ELŐTERJESZTÉS

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselőtestületének

Előterjesztő:	Nagy Attila Gyula polgármester
Tárgy:	Településrendezési Terv és a Helyi Építési Szabályzat módosítására vonatkozó 37/2024. (II. 13.) önkormányzati határozat módosítása
Iktatószám:	Ü/1- 78 /2025.
Felelős:	Czékus Péter műszaki ügyintéző
Véleményezésre megküldve:	**Pénzügyi- és Ügyrendi Bizottság**

*Az előterjesztést **nyílt** ülésen kell tárgyalni!*
*A döntéshez **egyszerű szótöbbség** szükséges!*

Törvényességi véleményezésre bemutatva: 2025. szeptember 05.

ÜLLÉS NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE
6794 Üllés, Dorozsmai út 40.
62/282-122
62/582-050, : polgarmester@ulles.hu

Iktatószám: Ü/1- 78 /2025.

Tárgy: Településrendezési Terv és a Helyi Építési Szabályzat módosítására vonatkozó 37/2024. (II. 13.) önkormányzati határozat módosítása

Melléklet: 1 db

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete

Üllés

Tisztelt Képviselő-testület!

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete a 2024. február 13-i ülésén fogadta el a Településrendezési Terv és Helyi Építési Szabályzat módosítására vonatkozó 37/2024. (II. 13.) önkormányzati határozatot.

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (Eljr.) 7.§ (7) bekezdése szerint a megalapozó és alátámasztó munkarészek tervezett tematikáját a települési főépítész határozza meg, amelyet a Képviselő-testületnek kell elfogadnia. Az 1. sz. melléklet tartalmazza a települési főépítész által javasolt módosításokat.

Az Ipari Terület III. ütemához a jelenlegi általános mezőgazdasági övezetben (Má) lévő ingatlanokat át kell sorolni általános gazdasági (Gá) övezetbe. Az érintett terület az Üllés, külterület 017 helyrajzi számú út - Üllés-Kömpöc DN 100 gázvezeték – 072/20 – 072/5 helyrajzi számú ingatlanok által határolt területeket érinti.

Az 560/26 helyrajzi számú ingatlan általános mezőgazdasági területbe (Má) eső részének falusias lakóterületbe (Lf) sorolása új építési terület kialakításnak minősül. Az 560/2 és 560/26 helyrajzi számú ingatlanok későbbi telekegyesítési eljárás lebonyolításához a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület. ezért a Képviselő-testületnek új beépítésre szánt területet kell kialakítania.

Az új beépítésre szánt területek kijelölése miatt szükségessé vált beépítésre szánt, de még be nem épített területek visszasorolása. Jelen módosítás során 13,8 hektár gazdasági terület és 0,1 hektár falusias lakóterület kerül kijelölésre általános mezőgazdasági terület helyett. Összesen 13,9 hektár új beépítésre szánt terület jön létre. Az új beépítésre szánt területek helyett hasonló nagyságban kell beépítésre szántként kijelölt, de még be nem épített területeket visszasorolni beépítésre nem szánt területbe. A visszasorolásra két helyszín tűnik alkalmasnak, az egyik a belterület északnyugati határán, a másik pedig a keleti felében kijelölt falusias lakóterület, melyek még nem épültek be. (*2. sz. melléklet*)

Korábban a tulajdonos kérte az 501/1 helyrajzi számú ingatlan kereskedelmi szolgáltató területből (Gksz) településközponti területbe (Vt) sorolását, majd a későbbi egyeztetések során felmerült igényként a szomszédos ingatlanok átsorolásának lehetősége is, valamint az ebben a

tömbben található településközponti területek beépíthetőségének maximálisra (80%) emelése. (*3. sz. melléklet*)

A Ruzsai úttól északra, a belterület és az igazgatási határi között félúton elhelyezkedő tömbben ingatlan tulajdonosok részéről felmerült az igény erdőtelepítésre. A tömb a hatályos terv szerint Má-2 övezetben szerepel, ahol a HÉSZ nem teszi lehetővé az erdőtelepítést, emiatt Má-2 övezetből javasolt Má-1 övezetbe átsorolni az érintett külterületi szakaszt. (*4. sz. melléklet*)

Az elkerülőút megvalósítására hosszútávon nincs reális esély, ezért a kijelölés megszüntetése javasolt, amely akadályát képezi a nyomvonala és annak 2x50 méteres sávjában tervezett fejlesztéseknek. A tervezett elkerülőút az 5408.j. út gazdasági terület menti szakaszáról indul, feltárja a hatályos tervben kijelölt gazdasági területet, majd a jelen módosításban tervezett gazdasági területen keresztül, a hulladékudvar alatt, mezőgazdasági területeken folytatódik a nyomvonala. A Ruzsai út- 5408.j. út csomópontjába kötött volna be az előzetes elképzelések szerint. (*5. sz. melléklet*)

A 433/32, 433/33 és 433/39 helyrajzi számú telkeket tervezi a tulajdonos összevonni, majd ezt követően újabb épületet létesítene a meglévőt kiegészítve. A /39 telek jelenleg általános gazdasági területként (Gá) szerepel a tervlapokon, a másik kettő kereskedelmi-szolgáltató (Gksz). A telekösszevonáshoz egy övezetbe kell sorolni a három telket, mely övezet a kereskedelmi-szolgáltató lenne. A két gazdasági terület beépítési lehetőségei hasonlóak. Mindkettőben szabadon álló a beépítési mód, 40% a maximális beépíthetőség, 25% a minimális zöldfelületi arány, továbbá 7,5m a maximális épületmagasság. Az előkert mérete 5m, a hátsókerté 10 m. A Gksz területen az oldalkert 6m, a Gá területen 1,5 m. A Gá területen 25 méter a minimálisan kialakítható telekszélesség. Továbbá felmerült az igény a Gksz terület hátsókert mélységének csökkentésére. A hátsókerti mérete a hatályos terv szerint 10 m. A kereskedelmi-szolgáltató területek egy kis tömb kivételével belterületi fekvésűek. A telkek mélysége és területe nagy szórást mutat, azonban a Dózsa György utcai tömbben 40 méter körüli mélységűek, de a Dorozsmai úton is találunk ilyen mélységű ingatlanokat a Gksz területen belül. (*6. sz. melléklet*)

Az egykori major területén régi cselédlakások és gazdasági épületek helyezkednek el, amelyek egy részét a mai napig lakják. Ezen épületek zöme ugyanakkor gazdasági épületként került feltüntetésre a földhivatali rendszerben. Bár az épületek megfelelnek a jelenleg hatályos rendeletek által előírt lakás feltételeinek, az ingatlanok művelési ág módosítását mégsem lehet megváltoztatni az övezeti besorolás miatt. Ezért 5408.j. út mentén, a belterülettől északkeleti irányban lévő különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület (Kmü) kerülne falusias lakóterületbe (Lf). (*7. sz. melléklet*)

A belterülettől keletre, az 5408.j. úttól délre egy területrész átsorolása merült fel lakossági kérésre Má-2 övezetből Má-4 övezetbe. A két övezet előírásait a HÉSZ 18.§ rögzíti. A fő különbség, hogy az Má-2 övezetben 5 méter oldalkertet kell tartani, míg Má-4-ben 1,5 métert, illetve, Má-2 területen nem telepíthető erdő. Az ingatlanon egy meglévő alap oldalhatártól való távolsága, valamint egy géptároló tervezett kialakítása indokolja. (*8. sz. melléklet)*

Az Üllés, külterület 075/217 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa kereste meg az önkormányzatot azzal, hogy a 18,8 ha nagyságú területét sport és rekreációs övezetbe legyen átsorolva. A külterület 075/8, 075/9, 075/216, 075/217, 075/232, 075/233 és a 081/108 helyrajzi számú ingatlanok kerülnek általános mezőgazdaságiból (Má) különleges beépítésre nem szánt repülőtér övezetbe (Kre), összesen 34,8 hektár területen. Az átsorolandó terület környezete ritkán lakott, elszórva találunk néhány tanyát, főként északi irányban. A terület erdőkkel körülvett, természetvédelmi oltalom, belvízveszély nem érinti. A tervezett repülőtér *a repülőtér létesítésének, fejlesztésének, megszüntetésének, valamint a leszállóhely létesítésének és megszűnésének szabályairól szóló 85/2024. (IV.17.) Korm. rendelet szerinti* polgári célú

speciális repülőtér lenne. A légiközlekedésről szóló 1995. évi XCVII. tv. 71.§ 60. pontja szerint a polgári célú speciális repülőtér *„olyan közforgalom számára nyitva nem álló repülőtér, amely elsődlegesen szabadidős célú repülésre szolgál"*. A tervezett repülőtéren 2 tonnánál kisebb repülőgépek szállnának le, külön zajvédelmi hatástanulmányt nem készíteni. A fel- és leszállósík. 5%-os szögben (kb 1:10 arányú emelkedés) lenne, 150 méteren keresztül, amit a szabályozási terv tartalmaz. A tervezett kifutópálya füves lesz, a kiszolgáló épületek épületmagassága max. 7,5 méter lehet. (*9. sz. melléklet*)

A határút szabályozási nyomvonalának felülvizsgálata vált indokolttá, ugyanis az út nyomvonala a 031/112 és a 031/161 helyrajzi számok között változik. A 031/112-114 helyrajzi számú ingatlanoknál a szabályozási vonal délebbre tolódik, a telekhatárok mentén húzódik, biztosítva ezzel a közterületi kapcsolatot. A 031/114 helyrajzi számú telek sarkából egy egyenes vonallal a 031/109 helyrajzi számú telek sarkába érkezik a szabályozási vonal és a 031/108, 031/109, 031/134, 031/135 helyrajzi számú ingatlanok északi telekhatárán halad, szintén közterületi kapcsolatot biztosítva. A 031/161 helyrajzi számú ingatlantól a hatályos terv szerint halad tovább 18 méteres szabályozási szélességgel. A módosított nyomvonalon kb 23 méter széles lesz a szabályozási szélesség, de mivel követi a telekhatárokat, ez az érték némileg változik. Ezen az útszakaszon alapvetően felesleges a 23 méteres szabályozási szélesség, ezért is törekedtünk a bővítés minimalizálására, ugyanakkor a másik oldalon nem lett volna érdemes csökkenteni a szabályozási szélességet, eltolva az egészet délebbre, mert akkor az északi telkeknél idézzük elő ugyanazt a problémát, hogy nem lesz közterületi kapcsolatuk, csak rengeteg telekosztás árán, amit az önkormányzat most nem kívánt felvállalni. A déli irányú szélesítésnek köszönhetően a tényleges, valós nyomvonal is szabályozási vonalakon belülre esik (*10. sz. melléklet*)

Az Üllés 031/134 és 031/135 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa lakóépületet kíván létesíteni, ehhez a két ingatlan össze kell vonnia. A korábbi szabályozások során azonban az abban a tömbben lévő ingatlanok Má-2 és Mk övezetekre lettek osztva úgy, hogy a tömbben lévő összes telket az övezethatár „kettévágta". Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § (6) alapján telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke, az erdőterületek, zöldterületek, a mezőgazdasági területek, a vízgazdálkodási területek, a honvédelmi és katonai célú, valamint a természetközeli területek határa kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl. Emiatt az övezet határ törlésével az egész tömböt javasolt Mk övezetbe sorolni. (*11. sz. melléklet*)

Ennek megfelelően az elfogadott határozatot (melyet a Képviselő-testület az 59/2024. (III.19.) számú határozatával módosított) ki kell egészíteni az alábbi határozati javaslatban szereplő 4.) és 5.) pontokkal.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek alapján az előterjesztést megvitatni és az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

……/2025. (IX. 9.) önkormányzati határozat

Tárgy: Településrendezési Terv és Helyi Építési Szabályzat módosítására vonatkozó 37/2024. (II. 13.) önkormányzati határozat módosítása

H A T Á R O Z A T-i javaslat

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő- testülete a Településrendezési Terv és Helyi Építési Szabályzat módosítására vonatkozó **37/2024. (II. 13.) önkormányzati határozatot**

(melyet a Képviselő-testület az 59/2024. (III.19.) számú határozatával módosított) az alábbi 4.) és 5.) pontokkal egészíti ki:

„4.) A Képviselő-testület a települési főépítész által meghatározott, a megalapozó és alátámasztó javaslatra vonatkozó, 1. sz. mellékletben szereplő tartalmi követelményeket elfogadja.

5.) A Képviselő-testület kijelenti, hogy a belterülethatár – 017 helyrajzi számú út - Üllés-Kömpöc DN 100 gázvezeték – 072/20 – 072/5 helyrajzi számú ingatlanok által határolt terület általános mezőgazdaságiból (Má) általános gazdasági (Gá) területbe, továbbá az 560/26 helyrajzi számú ingatlan általános mezőgazdasági területbe (Má) eső részének falusias lakóterületbe (Lf) sorolását támogatja, a tervezett célokra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület."

Határidő: azonnal
Felelős: Nagy Attila Gyula polgármester

Erről jegyzőkönyvi kivonaton értesítést kap:
1. Nagy Attila Gyula polgármester
2. Dr. Borbás Zsuzsanna jegyző
3. Urbanimex Bt. (székhely: 7627 Pécs Kun utca 5/6.)
4. Czékus Péter műszaki előadó
5. Berkecz Balázs települési főépítész
6. Irattár

Üllés, 2025. február 07.

Tisztelettel:

Nagy Attila Gyula
polgármester

1.sz. melléklet

A készítendő tervdokumentumok tervezett tartalma

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (Eljr.) 7.§ (7) bekezdése szerint a megalapozó és alátámasztó munkarészek tervezett tematikáját a települési főépítész határozza meg. Tekintettel az Eljr. 7.§ (5) bekezdésben foglaltakra is, a módosításhoz legalább a következő tematikát javasolt elkészíteni:

ELŐZMÉNYEK
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK

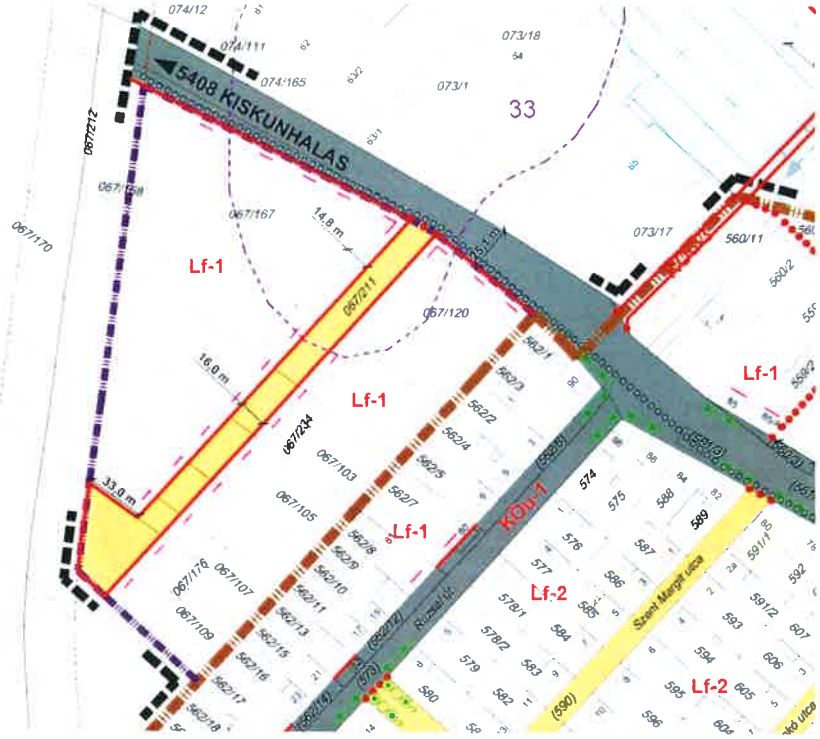
1. Módosítási helyszínek vizsgálata *(területfelhasználás, szerkezeti elemek, épített környezet, tájrendezés, közlekedés, közművek)*
2. Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
3. Módosítási javaslat *(településrendezés, tájrendezés, közlekedés, közművek)*

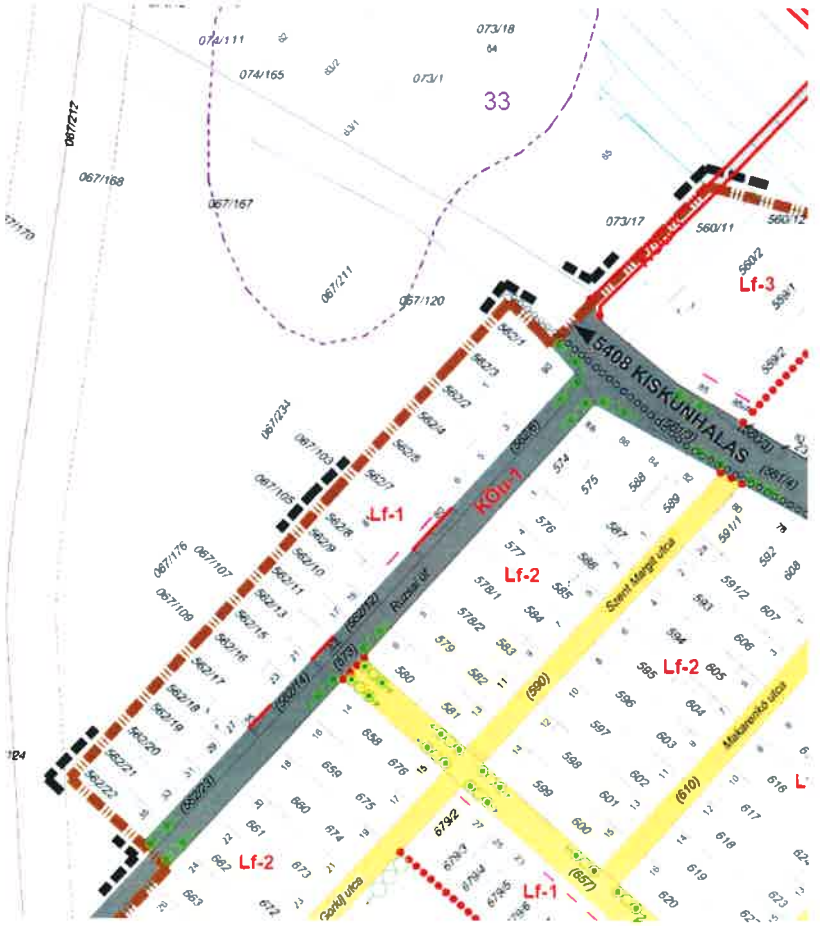
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

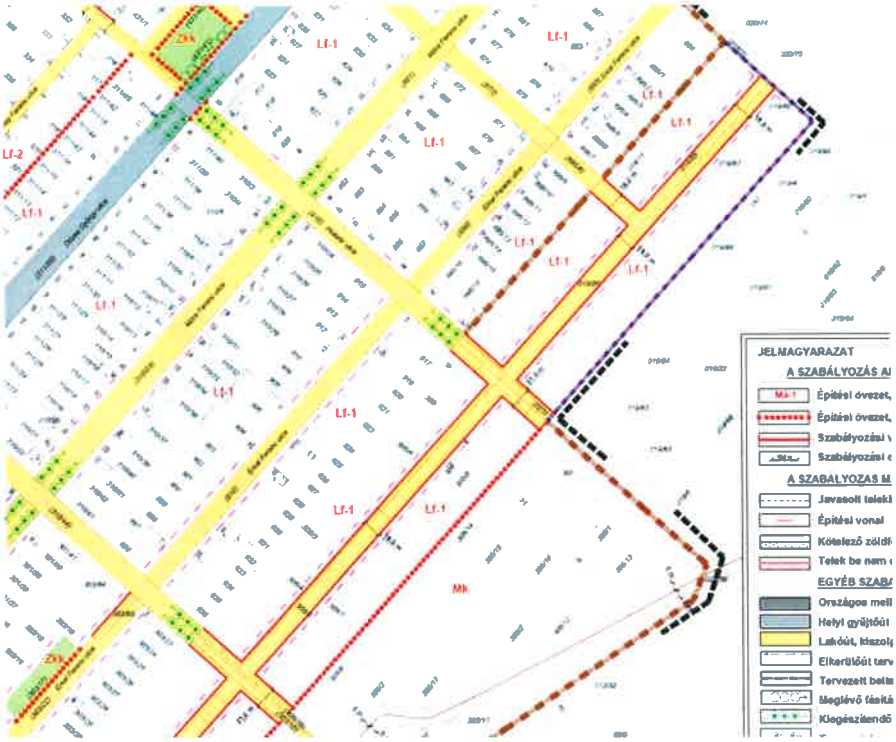
1. Településszerkezeti terv módosítása
2. Helyi Építési Szabályzat módosítása

települési főépítész

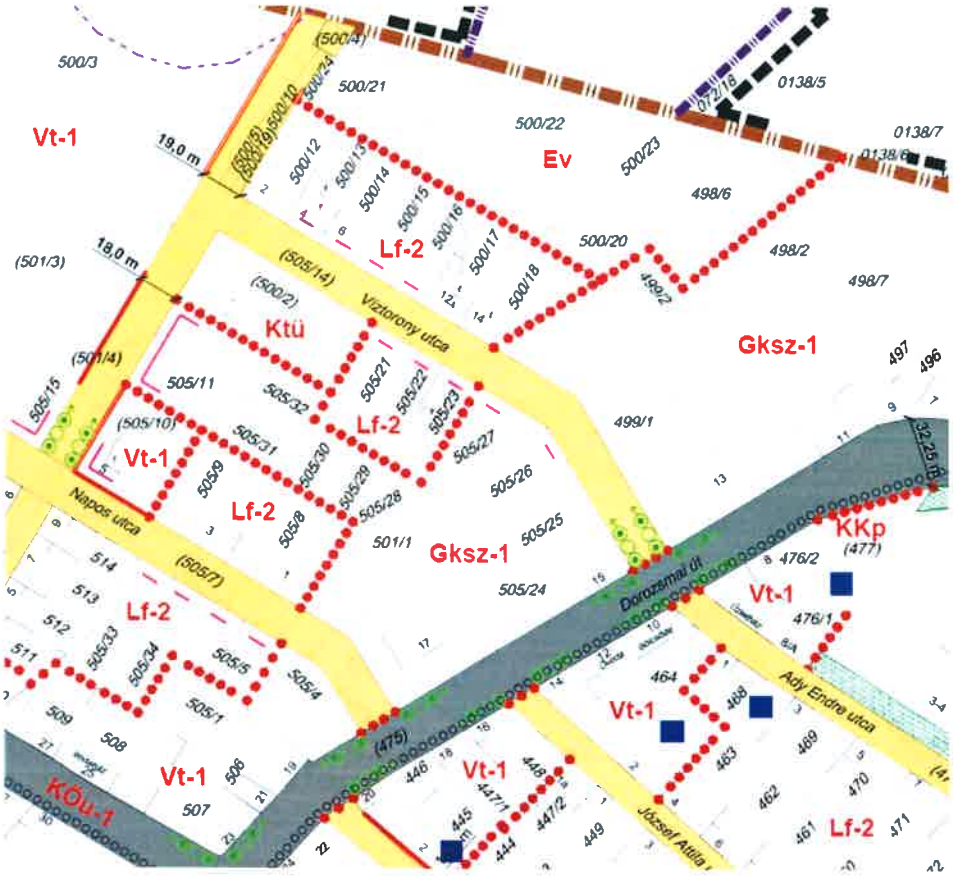
2. sz melléklet

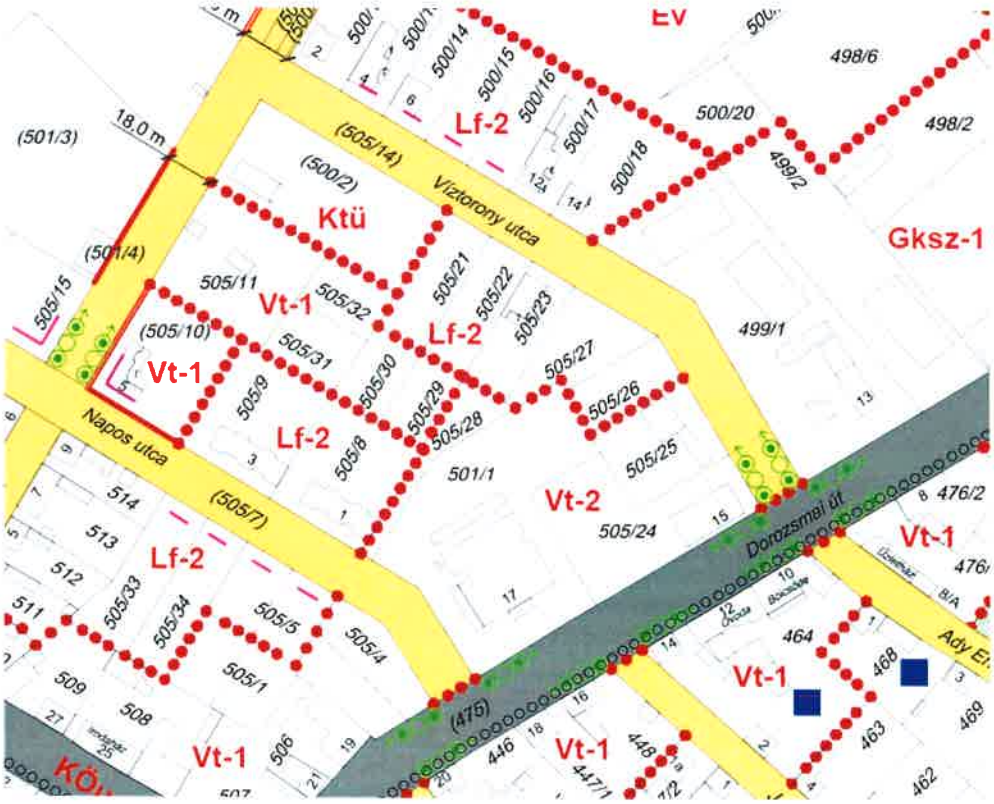




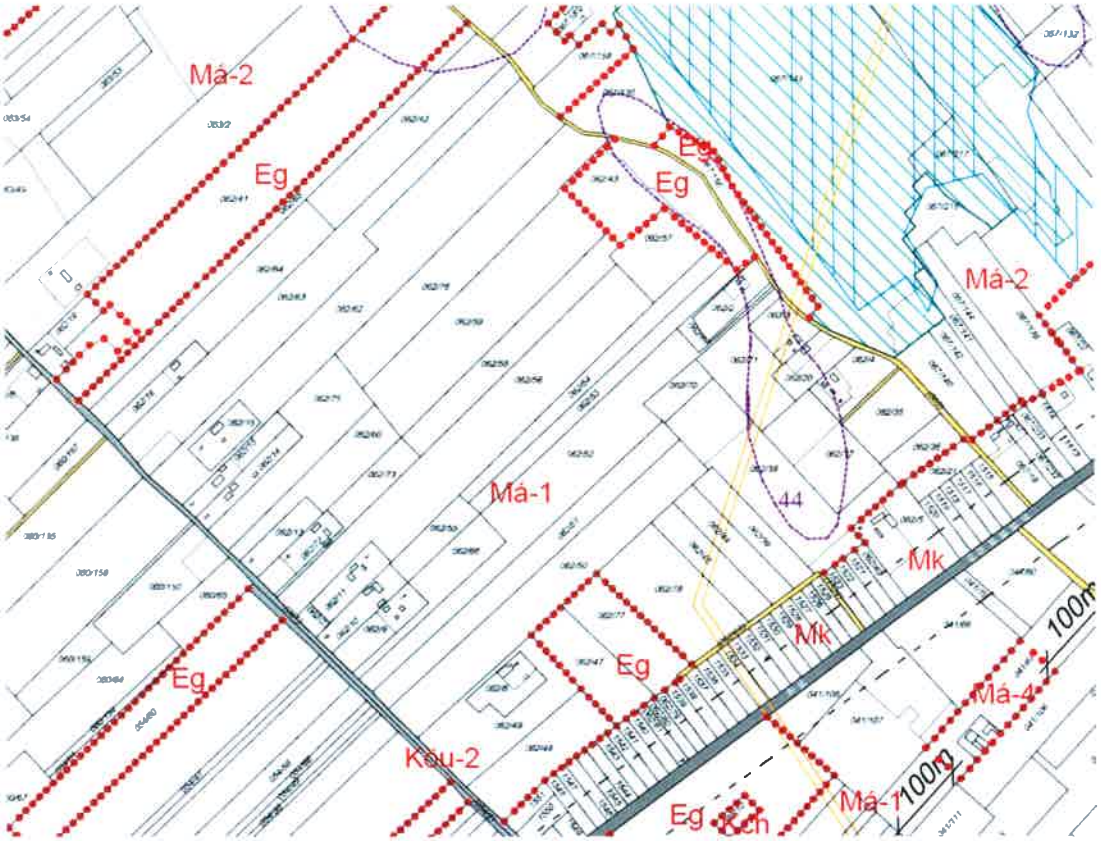

JELMAGYARAZAT
A SZABÁLYOZÁS A
Mk-1
Építési övezet,
Építési övezet,
Szabályozási v
Szabályozási e
A SZABÁLYOZÁS M
Javasolt telek
Építési vonal
Kötelező zöldf
Telek be nem
EGYÉB SZAB
Országos mell
Helyi gyűjtőút
Lakóút, kiszolg
Elkerülőút terv
Tervezett belt
Meglévő fásítá
Kiegészítendő
Lf-1
Lf-2
Zk
Mk


Lf-1
Lf-2
Zk
Mk

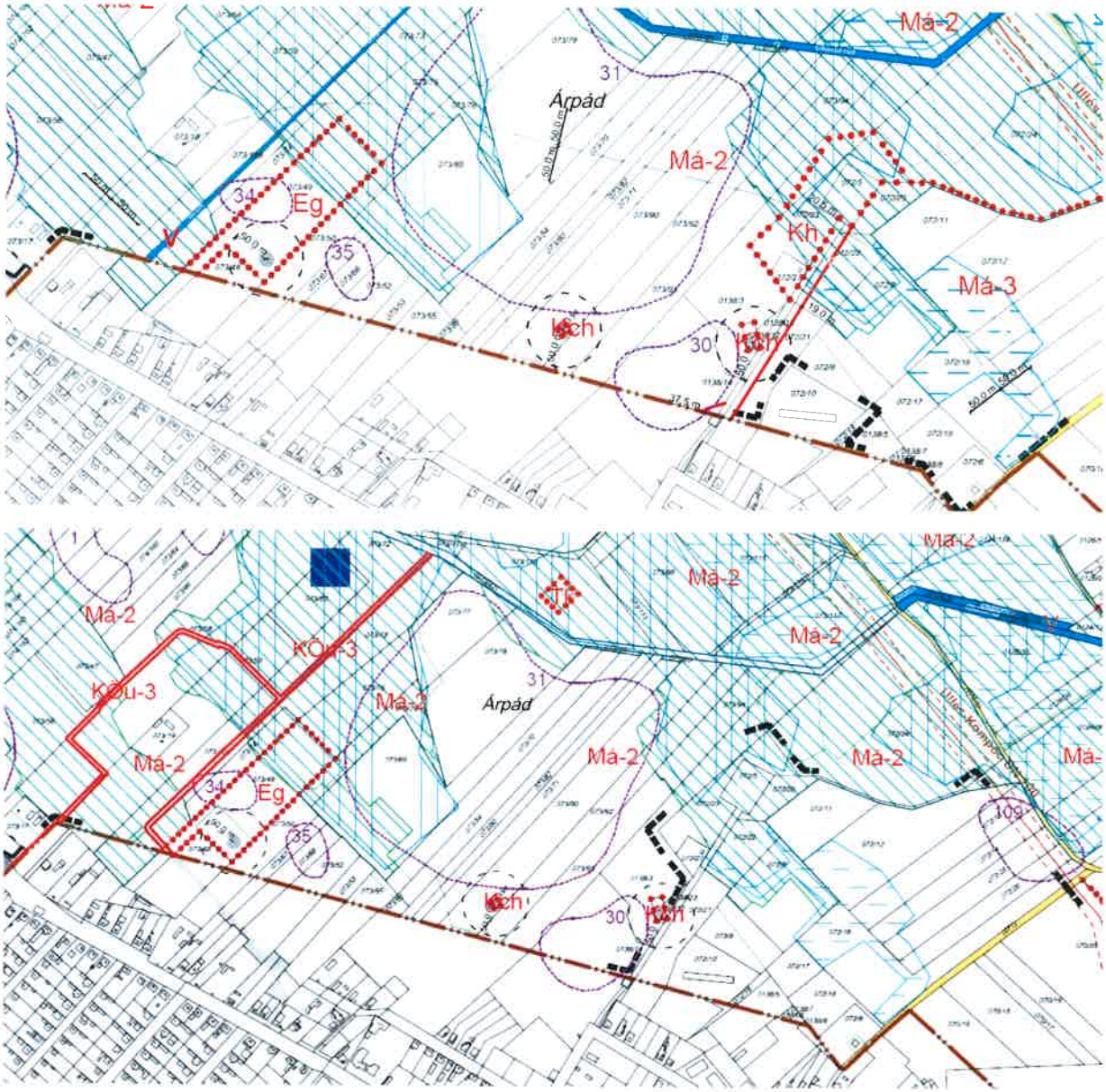

Vt-1
19,0 m
Ev
Lf-2
18,0 m
Ktü
Viztorony utca
Gksz-1
Napos utca
Vt-1
Lf-2
Gksz-1
KKp
Dorozsmai út
Vt-1
Ady Endre utca
Lf-2
Vt-1
Vt-1
KÖu-1
Vt-1
József Attila


Ev
18,0 m
Lf-2
Ktü
Viztorony utca
Gksz-1
Napos utca
Vt-1
Lf-2
Vt-2
Dorozsmai út
Vt-1
Vt-1
Vt-1

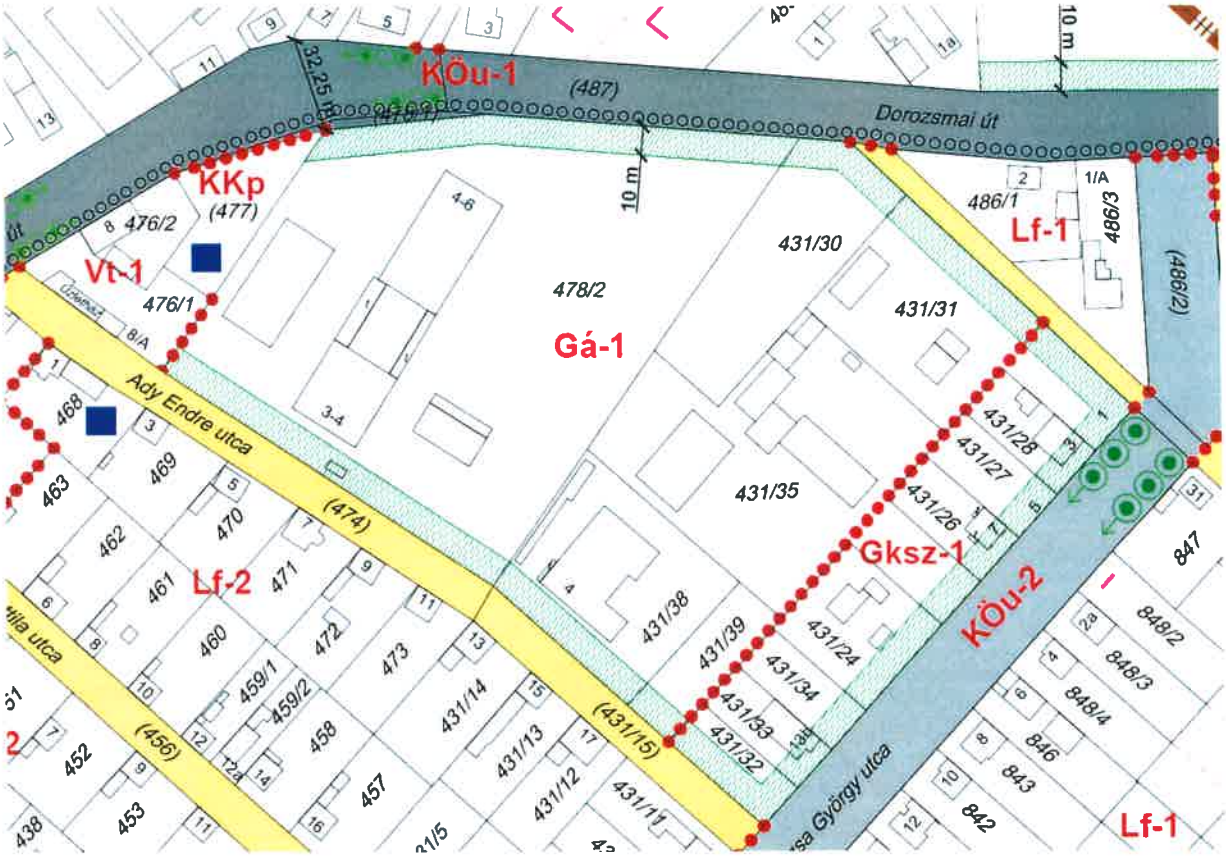
4. sz. melléklet

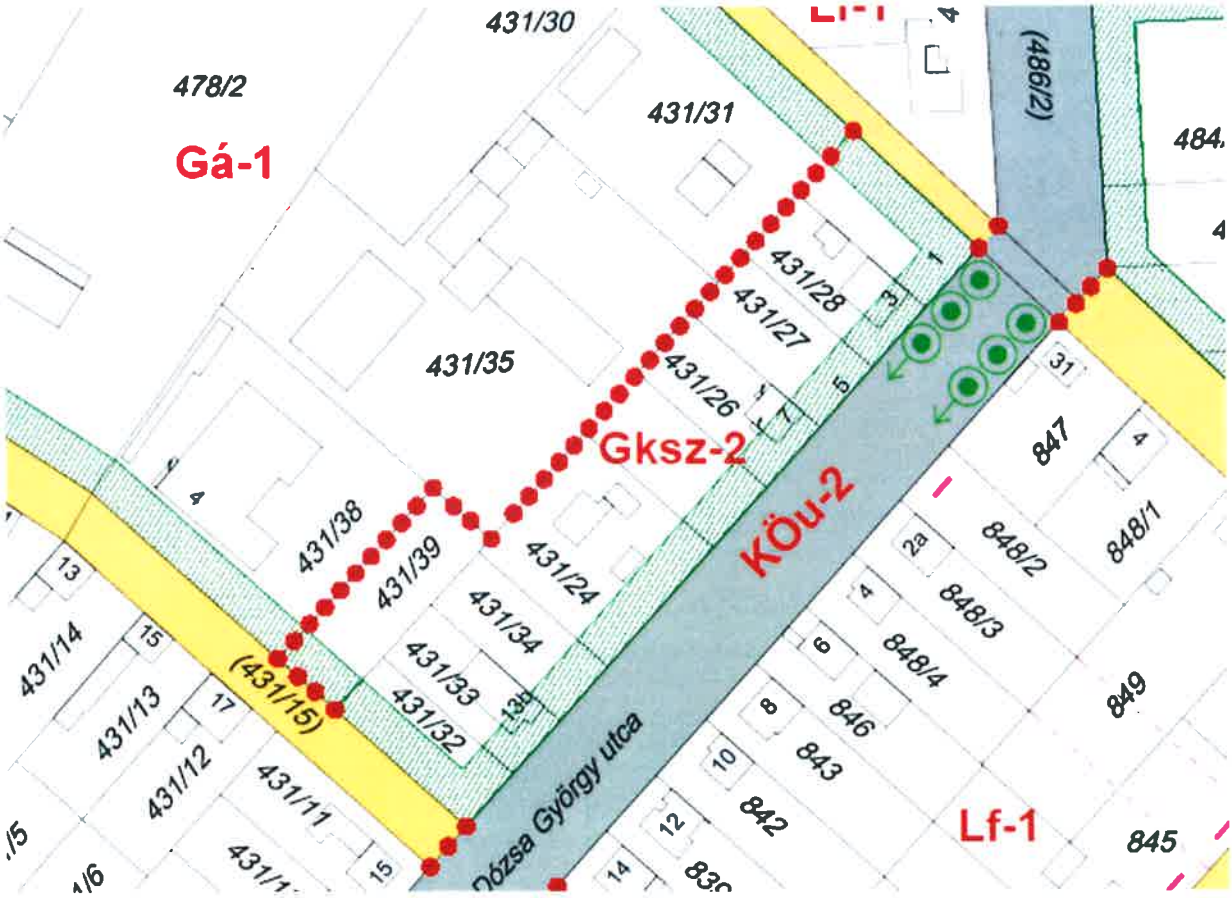


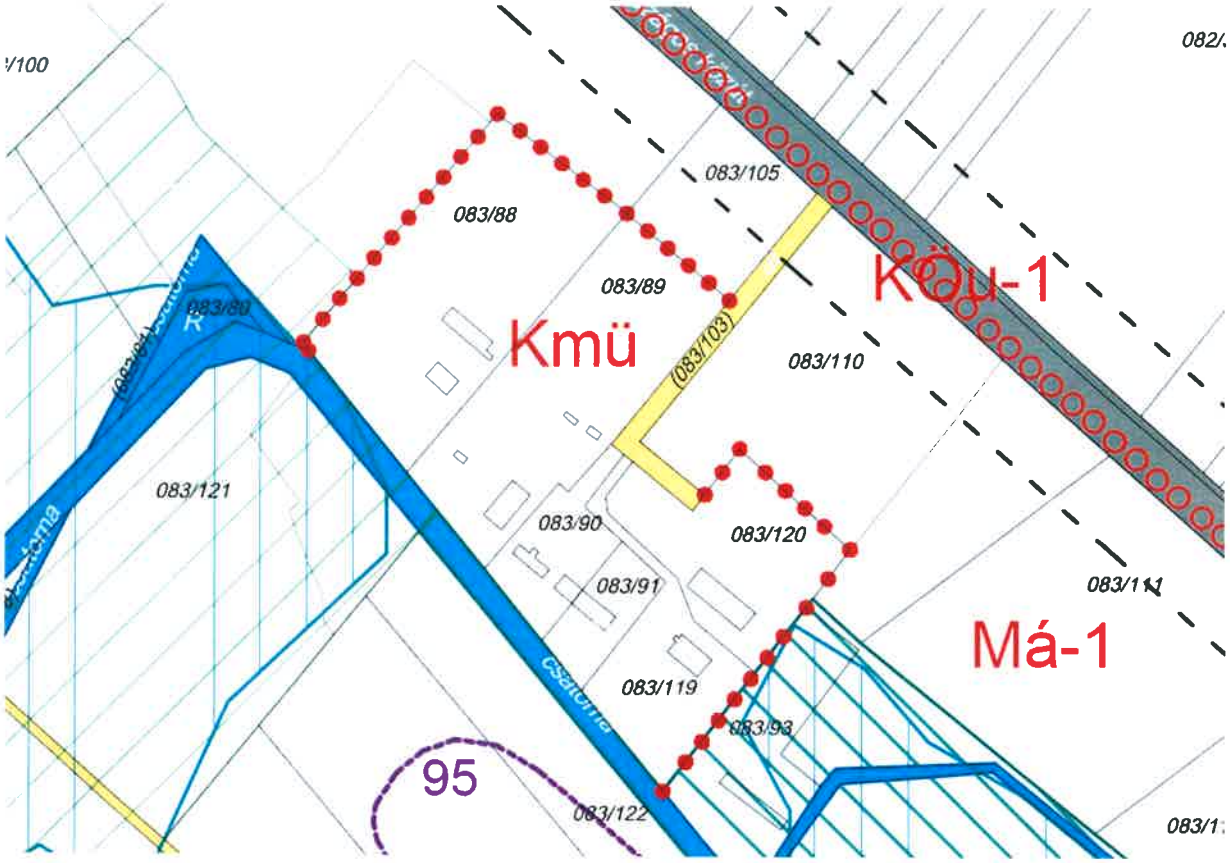
5. sz. melléklet

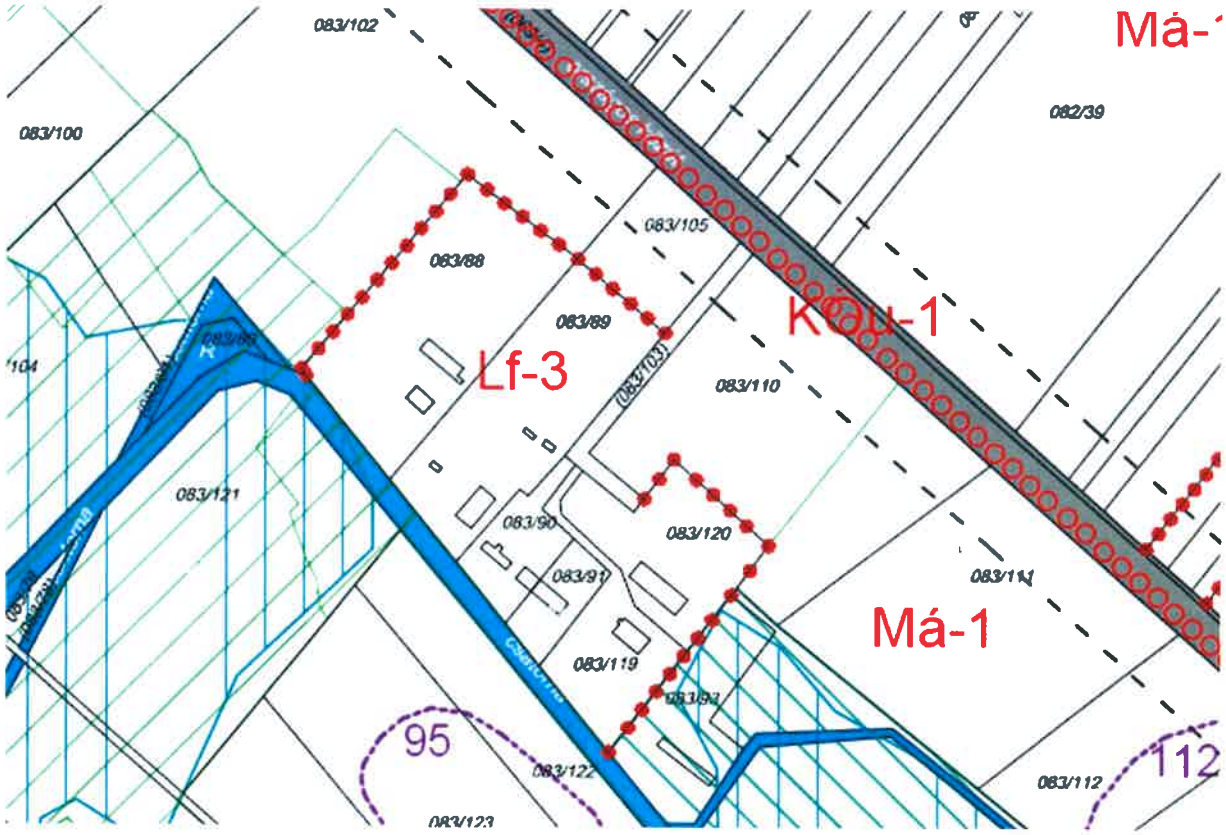


6. sz. melléklet

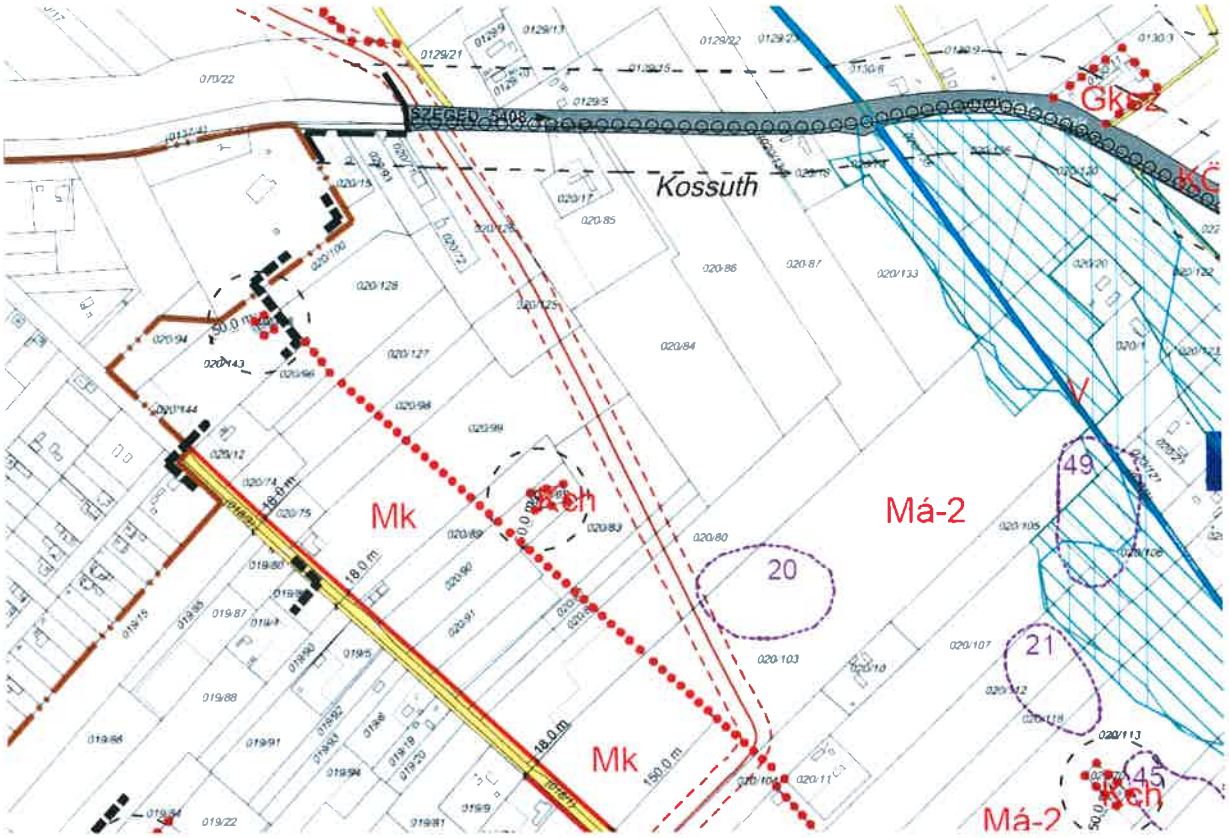


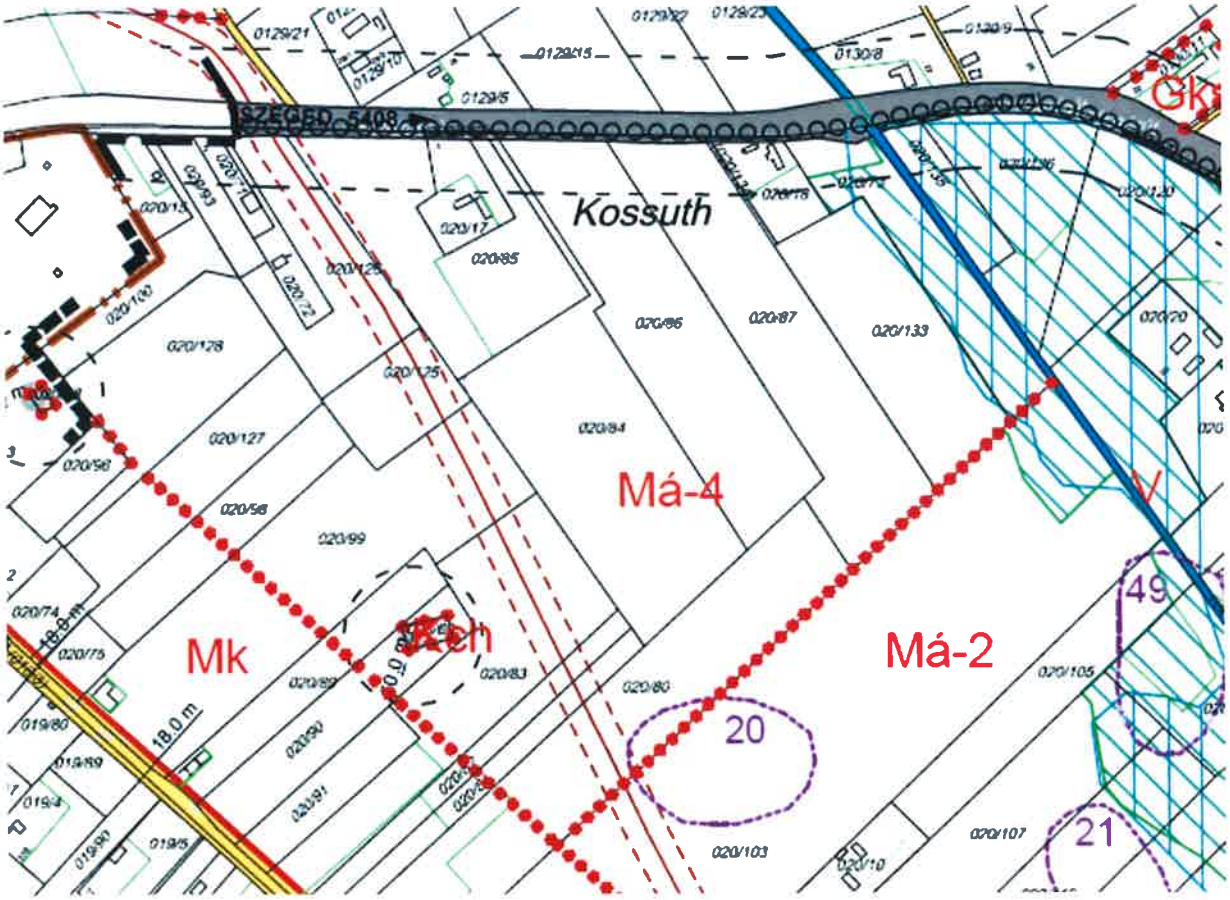



083/105
083/88
083/89
Kmü
Köu-1
(083/103)
083/110
083/121
083/90
083/120
083/91
Má-1
083/119
083/93
95
083/122


083/102
083/100
082/39
083/105
083/88
083/89
Lf-3
Köu-1
(083/103)
083/110
083/121
083/90
083/120
083/91
Má-1
083/119
083/93
95
083/122
083/112
112

8. sz. melléklet

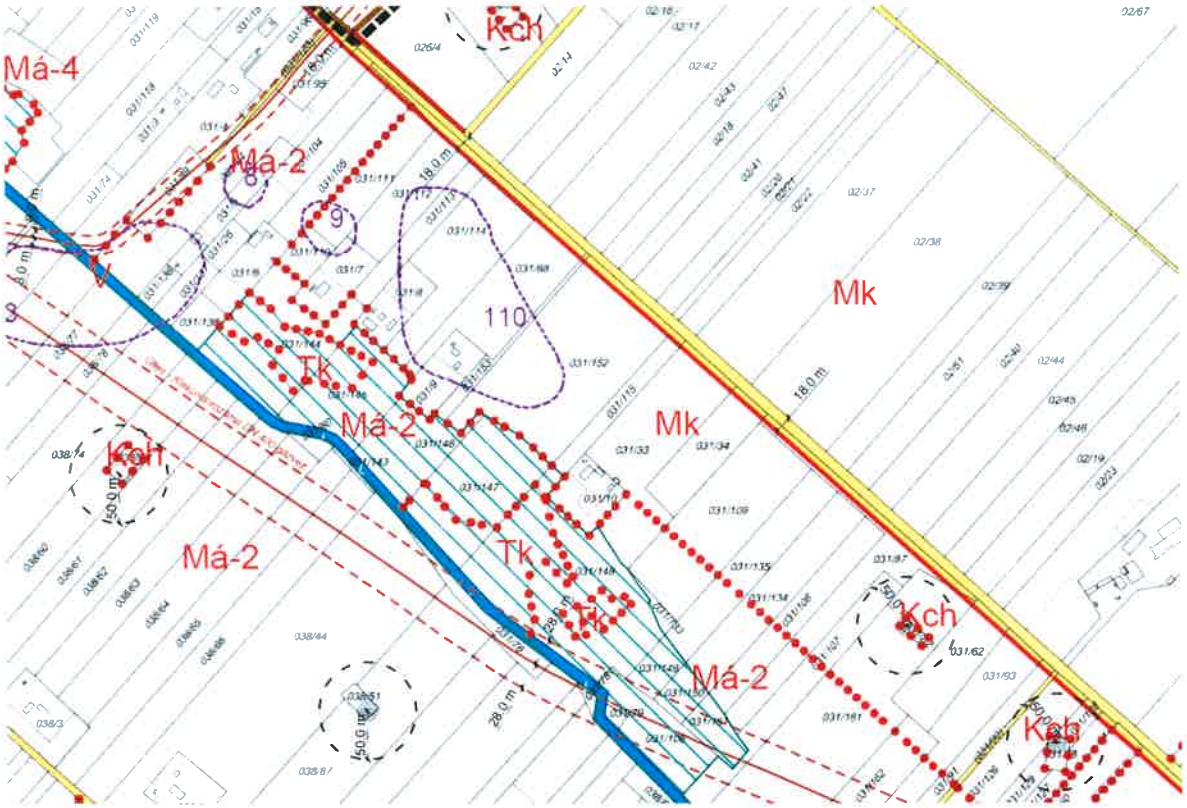


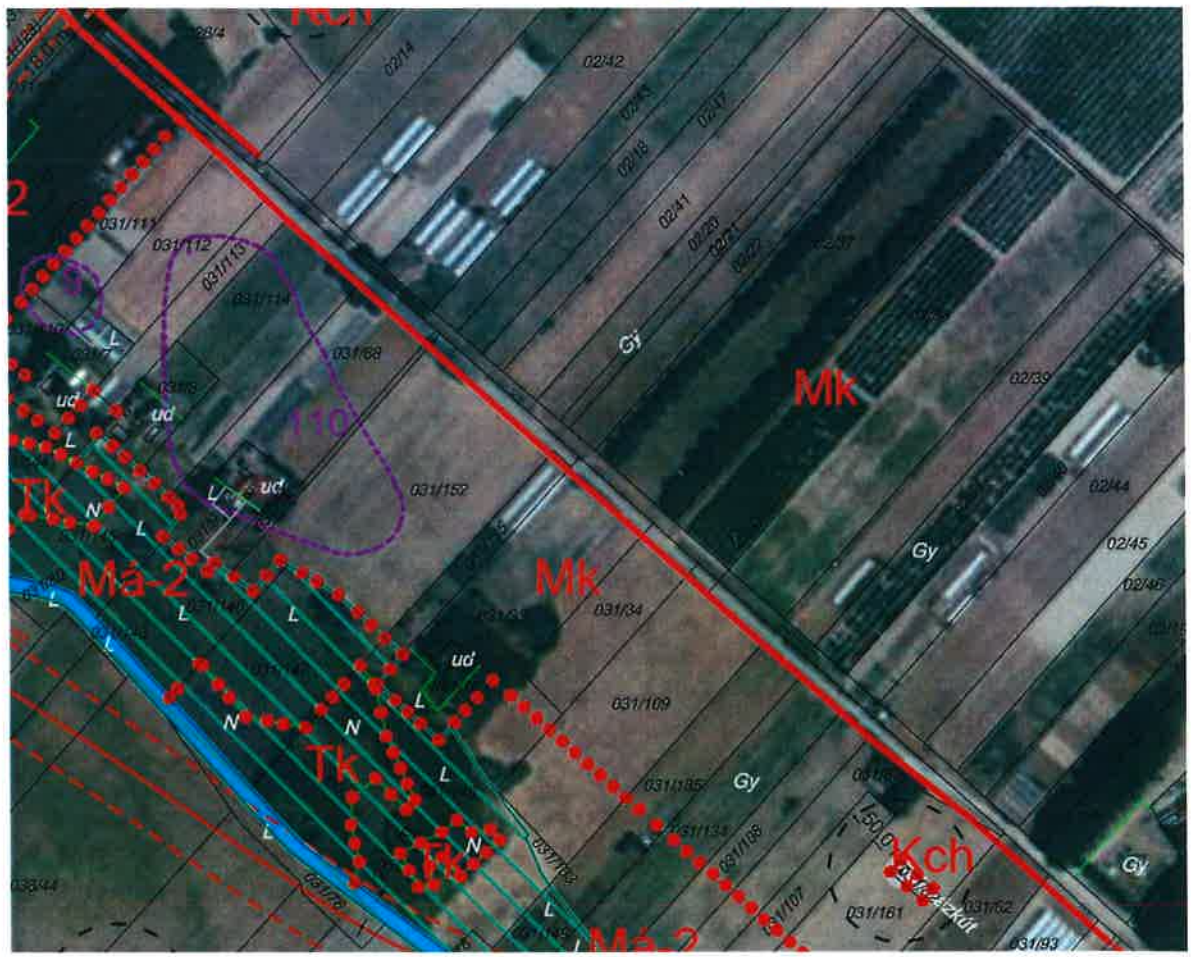


9. sz. melléklet



10. sz. melléklet





11. sz. melléklet

