



ELŐTERJESZTÉS

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselőtestületének

Előterjesztő: Nagy Attila Gyula polgármester

Tárgy: Döntés a településrendezési terv módosításáról

Iktatószám: Ü/1-12/2026.

Felelős: Czékus Péter műszaki ügyintéző

Véleményezésre megküldve: -

Melléklet: Térkép

*Az előterjesztést **nyílt** ülésen kell tárgyalni!*

*A határozati javaslat elfogadásához **egyszerű szótöbbség szükséges.***

Törvényességi véleményezésre bemutatva: 2026. február 09.



ÜLLÉS NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE

☎ 6794 Üllés, Dorozsmai út 40.

☎ 62/282-122

✉ polgarmester@ulles.hu

Iktatószám: Ü/1-12/2026.

Tárgy: Döntés a településrendezési terv
módosításáról

Melléklet: 1 db

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete

Üllés

Tisztelt Képviselő-testület!

Farkasné Szögi Mónika 6794 Üllés, Bem utca 49. szám alatti lakos (továbbiakban: Kérelmező), mint az Üllés 041/77 és 041/78 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosa azok övezeti besorolásának átminősítéséhez Üllés Településrendezési Tervének módosítását kezdeményezte.

A Kérelmező egy 200 kVA teljesítményű napelemes kiserőművet szeretne megvalósítani, amelyhez az áramszolgáltatói jóváhagyások rendelkezésre állnak. Az érintett ingatlanok a Helyi Építési Szabályzat szerint Má-4 jelű, általános mezőgazdasági övezetben helyezkednek el. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 40. § (5) bekezdése alapján *megújuló energiaforrás műtárgya – a háztartási méretű kiserőmű kivételével és a 42. §-ban foglalt eltérésekkel – erdőterületen, mezőgazdasági területen és természetközeli területen nem helyezhető el. Emiatt az érintett ingatlanok övezeti besorolását Má-4 jelű övezetből Kme jelű, különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló övezetre kell módosítani.*

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 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.

A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 92.§ (1) bekezdése értelmében, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 19. § (1) bekezdése szerint településrendezési szerződés megalkotásához telepítési tanulmánytervet kell készíttetni egy településtervezési, vagy településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező tervezővel, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. A Kérelmező Várkonyi Gábor településtervezőt bízta meg a TRT módosításhoz szükséges telepítési tanulmányterv elkészítésével.

A telepítési tanulmányterv tartalmát az önkormányzati főépítész határozza meg, a Kormányrendelet 7. melléklete alapján. Ezen felül a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

Az elkészítendő tanulmánytervet a polgármester bocsátja partnerségi egyeztetésre, 15 napos véleményezési határidővel. A telepítési tanulmányterv elfogadásáról a képviselő-testület 30 napon belül döntést hoz, elfogadása esetén háromoldalú településrendezési szerződést kell kötni. A szerződést mellékleteivel együtt az állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.

A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett, a Kormányrendelet 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

A Kormányrendelet 56/A.§ (2) bekezdése szerint az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a magyar építészettről

szóló 2023. évi C. törvény természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai. A Kormányrendelet 56/A.§ (4) bekezdése szerint az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

A Kérelmező vállalja a TRT módosításával járó költségek megfizetését, valamint biztosítja az övezeti átsoroláshoz szükséges csereterületet.

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

...../2026. (II. 10.) önkormányzati határozat

Tárgy: Döntés a településrendezési terv módosításáról

H A T Á R O Z A T-i javaslat

- 1.) Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete az Üllés 041/77 és 041/78 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan hozzájárul a településrendezési terv módosításához szükséges eljárás elindításához azzal a kikötéssel, hogy a módosítás során felmerülő összes költség a Kérelmezőt terheli. ű
- 2.) A Képviselő-testület az eljárás megindításáról az elkészítendő telepítési tanulmányterv benyújtását, majd az azt követő partnerségi egyeztetése után dönt.
- 3.) A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a telepítési tanulmányterv benyújtását követő partnerségi egyeztetés lefolytatására.

Határidő: azonnal

Felelős: Nagy Attila Gyula polgármester

Határozatról értesül:

1. Nagy Attila Gyula polgármester
2. Dr. Borbás Zsuzsanna jegyző
3. Fánicsik Judit gazdálkodási csoportvezető
4. Czékus Péter műszaki előadó
5. Farkasné Szőgi Mónika, Üllés, Bem J. u. 49.
6. Irattár.

Üllés, 2026. február 09.

Tisztelettel:

Nagy Attila Gyula
polgármester



