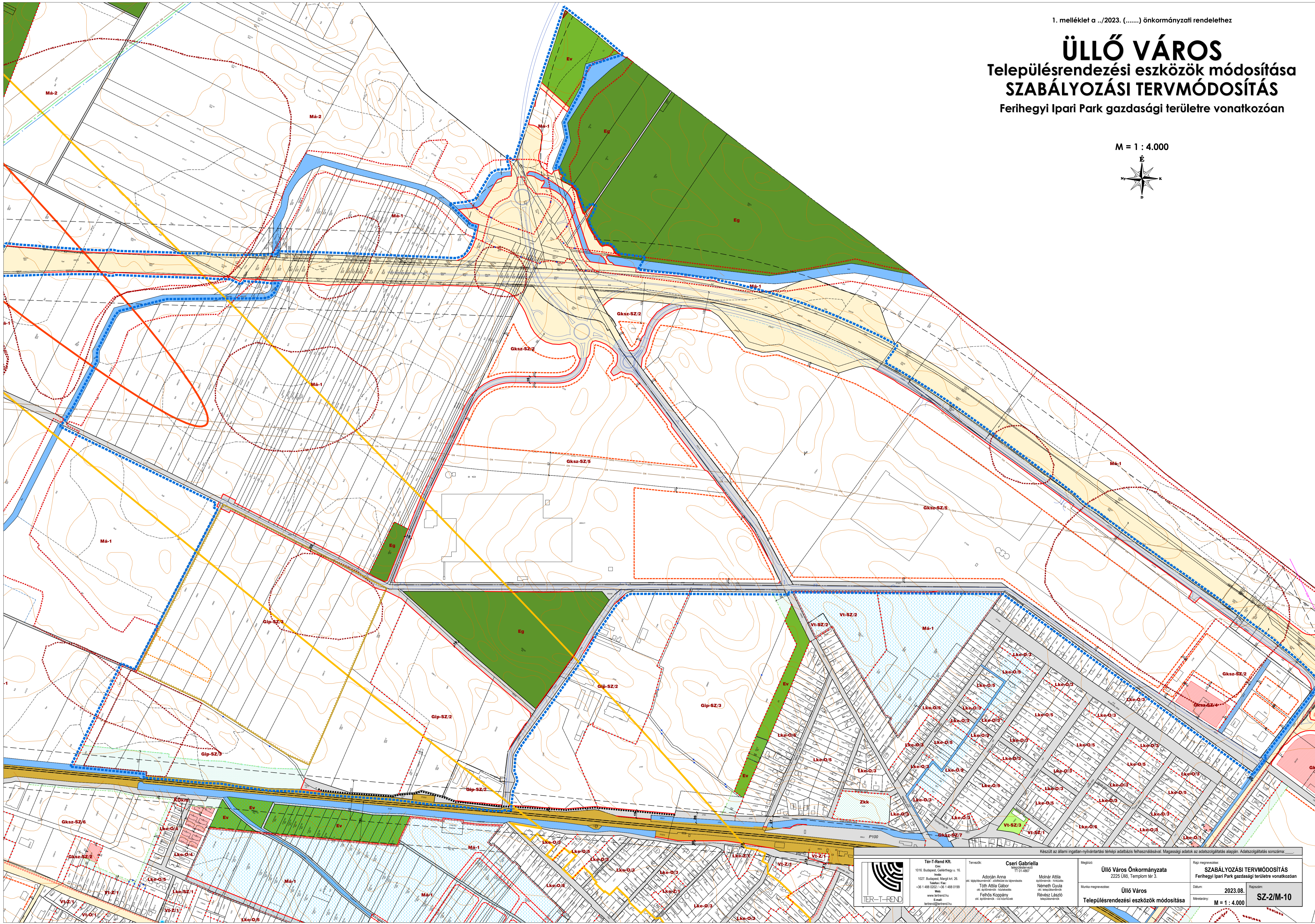
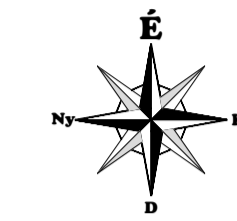
# ÜLLŐ VÁROS

## Településrendezési eszközök módosítása

### SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS

Ferihegyi Ipari Park gazdasági területre vonatkozóan

M = 1 : 4.000



Készült az állami ingatlan-nyilvántartás térképi adatbázis felhasználásával. Magassági adatok az adatszolgáltatás alapján. Adatszolgáltatás sorszáma:

	<b>TÉR-T-ROND Kft.</b> Cím: 1016 Budapest, Gellérthegy u. 15. Telefon: +36 1 488 0199 Web: www.terrond.hu E-mail: terrod@terrond.hu	<b>Tervezők:</b> Cseri Gabriella Adorján Anna Tóth Attila Gábor Falkó Koppány	<b>Munkatársak:</b> Molnár Attila Németh Gyula Rávcsviz László	<b>Megbízó:</b> Üllő Város Önkormányzata 2225 Üllő, Templom tér 3.	<b>Rész megnevezése:</b> SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS Ferihegyi Ipari Park gazdasági területre vonatkozóan
	<b>Munka megnevezése:</b> Üllő Város Településrendezési eszközök módosítása	<b>Dátum:</b> 2023.08.	<b>Rajzszám:</b> SZ-2/M-10	<b>Méretarány:</b> M = 1 : 4.000	



---

## TARTALOMJEGYZÉK

---

ÜLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 89./2023. (V. 25.) SZÁMÚ Ö.H. HATÁROZATAI AZ ÉRINTETT TERÜLETEK KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETTÉ NYILVÁNÍTÁSÁRÓL, A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL, ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK TARTALMÁRA VONATKOZÓ FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS ELFOGADÁSÁRÓL

ÜLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 91./2023. (V. 25.) SZÁMÚ Ö.H. HATÁROZATA A HELYI PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS LEZÁRÁSÁRÓL

ÜLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 90./2023. (V. 25.) SZÁMÚ Ö.H. HATÁROZATA, MELYBEN A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK VÉLEMÉNYÉT FIGYELEMBE VÉVE ÉS AZZAL EGYETÉRTVE A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSÉT NEM TARTJA SZÜKSÉGESNEK

ÜLLŐ VÁROS KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSRA BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK

Üllő Város Önkormányzata  
2225 Üllő, Templom tér 3.

Szám: 1-105/2023.

érkezett: 2023 JÚN 19.

ügyiratszám: 106-16

előirat száma: ügyintéző: O.F.

## J E G Y Z Ó K Ö N Y V I K I V O N A T

Üllő Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. május 25-én (csütörtök) du.:  
17,00 órai kezdettel megtartott **rendes** testületi ülésről.

(Kihagyva a kihagyandókat!)

### Üllő Város Önkormányzat 89/2023. (V.25.) számú Ö.H. határozata

Üllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete korábbi, 25/2022.(II.24.), 45/2022.(III.31.) és 84/2021.(VI.29.) számú határozatai alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet 59.§ (2) bekezdésének megfelelően módosítja a város érvényes szerkezeti tervét, valamint a hatályos Helyi Építési Szabályzatát és szabályozási tervét az M4 autóút- Üllő, Ferihegyi Ipari Park külön szintű csomópont és a kapcsolódó úthálózati elemek által igénybe vett területekre vonatkozóan, valamint az Ipari Park dél-nyugati sarkában lévő gazdasági fejlesztési terület (Skála Coop Zrt. területe) építési övezeti előírásaira vonatkozóan.

Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő 345/2012.(XII.16.) Korm. rend. alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közigazgatási hatósági ügyé nyilvánított, M4 autóút- Üllő (Ferihegyi) ipari park külön szintű csomópont és a kapcsolódó úthálózati elemek által igénybe vett Üllő, 034/29, 034/76, 034/77, 034/38, 036/4, 037/4, 038/46, 038/67, 038/68, 038/116, 038/107, 038/106, 038/100, 038/98, 038/95, 038/78, 042/24, 042/26, 042/25, 045/4, 046, 047/1, 047/2, 048, 049/1, 050/10, 050/11, 054/8, 054/15, 054/16, 055/6, 070/2, 070/3, 070/7, 070/34, 071/27, 071/28, 071/32, 071/36, 071/38, 067/1, 067/2, 067/3, 064/38, 064/126— 064/283, 066/26, 066/28, 066/36, 066/38, 066/34, 066/40, 038/42, 038/55, 038/101, 3710/5, 3705/2, 3702/3, 3702/4, 3702/2, 3725, 034/28, 034/39, 038/102, 3710/9, 3710/8, 3705/1, 3702/5, 3707, 3709, 3697/1, 3698/1, 3745, 038/94, 038/127, 053/49, 3747, 3750, 3664/22, 053/48, 053/52, 053/53, 056/14, 058/12, 058/11, 064/1, 064/142, 064/146, 064/150 064/155 hrsz-ú, továbbá az Ipari Park dél-nyugati sarkában lévő gazdasági fejlesztési terület 056/12, 056/13 és 056/14 hrsz. területeket, valamint a 063/7 hrsz-ú út tervezett keresztmetszetének szabályozása érdekében a 058/2, 058/3, 058/4; 058/5; 058/6; 058/7; 058/8; 058/9; 058/10; 058/11; 058/12; 055/6; 060; 064/1; 064/142; 064/146; 064/150; 064/155; 064/160; 064/165; 064/170; 064/175; 064/180; 064/185; 064/190; 064/195; 064/200; 064/205; 064/210; 064/215; 064/220; 064/225; 064/230; 064/235 hrsz-ú területeket.

Megállapítja, hogy a módosítás során, kizárólag a szabályozási vonal változása miatt változik a beépítésre szánt területek határa, de csak a belterületen és a települési térségben, a hatályos településrendezési eszközökben már kijelölt építési övezetbe sorolt, beépítésre szánt területek határvonalán belül. Ennek megfelelően jelen módosítás során az Étv. 7.§ (3) bekezdés e) pontjában meghatározott feltétel, miszerint „a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület” nem releváns, mivel csak a már kijelölt beépítésre szánt területek határvonalán belül változik a szabályozási vonal. Új, beépítésre szánt terület, vagy új építési telek nem jön létre.

A Képviselő-testület jóváhagyja a településrendezési eszközök módosításához készült— jelen határozati javaslat 1. mellékletét képező— a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználhatóságára és tartalmára vonatkozó települési önkormányzati főépítész feljegyzést.

Kezdeményezi a jelen egyszerűsített eljárás 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§-a szerinti véleményezési szakaszának elindítását.

Felkéri a Polgármestert a további intézkedések megtételére.

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

Csabáné Szabó Éva





**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 külön szintű 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, építésjogi 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. helyszínen) vonatkozóan az építési övezet paramétersora változik kismértékben, annak érdekében, hogy a gazdasági terület fejlesztése a beruházói igénynek és a funkcióknak 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 környezetalkítási, 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

Üllő Város Önkormányzata  
2225 Üllő, Templom tér 3.

Szám: 1-107/2023.

## J E G Y Z Ő K Ö N Y V I K I V O N A T

Üllő Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. május 25-én (csütörtök) du.:  
17,00 órai kezdettel megtartott **rendes** testületi ülésről.

(Kihagyva a kihagyandók!)

**Üllő Város Önkormányzat**  
**91/2023. (V.25.) számú Ö.H.**  
**határozata**

Üllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az M4 autóút- Üllő, Ferihegyi Ipari Park külön szintű csomópont és a kapcsolódó úthálózati elemek által igénybe vett területekre, valamint az Ipari Park dél-nyugati sarkában lévő gazdasági fejlesztési területre (Skála Coop Zrt. területe) vonatkozó rendezési terv módosítás -20/2022.(X.6.) számú önkormányzati rendelet szabályai szerint lefolytatott - helyi partnerségi egyeztetését lezárja.

A partnerségi egyeztetés során a véleményezésre közzétett részletes tájékoztatásra javaslatok, vélemények nem érkeztek, így a Képviselő-testület kezdeményezi a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. alapján az E-TÉR felületen lefolytatandó véleményezési szakasz elindítását.

Felkéri a Polgármestert a további intézkedések megtételére.

Felelős: Kissné Szabó Katalin polgármester

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: 1-106/2023.

## J E G Y Z Ó K Ö N Y V I K I V O N A T

Üllő Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. május 25-én (csütörtök) du.:  
17,00 órai kezdettel megtartott **rendes** testületi ülésről.

(Kihagyva a kihagyandók!)

**Üllő Város Önkormányzat**  
**90/2023. (V.25.) számú Ö.H.**  
**határozata**

Üllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, a környezet védelméért felelős szervek véleményét figyelembe véve és azzal egyetértve nem tartja szükségesnek a Képviselő-testület 25/2022.(II.24.), 45/2022.(III.31.) és 84/2021.(VI.29.) számú határozatai alapján a 89/2023. (V.25.)\_számú határozattal elindított településrendezési eszközök módosítása során környezeti vizsgálat és értékelés készítését.

**Felkéri a Polgármestert a további intézkedések megtételére.**

**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

*Csabáné Szabó Éva*





PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Bélyeg  
z  
PMKH

Digitálisan  
alírta:  
Bélyegző PMKH  
Dátum:  
2023.03.31  
10:20:53  
+02'00'

Ügyiratszám: PE-06/KTF/19767-2/2023.	Tárgy: Üllő Város településrendezési eszközeinek módosítása
Ügyintéző: Pálincás Tamás	Hiv. szám: 106-4/2023.
Telefon: (06-1) 478-4400	Melléklet: -

Kissné Szabó Katalin részére  
polgármester

Üllő Város Önkormányzata  
Üllő  
Templom tér 3.  
2225

Üllői Polgármesteri Hivatal	
érkezett:	2023 APR 03.
ügyiratszám:	106-4
előirat száma:	ügyintéző: C.F.

Tisztelt Polgármester Asszony!

**Üllő Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában**

a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás további szakaszaiban, a *környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja, továbbá a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § d) pontja alapján, valamint a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet alapján **részt kíván venni.**

Az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

A módosítás célja, hogy Üllő (Ferihegy) Ipari park és M4 autótút külön szintű csomópontja, a kapcsolódó úthálózat megvalósulhasson, melyre a Pest Megyei Kormányhivatal Országos Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály környezetvédelmi engedélyt adott (PE/KTFO/1551-39/2022.), továbbá a területhez csatlakozó 2. sz. helyszín gazdasági terület telkeinek egységesen Gip-SZ/3 építési övezetbe sorolása

Az előzetes tájékoztatásban ismertetett módosítások egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a *természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.)



23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érintenek.

A módosítással érintett területek az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem részei.

Tárgyi területek a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény lehatárolt ökológiai hálózat övezeteit (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) és a *barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről* szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetét sem érintik.

A Tvt. 7. § (2) bekezdés c) pontja alapján „a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére”.

**Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve előreláthatóan jelentős környezeti hatása nem várható. A fentiek alapján a Kormányhivatal környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.**

A tervek készítésénél tekintettel kell lenni arra, hogy a szabályozások, előírások nem veszélyeztethetik a település természeti és tájképi értékeit, a környezeti elemeket, az emberi egészséget, az életminőség környezeti feltételeit. Ennek érdekében a tervek tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a jelenleg érvényben lévő környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi jogszabályokkal összhangban legyen.

**Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.**

Budapest, 2023. március 28.

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

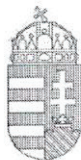


  
**Galamb István**  
osztályvezető

Kapják:

1. Üllő Város Önkormányzata (ULLOONK; Krid: 453093765)
2. Irattár

HK



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Üllői Polgármesteri Hivatal

érkezett: 2023 APR 03.

ügyiratszám: 106-6

előírat száma: ügyintéző: O.F.

Ügyiratszám: PE/AF/00156-2/2023

Ügyintéző: Ferencz Dóra

Telefon: (06 1) 485 6990

Tárgy: **Üllő** – Ferihegy Ipari Park és M4 autótűt csomópontját érintő településrendezési eszközök módosítása – várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – egyszerűsített eljárásban – nyilatkozat

Hiv.szám.: 106-4/2023

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Kissné Szabó Katalin polgármester részére**

Üllő Város Önkormányzata

Üllő, Templom tér 3.

2225

**Tisztelt Polgármester Asszony!**

Üllő Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (4) bekezdése alapján a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése ügyében kérték véleményünket, melyre határidőn belül, az alábbi nyilatkozatot adjuk:

A településrendezési eszközök módosítása során várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésével kapcsolatban mérlegeltük a SKVr. 2. mellékletében meghatározott szempontokat.

**Az épített környezet védelmét illetően környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek.**

Fentiekben túl megjegyezzük, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége vonatkozásában az érintett hatóságok álláspontját tarjuk irányadónak.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. melléklet 41. pont alapján a környezeti értékelés az alátámasztó javaslat tartalmi részét képezi.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés elkészítésébe olyan szakértőket kell bevonni, akik a vonatkozó jogszabályokban egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendeletben foglaltak szerint megfelelő szakértői jogosultsággal rendelkeznek.

Tájékoztatjuk, hogy amennyiben a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoztak, hogy a környezeti értékelés szükséges, illetve a készítésről döntés született, kérjük, a szervek által meghatározott tartalmú környezeti értékelés véleményezését, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 62. § alapján, az E-TÉR felületen kezdeményezni, a környezeti értékelési dokumentáció feltöltésével.

---

Amennyiben az R. 60. § (3)-(4) bekezdésben meghatározott folyamat alapján, a környezeti értékelés elkészítését a környezet védelméért felelős szervek *nem találták szükségesnek*, vagy az SKVr. szerinti eljárást lefolytatva a kidolgozó nem tartja szükségesnek az elkészítést, úgy az E-TÉR felületén az útmutatóban leírtak szerint a környezeti értékelés egyeztetésének kikapcsolása szükséges.

Kérjük, a településrendezési véleményezési dokumentációhoz a környezeti értékelésről szóló önkormányzati döntést csatolni szíveskedjen.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az R. 11.§ (5) bekezdése értelmében egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek **módosítását legalább telektömbre kell készíteni.** Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése alapján az Étv. 2. § 26. pontjától eltérően az Étv. alkalmazásában telektömbnek minősül a valamennyi oldalról közterület, erdőterület, vízgazdálkodási terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, belterületi határvonal vagy közigazgatási határvonal által határolt: legalább 1 hektárt meghaladó telek vagy tömbtelek, legalább 1 hektárt meghaladó telekcsoport vagy több mint nyolc telekből álló telekcsoport. Kérjük, hogy a módosítással érintett területek lehatárolása fenti jogszabályi hivatkozásoknak megfelelően történjen.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az egyeztetési eljárás indítása előtt – az R. 65. § és 75. § előírásai szerint – tartandó lakossági fórum kötelezettség és partnerségi rendelet szerinti helyi partnerégi egyeztetés, határidőben történő megtartására, hogy a véleményezési anyag feltöltésekor az egyeztetéseken tett észrevételek és javaslatok az E-TÉR felületre feltöltésre kerülhessenek.

Tájékoztatjuk, hogy a településrendezési eszköz véleményezési eljárást az önkormányzat kezdeményezheti, a polgármester általi véleményezési anyag feltöltésével (.pdf/A formátumban), továbbá a R. 62. § (3) bekezdése alapján a kezdeményezés, a dokumentumok E-TÉR egyeztetési felületére történő hiánytalan feltöltésével válik érvényessé.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

**Várad Tibor**  
állami főépítész

Értesül:

1. Címzett
2. Irattár - helyben

érkezett: 2023 MÁRC 3 0.

ügyiratszám: 106-5

előirat száma: ügyintéző: O. J.

Iktatószám: SZTFH-BANYASZ/4624-2/2023

Ügyiratszámuk: 106-4/2023

Tárgy: Üllő város településrendezési terveinek  
módosítása kapcsán környezeti vizsgálat  
és értékelés szükségességét eldöntő  
véleményÜgyintéző: Kovácsné Szatmári Tünde  
Telefon: +36 1 373 1812  
E-mail: tunde.szatmari.kovacsne@sztfh.hu**VÉLEMÉNY**

Üllő Város Polgármestere megküldte a tárgyi megkeresést a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságának (továbbiakban: Bányafelügyelet) vélemény kérése céljából. A Bányafelügyelet, mint illetékes hatóság kiadja az alábbi **véleményt**:

Üllő város településrendezési terveinek 1. és 2. számú módosítása kapcsán szakterületét érintően **nem tartja szükségesnek** környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését.

A 2. számú módosítással érintett gazdasági terület a Bányafelügyelet nyilvántartása szerint megkutatott ásványi nyersanyaggal rendelkezik. A módosítandó terület túlnyomó része az egykori „Üllő II. – homok” védnevű bányatelek területe volt. Itt az ásványi nyersanyag, a közlekedéssépítési homok nem lett teljes mértékben kitermelve.

A Bányafelügyelet BBK/711/7/2010 számú határozatával elfogadta a bányabezárás és a tájrendezés végrehajtását. Ezen határozat szerint az újrahajósítási cél: kivett, ipari terület.

A bányatelket a Bányafelügyelet a BBK/711/8/2010 számú határozatával törölte a nyilvántartásából.

A Bányafelügyelet **felhívja a figyelmet**, hogy a 2. módosítás: *gazdasági terület részben feltöltött terület*. A feltöltött területeken spontán tömörödés várható. Az építkezésnél ezt a tényt figyelembe kell venni, a területen történő építést **talajvizsgálati jelentés és geotechnikai vizsgálat összefoglalásának** elkészítéséhez kell kötni (312/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet).

A Bányafelügyelet véleményét *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki.

Budapest, *időbélyegző szerint*

Dr. Biró Marcell  
elnök  
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

**Pályi György**  
Digitálisan aláírta:  
Pályi György  
Dátum: 2023.03.30  
08:37:55 +02'00'  
Pályi György  
osztályvezető  
(kiadmányozó)



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Üllői Polgármesteri Hivatal	
érkezett:	2023 ÁPR 25.
ügyiratszám:	106-M
előirat száma:	ügyintéző: 0.7.

Kissné Szabó Katalin polgármester

Üllő Város Önkormányzata

2225 Üllő

Templom tér 3.

Iktatószám:	BP/2602/00351-2/2023.
Ügyintézők:	dr. Tóth János Attila
Telefonszám:	061/795-9045
E-mail:	toth.janos.attila@bfkh.gov.hu
Tárgy:	Üllő településrendezési eszközeinek részterületre (Üllő északi belterülete, Ferihegy Ipari Park gazdasági területe) vonatkozó módosítása – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról
Hiv. szám:	160-4/2023.
Ügyintézőjük:	Oltványi János

Tisztelt Polgármester Asszony!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

**az alábbi kikötésekkel nem tartom szükségesnek**

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

**A módosítással érintett részterületen az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyek találhatóak.**

Tájékoztatom, hogy amennyiben a tervezett módosítás ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy nagyberuházás esetén **előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni**. Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás, e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az **előzetes régészeti dokumentáció** valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok

**Örökségvédelmi Osztály**

Cím: 1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

KRID: 422374158

E-mail: [oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu](mailto:oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu) – Honlap: [www.kormanyhivatal.hu](http://www.kormanyhivatal.hu)

és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

**Ezúton tájékoztatom, hogy a további hatósági eljárások során a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Pest Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 1033 Budapest, Fő tér 1., Postacím: 1052 Budapest, Városház u. 7.) a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.**

Jelen irat kiadmányozására kijelölés alapján került sor.

Budapest, dátum: *digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

**dr. Sára Botond**  
főispán megbízásából:

Jevuczóné dr.  
Zelenyánszki  
Éva

Digitálisan aláírta:  
Jevuczóné dr.  
Zelenyánszki Éva  
Dátum: 2023.04.24  
10:48:44 +02'00'

**dr. Zelenyánszki Éva**  
ügyintéző

**Erről értesül:**

1. Címzett
2. Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 1033 Budapest, Fő tér 1., Postacím: 1052 Budapest, Városház u. 7.



**Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**  
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.  
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.  
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168  
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaipoly.hu  
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/2021-1/2023,  
Ü.int.: Mike Eszter  
Tárgy: Üllő, településrendezési eszközök  
módosítása a Ferihegy Ipari Park gazdasági  
területen – környezeti vizsgálat szükségessége  
Hiv.sz.: 106-4/2023.

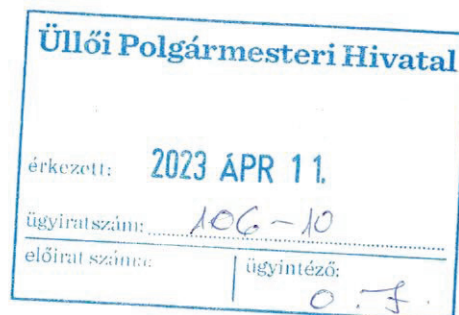
**Kissné Szabó Katalin**  
polgármester

**Üllő Város Önkormányzat**

Üllő

Templom tér 3.  
2225

Tisztelt Polgármester Asszony!



Üllő Város településrendezési eszközeinek a Ferihegy Ipari Park gazdasági területen tervezett módosításával kapcsolatban a környezeti vizsgálat szükségességéről Igazgatóságunk az alábbi véleményt adja:

A módosítással érintett terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területnek, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területnek (Natura 2000 terület), tájképvédelmi terület övezetnek nem része. Az Ipari Park és M4 autópályát külön szintű csomópontjához kapcsolódó úthálózat érinti a Gyáli (1.)-csatorna mentén lévő ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetét.

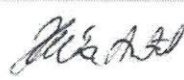
Tekintettel arra, hogy a benyújtott előzetes tájékoztatás szerint az úthálózatot érintő módosítás a környezetvédelmi engedéllyel rendelkező fejlesztések és a településrendezési eszközök összhangjának megteremtésére irányul, így **Igazgatóságunk környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.**

Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) - (4) bekezdése alapján adtuk ki.

Budapest, 2023. április 5.

Üdvözlettel:

Füri András  
igazgató megbízásából

  
Halász Antal  
általános igazgatóhelyettes



K:



A dokumentum elektronikusan hitelesített.  
Dátum: 2023.04.11 13:15:36  
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság  
Rákó Rita

69713)

érkezett: 2023 MÁRC 28.

ügyiratszám: 106-4

előírat száma: | ügyintéző: O.F.



## NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT

Iktatószám: 10878-2/2023/KBKHF  
Ügyintéző: Czékus Miklós 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök  
módosításának véleményezése

Kérem, hogy válaszában a fenti számmal hivatkozzon!

Hivatkozási szám: 106-4/2023.  
Ügyintézőjünk: Oltványi János  
Melléklet:-

Kissné Szabó Katalin  
polgármester részére

Üllő Város Polgármesteri Hivatala  
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Asszony!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „*érintettség esetén*”, nem „*minden*” esetben vesz részt.


Üllő Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok között nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek. Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi Központot kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában a Nemzeti Népegészségügyi Központ csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2023. március „28.”

Tisztelettel:

Dr. Müller Cecília  
országos tisztifőorvos  
nevében és megbízásából

  
Dr. Szabó Enikő  
helyettes országos tisztifőorvos

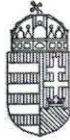


Kapják:

1. Címzett
2. Irattár

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály  
Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,  
e-mail: [kembizt@nnk.gov.hu](mailto:kembizt@nnk.gov.hu)  
Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102





BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Üllői Polgármesteri Hivatal

érkezett: 2023 APR 05.

ügyiratszám: 106-9

előírat száma: ügyintéző: O.F.

Kissné Szabó Katalin polgármester  
részére

Üllő Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/PNEF-TKI/0646-4/2023.  
Ügyintéző: Rácz Eszter  
Telefonszám: +36-1-4653866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Üllő város településrendezési terveinek  
módosítása **természetes gyógytényező**  
**érintettsége szempontjából**  
Hiv. szám: 106-4/2023.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Asszony!**

A tárgyi ügyben megküldött dokumentációt áttanulmányozva a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

**A módosítással érintett területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.**

Érintettség esetén a környezet védelméért felelős szerv feladatát az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot az *elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető