ELŐTERJESZTÉS

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselőtestületének

Előterjesztő: Nagy Attila Gyula polgármester

Tárgy: Döntés a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat módosítására vonatkozó eljárás lezárásáról, a településszerkezeti terv és a HÉSZ módosításáról

Iktatószám: Ü/1- 112 /2025.

Felelős: Czékus Péter műszaki ügyintéző

Véleményezésre megküldve: -

Melléklet: HÉSZ rendelet-tervezet
Településszerkezeti terv-tervezet

*Az előterjesztést **nyílt** ülésen kell tárgyalni!*
*A határozati javaslat elfogadásához **egyszerű szótöbbség**, a rendelet- tervezet elfogadásához **minősített szótöbbség szükséges***

Törvényességi véleményezésre bemutatva: 2025. december 22.

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

Iktatószám: Ü/1- 112 /2025.

Tárgy: Döntés a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat módosítására vonatkozó eljárás lezárásáról, a településszerkezeti terv és a HÉSZ módosításáról
Melléklet: 1 db

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.) és 161/2025. (XI.25.) számú Kt. határozataiban 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 (a továbbiakban: Kormányrendelet) 60. § (6) bekezdés szerinti általános eljárás keretében történik. A folyamatban lévő módosítási eljárás még az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20) kormányrendelet hatálya alatt indult.

Jelen módosítást új gazdasági, településközponti területek, fásított köztér, repülőtér területének kijelölése, elkerülőút megszüntetése és egyéb szabályozási jellegű feladatokra irányuló HÉSZ módosítások tették szükségessé. 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.

Az Önkormányzat Várkonyi Gábor településtervezőt bízta meg a HÉSZ módosításhoz szükséges tervdokumentációk elkészítésével, míg megbízói oldalról 2025. január 1-től Berkecz Balázs főépítész vesz részt a módosítási folyamatban.

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 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 jelen módosítás.

A HÉSZ módosítása kapcsán 2025. október 21. és 2025. november 6. között lezajlott a 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 beérkezett vélemények mindegyikének figyelembevétele mellett zárta le a partnerségi egyeztetést, és erről 161/2025. (XI.25.) számú Kt. határozatában döntött a Képviselő-testület.

Ezen döntés alapján a teljes tervanyagot az állami főépítész számára záró szakmai véleményezés érdekében megküldtük.

Az állami főépítészi iroda a 6. szám alatt mellékelt, CS/B01/7810-6/2024. iktatószámon kiadott záró szakmai véleményében nyilatkozott arról, hogy a módosítást támogatja és arról tájékoztatott, hogy a településrendezési eszközök jóváhagyása jogszerűen megtehető, és ezen döntés alkalmával az állami főlépítész véleményét, a tervanyagot és a fentiekre tekintettel módosított HÉSZ rendeletet jóváhagyás céljából a polgármester terjessze a T. Képviselő-testület elé.

A fentiekre tekintettel a módosításokat tartalmazó tervanyagot az 7. szám alatt, a HÉSZ-t módosító rendelet tervezetét a jelen előterjesztéshez 8. szám alatt mellékeljük.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést ismerje meg, a határozati javaslatot fogadja el, és a mellékletben foglaltak szerint fogadja el, valamint alkossa meg Üllés Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 5/2021. (IV. 14.) önkormányzati rendeletének módosítását.

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

……/2025. (XII.23.) önkormányzati határozat

Tárgy: Döntés a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat módosítására vonatkozó eljárás lezárásáról, a településszerkezeti terv és a HÉSZ módosításáról

H A T Á R O Z A T-i javaslat

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő- testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 2. § (1) bekezdése és 22. § (2) bekezdés a) pontja alapján biztosított jogkörében, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 72. §-a alapján (a továbbiakban: Korm. rendelet) úgy dönt, hogy a helyi építési szabályzat felülvizsgálatával összhangban az Üllés 49/2021. (V. 03.) számú polgármesteri határozat

1) 1. sz. melléklete jelen határozat 1.sz. melléklete szerint módosul,

2) 2. sz. melléklete jelen határozat 2.sz. melléklete szerint módosul,

3) 3. sz. melléklete jelen határozat 3.sz. melléklete szerint módosul

4) 4. sz. melléklete jelen határozat 4. sz. mellékletével egészül ki,

5) 5. sz. melléklete jelen határozat 5. sz. mellékletével egészül ki.

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. december 22.

Tisztelettel:

Nagy Attila Gyula
polgármester

Előzetes hatásvizsgálat

Üllés Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2021. (IV. 14.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezethez

1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

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.) és 161/2025. (XI.25.) számú Kt. határozataiban 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 (a továbbiakban: Kormányrendelet) 60. § (6) bekezdés szerinti általános eljárás keretében történik. A folyamatban lévő módosítási eljárás még az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20) kormányrendelet hatálya alatt indult.

Jelen módosítást új gazdasági, településközponti területek, fásított köztér, repülőtér területének kijelölése, elkerülőút megszüntetése és egyéb szabályozási jellegű feladatokra irányuló HÉSZ módosítások tették szükségessé. 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.

2. A szabályozás környezeti és egészségügyi következményei

A rendelet-tervezet elemzi a változtatások környezetvédelmi hatásait, egyebek mellett a zaj- és a levegőtisztaságra gyakorolt hatásokat is. Megállapítja, hogy az eredeti tervhez képest a település egészére nézve számottevő változást nem eredményeznek.

3. Rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A feltételeket az új rendelet-tervezet készítése nem változtatja meg, nem ró plusz terheket az önkormányzatra.

4. Helyi szabályzat megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendelet-tervezet a jogszabályok és az aktuális községfejlesztési elhatározások nyomon követésén túl törvény is előírja. A jogalkotás elmaradása megnehezítené az építési programok megvalósítását, egyben szabályozatlanul hagyná az épített környezet kedvezőtlen alakulását, ami távlatban más területeken is hátrányos hatásokat idézne elő.

5. Rendelet alkalmazásának szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet alkalmazásának szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 18. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy az önkormányzati rendeletek készítője (a jegyző) köteles a rendelet-tervezethez indokolást fűzni, melyben azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat kell bemutatnia, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá a jogi szabályozás várható kihatásait és a tárgyi rendelet-tervezethez csatolt tárgyi indokolás közzétételének szükségességére vonatkozó álláspontját. A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelölésről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 21. § (2) bekezdés a) pontjában szabályozott rendelkezés értelmében: önkormányzati rendelethez tartozó indokolást nem kell közzétenni, ha annak a társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terhe nem kimutatható. Fentiekre tekintettel a tárgyi indokolás közzétételét indokoltnak tartom.

Üllés, 2025. december 22.

Dr. Borbás Zsuzsanna
jegyző

Általános indokolás

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.

Jelen módosítást új gazdasági, településközponti területek, fásított köztér, repülőtér területének kijelölése, elkerülőút megszüntetése és egyéb szabályozási jellegű feladatokra irányuló HÉSZ módosítások tették szükségessé

Részletes indokolás

1. **§** A rendelet 9. §-a kiegészítő rendelkezésekkel bővül.

2. § A rendelet 12. § (3) bekezdés c) pontja újraszabályozásra kerül.

3. § A rendelet 21. §-a kiegészítésre kerül az (5)-(8) bekezdéssel.

4. **§** A rendelet 1.-3. melléklete helyébe új 1.-3. melléklet lép.

5. § A rendelet hatályon kívül helyezésre vonatkozó rendelkezést tartalmaz.

6. § A rendelet hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.

Üllés Nagyközségi Önkormányzata Képviselő-testületének

.../202... (XII...) önkormányzati rendelete-tervezete

Üllés Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2021. (IV. 14.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. 0 (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2), 79. § (1), 225. § (8)-(9) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében meghatározott véleményezésben lévő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével,

[2] Üllés Nagyközség területének tervszerű és szabályozott keretek között történő felhasználása és fejlődése biztosítása céljából,

[3] Üllés Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2021. (IV. 14.) önkormányzati rendelet módosításáról a következő rendeletet alkotja:

1. §

Az Üllés Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2021. (IV.14.) önkormányzati rendelet 9. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) *A rendelet hatálybalépésekor meglévő, építési helyen kívüli épületrésszel is rendelkező épületek bővíthetők, amennyiben a bővítmény teljes egészében építési helyen belül kerül kialakításra.*"

2. §

Az Üllés Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2021. (IV.14.) önkormányzati rendelet 12. § (3) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A Gksz jelű, kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetek területén)
„*c) a hátsókert legkisebb mérete 6 méter.*"

3. §

Az Üllés Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2021. (IV.14.) önkormányzati rendelet 21. §-a a következő (5)–(8) bekezdéssel egészül ki:

„(5) *A Kt jelű, fásított köztér területe.*

(6) *A „Kre" jelű, repülőtér övezete mezőgazdasági és sportrepülőtér elhelyezésére szolgál. Az övezetben a repülőtér üzemeltetésével kapcsolatos logisztikai, tároló, javító, szállás, oktató, lakó és egyéb más kapcsolódó épületek helyezhetők el legfeljebb 7,5 méteres épületmagassággal.*

(7) *A szabályozási terven jelölt „repülőtér felszállópálya védőzónája" a szomszédos területek beépítésekor figyelembe veendő. Az 1:10 emelkedésű és 30°-kal mindkét irányba tartó sík fölé nem nyúlhat építmény, építményrész.*

(8) *A „Kre" jelű övezetben a belvíz, illetve az összegyűlt csapadékvíz tárolását helyben kell megoldani.*"

4. §

(1) Az Üllés Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2021. (IV.14.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) Az Üllés Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2021. (IV.14.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) Az Üllés Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2021. (IV.14.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

5. §

Hatályát veszti az Üllés Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2021. (IV.14.) önkormányzati rendelet 10. § (5) bekezdése.

6. §

Ez a rendelet 2025. december 24-én lép hatályba.

Ü l l é s, 2025. december 22.

Nagy Attila Gyula s.k.
polgármester

s.k.

Dr. Borbás Zsuzsanna
jegyző

A rendelet kihirdetve:

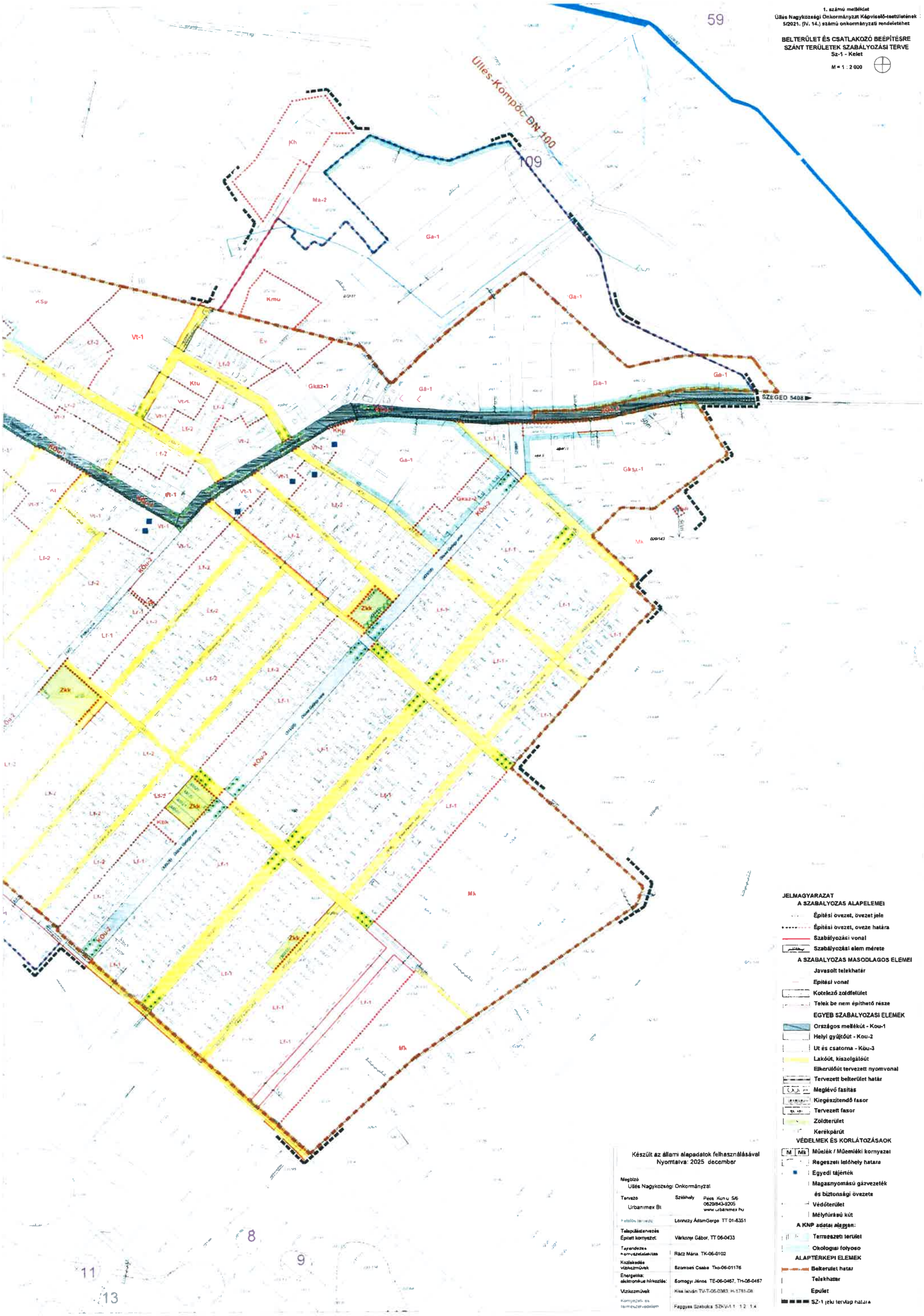
2025. december .....

Dr. Borbás Zsuzsanna
jegyző

1. számú melléklet
Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének
5/2021. (IV. 14.) számú önkormányzati rendeletéhez

BELTERÜLET ÉS CSATLAKOZÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSI TERVE
Sz-1 - Kelet

M = 1 : 2 000



JELMAGYARAZAT

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Építési övezet, övezet jele
- Építési övezet, övezet határa
- Szabályozási vonal
- Szabályozási elem mérete

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

- Javasolt telekhatár
- Építési vonal
- Kötelező zöldfelület
- Telek be nem építhető része

EGYEB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Országos mellékút - Kou-1
- Helyi gyűjtőút - Kou-2
- Út és csatorna - Köu-3
- Lakóút, kiszolgálóút
- Elkerülőút tervezett nyomvonal
- Tervezett belterület határ
- Meglévő fasítás
- Kiegészítendő fasor
- Tervezett fasor
- Zöldterület
- Kerékpárút

VÉDELMEK ÉS KORLÁTOZÁSAOK

- M Mk Műelék / Műemléki környezet
- Regeszeti lelőhely határa
- Egyedi tájérték
- Magasnyomású gázvezeték és biztonsági övezete
- Védőterület
- Mélyfúrású kút

A KNP adatai alapján:

- Természeti terület
- Ökológiai folyosó

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Belterület határ
- Telekhatár
- Épület
- SZ-1 jelű terváp határa

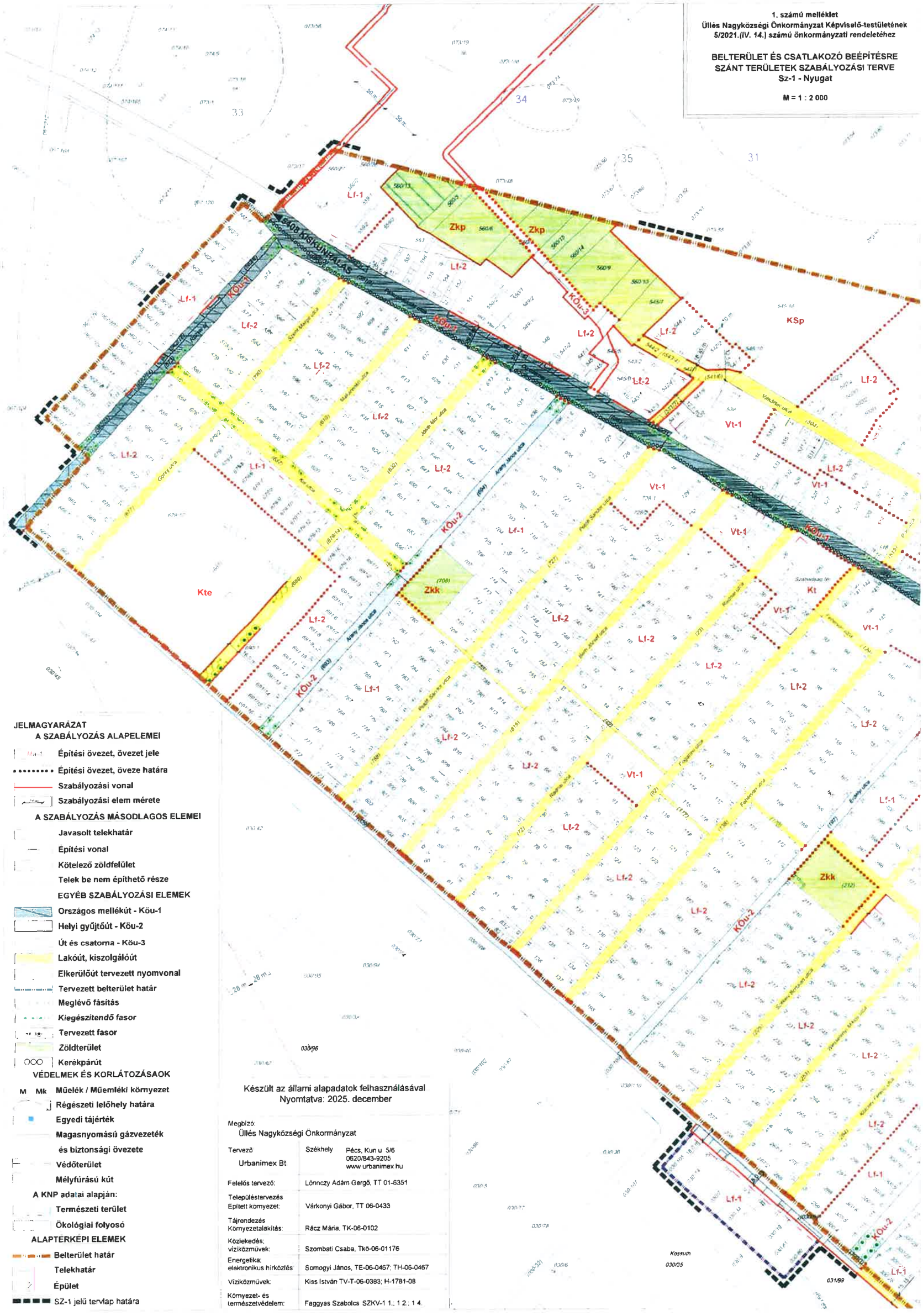
Készült az állami alapadatok felhasználásával
Nyomtatva: 2025 december

Megbízó Üllés Nagyközségi Önkormányzat	
Tervező Urbanimex Bt	Székhely Pécs Kun u 5/6 0620/843-8205 www.urbanimex.hu
Felelős tervező	Lonniczy ÁdamGergo TT 01-6351
Településtervezés Épített környezet:	Várkonyi Gábor, TT 06-0433
Tanyaszerkezet Környezetalakítás	Rácz Mária TK-06-0102
Közlekedés vízikozművek	Szombati Csaba Tko-06-01176
Energetika: elektronikus hírkozlás:	Somogyi János TE-06-0467, TH-06-0467
Vízikozművek	Kiss István TV-T-06-0383, H-1781-08
Környezet- és természetvédelem	Faggyas Szabolcs SZKV-1.1 1.2 1.4

1. számú melléklet
Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének
5/2021.(IV. 14.) számú önkormányzati rendeletéhez

BELTERÜLET ÉS CSATLAKOZÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSI TERVE
Sz-1 - Nyugat

M = 1 : 2 000



JELMAGYARÁZAT

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Építési övezet, övezet jele
- Építési övezet, öveze határa
- Szabályozási vonal
- Szabályozási elem mérete

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

- Javasolt telekhatár
- Építési vonal
- Kötelező zöldfelület
- Telek be nem építhető része

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Országos mellékút - Köu-1
- Helyi gyűjtőút - Köu-2
- Út és csatorna - Köu-3
- Lakóút, kiszolgálóút
- Elkerülőút tervezett nyomvonal
- Tervezett belterület határ
- Meglévő fásítás
- *Kiegészítendő fasor*
- Tervezett fasor
- Zöldterület
- Kerékpárút

VÉDELMEK ÉS KORLÁTOZÁSOK

- M Mk Műemlék / Műemléki környezet
- Régészeti lelőhely határa
- Egyedi tájérték
- Magasnyomású gázvezeték és biztonsági övezete
- Védőterület
- Mélyfúrású kút

A KNP adatai alapján:

- Természeti terület
- Ökológiai folyosó

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

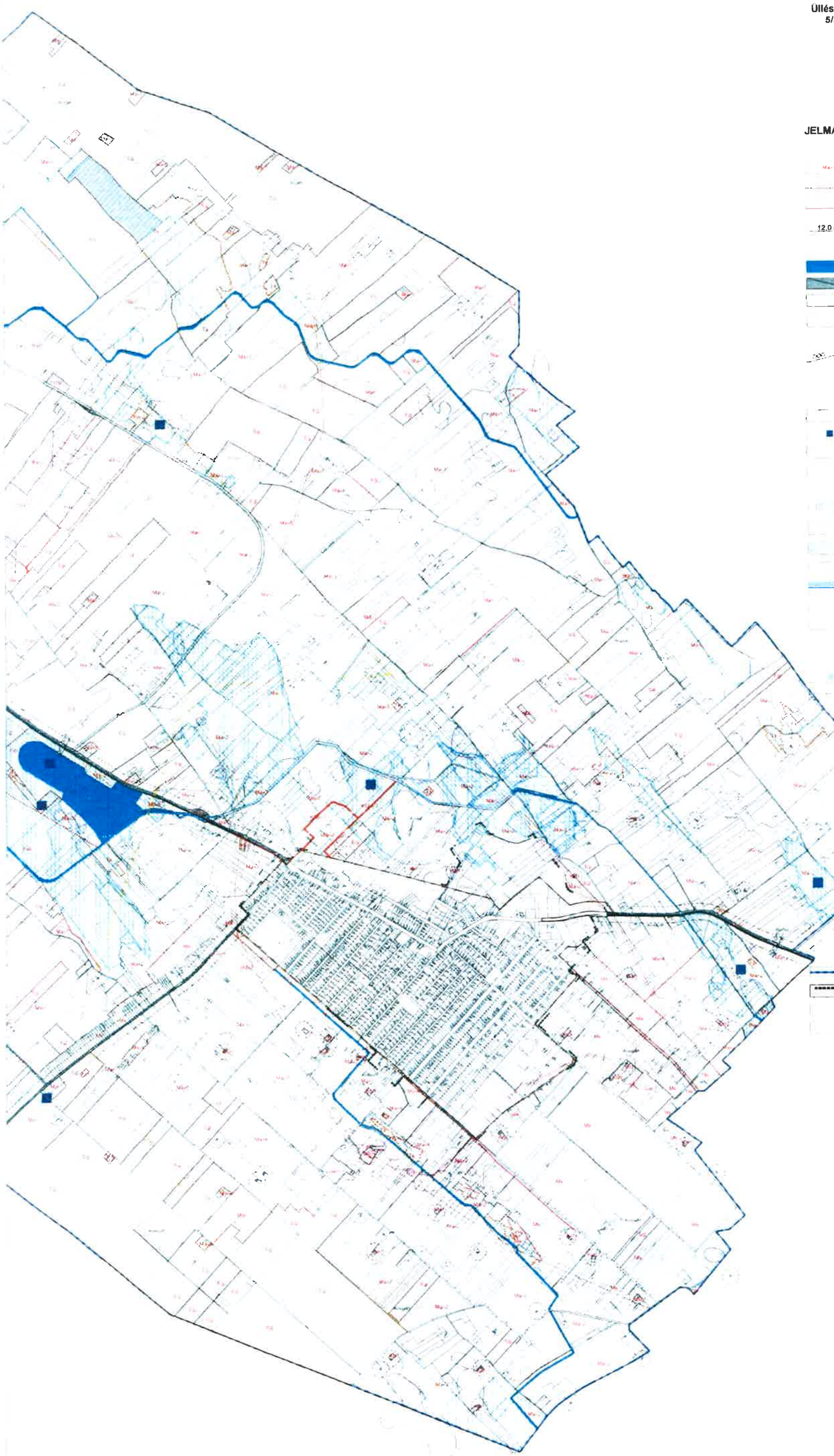
- Belterület határ
- Telekhatár
- Épület
- SZ-1 jelű tervlap határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával
Nyomtatva: 2025. december

Megbízó:
Üllés Nagyközségi Önkormányzat

Tervező Urbanimex Bt	Székhely	Pécs, Kun u. 5/6 0620/843-9205 www.urbanimex.hu
Felelős tervező:	Lőnnczy Adám Gergő, TT 01-6351	
Településtervezés Épített környezet:	Várkonyi Gábor, TT 06-0433	
Tájrendezés Környezetalakítás:	Rácz Mária, TK-06-0102	
Közlekedés; vízikőzmüvek:	Szombati Csaba, Tkö-06-01176	
Energetika; elektronikus hírközlés:	Somogyi János, TE-06-0467; TH-06-0467	
Vízikőzmüvek:	Kiss István TV-T-06-0383; H-1781-08	
Környezet- és természetvédelem:	Faggyas Szabolcs SZKV-1 1.; 1 2 : 1 4	

2. számú melléklet
Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének
5/2021. (IV. 14.) számú önkormányzati rendeletéhez



KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV
Sz-2 - Kelet
M = 1 : 8 000

JELMAGYARÁZAT

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Ma-1 Építési övezet, övezet jele
- Építési övezet, övezet határa
- Szabályozási vonal
- 12,0 m Szabályozási elem szélessége

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Vízgazdálkodási terület
- Országos mellékút - Köu-1
- Helyi gyűjtőút - Köu-2
- Út és csatorna - Köu-3
- Lakóút, kiszolgálóút
- Meglévő / tervezett kerékpárút
- Elkerülő út tervezett nyomvonala

VÉDELMEK ÉS KORLÁTOZÁSAOK

- Régészeti lelőhely határa
- Egyedi tájérték
- Belvízzel veszélyeztetett terület
- CH Bányatelek

A Kiskunsági Nemzeti Park adatai alapján:

- Természeti terület
- Országos Ökológiai hálózat - Magterület
- Országos Ökológiai hálózat - Ökológiai folyos
- Országos Ökológiai hálózat - Pufferterület
- Ex-lege védett láp
- Ex-lege védett szikes tó
- Magasnyomású gázvezeték és biztonsági övezete

Egyéb adatszolgáltatás alapján:

- Mélyfúrású kút
- Védőtávolság

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

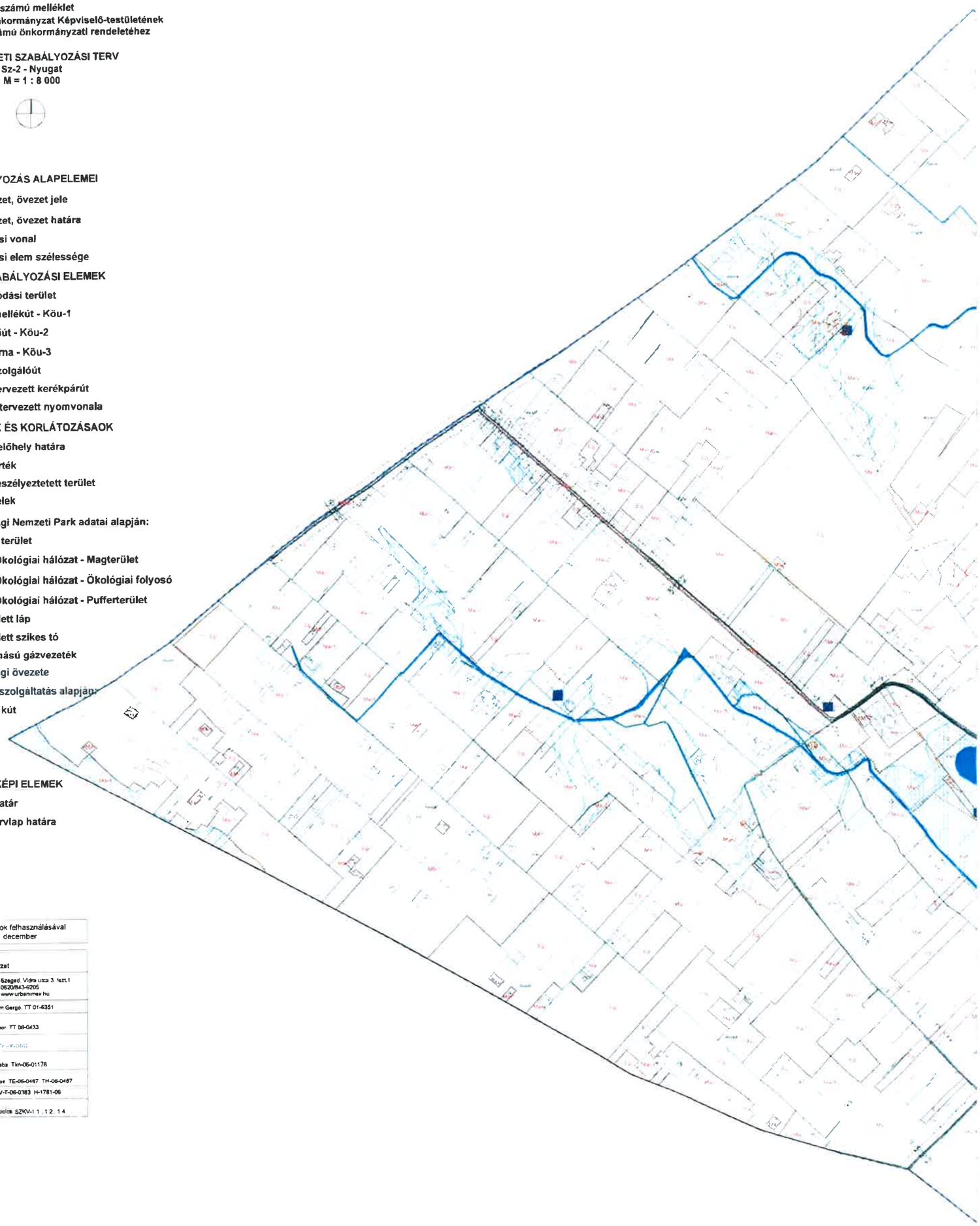
- Településhatár
- Sz-1 jelű tervlap határa
- Telekhatár
- Épület

Készült az állami alapadatok felhasználásával
Nyomtatva 2025 december

Megbízó Üllés Nagykozségi Önkormányzat	
Tervező Urbanimex Bt	Székhely Szeged Vidra utca 3 fszt 1 0620/843-9205 www.urbanimex.hu
Felelős tervező	Lonnczy Adám Gergő TT 01-6351
Településtervezés Épített környezet	Várkonyi Gábor TT 06-0433
Tájrendezés környezetalakítás	Rasz Mária TK-06-0102
Közlekedés, vízgazdálkodás	Szombati Csaba Tko-06-01176
Energetika elektromos hírközlés	Somogyi János TE-06-0457 TH-06-0467
Vízgazdálkodás	Kiss István TV-T-06-0383 H-1781-08
Környezet- és természetvédelem	Faggyas Szabolcs SZKV-1 1 1 2 1 4

2. számú melléklet
Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének
5/2021. (IV. 14.) számú önkormányzati rendeletéhez

KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV
Sz-2 - Nyugat
M = 1 : 8 000



JELMAGYARÁZAT

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

Építési övezet, övezet jele

Építési övezet, övezet határa

Szabályozási vonal

12,0 m Szabályozási elem szélessége

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Vízgazdálkodási terület

Országos mellékút - Köu-1

Helyi gyűjtőút - Köu-2

Út és csatorna - Köu-3

Lakóút, kiszolgálóút

Meglévő / tervezett kerékpárút

Elkerülő út tervezett nyomvonala

VÉDELMEK ÉS KORLÁTOZÁSAOK

Régészeti lelőhely határa

Egyedi tájérték

Belvízzel veszélyeztetett terület

CH Bányatelek

A Kiskunsági Nemzeti Park adatai alapján:

Természeti terület

Országos Ökológiai hálózat - Magterület

Országos Ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó

Országos Ökológiai hálózat - Pufferterület

Ex-lege védett láp

Ex-lege védett szikes tó

Magasnyomású gázvezeték

és biztonsági övezete

Egyéb adatszolgáltatás alapján:

Mélyfúrású kút

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

Településhatár

Sz-1 jelű tervlap határa

Telekhatár

Épület

Készült az állami alapadatok felhasználásával
Nyomtatva: 2025. december

Megbízó Üllés Nagyközségi Önkormányzat	
Tervező Urbanimex Bt.	Székhely Szeged, Vidra utca 3. fszt.1 0620/843-9205 www.urbanimex.hu
[illegible]	Lenniczy Ádám Gergő TT 01-6351
[illegible]	Várkonyi Gábor TT 06-0433
[illegible]	[illegible]
[illegible]	Szombati Csaba Tkn-06-01178
Energetika elektronikus hírkozlás	Somogyi János TE-06-0467 TH-06-0467
[illegible]	Kiss István TV-T-06-0383 H-1781-06
[illegible]	Faggyas Szabolcs SZKV-1.1., 1.2., 1.4

3. melléklet az 5/2021.(IV. 14.) önkormányzati rendelethez

Lf jelű falusias lakóterület építési övezetek vonatkozó beépítési paraméterei

3.1. Lf – Falusias lakóterület

építési övezet jele	beépítési mód	az építési telek					az épület	
		legkisebb kialakítható			legnagyobb megengedett	legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
		területe	mélysége	szélessége	beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m^2	m	m	%	%	m	
Lf-1	oldalhatáron álló	800	-	17	30	40	3	7,5
Lf-2	oldalhatáron álló	550	-	14	30	40	3	7,5

3.2. Vt – Településközpont terület

építési övezet jele	*beépítési mód*	*az építési telek*					*az épület*	
		legkisebb kialakítható			*legnagyobb megengedett*	*legkisebb kötelező*	*legkisebb kötelező*	*legnagyobb megengedett*
		területe	*mélysége*	*szélessége*	*beépítési mértéke*	*zöldfelületi mértéke*	*épületmagassága*	
		m^2	*m*	*m*	*%*	*%*	*m*	
Vt-1	*zártsorú*	*550*	-	*18*	*60*	*20*	-	*7,5*
Vt-2	*zártsorú*	*550*	-	*18*	*80*	*10*	-	*7,5"*

3.3. Gksz – Kereskedelmi, szolgáltató terület

		legkisebb kialakítható			*legnagyobb megengedett*	*legkisebb kötelező*	*legkisebb kötelező*	*legnagyobb megengedett*
		területe	*mélysége*	*szélessége*	*beépítési mértéke*	*zöldfelületi mértéke*	*épületmagassága*	
		m^2	*m*	*m*	*%*	*%*	*m*	
Gksz-1	*szabadon álló*	*2000*	-	-	*40*	*25*	-	*7,5*
Gksz-2	*oldalhatáron álló*	*700*	-	-	*40*	*25*	-	*7,5"*

3.4. Gá – Általános gazdasági terület

építési övezet jele	beépítési mód	az építési telek					az épület	
		legkisebb kialakítható			legnagyobb megengedett	legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
		területe	mélysége	szélessége	beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m^2	m	m	%	%	m	
Gá-1	szabadon álló	2000	-	25	40	25	-	7,5

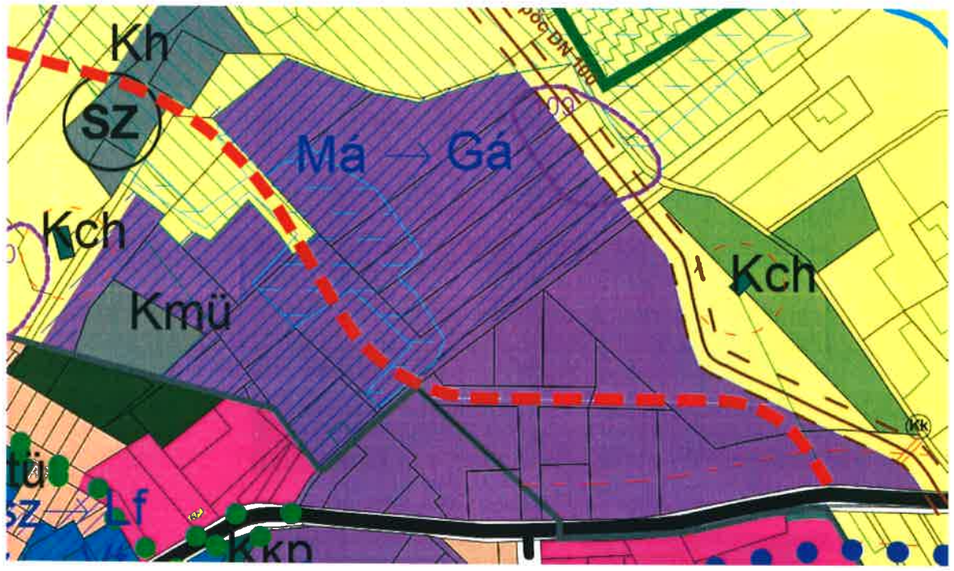
3.5. K – Különleges beépítésre szánt terület

építési övezet jele	beépítési mód	az építési telek					az épület	
		legkisebb kialakítható			legnagyobb megengedett	legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
		területe	mélysége	szélessége	beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m^2	m	m	%	%	m	
Kmü	szabadon álló	5000	-	40	40	40	-	7,5*
Kh	szabadon álló	600		20	10	70	-	4,5
Ksp	szabadon álló	5000	-	50	10	70	-	7,5
Kte	szabadon álló	5000	-	50	10	70	-	4,5
Kst	szabadon álló	10000	-	50	10	70	-	6,0
Ki	szabadon álló	800	-	-	30	40	-	6,0
Kbk	szabadon álló	800	-	-	10	40	-	6,0

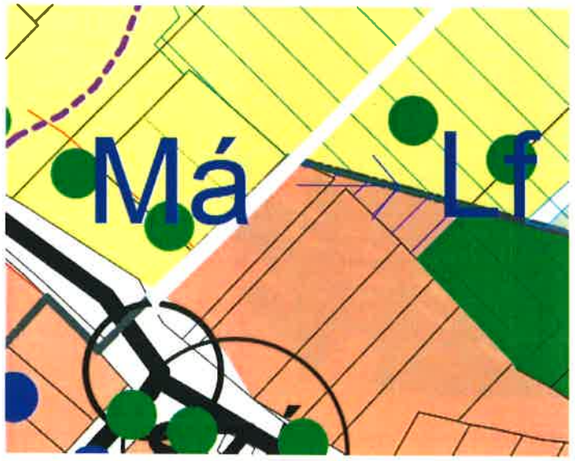
* a rendeltetéshez feltétlenül szükséges technológiai indokoltság esetén és a telekterület legfeljebb 25%-án 15 méter

Üllés Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete .../2025. (...) számú határozatának 1. sz. melléklete:

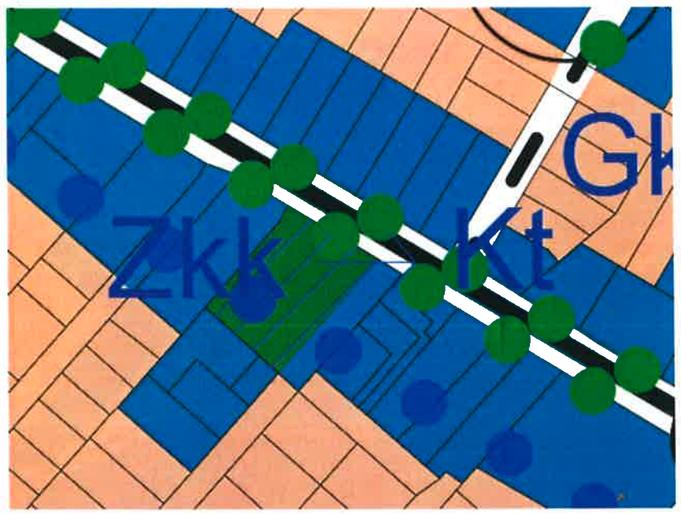
1.



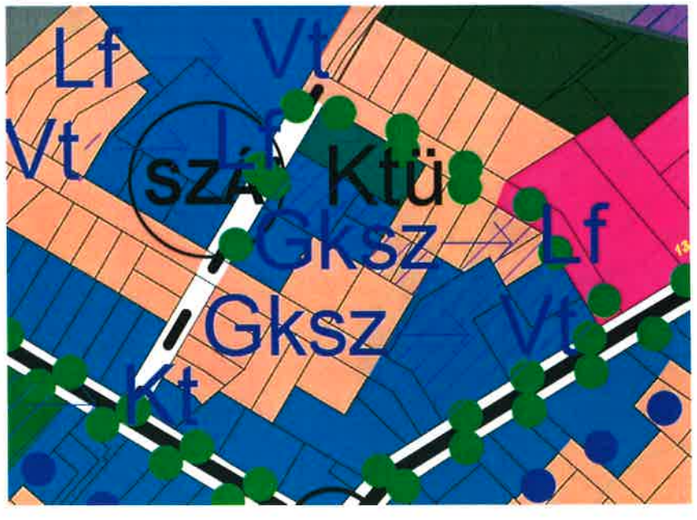
2.



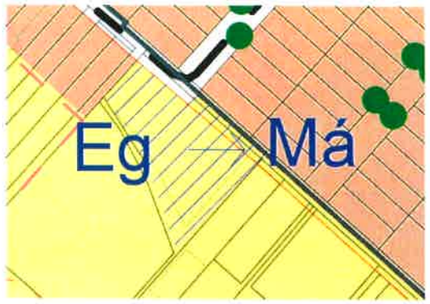
3.



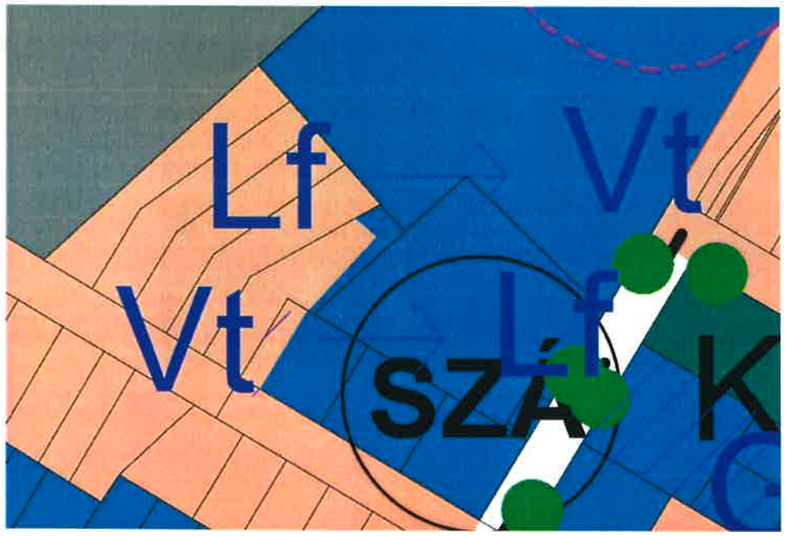
4.



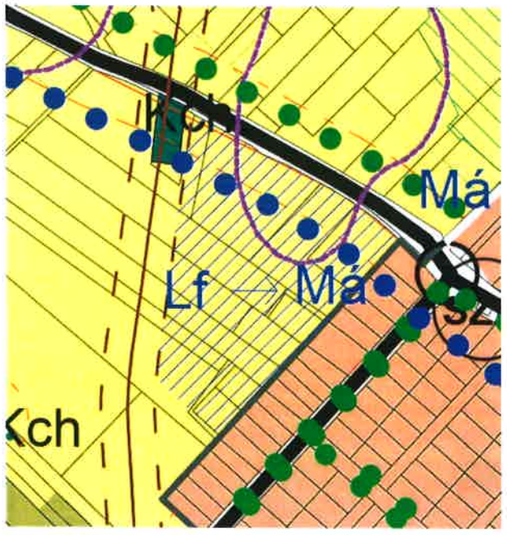
5.

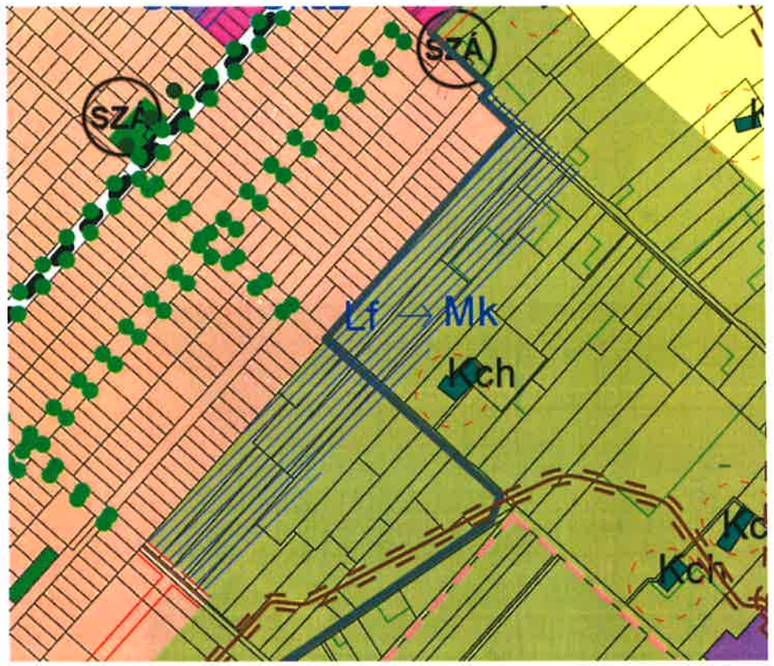


6.

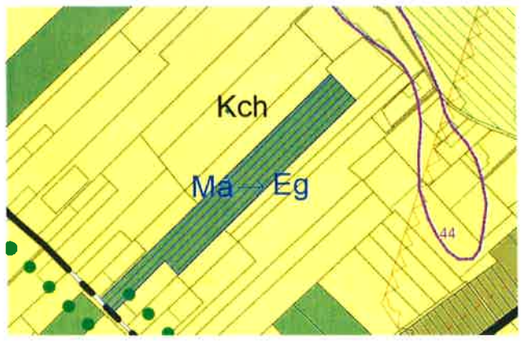


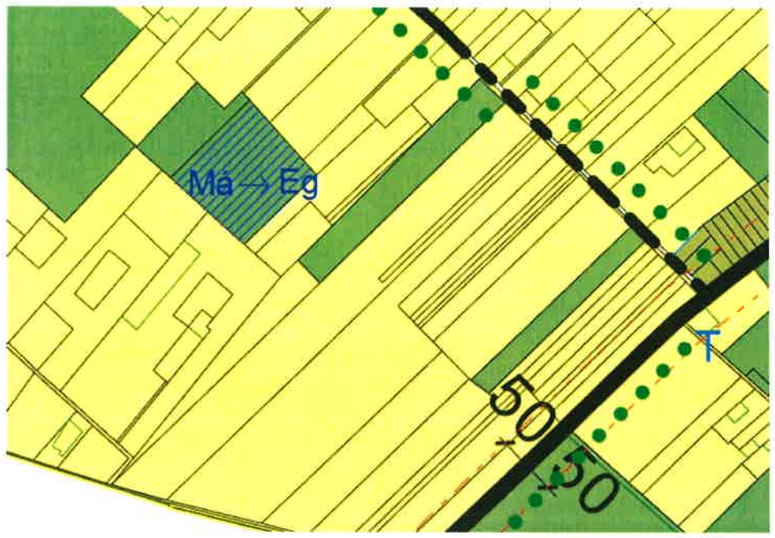
7.





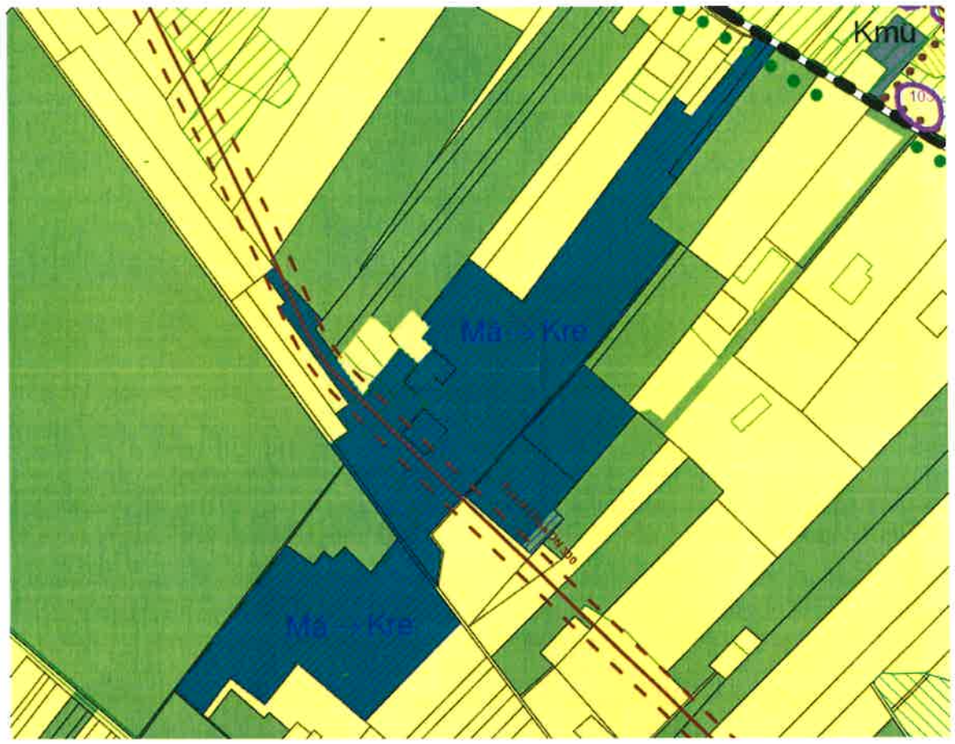
8.



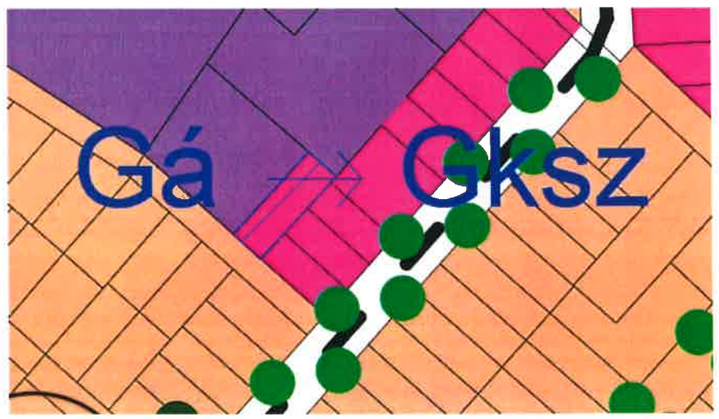

Má → Eg
T
50
50


Má → Eg

9.



10.



11.



Üllés Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete .../2025. (...) számú határozatának 2. sz. melléklete:

Az 1. fejezetben a gazdasági és különleges területekről szóló szövegrészek helyébe az alábbi szövegrészek kerülnek:

„*Gazdasági területek*

A településen kétféle gazdasági területet jelöl a terv, melyek elsősorban a *környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek* elhelyezésére vehetők igénybe. A kereskedelmi-szolgáltató övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a *gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakás* kialakítható. Az általános gazdasági terület a gazdasági jellegű funkciók számára valamivel rugalmasabb, viszont lakó rendeltetés nem helyezhető el semmilyen formában. A hatályos tervben szereplő ipari területek egységesen általános gazdasági területfelhasználás alá kerültek. Üllésen összesen **8,92 hektár**nyi terület tartozik kereskedelmi-szolgáltató övezetbe, túlnyomórészt belterületen. Az általános gazdasági terület (**33,6 ha**) egy nagyobb összefüggő tömbben található a belterületen belül és közvetlen mellette, illetve több kisebb külterületi helyszínen. A belterület határán, nagyobb területen kijelölt általános gazdasági terület a tervezett elkerülő út nyomvonalának keleti végét is magában foglalja, mely a területet feltárja.

Különleges területek

A különleges területbe a beépítésre nem szánt övezetekben is azok a területek tartoznak, melyeket egy-egy sajátos rendeltetésre használnak. A folytatott tevékenység eltér az előzőekben felsorolt területhasználatoktól. A különleges területek *célját és fajtáját a településszerkezeti tervben, a beépítési előírásokat a helyi építési szabályzatban minden esetben meg kell határozni.* A szerkezeti terv különleges beépítésre nem szánt területei:

- szénhidrogén kitermelés területe – Kch *(olajkutak telkei),*
- horgásztó területe - Kih *(horgászat, természetjárás, idegenforgalom, vendéglátás és rendezvények kiszolgálását biztosító épületek helyezhetők el),*
- kegyeleti park - Kkp *(kegyeleti park területe),*
- településüzemeltetési terület – Ktü *(a település ellátását biztosító vízmű, illetve szennyvíztisztítómű építményei helyezhetők el).*
- repülőtér területe – Kre *(mezőgazdasági- és sportrepülőtérhez kapcsolódó építmények helyezhetők el)*
- fásított köztér – Kt"

Üllés Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete .../2025. (...) számú határozatának 3. sz. melléklete:

A hatályos terv biológiai aktivitásértékének összpontszáma a 49/2021. (V.03.) Kt határozat 3. sz. melléklete alapján: **24415,9**.

Területi mérleg

1. Má → Gá 13,8 ha

2. Má → Lf 0,1 ha

3. Zkk → Kt 0,35 ha

4. Gksz → Vt 1,4 ha

   Gksz → Lf 0,18 ha

5. Eg → Má 0,98 ha

6. Lf → Vt 0,3 ha

   Vt → Lf 0,3 ha

7. Lf → Má 4,7 ha

   Lf → Mk 9,2 ha

8. Má → Eg 8,33 ha

9. Má → Kre 34,8 ha

11. Gá → Gksz 0,1 ha

12. Kmü → Lf 4,84 ha

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján számítottuk ki a biológiai aktivitásérték pontszám változását.

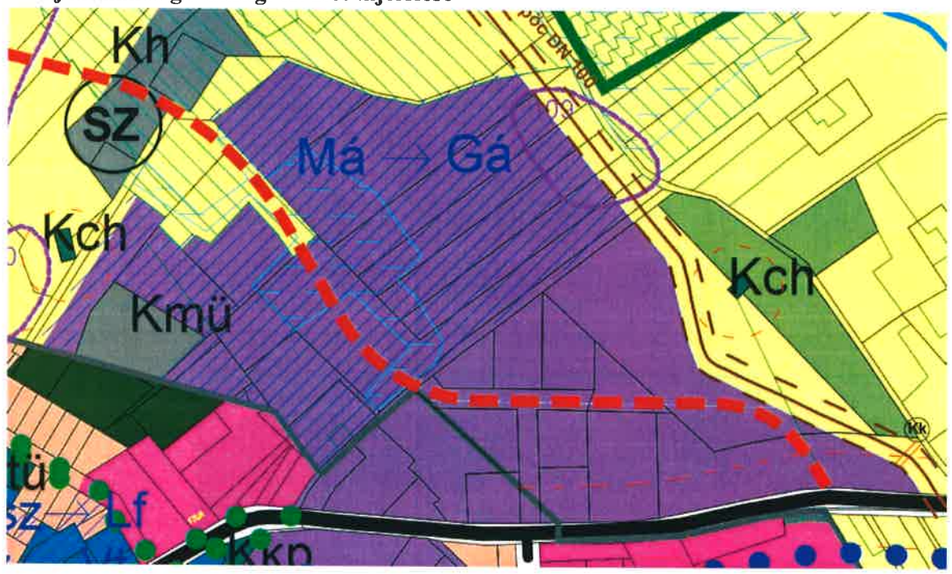
Biológiai aktivitásérték változásai

Rendeltetési kategória	**Terület változás (ha)**	**BIA szorzó**	**BIA érték**
Beépített és beépítésre szánt			
Kereskedelmi-szolgáltató terület - Gksz	-1,48	0,4	-0,59
Általános gazdasági terület - Gá	+13,7	0,4	+5,48
Falusias lakóterület - Lf	-8,78	2,4	-21,07
Településközpont terület - Vt	+1,4	0,5	+0,7
Különleges mezőgazdasági üzemi terület - Kmü	-4,84	0,7	-3,4
Beépítésre nem szánt			
Általános mezőgazdasági terület - Má	-51,35	3,7	-190,0
Kertes mezőgazdasági terület - Mk	+9,2	5,0	+46,0
Gazdasági erdőterület - Eg	+7,35	9,0	+66,15
Zöldterület közkert - Zkk	-0,35	6,0	-2,1
Fásított köztér - Kt	+0,35	1,2	+0,42
Különleges repülőtér	+34,8	3,2	+111,36
BIA érték változás összesen			**+12,95**

A BIA érték összpontszáma jelen módosítás során **12,95 ponttal növekedett,** így a módosítás eleget tesz *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) b) pontban* szereplő előírásnak, mely szerint a BIA érték új beépítésre szánt terület kijelölése esetén nem csökkenthet. A BIA érték módosítás utáni összpontszáma: **24428,85**

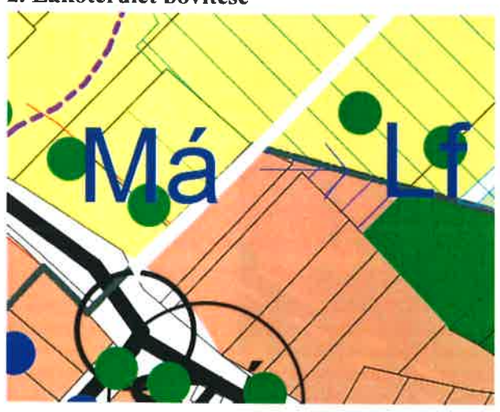
Üllés Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete .../2025. (...) számú határozatának 4. sz. melléklete:

1. **Új általános gazdasági terület kijelölése**



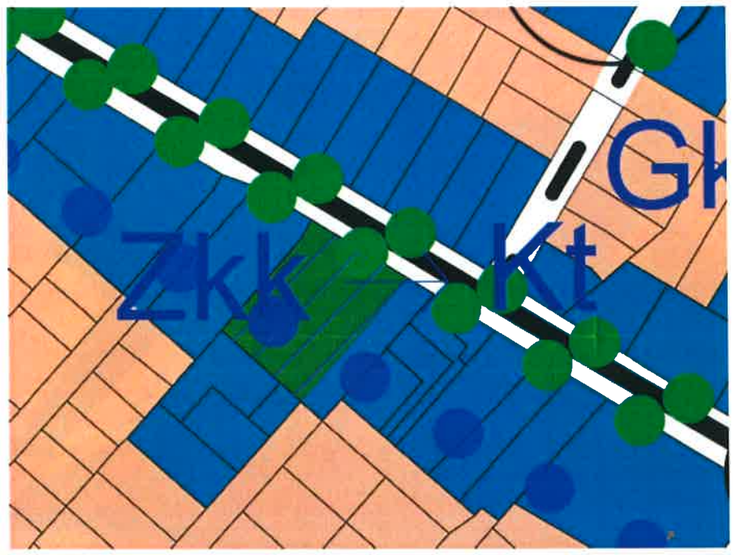
A belterülettől északra, a hatályos tervben szereplő általános gazdasági terület folytatásaként, általános mezőgazdasági területből (Má) 13,8 hektár általános gazdasági terület (Gá) kerül kijelölésre. A jelenleg hatályos tervben szereplő általános gazdasági terület még nem épült be, azonban a fokozódó érdeklődés miatt szükséges bővítési terület kijelölése. Több helyi vállalkozó is beszállítója lesz a BYD gyárnak, akik ezen a területen létesítenének telephelyet. A tervezett beruházások volumenét látva döntött az önkormányzat a módosítás mellett, nem szeretné, ha a működő helyi vállalkozások hely hiányában nem tudnának fejleszteni.

2. Lakóterület bővítése



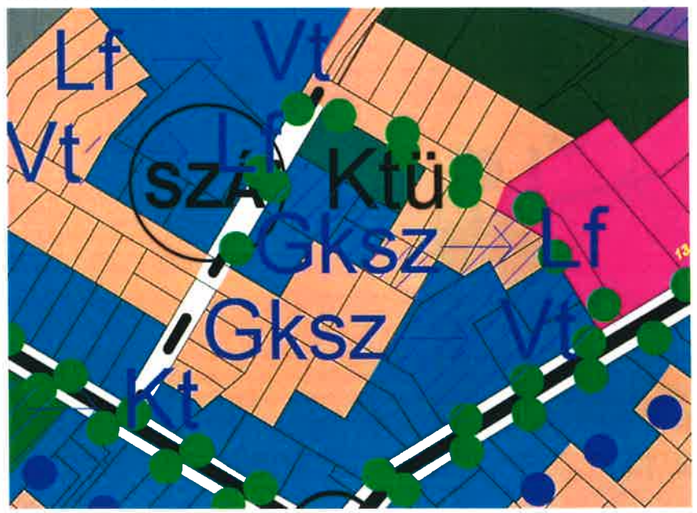
Meglévő lakótelek bővül.

***3.* Közkert átsorolása fásított köztérré**



A közterületi státuszban lévő Szabadság tér (hrsz: 25) kerül közkertből (Zkk) fásított köztér különleges beépítésre nem szánt területbe. A módosítás indoka, hogy az önkormányzat átalakítja a teret, több burkolt felületet kell létrehozni, ezért a közkert esetén elvárt 60%-os zöldfelületi arányt nem tudja teljesíteni. Korábban sem tudta, hiszen az átalakítás előtt is 50% körüli volt a zöldfelületek arány a téren, az átalakítást követően ez 32,2% lesz.

4. Kereskedelmi-szolgáltató területek átsorolása településközponti vegyes és falusias lakóterületekbe



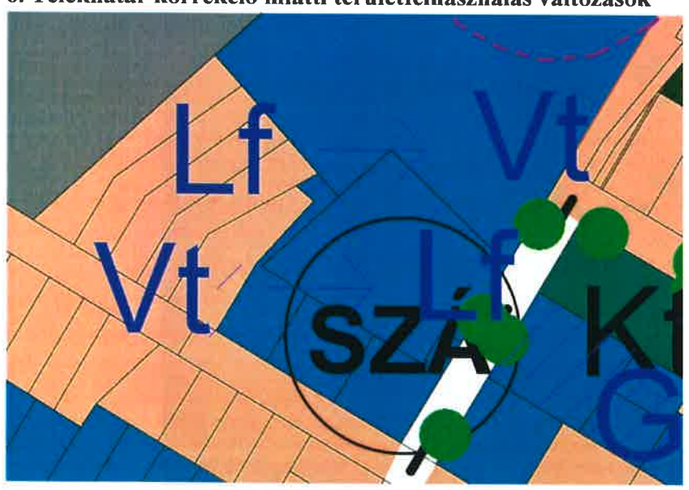
A tömb területfelhasználása átalakul, a kereskedelmi-szolgáltató terület megszűnik. A nagyobb része településközponti területbe kerül (Vt), mely magában foglalja az 501/1 helyrajzi számon lévő Vigadó Rendezvényházat és barkácscentrumot, a tömbbelsőben lévő beépítetlen telkeket és a Napos út felőli, két kis alapterületű, régi gazdasági épületet magában foglaló 505/11-es helyrajz számú ingatlant. Ez utóbbi és az 505/32 helyrajzi számú telek önkormányzati tulajdon, ahol a településközponti beépítési előírások több lehetőséget jelentenek az önkormányzatnak és jobban megfelelnek a tervezett fejlesztéseknek.

5. Gazdasági erdőterület átsorolása általános mezőgazdaságiba



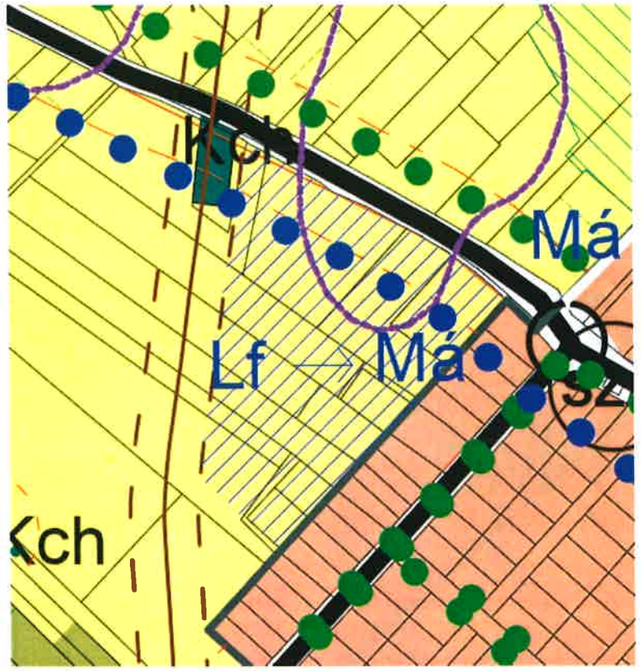
Az átsorolás a valós használatot tükrözi.

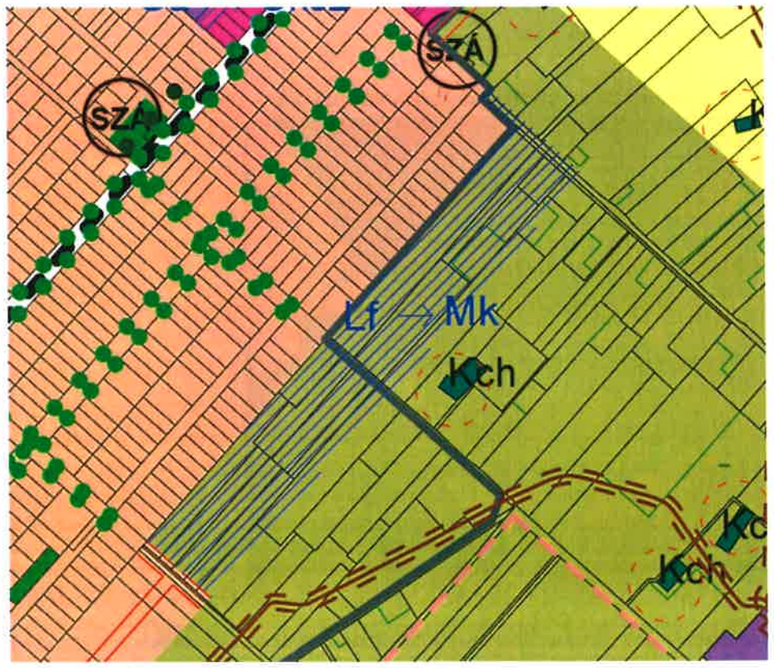
6. Telekhatár korrekció miatti területfelhasználás változások



A telekhatárok változása miatt módosultak kis mértékben az övezethatárok is.

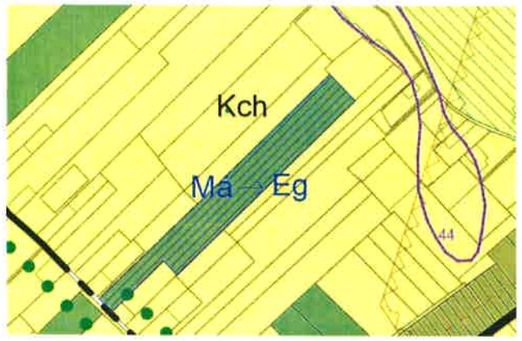
7. Falusias lakóterületből általános és kertes mezőgazdasági területek kijelölése

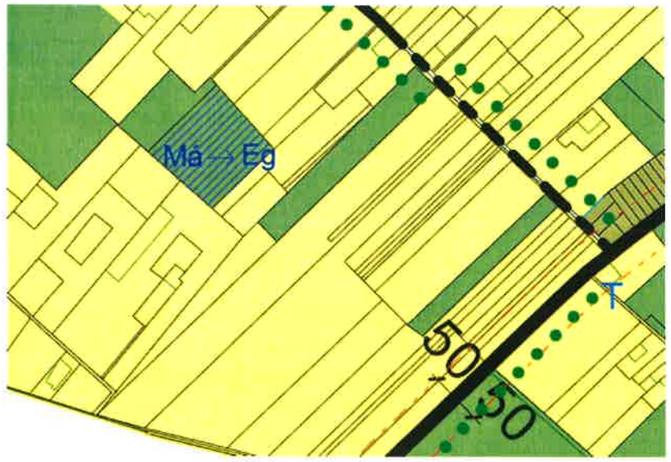


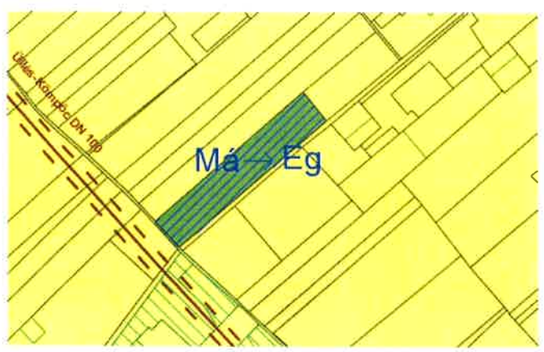


Országos jogszabályi előírások miatt szükségesek az átsorolások, az új beépítésre szánt területek kompenzálására.

8. Erdőterület kijelölések

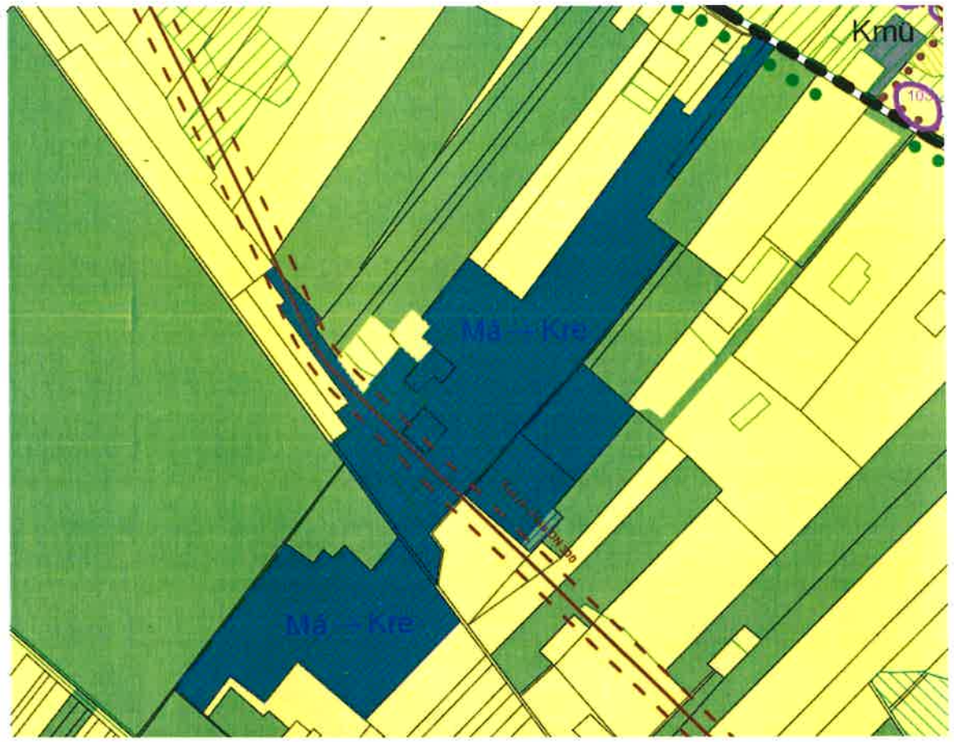






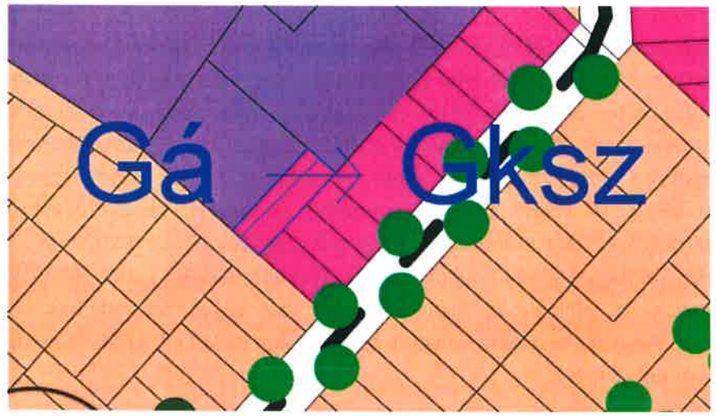
A biológiai aktivitásérték szinten tartása miatt szükséges.

9. Repülőtér kijelölése



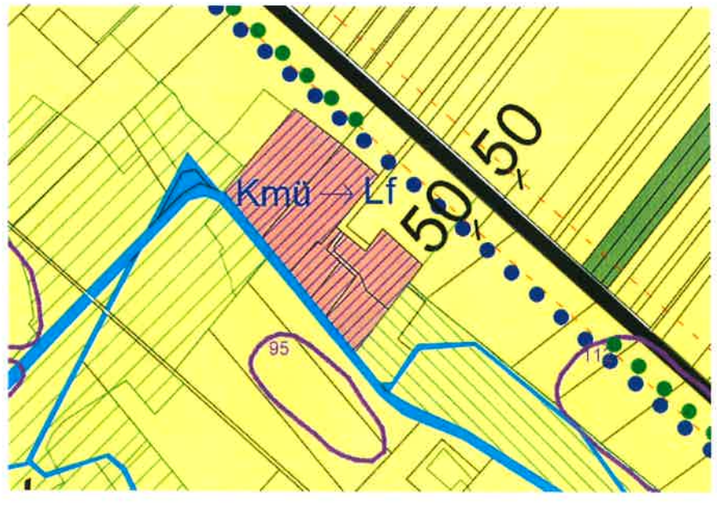
A külterület 075/8,9,216,217,232,233 és a 081/108 helyrajzi számú ingatlanok kerülnek általános mezőgazdaságiból (Má) különleges beépítésre nem szánt repülőtér övezetbe (Kre), összesen 34,8 hektár területen. A tervezett repülőtéren 2 tonnánál kisebb repülőgépek szállnának le, külön zajvédelmi hatástanulmányt 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.

10. Általános gazdasági helyett kereskedelmi szolgáltató terület kijelölése



A 433/39 helyrajzi számú ingatlan általános gazdaságiból (Gá) kereskedelmi szolgáltató területbe kerül (Gksz).

11. Mezőgazdasági üzemi terület falusias lakóterületbe sorolása



A kialakult használatnak megfelelően a tömb falusias lakóterületbe (Lf) kerül. A lakóterület szerinti használat alacsonyabb igénybevételt jelent a jövőben is, kedvezőbb feltételeket teremtve a környező ökológiai hálózat elemeinek

Üllés Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete .../2025. (...) számú határozatának 5. sz. melléklete:

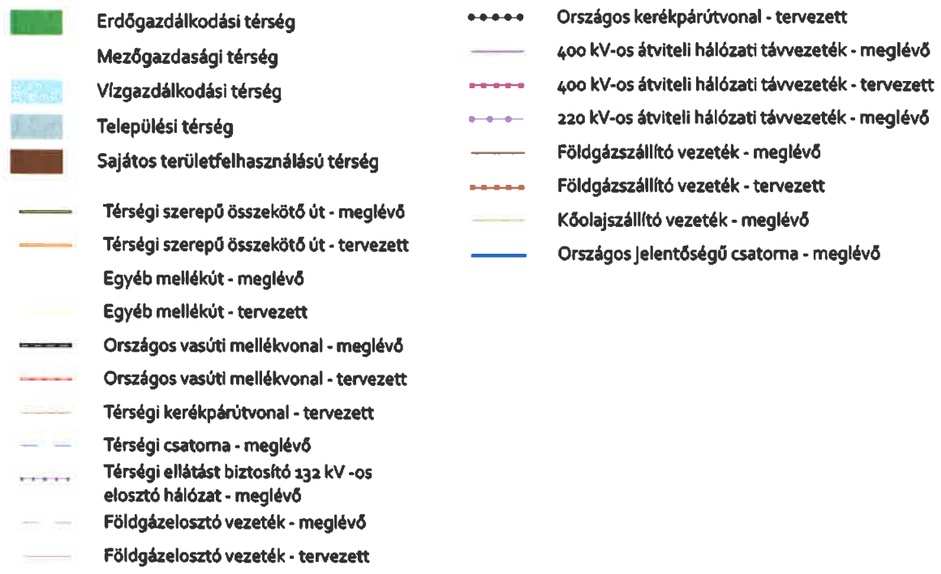
A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (a továbbiakban: MTrT). További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. A Csongrád Megyei Közgyűlés elnöke 4/2020. (V. 22.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá Csongrád Megye Területrendezési Tervét (CsMTrT), mely további övezeteket és előírásokat határoz meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat az MTrT, az MvM rendelet és a CsMTrT együttesen tartalmazza.

2.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

A Csongrád Megyei Közgyűlés elnöke 4/2020. (V. 22.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá Csongrád Megye Területrendezési Tervét.

Csongrád Megyei Területrendezési Terv – Térségi Szerkezeti Terv (részlet és jelkulcs):





Infrastruktúra elemek

*A megyei terv Üllést érintő **infrastrukturális elemei** a következők:*

Térségi mellékút

Balástya-Üllés-Öttömös-(Tompa-(Szerbia)) térségi jelentőségű út.

Országos kerékpárúthálózat eleme

(Románia)-Nagylak-Makó-Szeged-Kiskunmajsa-Jásszentlászló-Bugac nyomvonala Bordány igazgatási területén halad, Üllés határán.

Térségi kerékpárúthálózat eleme

(Kiskunhalas)-Zsana-Üllés térségi jelentőségű kerékpárút. A kerékpárút Bordánytól az erdei iskoláig megépült, a fennmaradó szakasz tervezettként szerepel a tervlapokon.

Térségi belvíz- és öntözőcsatorna

Térségi jelentőségű csatornaként a Dorozsma-Halasi csatorna szerepel a megyei tervben, mely az egyéb vízfolyások, csatornák elemeihez hasonlóan vízgazdálkodási övezetben szerepel a tervlapokon.

Közművezetékek

A MOL NYrt és FGSZ Zrt által szolgáltatott adatok közül a jelentősebb vezetékek szerepelnek a tervlapokon.

A területfelhasználási egységek megfeleltetéséről az MTrT 11.§-a rendelkezik.

Erdőgazdálkodási térség

Az MTrT 11.§ szerint *„a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni"*. Az MTrT 29.§ rendelkezik az erdők övezetének szabályairól, mely szerint *„Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia... "*.

A településszerkezeti tervet elfogadó 48/2021. (V.03.) KT határozat szerint Üllésen 1066,17 ha erdő van az Országos Erdőállomány Adattár részekénr. 1066,17 ha * 0,95= 1012,9 ha → az Országos Erdőállomány Adattár által lehatárolt erdők közül legalább ekkora területet erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni a településrendezési eszközökben. 1055,24 ha erdő a településrendezési eszközökben is erdő területfelhasználásba került. Jelen módosításban 0,98 ha Adattár szerinti erdő kerül mezőgazdasági övezetbe, így 1054,26 ha erdő marad az Adattári szerint. Ez az érték nagyobb a minimálisan elvárt 1012,9 hektárnál, így a területrendezési terv az előírásoknak **MEGFELEL**.

Mezőgazdálkodási térség

A Csongrád Megyei Területrendezési Terv 3545 ha mezőgazdasági területet jelöl a település területén, ennek legalább a 75%-át mezőgazdasági övezetként kell szerepeltetni az új rendezési tervben az MTrT 11.§ szerint. A legutóbbi (2023-ban elfogadott) módosításban a mezőgazdasági területek nagysága 3473,45 hektár volt. Jelen módosításban 41,15 hektárral csökken a mezőgazdasági területek nagysága, mely így 3432,3 hektárra módosul

3545 x 0,75= 2658,75 < 3432,3 **MEGFELEL**

Települési térség

A megyei terv terv által jelölt települési térség területei a településrendezési eszközökben a belterületet és egyéb beépítésre szánt területeket foglalják magukba. Az MTrT 11.§ d) pontja szerint a települési térség területén bármely területfelhasználási kategória kijelölhető.

Vízgazdálkodási és Sajátos területfelhasználási térséget nem érint a módosítás.

2.2. Országos és megyei övezetek ismertetése

Az MTrT a következő térségi övezeteket határozza meg:

„19. § (1) **Az országos övezetek a következők:**

1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. *jó termőhelyi adottságú szántók övezete,*
6. erdők övezete,

7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
8. tájképvédelmi terület övezete,
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. vízminőség-védelmi terület övezete,
11. nagyvízi meder övezete,
12. VTT-tározók övezete,
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

(3) **A megyei övezetek a következők:**

1. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
3. tanyás területek övezete,
4. földtani veszélyforrás terület övezete,
5. egyedileg meghatározott megyei övezet."

A 19.§ (4) bekezdés szerint az (1) bekezdés 5., 7., 8., és 10-12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet (továbbiakban Kiegr.)*tartalmazza.
A 19.§ (5) bek. szerint a (3) bekezdés 1-4. pontjában meghatározott megyei övezetek szabályait a Kiegr., az övezetek területi lehatárolását a megyei területrendezési terv (CsMTrT) állapítja meg.

Az alábbi táblázat a módosítással érintett területek országos és megyei övezetek általi érintettségét mutatja be:

Országos és megyei övezetek megnevezése	Üllés érintettsége	Módosítással érintett terület érintettsége
ökológiai hálózat magterületének övezete	Igen	Nem
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Igen	Igen
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	Igen	Nem
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem	Nem
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem	Nem
erdők övezete	Igen	Igen
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Igen	Nem
tájképvédelmi terület övezete	Nem	Nem
világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Nem	Nem
vízminőség-védelmi terület övezete	Nem	Nem
nagyvízi meder övezete	Nem	Nem
VTT- tározók övezete	Nem	Nem

honvédelmi és katonai célú terület övezete	Nem	Nem
ásványi nyersanyagvagyon övezete	Igen	Igen
rendszeresen belvízjárta terület övezete	Nem	Nem
tanyás területek övezete	Igen	Igen
Nemzetközi hármashatár településhálózati csomópont övezete	Nem	Nem
térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezete	Nem	Nem
ártéri komplex tájgazdálkodás	Nem	Nem
nagytáblás, intenzív termőtáj	Nem	Nem
homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület	Igen	Igen
jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület övezete	Nem	Nem
hagyományos gyümölcstermesztési térség övezete	Igen	Igen
szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezete	Igen	Nem

Ökológiai hálózat ökológiai folyosó



„Az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan területek - többnyire lineáris kiterjedésű, folytonos vagy megszakított élőhelyek, élőhelysávok, élőhelymozaikok, élőhelytöredékek, élőhelyláncolatok - tartoznak, amelyek döntő részben természetes eredetűek, és amelyek alkalmasak az ökológiai hálózathoz tartozó egyéb élőhelyek - magterületek, pufferterületek - közötti biológiai kapcsolatok biztosítására”

Az MTrT 26.§-a fogalmaz meg előírásokat az ***ökológiai folyosóval*** kapcsolatosan:

*„**26. §** (2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:*

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén területrendezési hatósági eljárás lefolytatásával jelölhető ki új beépítésre szánt terület. Az övezetben olyan övezet vagy

építési övezet jelölhető ki, mely az ottani természetes élőhelyek meglétét és kapcsolatait nem veszélyezteti. Közművezetéket és a közlekedési infrastruktúra hálózat elemeit tájba illően, a természetvédelmi célok maximális betartása mellett engedélyezi elhelyezni. Külszíni művelésű bányatelek nem nyitható, meglévő nem bővíthető. Erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

Ökológiai hálózat a gazdasági területi átsorolással érintett tervezési területen van jelen. Megkértük a Kiskunsági Nemzeti Park véleményét (1. sz. melléklet) az érintett, tervezési területen belüli ökológiai folyosó esetleges megszüntetésének, más területen csereterület keresésének lehetőségével kapcsolatban. A Nemzeti Park azonban kijelentette, hogy értékes gyepekről van szó, melyeknek védelem alatt kell maradnia. Így a tervezés során az ökológiai folyosó területét ki kell hagyni a gazdasági területi átsorolásból.

Erdők övezete



„Az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak."

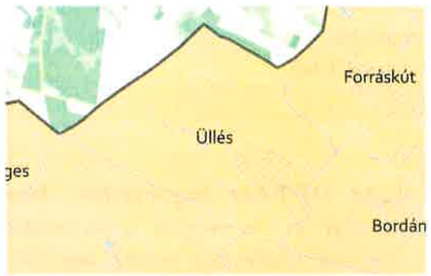
Az MTrT szerint *„29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. ... 30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet. 30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve."*

A 031/99 helyrajzi számon lévő erdő kerül mezőgazdasági területbe, azonban a jogszabályi előírásoknak megfelel a terv (Lsd. jelen fejezet erdőgazdálkodási térség megfeleltetés).



Az **ásványi nyersanyagvagyon területe** érinti Üllést. A Kiegr. 8.§ (1) bekezdés szerint *„az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni"*. A Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály levelében tájékoztatott, hogy az *Üllés-I. szénhidrogén bányatelek*, a *Pusztamérges-I. szénhidrogén bányatelek* és a *Szegedi-medence-Nyugat szénhidrogén koncessziós terület* érinti a települést. A bányatelkek határvonalai szerepelnek a tervlapokon. A Kiegr. 8.§ (2) bek. szerint *„az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan*

területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el." Az olajkutak különleges szénhidrogén kitermelés (Kch) övezetben szerepelnek, 50 méteres védőzónájuk ábrázolásra került. A gázátadó állomás és egyéb, szénhidrogén kitermelésben érintett területek általános gazdasági területi (Gá) besorolást kaptak. A szállítóvezetékek biztonsági övezeteikkel együtt feltüntetésre kerültek a tervlapokon. Jelen módosítás tervezési területei több helyen érintik a szénhidrogén szállítóvezetékek nyomvonalát és biztonsági övezetét, azonban ott nem történik területfelhasználási vagy egyéb változás.



Tanyás területek övezete

Üllést a tanyás területek övezetébe sorolja a megyei terv. A Kiegr. 10.§ fogalmaz meg előírásokat az övezettel kapcsolatban:

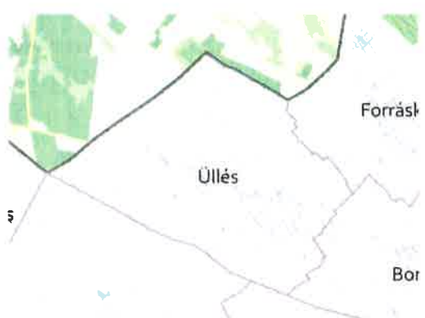
(2) A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.

A 2020-ban jóváhagyott új településrendezési eszközök megalapozó munkarésze foglalkozott a tanyákkal, a HÉSZ 18.§-a differenciált módon szabályozza a tanyás területeket, továbbá országos jogszabályok alóli felmentést is biztosít.

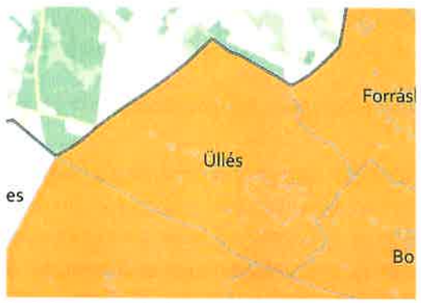
Az Üllés Nagyközség Képviselőtestületének településkép védelméről szóló 12/2018. (VIII.15.) önkormányzati rendelet 3.§-a tartalmaz településképi követelményeket a tanyás területekre vonatkozóan is.



Homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület övezete

A CsMTrT *„Egyedi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetek"* tervlap Üllést az övezetbe sorolja. A CsMTrT 14. § (1) szerint *„A homokhátsági vegyes tájgazdálkodás övezete beépítésre nem szánt területein olyan többszintes erdő-, mezőgazdasági és vízgazdálkodási területfelhasználások jelölhetők ki, amelyek támogatják a táj mozaikosságát, a Homokhátság komplex tájszerkezetében az egymásra épülő erdő-, mező-, és vízgazdálkodási területhasználatokat, a tanyás területek övezetére is tekintettel. Az övezet területén a településrendezési eszközökben olyan területfelhasználásokat kell kijelölni, amelyek támogatják a természeti adottságokhoz igazodó tájhasználat változtatásokat."*

A település a tanyás területek övezeténél ismertetett módon kívánja figyelembe venni a vonatkozó előírásokat. Jelen módosítás elősegíti a mozaikos tájhasználatot.



Hagyományos gyümölcstermesztési térség övezete

Üllés érintett az övezet kapcsán, a CsMTrT 16. § fogalmaz meg előírásokat az övezettel kapcsolatban: *(1) A hagyományos gyümölcstermesztési térség övezete területével érintett település településrendezési eszközeinek készítésekor a gyümölcstermesztést és -feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni, a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.*

(2) A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a hagyományos gyümölcstermesztési térség övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcstermesztésre, –tárolásra és –feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki.

Jelen módosítás tervezési területeit nem érinti az övezet, mely a településrendezési eszközökön jelölve van.

A **Nemzetközi hármashatár településhálózati csomópont övezete** fejlesztési jellegű előírásokat, vizsgálatokat ír elő, melyek jelen módosításban nem relevánsak.

Új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó igazolások

Jelen módosítás a magyar építészetről szóló C. törvény 2024.X.01-i hatályba lépése előtt indult, ezért folyamatban lévő ügynek tekinthető. Az új beépítésre szánt területek kijelölhetőségének igazolása az induláskor hatályos jogszabályi környezetnek megfelelően történik. A településrendezési eszközök módosítása a 37/2024. (II.13.) Kt. határozattal elindult (1. sz. melléklet).

Az **Étv. 7.§ (3) b) pontja** szerint *„új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,"*

e) pontja szerint *„a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja."*

A település biológiai aktivitásértéke összességében 7,65 ponttal nő (lsd. 4. fejezet). Új beépítésre szánt területként általános gazdasági terület (Gá) 13,8 hektár és falusias lakóterület (Lf) 0,1 hektár területen kerül kijelölésre, ugyanekkora területen sorolunk vissza még be nem épített falusias lakóterületeket (Lf) általános (Má) vagy kertes (Mk) mezőgazdasági területbe. Általános gazdasági terület a jelen dokumentációban szereplő fejlesztési területtől közvetlenül délre szerepel a hatályos tervben. Ezen a területen az ingatlanok többsége önkormányzati

tulajdonba került, megvannak a konkrét fejlesztési elképzelések. A bővítés a nagyobb területigényű vállalkozások érdeklődése és várhatóan közeljövőbeni megtelepedése miatt szükséges. Ilyen adottságú gazdasági területek máshol a településen nem állnak rendelkezésre. Jelen dokumentáció 1. sz. mellékletében szerepelnek a vonatkozó önkormányzati határozatok.

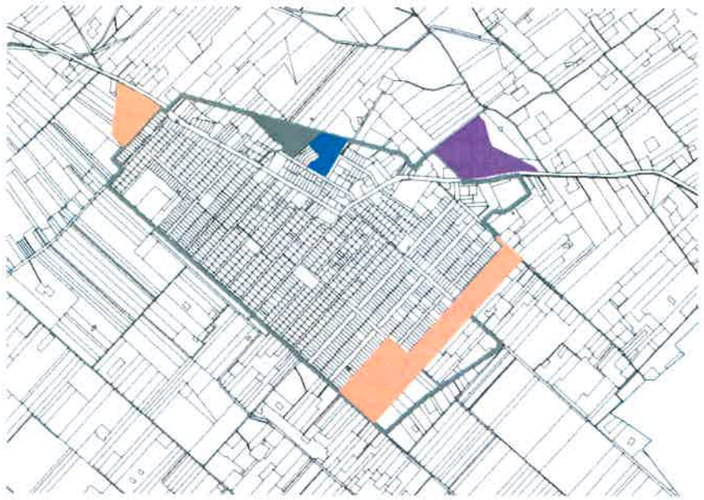
Az **MTrT 12. §** szerint: *(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.*
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha
a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy
b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

Az új beépítésre szánt területek a település közigazgatási határától 250 méternél távolabb vannak. Összesen 13,9 hektár mezőgazdasági terület kerül új beépítésre szánt területi besorolásba, míg ugyanekkora kiterjedésű falusias lakóterületek kerülnek általános és kertes mezőgazdasági területbe.

A **CsMTrT 5.§ (1)-(2) bekezdése** szerint meg kell vizsgálni a település beépítetlen fejlesztési területeit és amennyiben ezek mértéke meghaladja az összes beépített terület 20%-át, új fejlesztési területet csak legalább akkora beépítésre szánt terület visszasorolásával lehet kijelölni.
A *Csongrád Megye Területrendezési Tervéről szóló 4/2020. (V. 22.) önkormányzati rendelete* a beépítetlen fejlesztési területeket a következőképpen határozza meg: *„beépítetlen fejlesztési terület: a településrendezési eszközökben távlatban fejlesztésre kijelölt, beépítésre szánt területbe sorolt területek összessége, ahol a helyi építési szabályzat szerinti beépítés, valamint közlekedési és közmű infrastruktúra kiépítése együttesen nem történt meg."*

Az építési törvény (Étv.) szerint telektömbönként lehet szabályozni, ezért a beépítetlen fejlesztési területek lehatárolását is telektömbök szintjén végeztük el, tehát a telektömb szintjén be nem épített területekkel számoltunk. Az Étv 2.§ 26. pontja szerint a telektömb „*telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határol.*" Egy-egy tanya megléte esetén még jelöltünk beépítetlen fejlesztési területet, főként külterületi gazdasági területek esetén, de már megkezdett beépítés(ek) és/vagy művelésből kivont jelentősebb nagyságú tömbrészek esetén nem tekintettük beépítetlen fejlesztési területnek az adott tömböt.

Beépítetlen fejlesztési területek a hatályos tervben *(a színezés megegyezik a szerkezeti tervben szereplővel)*



A CsMTrT 5.§ (1) szerint a területfelhasználás vizsgálata során elemezni kell a hatályos településrendezési eszközökben kijelölt beépítetlen fejlesztési területeket és térképen bemutatni elhelyezkedésüket, méretüket *(beépítetlen fejlesztési terület: a településrendezési eszközökben távlatban fejlesztésre kijelölt, beépítésre szánt területbe sorolt területek összessége, ahol a helyi építési szabályzat szerinti beépítés, valamint közlekedési és közmű infrastruktúra kiépítése együttesen nem történt meg).*

Üllés beépítetlen fejlesztési területei:

Falusias lakóterületek: 23,1 ha

Különleges sportterület és rendezvényterület: 3,4 ha

Településközponti terület: 2,6 ha

Általános gazdasági terület: 8,1 ha

Összesen: 37,2 ha

Beépített és beépítésre szánt területek összesen: 231,8 ha

37,2 / 231,8= 0,16 (16%)

A beépítetlen fejlesztési területek aránya 16 % a településen.

A CsMTrT 5.§ (2) szerint *„amennyiben az (1) bekezdés szerinti vizsgálat kimutatja, hogy a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kijelölése legalább azzal azonos méretű, már korábban kijelölt, és fel nem használt beépítetlen fejlesztési terület visszasorolása mellett lehetséges."*

Az új beépítésre szánt területek kijelölése azonos méretű beépítésre szánt területek visszasorolásával járt, a korábban említett, egyéb országos szabályok szerint.

Sári Zsolt
2025.12.19
12:15:14
+01'00'

Csongrád-Csanád Vármegyei
Kormányhivatal
állami főépítész

CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Nagy Attila Gyula
polgármester úr
részére

Nagyközségi Önkormányzat

Üllés

„Kizárólag elektronikus úton megküldve."

Iktatószám: CS/B01/7810-6/2024
Tárgy: Üllés Nagyközség településrendezési eszközeinek több részterületet érintő módosítása – Vrh. 67. § szerinti záró vélemény
Ügyintéző: Asszony Emma
Hiv. szám: Ü/2568-18/2024

Tisztelt Polgármester Úr!

Üllés Nagyközség településrendezési eszközeinek több területet érintő, a 37/2024. (II. 13.), valamint a 130/2025. (IX. 09.) és a 161/2025. (XI. 25.) Kt. önkormányzati határozatokkal indított településrendezési eszközök módosítására vonatkozó dokumentáció az Elektronikus Tervezést Támogató Rendszer (továbbiakban: E-TÉR) felületre 2025. december 5-én feltöltésre került, mellyel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Vrh.) 67. § szerinti záró szakasz került kezdeményezésre.

A módosítás során 1 hektárt meghaladó területmértékben új beépítésre szánt területek kerülnek kijelölésre, mely esetben a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 76. § (1) bekezdés szerint a településterv tervezetét az állami főépítész köteles véleményezésre megküldeni az országos főépítésznek. Az országos főépítészi véleménykérés 2025. december 8-án került kezdeményezésre, amelyre 2025. december 16-án érkezett az új beépítésre szánt területek kijelölését támogató EPAT/8884-1/2025/TEFO ikt. számú vélemény. A Méptv. 76. § (3) bekezdése szerint az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló határidő az állmi főépítészi vélemény kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele.

A rendelkezésemre álló terv- és egyéb dokumentáció alapján megállapítható, hogy a módosuló településrendezési eszközök véleményeztetése a jogszabályban előírt egyeztetési eljárásban megtörtént, a véleményezési szakaszt Üllés Nagyközség Képviselő-testülete a 161/2025. (XI. 25.) határozatával zárta le. Jóváhagyást akadályozó véleményeltérés nem maradt fenn, így a

jóváhagyás jogszerűen megtehető.

Véleményemet a Vrh. 67. § (2) bekezdés a) pontjában nyert felhatalmazás alapján közlöm.

Jelzem, hogy a Vrh. 67. § (9) bekezdése szerint az önkormányzat az elfogadásról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. Kérem véleményemet a döntésre jogosult testülettel ismertetni. Felhívom a figyelmét továbbá, hogy a Vrh. 67. § (10) bekezdése szerint a záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 51. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzat képviselő-testülete által megalkotott rendeletet a polgármester és a jegyző írja alá. A hivatkozott szakasz (2) bekezdése alapján az önkormányzati rendeletet a képviselő-testület hivatalos lapjában vagy a helyben szokásos módon ki kell hirdetni. A helyi önkormányzat az önkormányzati rendeletet a kihirdetését követően haladéktalanul megküldi a kormányhivatalnak, és a kormányhivatal továbbítja azt a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek.

A Vrh. 72. § (1) b) pontja értelmében a polgármester a településrendezési eszközt legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

A Vrh. 73. § (1) bekezdése alapján amennyiben az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv és településképi rendelet jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.

Ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál.

A Vrh. 74. § (1) alapján ha az önkormányzat szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény E-TÉR-be történő feltöltésétől számított 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.

A jóváhagyott teljes tartalmú dokumentációt a 313/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet 4. § (1) g) pontja értelmében az önkormányzati döntést követő 30 napon belül a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére a Korm. rendeletben szabályozott módon ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Szeged, - *dátum a digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

dr. Salgó László Péter főispán
nevében és megbízásából

Sári Zsolt
állami főépítész