

A.D.U. Építész Iroda Kft

**Ü L L Ő**  
**TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI**  
**KONCEPCIÓ**  
**m ó d o s í t á s a 2 0 0 6**

az eredeti koncepció a 2001. évben készült

2005. január

## ELŐSZÓ

**Az elmúlt években a település belterületén és külterületén sokrétű és nagy volumenű fejlődés valósult meg. Megteremtődtek a belterületen a minőségi fejlesztés feltételei és a külterületi extenzív bővülés mellett megkezdődött a belső tartalékok kiaknázása is.**

***Üllő 2005 nyarán, a korábbi évek kitartó fejlesztési munkájának eredményeként elnyerte a városi rangot.***

**A megvalósult új főúthálózati elemek, az elfogadott agglomerációs törvény szükségessé teszi a város fejlesztésének értékelését és átgondolását, a fejlesztési prioritások ismételt megfogalmazását és ennek kapcsán a településrendezési eszközök módosítását.**

**Első lépcsőben el kell fogadni a módosított Településfejlesztési koncepciót, majd ennek alapján a módosított Településszerkezeti tervet és a Helyi építési szabályzatot, valamint a Szabályozási tervet.**

### ***A Településfejlesztési koncepció módosítása***

A koncepció javasolt módosításának szövegében **vastagon szedettek az új szövegrészek**, törlésre kerültek a már aktualitásukat veszített, illetve a jelenlegi koncepcióval ellentétes megállapítások.

Elhagyásra javasoljuk továbbá azokat a megalapozó munkarészeket, amelyeket a korábban elkészült településrendezési tervek már részletesen tartalmaznak, így a történeti részek és részletes elemzések törlésre kerülnek a koncepció anyagából.

## 1. JELENLEGI TÉRSZERKEZET

Üllő a budapesti agglomeráció délkeleti térségében helyezkedik el, az egyik fő közlekedési folyosó, a 4 sz. főút két oldalán. Helyzetét alapvetően meghatározza, hogy térségében halad át az országos főhálózat több, nagyon lényeges eleme, közúti-, vasúti- és légifolyosók metszéspontja van a területén.

**2005 évben kiépültek az M0 és az új M4-es út üllői szakaszai és az elkerülő 4-es útszakasz.**

A település a kilencvenes évek elejéig tipikus agglomerációs, alvóváros jellegű volt. A korábbi fejlesztési politika miatt saját - itt letelepült - termelő jellegű vállalatokkal nem rendelkezett, csak a mezőgazdasági termelő szövetkezetnek voltak telephelyei a településen. Saját fejlesztési potenciálját hasznosítani, lakosságát helyben foglalkoztatni nem tudta.

A munkaképes lakosság 90 %-a eljáró, bejáró munkavállaló volt, Budapest célponttal.

Közlekedési kapcsolatai, helyzetéből fakadóan kiválóak. Közúti kapcsolata a 4 sz főúton Budapesttel 20 perces elérhetőséget biztosít és a másik irányban az Alföldre, Cegléd, Szolnok felé is jó a közlekedés. A főúton menetrendszerű Volán járatok is - első sorban BP-Monor főiránnyal - közlekednek.

**Az új főúthálózati elemek kiépülésével jelentősen mérséklődnek a belső úthálózatot érintő forgalmi terhelések és a közúti közlekedésből származó környezeti ártalmak.**

A vasúti kapcsolatát a Bp-Szolnok-Záhony vasúti fővonal adja. Csak személyvonatok állnak meg - elővárosi forgalom - de Fővárossal és Monor - Cegléd irányban a kapcsolat így is kiváló.

A légiközlekedés elsősorban a zajterhelésből adódó korlátozásokban nyilvánul meg jelenleg, (A zajgátló övezetek benyúlnak a belterületbe és mindkét felszállópálya síkja magassági korlátozást okoz a beépítésre szánt területek egy részén.) **a légiközlekedés várható fejlesztése pedig további zajnövekedést okozhat**, de nem hanyagolható el a Ferihegyi repülőtér közelségéből származó helyzeti előny sem.

A település a „**Kertváros**”- **Gyáli Kistérségnek** a tagja.

Közvetlen település szomszédai:

Nyugatról Vecsés, északról Ecsér, Maglód Gyömrő, Péteri, keletről Monor, Vasad, délről Felsőpakony és Ócsa.

Tényleges térségi és szomszédági kapcsolat Vecsés, Gyömrő, Péteri és Monor településekkel létezik.

## 2. A település a statisztikai adatok tükrében

	Vizsgált évek					
	1995		1998	1999	2003	2004
<b>Lakónépesség</b>	9 222		9 356	9 435	10 134	10 149
élveszületés	120		91	94	105	92
halálozás	125		128	141	120	149
term. szap/fogyás	-5		-37	-47	-15	-57
vánd. különbözet	-		112	126	117	55
<b>Lakásállomány</b>	3 373		3 461	3 474	3 560	3620
<b>Épített lakás</b>	30/-		41/4	25/12	50	64
<b>Óvoda fh</b>	331		331	336	335	335
Gyermek fő	379		363	378	320	325
Pedagógus fő	29		27	27	27	27
<b>Iskolai tanterem-db</b>	35		35	35	36	36
Tanuló/napközis fő	799/108		768/111	761/136	836	837
Pedagógus fő	60		56	56	61	61
<b>orvos</b>	5		6	6	6	6
<b>Kisker üzlet</b>	152		125	131	139	135
<b>Ebből élelmiszer</b>	45		48	27	23	22
<b>Ebből vendéglátóhely</b>	66		40	40	54	56
<b>Szvk állomány db</b>	-		1 862	1 954	2 838	3 014
<b>Telefon db</b>	-		2 757	3 015		
<b>Működő vállalkozás</b>			622	657	732	946
<b>Ebből egyéni</b>			433	455	414	549

## Népesség, lakásépítés

---

### Népesség változás

A település népessége az utóbbi években átlagosan mintegy száz fővel gyarapodott. Természetes fogyás tapasztalható ugyanakkor minden évben és a tendenciája emelkedő, azaz minden évben egyre többen halnak meg, mint ahányan születnek Üllőn. A népesség még mindig öregedő.

A bevándorlás viszont egyre erőteljesebb, a vizsgált években, emelkedő tendenciájú. Pótolja a természetes fogyásból származó veszteséget, emeli a népesség számát.

Ez a folyamat egész Budapest körzetében tapasztalható, budai részen magasabb, de egyre nagyobb mértékben jelentkezik a pesti oldalon is.

A kivándorlás a Fővárosból változatlanul, várhatóan még néhány évig folytatódik, azaz Üllő népessége az elkövetkező 5-10 évben, évi 100-150 fővel gyarapszik, azaz várhatóan **11.500 és 12.000 fő** közötti lesz.

**A nagytávlatú, lakásépítésre kijelölt terület beépülésével (kb 200 hektár) – csak családházak építését feltételezve - minimálisan 5 000 fő lesz a lakosság növekedése, ami jelentős intézményi fejlesztéseket is indukál.**

**Nagytávlatban a város népessége elérheti a 16 000 – 17 000 főt.**

### Intézményellátás

---

A település az elmúlt években több ütemben korszerűsítette az általános iskolai oktatást. Az épület jó állapotú, hosszú ideig ellátja még feladatát.

### Lakásállomány

A település lakásállományának változási, növekedési adatai még nem tükrözik teljes egészében a folyamatokat. A vizsgált adatokból az érzékelhető, hogy az elmúlt években a létező lakások cseréltek gazdát, de az utolsó három - négy év szerint már megindult az új lakások építése és a meglévő állomány cseréje is.

Ahhoz, hogy a lakások megfelelő számban létesüljenek ma már halaszthatatlan új építési területek kijelölése **és igénybevétele**, mert az üres telkek elfogytak.

Évente, átlagosan 40-60 új lakás építése szükséges amennyiben a felvázolt népesség növekedési tendencia folytatódik.

A következő 5 évben tehát bizonyosan szükséges 200-300 lakás, pontosabban ennyi építési telek, mert a hagyományos, telkes családházak építés a jellemző. **(A Hosszúberek felé húzódó új építési terület egyedi beépítése nem támogatható. Csak az intézményi fejlesztésekkel együtt valósítható meg.)**

Hosszabb távon fel kell készülni arra, hogy legalább még egyszer ennyi lakás (500-600 db) építésének lehetőségét kell a településen biztosítani.

A jelenlegi helyzet szerint elindult a belső tömbök feltárása, de az hosszabb folyamat, szükséges lenne új szabad lakásépítési területek előkészítésére is.

Hiányzik a tornaterem, ami egyúttal község közösségi rendezvényeinek is színhelye lehetne, valamint a né-

pesség növekedését figyelembevéve még négy tanterem építése.

(A jelen ellátottság, 21,71 tanuló / tanterem, az ajánlott 26 fő némi tartalék még van, de feltehetően a beköltöző lakosság is a fiatalabb generáció növekedését hozza magával.)

**A nagytávlatban megvalósuló új lakóterületen új minimálisan 12 tt iskola és 150 fh óvoda építése szükséges.**

Középfokú iskola nincs a településen. A tanulók Budapesten és Monoron végzik a középiskolát.

Az óvodai férőhelyek szűkösek mondhatók, épületállományuk is fejlesztendő, valamint szükség lenne a szabványoknak megfelelő kialakításra. Pl. tornaszoba, orvosi szoba, stb.

A gyermek létszámhoz képest a területek is kicsik, bővíteni kell hosszútávon.

Fejlesztendő a szociális ellátás, pl. az idősgondozás. Idősek klubja nincs.

Szakorvosi ellátás a településen nincs teljeskörűen, Budapest és Monor látja el ezt a feladatot.

A kiskereskedelmi ellátás sokat fejlődött az elmúlt években. A nagy élelmiszerüzlet megépítésével ugyanakkor, az adatokból is láthatóan, megszűnt sok kisebb egység.

A **megépült** közlekedési, úthálózat fejlesztések újabb változást jelentenek majd. A 4 sz főút elkerülő szakaszának megépítésével az út forgalmára építő kisebb kereskedelmi egységek minden bizony-nyal megszűnnek majd.

## ***Közműellátás***

---

A településen megvalósult minden közmű alaphálózat. Kiépített a víz-,gáz-, elektromos hálózat.

A csatorna beruházás a befejeződött, **de hamarosan kapacitás bővítés szükséges.**

Az elektromos rendszer hátterét megerősítették a közelmúltban.

Megoldandó a fejlesztési területek ellátása és Hosszúberék végleges hálózatának **szennyvízcsatorna** kiépítése, további fejlesztésének eldöntésével összhangban.

### 3. A FEJLESZTÉS ALTERNATÍVÁI

A korábbi településrendezési tervekben, illetve a tervekkel kapcsolatos vitákban két fejlődési pálya fogalmazódott meg, elsősorban a külterület szabályozás kapcsán.

Tényleges prioritást egyik sem kapott, mivel mindkét alternatíva alapvetően külső tényezőkön alapul, tulajdonképpen a település szándékaitól függetlenül, ezért tényleges elkötelezettség egyik irányban sem fogalmazódott meg, bár a megkezdődött

#### ***Kertvárosi fejlődés***

A település adottságai, az a tény, hogy a ipar és más termelő tevékenység csak igen kismértékben van jelen, valamint az agglomerációban elfoglalt helyzete, alvótelepülés jellege eleve meghatározhatják, hogy a lakóterületi fejlesztés legyen az elsődleges.

Üllőt is elérte az agglomeráció ma jellemző folyamata, hogy a budapesti lakosok kitelepülnek a környező településekre, de egyúttal változatlan a más irányokból származó lakosság megtelepülési igénye is. A népesség számának növekedése gyorsult az elmúlt években.

A Dóra majorban felépült az Állatorvostudományi Egyetem „nagyállat” klinikája és komoly szándék volt az egyetemi campus egészének kiépítésére. (A felsőoktatás átszervezésével, a Szent István Egyetem (Gödöllő)

#### ***Mezőgazdasági településből kereskedelmi, szolgáltató, funkciókat befogadó település***

A településen az 1970-1980-as években az agglomerációra vonatkozó, adminisztratív tiltás érvénye miatt komoly termelő kapacitás nem

fejlesztések a gazdasági hasznosítás irányába mozdították el a fejlődést az utóbbi években.

**A kérdés napjainkban dől el, és a településrészek differenciált fejlődése kezdődött el, gyakorlatilag a fejlesztési alternatívák mentén.**

A két változat az alábbiakban foglalható össze:

megalakulásával e folyamat pillanatnyilag megakadt.)

Amennyiben ez megvalósulhat, a település elővárosi jellegű, de önálló, városi funkciókat hordozó, virágzó kertvárossá fejlődik, egy-két évtized alatt.

A település külső területein megvalósítható lakóegyüttesek lehetővé teszik az ilyen jellegű célkitűzések megvalósítását.

**A délkeleti térség erdős – ligetes jellege, a térségben meglévő szabadidős és sport tevékenységek (Dóra major, Tornyoslőb) fejlesztése és újabb területek (Különleges rekreációs terület, szálloda, fürdő, golfpálya, sportpályák stb.) bevonása megteremti a kertvárosi fejlődéshez szükséges kedvezőbb körülményeket és alapja lehet egy komplex térségfejlesztési programnak is.**

települhetett meg az elmúlt évtizedekben, csak a lakosság lassú betelepülése volt jellemző.

A mezőgazdasági termelés volt a jellemző a településen, az ehhez kapcsolódó kisebb, inkább szolgáltató jellegű tevékenységekkel, holott közlekedési kapcsolatai és a Főváros közelsége miatt más nagyobb kapacitású vállalkozást is képes lett volna fogadni.

A munkavállalók zöme akkor is, ma is ingázik budapesti munkahelyekre.

A jó közlekedési adottságok, a település közelében megépült M0 autópálya, a 4 sz. főút elkerülő szakaszának kiépítése, a nemzetközi repülőtér közelsége ugyanakkor olyan lehetőséget jelent, amivel nagy kereskedelmi, logisztikai vállalkozások számára is vonzóvá válik a térség. Erre már megvan a konkrét példa is, a K-Sped és a Tibet & Britten bázis – **Viktória Ipari Park**, valamint az a fokozott érdeklődés, ami a település területei iránt az utóbbi időszakban megnyilvánult.

A **megvalósult szennyvízcsatornázás** teljessé teszi a település infrastruktúráját, ami további kedvező tényezőt jelent, teljes mértékben fogadóképessé teszi a fejlesztések megvalósításához.

Az ilyen típusú fejlesztések munkahelyeket teremtenek és másodlagos

kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató igényeket is gerjesztenek, így is visszahatnak környezetükre.

Az előnyök mellett feltétlenül említésre méltó ugyanakkor az ebből fakadó, esetleges hátrányok is.

A nagy kiterjedésű kereskedelmi, szolgáltató területek, bevásárlóközpontok ugyanakkor veszélyek is hordoznak. Megjelenésük, méretük eltér a hagyományos településképtől, gyakran súlyos területhasználati konfliktusokat okoznak, tájidegenek és környezeti hatásuk sem kedvező minden esetben. Az agglomerációban sajnos vannak rossz példák erre is, tehát fontos, mérlegelendő kérdés telepítésük helye, nagyságrendjük, építészeti, környezeti megjelenésük, a tájba történő beillesztésük.

A megszerzhető fejlesztési források átgondolt felhasználása, a település szolgáltatási színvonalának emelése és komfortosabbá válása, a belső területek, a közterületek fejlesztése ellensúlyozhatja a hátrányokat, de csak megfontolt és mértéktartó fejlesztések megvalósítása esetén.

**Az elfogadott agglomerációs törvény csak mérsékelten biztosít lehetőségeket (gazdasági területek tekintetében) a település számára.**

## 4. Környezeti állapot, zöldfelületek

### 4.1. Környezetvédelem

A felszínen gyenge víztartó képességű, nagy porozitású talajok találhatóak, amelyek felszíni szenny-nyelődésekre erősen érzékenyek.

A forgalom nagyságának ismeretében kritikusan nagy **volt** a 4. számú főútvonal forgalmából az út menti sávban adódó talajszennyezés. Az M0 autópálya, valamint a 4. számú főút elkerülő szakaszának megépítésével a 4. számú főút menti sáv szennyezése csökken.

Az erős szélfúvás és a laza homokos talaj miatt jelentős a területen a szélerózió.

A vizek minősége szennyezett elsősorban szerves anyaggal és mezőgazdasági eredetű vegyi szennyezéssel. A felszíni vizek minőségét tovább ronthatja a megépült M0 útvonala, mely Üllő külterületén a Gyáli (1. sz.) főcsatorna mellett vezet.

*A felszíni vizek minőségét a helyenként engedély nélkül lerakott hulladékok is veszélyeztetik.*

*A vízzáró réteg hiánya miatt az esetlegesen talajba kerülő szennyezések mind az ivóvízbázist, mind az öntözésre használt kutak vizét veszélyeztetik.*

### 4.2. Zöldfelületi rendszer

A zöldfelületi rendszer elemei közül a településen mind a zöldterületek, mind az intézménykeretek, utcafásítások és közlekedési zöldfelületek megtalálhatók, bár arányuk kevés, s a meglévő zöldfelületekre általában a rendezetlenség, degradáltság jellemző.

Jelentős levegőszennyező forrás **volt** a 4. sz. főútvonal. A **megépült** M0-s és a 4. sz. főút elkerülő szakasza mentesíti a települést a további levegőszennyezésektől, megépülésükkel azonban újabb levegő- és zajszennyező forrásként jelennek meg, de most a település külterületén.

A településen belül nincs szilárd és folyékony hulladék elhelyezésére és kezelésére szolgáló telep, lerakóhely.

**Továbbra is** a térség legjelentősebb zajforrása a Ferihegyi repülőtér, illetve a település fölött áthaladó légi-folyosó, le-és felszálló sáv. A zajgátló védőövezetek döntően mezőgazdasági területeket érintenek.

A belterületet érintő legnagyobb zajforrás a 4. számú főút **volt**, valamint a 4603. jelű közút forgalma.

A közúti közlekedésből származó zajterhelés a belterületen lényegesen meghaladta a megengedett értéket, a külterületen kevésbé okoz problémát.

**A megépült új főhálózati elemek jelentősen mérséklék a település belterületén a környezeti ártalmakat.**

#### 1. Lakóterületek

Üllő településre a családi házas beépítés jellemző. A házak az utcafronton helyezkednek el, általában kis előkerttel. A hátsó kertek természetesi célúak, vagy díszkertek, nagy

biológiai értéket és aktív zöldfelületi fedettséget biztosítva a településnek.

## 2. Közintézmények zöldfelületei

### Zöldfelületi intézmények

#### Temetők

A temetők nem jelentenek igazi zöldfelületi értéket. Zsúfoltak és kevés a növényzet, gondosan gyomlált sírok mellett szegényes a környezet.

#### Sportpályák

A település nyugati részén található sportpálya gyepes, nyárfákkal történő körbefásított.

Tervezett az új sportterület megépítése.

### Jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények

A településen megtalálható intézményi zöldfelületeket az iskolák, óvodák zöldfelületei adják. Az intézmények zöldfelületi fedettsége általában kielégítő, bár a növényzet összetétele és kiültetésének rendje sokszor nem megfelelő.

A település zöldfelületi fedettségét növeli a Polgármesteri Hivatal, a művelődési ház, és a könyvtár kertje is.

*A településen köztéri játszótér nem található. Az intézményekben elhelyezett játszótéri elemek állapota sokszor nem megfelelő.*

## 3. Zöldterületek

### Közkertek

A településen közpark egyáltalán nem található. A településközponti részen elhelyezkedő, elsősorban emlékműveket körülvevő közkeretek gondozottak, rendezettek. A többi közkert (Sport tér, Kisfaludy tér, Gyöngyvirág tér) állapota nem kielégítő. Nagyrészt idős nyárfa található, cserje- és lágyszárú telepítés nélkül. A Sport tér környékén **új fatelepítés javítja a településképet.**

### Fasorok

A települési zöldfelületek közül az utcafásítások dominálnak. Az utcákat kísérő fasorokat elsősorban akác, és gyümölcsfák (szilva, meggy), a cserjék tekintetében tuja és fagyal alkotja. Díszfa kiültetéssel csak a központi területen találkozhatunk. Az utcák fásítása általában kétoldali, és hiányos. **Történtek új telepítések, de még mindig kevés az új állomány.**

### Erdők

Erdők a település délkeleti részén található a belterületben, főleg akác, telepített nyáras és kocsánytalan tölgy állománnyal. *Az erdők sok helyütt szemetesek, degradáltak, esztétikai értékük így jelentősen romlik.* Értékes, őshonos állomány csak a Fácános nyugati részén található.

## 5. Jelenlegi településszerkezet

A település a XX. század elején kapta meg máig megőrzött arculatát és térbeli kiterjedését.

Ettől kezdve mindinkább a Főváros közelsége és annak munkaerőigénye szabta meg a fejlődés ütemét és nagyságát.

### ***Belső mag***

A ***Belső mag*** a község elsődleges és hagyományos lakóterületeit és az azon belül kialakult központi ellátó és intézményterületeit tartalmazza.

Történeti szempontból a hagyományos lakóterületeket a XIX. század végén rögzíthetjük, ezen belül a változásoknak figyelembe kell venni azokat a térfalakat, közterületeket, amelyek őrzik az eredeti állapotokat.

Az épületállomány, e területen belül jórészt lecserélődött, mivel a lakóépületek túlnyomó többsége nem időtálló anyagokból készült és mére-

Az előzőektől gyökeresen eltérő fejlődési pálya a rendszerváltástól számítható. Az önkormányzatiság, a magántulajdon és a fejlesztői tőke megjelenése új irányokat jelölt ki a településfejlesztésben.

A jelenlegi településszerkezet három részre tagolódik.

tük sem felelt meg a változó igényeknek.

Építészeti érték sajnos nagyon kevés van Üllőn, műemléki védetség alatt csak a katolikus templom van.

A középkori település régészeti emlékei a Pesti út – Templom tér környékén bukkanhatnak fel.

Lakásépítés és intézményfejlesztés szempontjából tartalék területek a nagy tömbbelső, amelyek valamikori városszéli elhelyezkedésüknek köszönhetően őrizték meg nagy telkeiket. A tömbbelső feltárására az első lépések már megtörténtek.

### ***Lakóterületi gyűrű***

A ***Lakóterületi gyűrű***, ami a belső magot körülveszi és még mindig tradicionális lakóterületnek számít.

A történetileg kialakult településmagot a település fejlődése során, több ütemben kialakult lakóterületi fejlesztések veszik körül.

A XIX-XX század fordulóján, a két világháború közötti időszak, valamint a 80-as évek végéig megépült, tisztán lakóépületeket tartalmazó területrészek gyakorlatilag teljesen beépültek, egy-két foghíjtelek maradt csak meg, valamint olyan kisebb beékelődött részek, amelyek lényeges fejlesztést nem tesznek lehetővé.

## **Átmeneti (fejlesztési) zóna**

---

**Átmeneti zóna**, ami a tradicionális lakóterület külső határán alakult ki, differenciált felhasználású, alapvetően kereskedelmi, szolgáltató területként és részben lakóterületként hasznosul.

A zóna kialakulását már a település közvetlen környezetében tervezett nagyarányú közlekedési fejlesztések szabják meg és határolják be.

A már megépült létesítmények is ennek potenciáljára települtek és a jelenleg formálódó elképzelések is ennek nyomán születnek meg.

Erőteljes a fejlődés a település délkeleti oldalán a 4 sz főút elkerülő szakaszának visszacsatlakozó csomópontja környezetében és érzékelődik már az M0 környékének – nyugati oldal – szívóhatása is.

Fejlesztési pont a külterületen a Dóra major környéke, valamint Tornyoslőb.

**Új elemként jelentkezik a Határhalom és környéke, az ott tervezett különleges rekreációs terület.**

## 6. Közlekedési hálózatfejlesztések

Üllő közlekedési helyzetét alapvetően meghatározta a település központján **-2005 év végéig -** észak-déli irányban áthaladó 4. sz. országos főút, valamint a kelet-nyugati irányú 4603. sz. út átkelési szakaszai.

**A megépült új főútvonalak, az átmenő forgalom csökkenése, a közutak melletti területek kör-**

### ***M0 térséget érintő szakasza***

**Az M0 út település melletti új szakasza megépült, 2005 év decemberében átadták a forgalom számára.**

Üllő területén van az M0 és az új 4 sz. elkerülő (M4) csomópontja. Jelenleg más kapcsolódási pont az M0-hoz nincs. Felmerült a

### ***4-es út elkerülő szakasz***

**Az új, megépült M4 út az északi városhatár közelében halad.**

Az M0 és a 4603 út közötti szakaszon elvi lehetősége van újabb csatlakozási pontnak, de csak külön kérésre és költségvállalással, mert jelenleg csak dűlőút átvezetések **épültek meg** a termőterületek **elérhetőségéhez.**

**Távlatban megfontolandó a Maglódi út – M4 kereszteződésének kiépítése, az út két**

### ***4603 sz. út elkerülő szakasza***

A 4603 sz. út elkerülő szakasza gyakorlatilag megépült a viszsza-kötő 4-es úttal.

**nyezeti terhelését jelentősen mérsékelte.**

**A teherforgalom további csökkentése érdekében, a főútvonalak kiépítése után távlatban meg kell valósítani a 4603 j út új déli szakaszát a 4-es út és a Dóra major között.**

**A közeli években elsődlegessé válik a belső utak fejlesztése, lakóterületi feltáró utak kiépítése.**

igény a csomóponttól déli irányban másik kereszteződés kiépítésére, beruházói igény szerint (költségvállalással).

Az Önkormányzat a csomópont megvalósítását **továbbra is** támogatja.

**oldalán tervezett gazdasági területek megközelítésére.**

A Gyömrői út és a jelenlegi 4 sz. út között további rákötési lehetőség nincs és nem is tervezett. A földút átvezetések biztosítottak.

A fejlesztési koncepcióban szereplő változatok a jelenlegi szabályozási tervben kijelöltek, szabályozási szélességük megépítésüket biztosítja.

A további szakasz keletről kerüli el Üllő belső területét. Dóra major térségében tér vissza régi 4603

sz. úthoz. A térségi tervekbe beépült ennek az útszakasznak a szükségessége, de megvalósulása csak nagytávlatban lehetséges.

**(Az út végleges nyomvonala kialakult, elfogadott tanulmánytervvel rendelkezik, az engedélyezési terv hamarosan elkészül.)**

### ***Vasútfejlesztés***

---

**Az agglomeráció tervében és a MÁV távlati fejlesztési elképzelésében továbbra is szerepel a nagysebességű (300 km/h) vasútvonal megépítése.**

**A pálya a repülőtér alatt mélyvezetéssel halad, így éri el Üllő területét is. Jelenleg nyom-**

**Az út szerepe kettős:**

- kiváltja a településen átmenő régi 4603 sz. utat
- a Dóra major körzetében tervezett területfejlesztések közlekedési kapcsolatát biztosítja

**vonal tanulmánytervként létezik, megvalósításának ideje bizonytalan, feltehetően a településrendezési terv távlatát meghaladja. Nyomvonala ennek ellenére biztosítandó.**

## 7. Fejlesztési koncepció

Az elmúlt években lezajlott, alapvető társadalmi és gazdasági, tulajdoni változások gyökeresen átformálták a település külterületén folytatott termelő tevékenységet és ezzel összefüggésben a távlati fejlesztési célokat, a megfogalmazott prioritásokat.

Üllő külterületét a Főváros közelsége miatt, a földi- és légi közlekedés számtalan hatása érinti, főközlekedési vonalak metszéspontjában helyezkedik el jelenleg is és a távlatokat tekintve még inkább.

A külterület további fejlesztését lényegesen befolyásolják a tulajdonosoknak a hely potenciális lehetőségeire alapozó elképzelései. A nagyobb közösségnek ugyanakkor érdeke, hogy a területfejlesztés, hasznosítás a területek alkalmasságának meg-

### ***A környezeti ártalmak csökkentése***

A környezeti ártalmak, terhelések csökkentésének belterületen egyetlen hatásos módja, ha a közúti forgalmat a lehetséges legkisebb mértékűre szorítják vissza. Ez a lehetőség csak akkor lesz teljes, ha a városon átvezető 4 sz. főútvonal **után** a 4603 sz. út új, a belterületet elkerülő nyomvonal **teljessé válik**.

A légiforgalom zajhatásának mérséklése csak a további, még korszerűbb géptípusokra való áttéréssel és az elavult típusok repülésének megtiltásával, a forgalmi szabályok szigorításával

felelően történjen és biztosítva legyen a harmonikus, lehetőleg környezeti károktól mentes fejlődés lehetősége.

A szerkezeti tervnek kell megteremteni az összhangot a fejlesztési célok és lehetőségek között, megőrizve a mezőgazdasági, erdőgazdasági tevékenység elsődlegességét a külterületen, de lehetővé téve a racionális fejlesztést ott ahol erre szándék és a tényleges adottság megtalálható.

A területfelhasználási egységek meghatározása, a fejlesztési zónák kijelölése és az ezekhez szükséges infrastrukturális fejlesztések kidolgozása a terv feladata.

Az egyes területekre vonatkozó elhatározásokat tárgyalja a következő fejezet.

lehetséges, hiszen az újabb forgalmi épületek megépítésével további forgalomnövekedés várható.

Elkészült a repülőtér 15 évre szóló fejlesztésének tanulmányterve.

A jövőben lefolytatandó mérések és az új szabályozás szerint kell majd megállapítani a zajgátló övezetek határát ismételten.

A fejlesztési területek kijelölésének lényeges szempontja, hogy a területekre irányuló és ott keletkező forgalom további

terheléseket már ne jelentsen a belterületen.

A külterületen meg kell valósítani a tervezett védőerdősávokat és területeket, a szántó területeken

### ***Belterület fejlesztés, átmeneti zónák***

---

Az új úthálózati elemek és a kialakult adottságok a nagyobb távlatra szóló fejlesztési területek kijelölését és felhasználását egyértelműen az útépitések megvalósulásával kötik össze.

A tervezett ipari-, kereskedelmi-, szolgáltató övezetek lényegében csak **az új utakhoz és** elkerülő szakaszokhoz kapcsolódva jöhetnek létre.

A nagyobb összefüggő területek kijelölése ezért a két elkerülő szakasz melletti területeket veszi igénybe elsősorban, de a már elindult fejlesztések is megjelennek a tervben.

A lakásépítési területek fejlesztése a már meglévő közműhálózatok kapacitásának kihasználásához kapcsolódik és nagyobb távlatra is megfelelő, igénybevétele csak fokozatosan történhet.

Az ipari-, kereskedelmi területek kiépítése folytatódhat **az új M0 és**

és az új beépítések (farm, idegenforgalmi fejl.) előírt fásítását, hogy a szélrózsió hatása csökkenthető legyen.

**M4, valamint** a jelenlegi 4 sz. út elkerülő szakasza mellett és a jelenlegi 4-es mellett a déli oldalon. Keleten nagyobb távlatban a belterületi határ és 4 sz. főút elkerülő szakasza mellett.

A lakásépítési területek fejlesztése elsősorban a már kijelölt területeken és tömbbelsőben folytatódhat.

A területek igénybevitelénél törekedni kell a lazább, zöldfelületekkel gazdagon átszőtt telepítésre, az utak, parkolók intenzív fásítására, a védőzöldsávok kialakítására. A településre bevezető útszakaszok melletti mai kedvezőtlen látvány miatt és környezetvédelmi érdekből mielőbb el kell kezdeni a zöldsávok telepítését.

A fejlesztésre javasolt területek használatbavételéig a jelenlegi mezőgazdasági művelés fenntartása indokolt.

## 8. ALAPTÉTELEK, FEJLESZTÉSI TERÜLETEK

A 2005. évben megvalósultak a korábbi ágazati- és településrendezési tervekben rögzített úthálózat-fejlesztések, amelyeket a település is támogatott és további területi fejlesztései kulcsának tekintett.

Hosszabb távon az M4 továbbvezetése és - a város számára lényegesebb – a 4603 j út déli elkerülő szakaszának megvalósítása várható. E kettővel több évtizedre lezárul a főhálózati fejlesztés Üllő térségében.

Az úthálózat fejlesztésekhez kapcsolódó extenzív területi fejlődés mellett napjainkban egyre fontosabbá válik pihenő - rekreációs területek és a belső területek fejlesztése, a város hosszabb távon élhető lakókörnyezetének minőségi fejlesztése.

A város különböző térségeiben hosszabb távon is eltérő területhasználat és ebből következően, eltérő fejlesztés várható. Mindkét területrészen támogandók a tervezett fejlesztések.

A főforgalmi utak északról és keletről behatárolják a (község) **település** területi fejlődését. Nyitott a **város területe** délről és nyugatról.

A főforgalmi utak melletti zónában elsősorban „kereskedelmi, szolgáltató területek” kialakítása támogatható. Az M0 és csomópontja mellett, valamint a már létező délkeleti (K-Sped, **Viktória Ipari Park**) fejlesztési zónában.

A déli térségben továbbra is elsőséget kell adni a sport és szabadidős tevékenységeknek, felhasználva a meglévő, az északi térségnél kedvezőbb természeti adottságokat, az erdős – ligetes környezetet.

A város *alapvető fejlesztési célkitűzései*, az előző megállapításokból következően:

- Üllő város a mérsékelt kisvárosi fejlesztésben érdekelt, hosszabb távon, fokozatosan törekszik megvalósítani területi fejlesztéseit.
- Lakóterületeit fokozatosan, hosszabbtávon kívánja fejleszteni és az elkövetkezendő 10 évben lakónépességét legfeljebb 1 500-2 000 fővel (kb 10 -15 %, -- nagytávlatban újabb 5 000 fővel -- kívánja növelni, összhangban a szükséges intézményfejlesztésekkel.
- Az intézményfejlesztéssel minőségi ellátást kíván biztosítani alapvetően az oktatás, az igazgatás, a kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás az idegenforgalom a sport és a kultúra területén, valamint a belső közlekedés fejlesztésében.
- Fő célja a minőségi fejlesztés, ami értékeinek megőrzését, továbbfejlesztését jelenti, belső városi területeinek megújítását, kisvárosi arculatának kialakítását, a városközpont létrehozását kívánja meg.

- Lakóterületein a hagyományos, kertvárosias beépítési formákat kívánja megépíteni, zöldfelületekkel gazdagon átszőve. Az új lakóterületek biztosítsák az itt élők nyugalmát, pihenését, a környezeti ártalmaktól mentes életet.
- Zöldfelületeinek fejlesztése fontos cél, hiányzó zöldfelületeinek, városi parkjainak megteremtése az elkövetkezendő időszak egyik fő feladata lehet.
- Helyi gazdaságát erősítendő, a kereskedelmi, szolgáltató területeinek nagyobb mértékű fejlesztése - *a közlekedésfejlesztési lehetőségekkel együttesen kezelve* - fokozatosan lehetséges.
- Fejleszteni kívánja az adottságaira és nemzetközi repülőtér közelségére építő idegenforgalmat, erősíteni a nagyobb területigényű és minőségi sport és szabadidős tevékenységeket (lovaglás, golf), távlatban a termálturizmust, a szállásférőhelyek növelésével, az idegenforgalmi fejlesztések támogatásával.
- Belső területein a közművek és utak kiépítésével megteremti a hagyományos lakóterületek megújításának feltételeit.

### **Fejlesztési területek:**

#### **A. Gazdasági célú fejlesztések:**

- Az M0 melletti, régi 4-es úttól délre tervezett különleges kereskedelmi terület
- Az M0 és 3101 j út közötti (a repülőtérhez kapcsolódó) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek
- Az új M4 melletti északi és déli kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek
- 4-es elkerülő és a Gyömrői út közötti kereskedelmi, szolgáltató terület
- Viktória Ipari Park mögötti keleti, kereskedelmi, szolgáltató terület

#### **B. Lakóterületi fejlesztések:**

##### **Belső tömbfeltárások:**

##### **- Megkezdettek befejezése:**

- Kossuth és Batthyány utca között,
- Malom utca és Gyömrői út között

##### **Távlatban megvalósítandók:**

- Faiskola utca és Pesti út között,
- Vasadi út és Kertekalja u között
- József utca és Szövetkezet utca között
- Mező utca és Pipacs u között

##### **Új lakóterületi fejlesztések:**

- Pedagógusföldek
- Tölgyes lakópark
- Kenderesalja

**- 4-es elkerülő és a jelenlegi 4-es út és a vasút mellett  
Hosszúberekig**

**C. Rekreációs fejlesztések:**

- Dóra major – egyetemi fejlesztések, idegenforgalmi fejlesztések támogatandók.

**- Különleges sport és rekreációs terület, az Ócsai út mellett**

**D. Intézményfejlesztések**

A belső négy központi tömb feltárásával lehet megteremteni a még szükséges fejlesztések feltételeit – mintegy új településközpont létrehozásával . Piac + egyéb kereskedelem, új hivatal, közösségi zöldfelületek, a településmag tehermentesítése, tornacsarnok építése, stb.

**E. Külterületi- és belterületi úthálózatfejlesztések**

4603 út elkerülő szakasza (déli)

Kavicsos út

**400 (régi 4-es) út és a Széchenyi utca közötti szakasz  
új fejlesztési területek (külterület) gyűjtőútjai**

**F. Belterületi utak kiépítése**

**Lakóutcák fejlesztése**

Üllő, 2005. december

A településfejlesztési koncepciót az Önkormányzat megbízásából összeállította:

**Az A.D.U. Építész Iroda Kft**

Dr Gajdos István  
építész