ELŐTERJESZTÉS

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselőtestületének

Előterjesztő:	Nagy Attila Gyula polgármester
Tárgy:	Döntés a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat módosítására vonatkozó eljárás partnerségi egyeztetésének lezárásáról és a környezeti értékelés szükségességéről
Melléklet:	Összefoglaló – beérkezett vélemények
Iktatószám:	Ü/1-101/2025.
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. november 24.

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

Iktatószám: Ü/1-101/2025.

Tárgy: Döntés a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat módosítására vonatkozó eljárás partnerségi egyeztetésének lezárásáról és a környezeti értékelés szükségességéről
Melléklet: Összefoglaló- beérkezett vélemények

Üllés Nagyközségi Önkormányzat
Képviselő-testülete

Üllés

Tisztelt Képviselő-testület!

Amint az Önök előtt már ismeretes: Üllés Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 37/2024. (II.13.) számú Kt. határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításának megindításáról az önkormányzatnál jelentkezett módosítási szándékok megvalósítása érdekében. A Képviselő-testület 130/2025. (IX.09.) számú Kt. határozatában kiegészítette a korábbi településfejlesztési döntést.

Üllés Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 5/2021. (IV. 14.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet 60. § (6) bekezdés szerinti általános eljárás keretében történik. Sajnos az eljárás típusának a megnevezése egy technikai hiba folytán nem történt meg a korábbi előterjesztésekben, ezért erről hozott döntést a Tisztelt Képviselő-testület, ezért ezt most pótolni szükséges. Az eljárás típusa általános eljárás.

A településfejlesztési döntés 2024. február 13-án született, vagyis a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény és végrehajtási rendeleteinek megjelenése és hatálybalépése előtt, ennek megfelelően az akkor hatályos jogszabályi környezet hatályos előírásainak megfelelően kezeli a HÉSZ módosítására készült terv az új beépítésre szánt területek ügyét:
2024. február 13-án az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 2024.05.17-ig, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. 2024. 12.31-ig, továbbá a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 2024.05.31-ig hatályos állapota volt érvényben. A 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 135.§ (2) előírásainak megfelelően az országos településrendezési és építési követelményekről szóló

253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készült el a partnerségi véleményezési anyag.

A HÉSZ módosítására készülő dokumentáció elkészítésével az Önkormányzat Várkonyi Gábor településtervezőt bízta meg, míg megbízói oldalról 2025. január 1-től Berkecz Balázs főépítész vesz részt a módosítási folyamatban a polgármesteri hivatal munkatársai mellett.

A HÉSZ módosítása kapcsán 2025. október 21. és 2025. november 6. között lezajlott „A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről" szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) által előírt partnerségi egyeztetés Üllés Nagyközség Képviselőtestületének Üllés Nagyközség településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2017. (IV.27.) önkormányzati rendeletében előírt rendelkezések szerint.

A HÉSZ módosítása kapcsán egyetlen lakossági partnerségi vélemény sem érkezett, míg államigazgatási oldalról a Mellékletben szereplő tervezői összefoglaló szerinti vélemények érkeztek be. A partnerségi egyeztetés lezárásáról a Képviselő-testület hivatott dönteni. Javaslom, hogy a Tisztelt Képviselő-testület a tervezői összefoglalóban megfogalmazottak szerint, a beérkezett vélemények mindegyikének figyelembevétele mellett zárja le a partnerségi egyeztetést.

A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész CS/B01/7810-2/2025. iktatószámon kiadott véleményével összhangban úgy dönt, hogy a település fejlesztési koncepciójának módosítását igénylő „10. Elkerülőút megszüntetése" című módosítási pontot a jelen eljárásból kiveszi, emiatt a település fejlesztési koncepció felülvizsgálata a jelen eljárásban nem lesz indokolt.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint településrendezési terv készítése esetén akkor kötelező környezeti vizsgálatot lefolytatni, ha az a település egészére készül.

A terv várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthet úgy az önkormányzat, hogy a környezeti vizsgálat mégis szükséges. A hatás jelentőségének meghatározásáról szóló testületi döntés megalapozására kikértem a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. E szervek véleményük kialakításában a hatáskörükbe tartozó és a terv jellege alapján a tervre vonatkoztatható szempontokat veszik figyelembe.

A környezeti vizsgálat lefolytatását a CSCSVMKH Állami Főépítészi Iroda munkatársaival történt egyeztetés alapján megrendeltük, elkészült, és a partnerségi egyeztetési anyag részeként leegyeztettük. Kérem ennek utólagos jóváhagyását.

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

...../2025. (XI.25.) önkormányzati határozat

Tárgy: Döntés a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat módosítására vonatkozó eljárás partnerségi egyeztetésének lezárásáról és a környezeti értékelés szükségességéről

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 határozattal megindított településrendezési eszközök módosítási eljárása kapcsán az alábbi döntéseket hozza:**

1.) A Képviselő-testület a 37/2024. (II. 13.) önkormányzati határozatának 1.) pontját az alábbiakra módosítja:
„1.) Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete Üllés Nagyközség teljes közigazgatási területére vonatkozóan településrendezési tervének módosításának elkészítését rendeli el azzal, hogy az eljárás típusa általános eljárás."
2.) A Képviselő-testület a 37/2024. (II. 13.) önkormányzati határozattal megindított településrendezési eszközök általános módosítási eljárásából a település fejlesztési koncepciójának módosítását igénylő „10. Elkerülőút megszüntetése" című módosítási pontot kiveszi, így ezen kérdés vizsgálata a jelen eljárásban nem szükséges.
3.) A Képviselő-testület a tárgyi előterjesztést megtárgyalta, az abban foglaltakkal egyet ért és elhatározza Üllés Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 5/2021. (IV. 14.) önkormányzati rendeletének általános eljárásban történő felülvizsgálata kapcsán a partnerségi egyeztetés lezárását.
4.) A Képviselő-testület a jelen előterjesztésben foglaltak alapján elhatározza azt, hogy - az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti - környezeti vizsgálat kidolgozása a településrendezési eszközök jelen eljárásban történő módosítása keretében szükséges.
5.) A Képviselő-testület felkéri a nagyközség Polgármesterét, hogy az általános eljárás lezárása érdekében minden szükséges intézkedést tegyen meg és az eljárást lezáró rendelet módosítást terjessze a képviselő-testület elé.

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. november 21.

Tisztelettel:

Nagy Attila Gyula
polgármester

.../2025. (XI. 25.) önkormányzati határozat melléklete:

Üllés Nagyközség Településrendezési Eszközök módosítása általános eljárásban - 2025. Vélemények értékelése				
Véleményező szerv	**Vélemény röviden**	Egyetért-e a módosítással?	Részt kíván-e venni a továbbiakban?	Vélemény figyelembe vételének módja
Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész	Lsd. bővebben a táblázat alatt*	részben	igen	Lsd. lent
Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Hatósági Osztály 1	Kijelenti, hogy a terepbejárással készített régészeti hatástanulmányt a tervanyag rendben tartalmazza. Felhívja a figyelmet, hogy a 062/43 és 067/156 helyrajzi számú ingatlanok erdőterületbe sorolása, a várható erdőtelepítés miatt régészeti érdeket sért. Az ingatlanok régészeti lelőhelyet érintenek, ezért nem támogatja az átsorolást. A tervezett repülőtér kapcsán kifejti a jogszabályok szerinti teendőket, amennyiben az örökségvédelmi szempontból nagyberuházásnak minősül. *Válasz: A kifogásolt ingatlanok helyett a 062/56 hrsz-ú ingatlanon kerül sor erdőterület kijelölésére. A tervezett repülőtér várhatóan nem minősül nagyberuházásnak, a felvetett teendők függetlenek a rendezési tervtől.*	részben	igen	Más ingatlan került kijelölésre erdőterület céljára.
Országos Vízügyi Főigazgatóság	Kéri a területileg illetékes VIZIG-et bevonni.	igen	nem	A területileg illetékes vízügyi igazgatóság be lett vonva az eljárásba.
Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság	Felhívja a figyelmet, hogy a 12-es és 14-es számú módosítás érinti a kezelésében álló Dorozsma-Halasi II. csatornát. A parti sáv	igen	igen	Nem igényel változtatást.

	fenntartásával kapcsolatos és egyéb, általánosan betartandó vízügyi jogszabályokat idéz. Egyéb észrevételt nem tesz.			
Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály	Észrevételt nem tesz.	igen	nem	Nem igényel változtatást.
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	Felhívja a figyelmet, hogy a tervezett 1., 7. és 8. módosítással érintett területek a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás alapján műemléket, régészeti lelőhelyeket érintenek. Kéri bevonni az területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóságot. *Válasz: A tervezett fejlesztések nem nagyberuházások lesznek. A területileg illetékes szerv részt vesz az eljárásban.*	igen	igen	Nem igényel változtatást.
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	Hatáskör hiányában észrevételt nem tesz.	igen	nem	Nem igényel változtatást.
Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	Kifogást nem emel. A környezeti értékelést megfelelőnek tartja.	igen	igen	Nem igényel változtatást.
Honvédelmi Minisztérium HM Hatósági Főosztály	Észrevételt nem tesz.	igen	igen	Nem igényel változtatást.
Csongrád-Csanád Vármegye Közgyűlése Elnökétől	Észrevételt nem tesz.	részben	igen	Nem igényel változtatást.
Nemzeti Népegészségügyi és gyógyszerészeti Központ	Észrevételt nem tesz.	igen	igen	Nem igényel változtatást.
Zákányszék Község Önkormányzata	Észrevételt nem tesz.	igen	igen	Nem igényel változtatást.
A véleményezés során helyi partnerségi vélemény nem érkezett.				

** A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész*

Felhívja a figyelmet, hogy az indító határozat alapján nem dönthető el, teljes felülvizsgálatról vagy módosításról van-e szó. A határozat szövege új terv készítését vetíti előre, míg a dokumentációban módosítási tételek szerepelnek, hasonlóan a környezeti vizsgálathoz. Kéri a szükséges iratok pótlását vagy a dokumentáció javítását. *Válasz: Az indító határozat szövege valóban nem volt egyértelmű, jelen határozatban kiegészítésre kerül. A tervdokumentáció településrendezési eszközök módosításaként készült.*

Felhívja a figyelmet, hogy a településfejlesztési koncepcióra vonatkozó módosítási eljárást is le kell folytatni, mert a település fejlődését meghatározó alapvető kérdéseket is tartalmaz a tervdokumentáció. *Válasz: A koncepció módosítása az elkerülőút tervezett nyomvonalának megszüntetése miatt lett volna szükséges, azonban ezt a tételt kivesszük a módosításból, az elkerülőút nyomvonala a szerkezeti- és szabályozási terveken marad, így szükségtelen a koncepció módosítása.*

A dokumentációra vonatkozó általános észrevétele, hogy túlságosan a módosítási helyszínekre fókuszál, nem vizsgálja megfelelően a tágabb környezetet, így az esetleges káros környezeti hatások kezelése nem megalapozott. *Válasz: A módosítási ügyek leírása kiegészül tágabb kitekintéssel.*

A 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet 14.§-ra hivatkozva kéri megfelelő jogosultsággal rendelkező szaktervező bevonását a táj- és zöldfelületek alakítására vonatkozóan. *Válasz: Szaktervező bevonásra kerül.*

A 2. számú módosítás kapcsán kéri annak átgondolását. Véleménye szerint az 560/2 és 560/12 hrsz-ú telkek összevonásra kerültek. Továbbá, a telekalakításra vonatkozó területi maximum eltörlését nem tartja szakmailag elfogadhatónak. Egyrészt csorbul a településrendezés azon elve, hogy azonos helyzetben lévő telkeket azonos építési jogok kell, hogy megillessenek, másrészt a módosítás elfogadásával a településkép kedvező alakítása a területen hosszú időre lehetetlenné válik. *Válasz: Az adatszolgáltatásban kapott alaptérképen az 560/2 és az 560/12 hrsz-ú ingatlanok nem kerültek még összevonásra. Az észrevétel kapcsán az önkormányzat álláspontja, hogy a falusias lakóterület minden övezetében eltörli a telekalakításra vonatkozó maximális értéket, ezáltal szükségtelen az Lf-3 övezet kialakítása, a tárgyi terület Lf-1 övezetbe kerül.*

A 3. tétel kapcsán a dokumentáció aktualizálása szükséges, tekintettel a tér átalakításának megvalósulására és a buszforduló településen kívüli kihelyezésére. *Válasz: A tervleírás aktualizálásra került.*

A 4. tétel kapcsán a dokumentáció megállapítja, hogy a módosítással érintett tömbben négy telek nem építési telek. Kéri a problémára javaslatot adni. *Válasz: A tervdokumentáció kiegészült a rendezési javaslattal.*

A 7. tétel kapcsán javasolja a tulajdonviszonyok, a jelenlegi használat és művelési ágak vizsgálatát, az esetleges kártalanítási igények felmérésére. *Válasz: A vizsgálatok elkészültek. A tárgyi területek több, mint 7 éve kerültek lakóterületi besorolásba, így kártalanítási igény nem merülhet fel.*

A 12. tétel kapcsán nem tartja indokoltnak a mezőgazdasági üzemi terület lakóterületbe sorolását, véleménye szerint a jelenlegi területhasználat a hatályos állapotot támasztja alá. Szükségesnek tartja a terület infrastruktúrára vonatkozó vizsgálata is. *Válasz: A vizsgálat*

kiegészült a kért módon. Az önkormányzat indokoltnak tartja a lakóterületi átsorolást, melynek indoklása a tervdokumentációban olvasható.

A 13. tétel kapcsán a telkek megközelítésének további fenntartását igazoló közlekedési vizsgálatot tart szükségesnek. *Válasz: A vizsgálattal kiegészült a tervanyag.*

A biológiai aktivitásérték számítása kapcsán felhívja a figyelmet, hogy a többlet pontérték az új terv készítéséig felhasználható, amennyiben a felhasználás módját az alátámasztó javaslat és a helyi építési szabályzat tartalmazza. *Válasz: Köszönjük az észrevételt, azonban rövid időn belül új terv készítését tervezi az önkormányzat.*

Jelzi, hogy a településfejlesztési koncepció 1. sz. melléklete a lakóterületek kapcsán is változik. A településszerkezeti terv 2. sz. mellékletét a különleges területek, gazdasági területek vonatkozásában felülvizsgálni, módosítani szükséges. *Válasz: A módosítás, kiegészítés átvezetésre került.*

A HÉSz 21.§ (5) bekezdés kiegészítése, a szakaszhoz tartozó bekezdések tagolásának javítása szükséges. A „Kre" jelű övezet előírásait egy bekezdésben, részletezését pontonként indokolt szerepeltetni. *Válasz: A korrekció átvezetésre került.*

Rácz Imre Miklós

Digitálisan aláírta: Rácz Imre Miklós
Dátum: 2025.11.04 07:39:44 +01'00'

ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTÉRIUM

VASÚTI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Iktatószám:	KÖFÁT/61811-1/2025/VHF
Ügyintéző:	Tóth-Németh Szilvia
Telefonszám:	+36 1 814 1842
E-mail:	orszagos.vasutinfra@ekm.gov.hu
Postacím:	1442 Budapest Pf.: 89.
KRID:	162737765 EKMVHF
Hiv.sz.:	E-TÉR 16755

Üllés Nagyközség Önkormányzata
6794 Üllés, Dorozsmai út 40.

Tisztelt Polgármester Úr!

Az **Üllés Nagyközség Önkormányzata** (6794 Üllés, Dorozsmai út 40.) E-TÉR 16755 hivatkozott számon, valamint az Ü/2568-3/2025. iktatószámon az **Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság Vasúti Hatósági Főosztályhoz** (1138 Budapest, Váci út 188., a továbbiakban: **vasúti közlekedési hatóság**) megküldött *„Üllés nagyközség településrendezési eszközök módosítása - felkérés tervanyag véleményezésére"* tárgyú megkeresésére az alábbi tájékoztatást adom:

A *közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 6. § (5) alapján a vasúti közlekedési hatóság a településfejlesztési terv és a településrendezési terv a vasúti pályahálózattal érintett település esetében történő egyeztetési eljárásai során, mint kijelölt hatóság jár el.

Üllés Nagyközség településrendezési eszközök módosítása vonatkozásában a vasúti közlekedési hatóság észrevételt nem tesz.

Egyebekben tájékoztatom, hogy a fejlesztés megvalósítási szakaszában az *egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről* szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. Építésügyi ügyek 21. pontjában foglaltak teljesülése esetén az építtetőnek a vasúti közlekedési hatóságot, mint szakhatóságot kell megkeresnie.

Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

Rácz Imre
osztályvezető

A tájékoztatást E-TÉR rendszerben kapják:

1. **Üllés Nagyközség Önkormányzata**
   6794 Üllés, Dorozsmai út 40.
2. **Irattár**

HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
mint honvédelmi szakhatóság
1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.
Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740
Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu

Nyt. szám: 14503-2/2025/h
Hiv. szám: Ü/2568-3/2025

. számú példány
„Elektronikusan továbbítandó!"

Nagy Attila Gyula
Üllés Nagyközség Önkormányzat
polgármester

6794 Üllés
Dorozsmai út 40.

Tárgy: Üllés Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának v7 jelű módosítása - általános eljárás, véleményezési szakasz

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 Korm. rendelet 11. melléklet táblázat 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 74. § (2) bekezdés h) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. sz. melléklet 15. sor b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 56. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési és Térképészeti Hatósági Osztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

Budapest, „időbélyegző szerint"

Tisztelettel:

Szalay-Bobrovniczky Kristóf
honvédelemért felelős miniszter
nevében és megbízásából

Koós Tamás alezredes
településrendezési és térképészeti hatósági
osztályvezető

Készült: 2 példányban
Egy példány: 2 lap
Ügyintéző (tel/fax): Hajdú-Feind Lia (tel.: +36 (1) 474-1111/21-576, HM 022-21-576; fax: +36 (1) 474-1467)
Kapják: 1. sz. pld.: Irattár
2. sz. pld.: Címzett

HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Koós Tamás
Időpont: 2025.10.20 15:53:29 CEST

ORSZÁGOS VÍZÜGYI
FŐIGAZGATÓSÁG

FŐIGAZGATÓ

Dátum:
2022.10.25.

Ügyiratszám:
25778-0830/2022

Előadó:
Asztalos-Deme Petra

Melléklet: -

Tárgy: Meghatalmazás

E-TÉR rendszerbe kézbesítendő

Tisztelt Önkormányzat!

Tájékoztatom Önt, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet kapcsán az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF) véleményezésre minden esetben a 12 Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban: VIZIG) közül a működési területtel érintett VIZIG-et/VIZIG-eket kéri fel, mivel megfelelő részletezettségű információval és helyismerettel csak a területileg illetékes VIZIG-ek rendelkeznek.

Kérem a VIZIG/VIZIG-ek által benyújtásra kerülő véleményt az OVF véleményének is tekintsék.

Tisztelettel:

Láng István

A MI VÍZÜGYÜNK

központi telefonszám: +36 1 225 4400 • cím: 1012 Budapest, Márvány utca 17d • levélcím: 1253 Budapest, Pf. 56
email cím: ovf@ovf.hu • honlap: www.ovf.hu

NNGYK Digitálisan aláírta:
NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT Német Balázs
2025.10.21. 12:29:03

NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT
Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/78629-2/2025
Ügyintéző: Czékus Miklós
Telefon: 06 (1) 476-1298

Tárgy: Környezeti értékelés véleményezése

Hivatkozási szám: -
Ügyintézőjük: -
Melléklet: -

Nagy Attila Gyula
polgármester részére

Üllés Nagyközség Polgármesteri Hivatala
E-TÉR rendszeren keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott illetékességét figyelembe véve Üllés Nagyközség településterve érdekében elkészített környezeti értékelést áttekintette.

Figyelemmel arra, hogy kémiai biztonsági hatáskört érintő közvetlen fejlesztési elképzelések nem kerültek ismertetésre, érintettséget nem azonosítottunk.
A dokumentációhoz észrevételt vagy módosítási javaslatot nem kívánunk tenni.

Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban

Tisztelettel:

Dr. Surján Orsolya
országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

Német Balázs
osztályvezető

Kapják:
1. Címzett
2. Irattár

Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@nngyk.gov.hu
Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102

Elektronikusan aláírta:
Budapest Főváros Kormányhivatala
Koszéj Adél
osztályvezető
2025.10.18. 08:46:43

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Nagy Attila Gyula polgármester úr
részére

Üllés Nagyközség Önkormányzata

Üllés
Dorozsmai út 40.
6794

Iktatószám: BP/0801/00702-2/2025
Ügyintéző: Bánhidi Viktória
Telefon: +36 1 815 9633
Tárgy: Üllés nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása (több részterület) – véleményezési szakasz

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre! KRID: 553287730

Tisztelt Polgármester Úr!

Üllés nagyközség településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos Ü/2568-3/2025. számú, 2025. október 16-án kelt – Hivatalomhoz 2025. október 17-én E-TÉR-en keresztül érkezett – megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel, a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Koszéj Adél
osztályvezető

Csongrád-Csanád Vármegyei
Kormányhivatal
állami főépítész

Sári Zsolt
2025.11.06
16:19:55 +01'00'

CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Nagy Attila Gyula
polgármester úr
részére

Nagyközségi Önkormányzat

Üllés

Iktatószám: CS/B01/7810-2/2025.
Tárgy: Üllés Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása általános egyeztetési eljárásban – véleményezési szakasz
Ügyintéző: Sándor Gabriella
Hiv. sz.: Ü/2568-3/2025.

Tisztelt Polgármester Úr!

Üllés Nagyközség településrendezési eszközeinek 11 területet érintő módosítása az Elektronikus Tervezést Támogató Rendszer (továbbiakban: E-TÉR) felületre feltöltésre került, mellyel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Vrh.) szerinti általános eljárás, 66. § szerinti véleményezési szakasz indult.

A módosítás indító határozatával kapcsolatban megjegyzem, hogy az alapján nem dönthető el, hogy mire irányult a kezdeményezés, ezért kérem a hozzá tartozó előterjesztés megküldését. A határozat szövege félreérthető, mert az új terv készítését vetíti elő, azonban a dokumentáció (a környezeti vizsgálat is) egyértelműen módosítási területekre, tételekre korlátozódik. A dokumentációból kiderül, hogy az indító határozat az 59/2024. (III. 19.) Kt. határozattal kiegészítésre került – ami azonban a dokumentációban nem szerepel –, így valószínűsíthető, hogy az indító határozat előterjesztése is csak részterületekre irányozta elő a módosítást.

Az „Előzmények" cím alatt szereplő szöveg szerint is a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatára kerül sor. A dokumentáció ezzel ellentétben nem a teljes igazgatási területre érvényes tervet tartalmazza, hanem csak egyes területrészek kerülnek ismertetésre. Ennek alapján nem értelmezhető a módosítás teljeskörű felülvizsgálat eredményének. A hivatkozott, 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat sem a teljes településre készült, amelyet a 2024. októberben indított Ü/122-21/2024. iktatási számú megkeresésük is igazol.

Fentiekre vonatkozóan kérem a szükséges iratok pótlását, a dokumentáció javítását, vagy a teljes igazgatási területre érvényes településrendezési eszközök valamennyi véleményező részére történő újbóli megküldését.

A továbbiakban a dokumentáció módosításként kerül véleményezésre.

Az anyag megállapítja, hogy a módosítás során olyan alapvető kérdések kerülnek újra gondolásra, amelyek a település fejlesztési koncepciójának módosítását is szükségessé teszik, amelyhez az anyag a határozat-tervezetet is tartalmazza. Ezzel kapcsolatban felhívom a figyelmet, hogy a településfejlesztési koncepcióra vonatkozó módosítási eljárást is le kell folytatni. Kérem a szükséges intézkedések megtételét.

A dokumentációra vonatkozó általános észrevételem, hogy az csak az egyes módosítást generáló kérelmekre fókuszál. Nem vizsgálja megfelelő alapossággal a módosítással érintett ingatlanok tágabb környezetére vonatkozó hatásokat, és a szabályozás is csak a kérelem kiszolgálását igyekszik biztosítani. Ennek következményeként a környezetre gyakorolt esetleges negatív hatások kezelése nem megalapozott. A dokumentáció átfogó vizsgálata, és kiegészítése indokolt.

Az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § szerint a településtervezési tevékenység dokumentációjának elkészítése, így az egyes munkarészek elkészítése jogosultsághoz kötött. Mivel a módosítások a tájra és zöldfelületre is befolyással vannak, így szükséges a szakterületre vonatkozó megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező bevonása is.

A módosítási tételekre vonatkozó részletes véleményem az alábbiakban közlöm.

A 2. módosítási tétel indokaként szerepeltetett telekalakítás a módosítás során elfogadásra tervezett szabályozási tervnek nem felel meg. A tervezési időszakban a hivatkozott 560/2, és 560/12 hrsz.-ú ingatlanok összevonásra kerültek, mely kapcsán a módosítás átgondolása szükséges. Egyebekben az 560/2 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó, területi maximum eltörlését szakmailag nem tartom támogathatónak. Egyrészről csorbul a településrendezés azon általános alapelve, miszerint az azonos helyzetben lévő telkeket azonos építési jogok kell, hogy megillessék, másrészt a módosítás elfogadásával a területen a településkép kedvező alakítása hosszú időre lehetetlenné válik. Kérem a szabályozás átgondolását.

A 3. tételre vonatkozóan a dokumentáció aktualizálása szükséges, tekintettel a tér átalakításának megvalósulására, a buszforduló településen kívüli kihelyezésére.

A 4. tétel kapcsán a dokumentáció megállapítja, hogy a módosítással érintett tömbben négy telek nem építési telek, azonban ennek rendezésére nem ad javaslatot. A módosításnak a feltárt problémák megoldására is ki kell terjednie.

A 7. tétel kapcsán az önkormányzat érdekében javasolt az esetleges kártalanítási igények felmérésére a tulajdonviszonyok, és a jelenlegi használat, művelési ág vizsgálata. A dokumentáció kiegészítése szükséges.

A 12. tételre vonatkozó vizsgálat alapján a terület használata egyezik a hatályos szabályozásban szereplő mezőgazdasági üzemi területhasználattal, a lakóterületi átsorolás nem megalapozott. Felhívom figyelmét, hogy a helyi építési szabályzatban a közműellátás mértékét és módját építési övezetenként kell meghatározni. Ehhez kapcsolódóan szükséges a terület infrastruktúrára vonatkozó vizsgálata is.

A tervezett út törlésére vonatkozó 13. tétel esetén, a telkek megközelítésének további fenntartását igazoló közlekedési vizsgálat szükséges. Kérem a dokumentáció kiegészítését.

A biológiai aktivitásérték számítás kapcsán felhívom figyelmét a Vrh. 18. § (3) bekezdésére, mely szerint a számítás során keletkezett növekmény a teljes közigazgatási területre készülő

új terv elfogadásáig felhasználható, amennyiben a felhasználás módját az alátámasztó javaslat biológiai aktivitásérték számítási eredménye és a helyi építési szabályzat tartalmazza. Javaslom a dokumentáció e szempont szerinti kiegészítését.

Az elfogadásra kerülő munkarészek között a településfejlesztési koncepció módosításának anyaga is szerepel. Ezzel kapcsolatban megjegyzem, hogy a koncepció 1. sz. melléklete a lakóterületekre vonatkozóan is változik, melynek átvezetése szükséges.

A településszerkezeti terv 2. sz. mellékletét a különleges területek, gazdasági területek vonatkozásában felülvizsgálni, és módosítani szükséges.

A helyi építési szabályzat szövegtervezetének alaprendelet 21. § (5) bekezdés kiegészítése, a szakaszhoz tartozó bekezdések tagolásának javítása szükséges. A „Kre" jelű övezet előírásait egy bekezdésben, részletezését pontonként indokolt szerepeltetni.

Kérem észrevételeim figyelembe vételét, a dokumentáció szükség szerinti átdolgozását.

A Vrh. 66. § (4) bekezdés alapján a véleményeltérés esetén a polgármester az E-TÉR -en keresztül a véleményezésre álló határidő lejártát követő 8 napon belül egyeztetést kezdeményezhet. Ugyanezen szakasz (5) bekezdése szerint, a véleményezésre jogosult szerv és a partner számára a polgármester a kezdeményezéstől számított legalább 5, legfeljebb 15 napon belüli időpontra biztosít egyeztetési lehetőséget.

A (7) bekezdés alapján a véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet - ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.

A vélemények értékelését a főépítész a tervező bevonásával készíti elő a döntésre.

A véleményezési szakasz lezárásáról a képviselő-testület, átruházott hatáskör esetén a döntésre jogosult dönt.

A vélemények kiértékeléséről szóló döntést és a vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntés indokolását az E-TÉR-be fel kell tölteni.

Jelen véleményezési szakaszban kiadott vélemény 6 hónapig érvényes.

Jelen véleményt a Vrh a 66. § (2) bekezdés alapján adtam. A Vrh. 62. § (1) bekezdés szerint az egyeztetés az E-TÉR felületen történik.

Szeged – *dátum a digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

dr. Salgó László Péter főispán
nevében és megbízásából

Sári Zsolt
állami főépítész

CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYE KÖZGYŰLÉSE

ELNÖKÉTŐL

Ügyiratszám: CSCSVM/244-1/2025
Ügyintéző: Kovács Virág
Tárgy: Üllés településrendezési eszközeinek módosítása
Hiv. sz.: Ü/2568-3/2025

Nagy Attila Gyula polgármester

Üllés Nagyközségi Önkormányzat

Üllés
Dorozsmai út 40.
6794

Tisztelt Polgármester Úr!

Fenti tárgyban az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszeren (E-TÉR) keresztül a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. §-a szerint általános egyeztetési eljárásban véleményezésre megküldött tervdokumentációval kapcsolatos véleményünkről az alábbiakban tájékoztatom.

A településrendezési eszközök tervezett módosítása megfelel a Csongrád Megye Területrendezési Tervéről szóló 4/2020. (V. 22.) önkormányzati rendeletben foglaltaknak.

Szeged, 2025. október 31.

Tisztelettel:

Mágori András József
elnök

6720 Szeged, Tisza Lajos körút 2-4. • Telefon: +36 62/886-840
E-mail: elnok@csongradcsanad.hu • Web: www.csongradcsanad.hu

ALSÓ-TISZA-VIDÉKI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
SZEGED

IGAZGATÓ

Dátum:
2025. 11. 05.

Ügyiratszám:
010731-0184/2025

Előadó:
Hornyák Sándor
(TVO)

Nagy Máté Mór
(VRÖO)

Ságiné Zsóri Edit
(VRÖO)

Melléklet: -

Tárgy: Üllés településrendezési eszközeinek módosítása

Várkonyi Gábor
Urbanimex Bt.

E-TÉR rendszeren keresztül küldve

Tisztelt Tervező Úr!

Az Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatósághoz értesítés érkezett az OÉNY rendszeren keresztül Üllés településrendezési dokumentumainak módosítása tárgyában. Igazgatóságunk a rendszeren keresztül megküldött tervdokumentumokat áttekintette, azokkal kapcsolatban az alábbi észrevételeket tesszük:

A 12-es számú módosítás (mg.-i üzemi terület lakóterületbe sorolása), illetve a 14-es számú módosítás (Má-2 terület átsorolása Má-4 övezetbe) érinti az ATIVIZIG kezelésében álló Dorozsma-Halasi II. csatornát.

- A Dorozsma-Halasi II.-csatorna esetében felhívjuk a tervező és a beruházó figyelmét a vízilétesítmények megközelítésére vonatkozó 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet előírásaira: a Dorozsma-Halasi II.-csatorna esetében 3-3 méteres parti sáv fenntartási, karbantartási munkák számára szabadon hagyandó. Parti sávon belül építmény, napelem illetve kerítés nem helyezhető el, fásítás nem engedélyezett.

- A beépítéssel érintett területen javasoljuk zárt burkolatok helyett a beszivárogtatást lehetővé tevő, hézagos, vízáteresztő burkolt felületek kialakítását.

- A nagyméretű burkolt felületekről érkező vizek gyors ütemű összegyülekezése nagy csúcs-vízhozamok levezetését teszik szükségessé, ezért a belvízveszélyes területeken törekedni kell záportározók kialakítására az elvezető rendszer terhelésének mérséklése céljából.

- Egyes területek beépítettség növelésének tervezése során a Területrendezési Terv vízügyi munkarészeiben vízműtani számítás alapján meg kell határozni az elvezetésre kerülő csapadékvíz mennyiségét, meg kell nevezni a befogadóját, valamint meg kell vizsgálni a befogadás feltételeit is. Elégtelen levezetési feltételek mellett gondoskodni kell a vízelvezető műszaki létesítmények védképes állapotban tartásáról, esetleges bővítésről, átépítéséről, a káros vizek problémamentes levezetésének biztosítása érdekében.

A MI VÍZÜGYÜNK

- Az érintett területeken törekedni kell a keletkezett csapadékvíz helyszíni tározására, a vízvisszatartásra.

A dokumentumban szereplő további változtatásokkal szemben az ATIVIZIG észrevételt nem tesz.

Nyilatkozunk, hogy az eljárás esetleges további szakaszában is részt kívánunk venni. Igazgatóságunk szakemberei - előzetes időpont egyeztetés alapján – segítséget nyújtanak a tervezőnek a vízügyi munkarész kidolgozásához. Jelezzük, hogy Igazgatóságunk számára az elektronikus úton hozzáférhető dokumentáció megfelelő, CD-re írt vagy kinyomtatott példányt nem igénylünk.

Üdvözlettel:

Dr. Kozák Péter

Elektronikusan aláírta
Némethy Tímea CV

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám:	**BP/2602/0854-2/2025**	**Tárgy:** Üllés településrendezési eszközeinek módosítása 12 pontban – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról
Ügyintéző neve:	dr. Tóth János Attila	
Telefon:	061/795-9045	**Melléklet: —**
E-mail:	toth.janos.attila@bfkh.gov.hu	**E-Tér azon.: 16755**
		Ügyintézőjük: —

Üllés Nagyközség Önkormányzata

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Érintettek!

A fent megjelölt 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 alább megjegyzésekkel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A tervezett 1., 7. és 8. módosítással érintett területek az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett **közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás** (továbbiakban: Nyilvántartás) **aktuális adatai alapján műemléket, régészeti lelőhelyeket érintenek.**

Tájékoztatom, hogy amennyiben a tervezett módosítások valamelyike ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy nagyberuházás esetén ***előzetes régészeti dokumentációt*** **kell készíteni**. Fenti jogszabály 7. § 23. pontja alapján *nagyberuházás*nak minősül a földmunkával járó a) a bruttó 800 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, b) a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztó- vagy árapasztótározó-építés, vagy c) a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítással járó közérdekű célú beruházás.

Fenti jogszabály 7. § 5. pontja szerint az *előzetes régészeti dokumentáció* valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti lelőhelyekre és régészeti leletekre 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, valamint a lelőhelyek elfedésének lehetőségét vizsgáló lelőhely-, illetve leletfelderítési módszerek és próbafeltárás alkalmazásával egy vagy két fázisban készült dokumentum.

Ezúton tájékoztatom, hogy a további hatósági eljárások során **a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság**, a Csongrád–Csanád Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, 6722 Szeged, Rákóczi tér 1.) **a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.**

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 11/2024. (X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5-307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,
BFKH feladat- és hatáskörében eljáró,
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Digitálisan aláírta: Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Dátum: 2025.11.03 11:59:00 +01'00'

dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

1. Címzett – E-tér

CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Üllés Nagyközség Önkormányzat
Nagy Attila Gyula Polgármester Úr részére

Üllés
Dorozsmai út 40.
6794

Ügyiratszám: **CS/D01/05938-2/2025.**
Ügyintéző: Sátay Emese
Tel.: 62/680-132
Tárgy: Üllés Nagyközség településrendezési eszközeinek – tervanyag örökségvédelmi véleményezése.
Hiv. szám: Ü/2568-3/2025.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal mint örökségvédelmi hatóság (a továbbiakban: Kormányhivatal) – *az Üllés Nagyközség településrendezési eszközeinek 12 pontban felsorolt szerkezeti tervet érintő, valamint a HÉSZ 3 ponton történő módosítása* tárgyában - **a fent megjelölt hivatkozási számon véleményezésre megküldött tervanyag vonatkozásában az alábbiakról tájékoztatja:**

1.: Az 1-2. tervezési helyszínen **új beépítésre szánt terület** került kijelölésre. Az érintett területekre *a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 9.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Rendelet) 84. § (4) bekezdésében előírt **terepbejárással készített régészeti hatástanulmányt a tervanyag rendben tartalmazza.**

2.: A 8. pont alatt részletezett új erdőterületek kijelölésének vonatkozásában **a Kormányhivatal felhívja figyelmét, hogy a 062/43 és 067/156 helyrajzi számú ingatlanok területén tervezett erdőtelepítés, annak régészeti érintettsége okán** (Üllés 44. lelőhely, nyilvántartási azonosító: 38419), **régészeti érdeket sért.**
A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 4. § (1) bekezdése kimondja: a kulturális örökség a nemzet egészének közös szellemi értékeit hordozza, ezért megóvása mindenkinek kötelessége. Tilos a kulturális örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése, meghamisítása, hamisítása. A Kötv. 3. § alapján a kulturális örökség védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket e védelemmel összhangban kell végezni. A 19. § (1) bekezdése értelmében a földmunkával járó beavatkozásokkal, fejlesztésekkel, beruházásokkal, beleértve az ásványi vagyon kitermelését is, a régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon elkerüléssel, bennhagyással vagy elfedéssel meg kell őrizni.
A Kötv. 9. § szerint a régészeti lelőhelyek területét – a fenntartható használat elvének

Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Építésügyi Hatósági Osztály 1.
6722 Szeged, Rákóczi tér 1.
Telefon: (06-62/680-663) KRID azonosító: 211849178
E-mail: epitesugy.szeged@csongrad.gov.hu
www.kormanyhivatalok.hu

figyelembevételével – csak olyan mértékben lehet igénybe venni, hogy azok állománya számottevően ne csökkenjen, illetve eredeti összefüggéseik jelentősen ne károsodjanak.

Erdőtelepítés során nem hagyható figyelmen kívül, hogy a tervezett erdő majdani kitermelése jelentős földmunkával jár, mely nem biztosítja azt, hogy a régészeti lelőhely és annak állománya ne károsodjon, illetve eredeti összefüggéseiben fennmaradjon.

Fentiekre tekintettel **a Kormányhivatal nem javasolja a régészeti lelőhellyel érintett ingatlanokon gazdasági erdő kijelölését.** A régészeti lelőhelyek épségét, az örökségvédelmi törvénnyel összhangban, lehetőség szerint meg kell őrizni.

Amennyiben a régészeti lelőhely veszélyeztetése nem elkerülhető, úgy a Kötv. 22. § (1) bekezdése kimondja, hogy a nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén megelőző feltárást kell végezni.
A Kötv. 19. § (2) bekezdése alapján, a régészeti emlékek és leletek eredeti helyzetükből csak régészeti terepmunka keretében mozdíthatók el. A régészeti emlékek és régészeti leletek eredeti helyzetükből való elmozdítása az örökségvédelmi hatóság engedélye vagy tudomásulvétele nélkül a 4. § szerinti rongálásnak minősül. A (3) bekezdésben foglaltakra tekintettel a régészeti terepmunka költségeit a 10. § (1) bekezdésére figyelemmel – miszerint a régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni - annak kell fedeznie, akinek érdekében az elvégzendő földmunka vagy a régészeti lelőhely bolygatása szükségessé vált.
A régészeti lelőhelyek veszélyeztetése, rongálása örökségvédelmi bírság kiszabását vonja maga után (vö.: Kötv. 82. § (1) bekezdés).

3. A 9. tervezési helyszínen létesíteni kívánt polgári célú speciális **repülőtér vonatkozásában a Kormányhivatal tájékoztatja,** hogy amennyiben a tervezett fejlesztés a Kötv. 7. § 23. pontja alapján örökségvédelmi szempontból nagyberuházásnak minősül, úgy a Kötv. 23/C § (1) bekezdésének megfelelően a beruházás területére előzetes régészeti dokumentációt (a továbbiakban: ERD) kell készíttetni. Az ERD-t a Rendelet 40. § (7) bekezdése alapján abban az első hatósági eljárásban kell benyújtani, amelyben az örökségvédelmi hatóság eljár, illetve szakhatóságként vagy szakkérdésben nyilatkozik.
Az ERD-t és annak záródokumentumát, a beruházóval kötött írásbeli szerződés alapján, a Kötv. 23/C § (3) bekezdés szerint a jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv, a Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ (1113 Budapest, Daróczi u. 3., email: regeszetiprojektiroda@hnm.hu) készíti el.

A szabályozási tervlapokon feltüntetett régészeti lelőhelyek ábrázolása a hatályos nyilvántartási adatoknak megfelelő.

Szeged, 2025. november „..5..”

Tisztelettel:

Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal 6399. Szeged

dr. Salgó László Péter
főispán nevében és megbízásából

Horváth Attila
főosztályvezető

Erről értesül:
1. Címzett (hivatali kapu – KRID: 553287730)
2. Irattár

A dokumentum elektronikusan hitelesített.
2025.11.05 17:08:12
Csongrád-Csanád Vármegyei KH
Sálay Emese

CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY
NÖVÉNY- ÉS TALAJVÉDELMI OSZTÁLY

Nagy Attila Gyula
Polgármester úr
részére

Üllés Nagyközségi Önkormányzat

Üllés
Dorozsmai út 40.
6794

Iktatószám: CS/F01/02460-2/2025.
Tárgy: Szakhatósági vélemény
Ügyintéző: Fülöpné Dr. Szolnoki Zsuzsanna
Tel.: 06 (62) 680 783; mellék: 1783
Mell.: -

Tisztelt Polgármester Úr!

A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal, mint talajvédelmi hatóság (a továbbiakban: talajvédelmi hatóság), az Üllés Nagyközségi Önkormányzat Ü/2568-3/2025. iktatószámú megkeresésére, az E-TÉR felületen megküldött, „Üllés Település Településrendezési eszközeinek módosítása általános egyeztetési eljárással v7 – véleményezése" tárgyú eljárásban az alábbi véleményt adja:

A *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet *(a továbbiakban: Vrh.)* 66. § szerinti véleményezési szakaszban az E-TÉR felületen megküldött, a *„Üllés Településrendezési Eszközeinek Felülvizsgálata Tervi Véleményezési Dokumentáció Általános eljárás"* elnevezésű dokumentumot és mellékleteket a talajvédelmi hatóság megismerte, áttanulmányozta.
A dokumentáció szerint Üllés Nagyközség Önkormányzata településrendezési eszközeinek módosításának megindításáról döntött az önkormányzatnál jelentkezett módosítási szándékok megvalósítása érdekében, a módosítás *a Vrh.* 60. § (6) bekezdés szerinti általános eljárás keretében történik. A településrendezési eszközök módosítását új gazdasági, településközponti területek, fásított köztér, repülőtér területének kijelölése, elkerülő út megszüntetése és egyéb szabályozási jellegű feladatokra irányuló HÉSZ módosítások tették szükségessé. A véleményezendő dokumentációban bemutatott 15 db módosítási tétel alapján szerkezeti tervet (1-12 módosítási tétel), valamint szabályozási tervet/HÉSZ-t érintő módosításokat (13-15 módosítási tétel) is terveznek. A szerkezeti tervet érintő, új beépítésre szánt területek kijelölésével járó módosítási tételek közül az 1. módosítási tétel

mezőgazdasági terület átsorolása gazdasági területté – a jelenleg termőföldnek minősülő, többségében szántú művelési ágú külterületi ingatlanok jövőbeni hasznosíthatóságát, beépíthetőségét is érinti. E tervezett módosítás ugyanis későbbi beruházások (a jelenleg mezőgazdaságilag hasznosuló termőföldek más célú hasznosítása, mint például gazdasági építési beruházások, telephelyek) megvalósulását eredményezheti.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tfvt.) 43. §-a rendelkezik a termőföldön folytatott beruházással, üzemeltetéssel és egyéb tevékenységekkel kapcsolatos kötelezettségekről: A *Tfvt.* 43. § (1) bekezdése alapján *„beruházásokat, valamint termőföldön folytatott, vagy termőföldre hatást gyakorló bármely egyéb tevékenységet úgy kell megtervezni és megvalósítani, hogy az érintett és a környező termőföldön a talajvédő gazdálkodás feltételei ne romoljanak."* A *Tfvt.* 43. § (2) bekezdése kimondja, hogy *„a beruházások megvalósítása során a beruházó köteles gondoskodni a humuszos termőréteg megmentéséről és hasznosításáról."* Ugyanezen jogszabályhely (3) bekezdése értelmében *„a kivitelezés és üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett és a környező termőföld minőségében kárt ne okozzanak."*

Feltételezve azt, hogy az esetlegesen megvalósuló majdani beruházások és más célú hasznosítások során a *Tfvt.* 43. §-ában foglaltak maradéktalanul betartásra kerülnek és így talajvédelmi érdekek várhatóan nem sérülnek, **a talajvédelmi hatóság Üllés Nagyközség Településrendezési eszközeinek tervezett módosításaival szemben – talajvédelmi szempontból – kifogást nem emel.**

A véleményezendő tervanyag **környezeti értékelést** is tartalmaz, amely *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján vizsgálja településrendezési eszközök tervezett módosításának környezeti vonatkozásait, a módosítások megvalósulásával várható környezeti hatásokat. A megküldött, Faggyas Szabolcs (Naturplan Mérnöki és Szolgáltató Vállalkozás) által NP-10/2025. munkaszámon készített, Üllés Nagyközség településrendezési eszközeinek teljes felülvizsgálatával kapcsolatos, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT" elnevezésű dokumentum szerint a tervezett módosítások környezetre gyakorolt hatásai elhanyagolhatóak. **A talajvédelmi hatóság a környezeti értékelést megfelelőnek tartja, egyéb észrevételt nem tesz.**

A megkeresés 2025. október 17-én érkezett a talajvédelmi hatósághoz.

A vélemény az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény, a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet és a 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet előírásai, valamint a becsatolt dokumentáció alapján került kiadásra.

Hódmezővásárhely, 2025. november 4.

Tisztelettel:

dr. Salgó László Péter főispán
nevében és megbízásából

Fülöpné Dr. Szolnoki Zsuzsanna
kormánytisztviselő

Kapják:

1. Címzett – Üllés Nagyközségi Önkormányzat (6794 Üllés, Dorozsmai út 40.); E-TÉR rendszeren
2. Irattár

ZÁKÁNYSZÉK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
polgármester
6787 Zákányszék, Lengyel tér 7.
Tel.: (62) 590-490
E-mail: polgarmester@zakanyszek.hu

Iktatószám: ZPH / 2923-2 / 2025.
Ügyintéző: Tanács Gábor
Tel: 62/590-490/121.m.

Tárgy: Véleményezés – *Üllés településrendezési eszközök módosítása* – általános egyeztetési eljárásban

Üllés Nagyközségi Önkormányzat
6794 Üllés, Dorozsmai út 40.

Nagy Attila Gyula polgármester részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (E-TÉR) érkezett felkérésükre **Zákányszék Község Önkormányzata,** mint véleményezésre jogosult szerv hivatalos képviselőjeként - *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. R.) 66.§-ban foglaltak alapján* - ezúton tájékoztatom, hogy véleményünk szerint a tervezett módosítások **Zákányszék község közigazgatási területét érintően nincsenek hátrányos hatással** az infrastrukturális kapcsolatokra, és egyéb hátrányos környezeti hatásokkal sem kell számolni a módosítások kapcsán.

A Korm. R. 66.§ (9) bekezdése alapján ez a vélemény 6 hónapig érvényes.

Zákányszék, 2025. október 30.

Tisztelettel:

Matuszka Antal István
polgármester

Zákányszék Község Polgármestere