



ELŐTERJESZTÉS

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselőtestületének

Előterjesztő:	Nagy Attila Gyula polgármester
Tárgy:	Döntés a településrendezési szerződés elfogadásáról és a Településrendezési Terv módosításának elindításáról
Iktatószám:	Ü/1- <i>19.</i> /2026.
Felelős:	Czékus Péter műszaki ügyintéző
Véleményezésre megküldve:	-
Mellékletek:	Farkasné Szögi Mónika meghatalmazása (HungaroSun Bt.) településrendezési szerződés (tervezet) főépítési feljegyzés főépítési nyilatkozat

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

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

Törvényességi véleményezésre bemutatva: 2026. március 23.



ÜLLÉS NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE

☎ 6794 Üllés, Dorozsmai út 40.

☎ 62/282-122

✉: polgarmester@ulles.hu

Iktatószám: Ü/1- *19* /2026.

Tárgy: Döntés a településrendezési szerződés elfogadásáról és a Településrendezési Terv módosításának elindításáról

Melléklet: 4 db

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete

Üllés

Tisztelt Képviselő-testület!

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

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 K-me jelű, különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló övezetre kell módosítani.

Kérelmező a településrendezési eszközök módosításának költségét is átvállalja a településrendezési szerződés keretében. A magyar építészetről 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: Korm. rendelet) 19. § (1) bekezdése szerint telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalkotásához. A telepítési tanulmányterveket a Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdése alapján a polgármester véleményezteti a partnerekkel.

A partnerségi egyeztetéshez a telepítési tanulmányterv elkészült, amelyet elérhetővé tettünk Üllés hivatalos honlapján, és az esetleges észrevételek, illetve javaslatok megtételére 2026.

március 19. napjáig volt lehetőség, de kérdés, érdemi észrevétel vagy javaslat nem érkezett az ügyben.

Farkasné Szögi Mónika arról tájékoztatta Önkormányzatunkat, hogy a településrendezési feladatok finanszírozásához meghatalmazta a HungaroSun Bt.-t, amely meghatalmazást részünkre is eljuttatta, és az előterjesztés 1. mellékletében található. A beruházás megvalósítását és a településrendezési feladatok finanszírozását a meghatalmazott HungaroSun Bt. végzi.

Ennek megfelelően készült el a településrendezési szerződés tervezete (ennek melléklete a telepítési tanulmányterv), amely jelen előterjesztés 2. mellékletében található.

A Kormányrendelet 56/A. § (1) bekezdése szerint 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 építészetről 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.

Az erről készült nyilatkozatot Berkecz Balázs, Üllés főépítésze elkészítette, amely a jelen előterjesztés 3. mellékletét képezi.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet (továbbiakban: Elj. r.) határozza meg a településrendezési eszközök - településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat - készítésének és módosításának eljárási rendjét.

Az Elj. r. 60. § (6) bekezdése szerint:

„(6) Az egyeztetési eljárás típusa szerint általános, egyszerűsített vagy rövid eljárás, kézikönyvnél és a településképi rendeletnél általános vagy rövid eljárás lehet.”

Az Elj. r. 68. § szerint:

„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

a) készítése vagy módosítása esetén, ha

aa) az Étv. 6. § (2) bekezdése szerint vagy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”

Az Elj. r. adta lehetőséggel élve és a módosítási eljárást felgyorsítva javaslom, hogy minősítse a Tisztelt Képviselő-testület kiemelt fejlesztési területté az alábbi tömböket, így egyszerűsített eljárásban lesz lehetősége az önkormányzatnak lefolytatni a HÉSZ módosítási eljárását. Ennek megfelelően Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete minősítse kiemelt önkormányzati fejlesztési területté az Üllés 041/77 és 041/78 helyrajzi számú ingatlanokat magában foglaló telektömböt.

Javaslom ezen kiemelt fejlesztési területekre vonatkozó településrendezési eszközöket egyszerűsített eljárás útján felülvizsgálni.

Az Elj. r. 7. § (7) bekezdése szerint a településterv megalapozó vizsgálatának és az alátámasztó javaslatának tartalmát, a település önkormányzati főépítésze vagy a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

Az Elj. r. 7. § (8) bekezdése szerint a jelen előterjesztéshez mellékelt (4. melléklet) feljegyzést a Képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az a későbbiekben az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.

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

...../2026. (III.24.) önkormányzati határozat

Tárgy: Döntés a településrendezési szerződés elfogadásáról és a Településrendezési Terv módosításának elindításáról

H A T Á R O Z A T-i javaslat

- 1.) Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete akként határoz, hogy Üllés Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2021. (IV. 14.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) felülvizsgálata kapcsán a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai alapján jóváhagyja a Berkecz Balázs önkormányzati főépítész által a HÉSZ felülvizsgálata

vonatkozásában 2026. március 23-án készített főépítési nyilatkozatot a telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés vonatkozásában.

- 2.) A Képviselő-testület úgy dönt, hogy kiemelt önkormányzati fejlesztési területté minősíti az Üllés 041/77 és 041/78 helyrajzi számú ingatlanokat magában foglaló telektömböt, továbbá erre a területre vonatkozóan a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet alapján a hatályos településrendezési terv módosítása érdekében egyszerűsített egyeztetési eljárás elindítását elhatározza.
- 3.) A Képviselő-testület a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai alapján jóváhagyja a Berkecz Balázs önkormányzati főépítész által a településrendezési terv egyszerűsített eljárásban történő felülvizsgálata vonatkozásában 2026. március 23-án készített főépítési feljegyzést.
- 4.) A Képviselő-testület felhatalmazza a község Polgármesterét arra, hogy az ügyben szükséges további tárgyalásokat és egyeztetéseket folytassa le, a településrendezési szerződést a Farkasné Szögi Mónika által meghatalmazott HungaroSun Bt.-vel kösse meg.

Határidő: azonnal

Felelős: Nagy Attila Gyula polgármester

Határozatról értesül:

1. Nagy Attila Gyula polgármester
2. Dr. Borbás Zsuzsanna jegyző
3. Fánicsik Judit pénzügyi-gazdálkodási csoportvezető
4. Czékus Péter műszaki előadó
5. Farkasné Szögi Mónika kérelmező
6. HungaroSun Bt.
7. Irattár

Üllés, 2026. március 23.

Nagy Attila Gyula
polgármester

FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT

ÜLLÉS NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRSBAN TÖRTÉNŐ FELÜLVIZSGÁLATÁHOZ

Tisztelt Képviselő-testület!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet rendelkezési alapján a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslat elkészítésével kapcsolatban, a településrendezési feladat méretét tekintve, a következő nyilatkozatot teszem:

Üllés nagyközség településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban történő felülvizsgálati tervanyagának kidolgozása során a vizsgálatokat és az alátámasztó javaslatot csak a módosítással érintett területekre kell elkészíteni.

A következő fejezeteket szükséges kidolgozni:

ELŐZMÉNYEK

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK

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

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. *Településszerkezeti terv módosítása*
2. *Helyi Építési Szabályzat módosítása*

A fel nem sorolt alfejezeteket nem szükséges elkészíteni, de a tervező kiegészítheti újabb fejezetekkel, amennyiben indokoltnak tartja.

A megalapozó vizsgálatokban és az alátámasztó javaslatban csak olyan mértékben szükséges ábrákat alkalmazni, hogy az alátámasztást elősegítse.

Üllés, 2026. március 23.



Berkecz Balázs

önkormányzati főépítész

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT

ÜLLÉS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE MÓDOSÍTÁSÁNAK KEZDEMÉNYEZÉSÉT ALÁTÁMASZTÓ, A TELEPÜLÉSEN TERVEZETT NAPELEMES KISERŐMŰ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKBE TÖRTÉNŐ BEILLESZTÉSÉRE KÉSZÜLT TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV VÉLEMÉNYEZÉSE VONATKOZÁSÁBAN

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a településrendezési szerződés megalkotásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

A Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdése alapján az önkormányzati főépítész nyilatkozik arról, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete megfelel-e a vonatkozó jogszabályi követelményeknek.

A telepítési tanulmánytervben bemutatott tervezett beruházás:

Üllés külterületén, a 041/77 hrsz.-ú ingatlanon napelemes kiserőmű létesítése, amelyhez a hatályos településrendezési eszközök módosítása szükséges. A fejlesztés keretében a jelenleg általános mezőgazdasági terület (Má) besorolású ingatlan egy része különleges beépítésre nem szánt, megújuló energia hasznosítását szolgáló területbe (K-me) kerül átsorolásra, valamint a jogszabályi előírásoknak megfelelően csereterületként erdőterületek (Eg) kijelölése is megtörténik.

A benyújtott telepítési tanulmányterv tartalmában megfelel a Korm. rendelet 7. mellékletében foglalt követelményeknek. Megállapítható, hogy:

- a tervezett módosítás a területrendezési tervekkel összhangban áll,
- a településrendezési eszközök módosítása során a jogszabályi előírások teljesülnek,
- a biológiai aktivitásérték összességében pozitív irányban változik,
- a tervezett fejlesztés nem ellentétes a környezeti, természetvédelmi és örökségvédelmi követelményekkel.

A tervezett fejlesztés illeszkedik a település fejlesztési céljaihoz, különös tekintettel a megújuló energiaforrások hasznosítására irányuló törekvésekre.

A településrendezési szerződés jelenleg rendelkezésre álló tervezete még nem véglegesített, azonban a jelenlegi formájában összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – az új beépítésre nem szánt terület kijelölésével összefüggésben – megfelel a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény vonatkozó előírásainak.

Üllés, 2026. március 23.


Berkecz Balázs
főépítész

MEGHATALMAZÁS

Alulírott, **Farkasné Szögi Mónika** (szül: **Szeged, 1978.01.19.**; anyja neve: **Sándor Mária Terézia**; lakcíme: **6725 Szeged, Szent Ferenc utca 6.3/5**)

meghatalmazom

a HungaroSun Bt.-t (Cégjegyzékszám: 06-06-015402, Székhely: 6724 Szeged Ipoly sor 11/B.), hogy helyettem és nevemben teljes körűen képviseljen és eljárjon a **6794 Üllés 041/77 hrsz.** alatt ingatlan rendezési terv módosításának ügyintézésével kapcsolatban.

Jelen meghatalmazás visszavonásig, de legkésőbb 2026. december 31-ig érvényes.

Üllés, 2026.02.09.

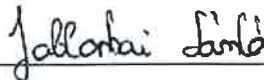
Meghatalmazó:

Meghatalmazott:



Farkasné Szögi Mónika

Farkasné Szögi Mónika
6794 Üllés, Bem József u. 49.
Adószám: 64030469-2-26
Nyilvántartási szám: 8565514
Telefon: +36 30 466 876



Jablonkai László
HungaroSun Bt.



HungaroSun Bt. 02
HungaroSun Szolgáltató és Kereskedelmi Bt.
Cím: 6724 Szeged, Ipoly sor 11/B.
Cégjegyzékszám: 06-06-015402
Adószám: 22303246-2 06
Sz.: 56900051-10629608-00000000

TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

Amely egyrészről

Üllés Nagyközségi Önkormányzat

Cím: 6794 Üllés, Dorozsmai út. 40.

Törzskönyvi azonosítószám: 726566

KSH Statisztikai számjel: 15726566-8411-321-06

Adószám: 15726566-1-06

Bankszámlaszám: 11735005-15354099

Képviseli: Nagy Attila Gyula polgármester,

mint *Megrendelő*, másrészről

HungaroSun Szolgáltató és Kereskedelmi Bt.

6724 Szeged, Ipoly Sor 11/b

Cégjegyzékszám: 06-06-015402

Adószám: 22303246-2-06

Bankszámlaszám: 11735005-20557171 (OTP Bank)

Képviseli: Jablonkai László ügyvezető,

mint *Költségviselő*, harmadrészt

Urbanimex Bt.

7627 Pécs, Kun u. 5/6.

Cégjegyzékszám: 02-06-075215

Adószám: 25943308-1-02

Bankszámlaszám: 10401268-50526866-71571003 K&H Bank

Képviseli: Várkonyi Gábor István ügyvezető,

mint *Tervező* között

Üllés Nagyközség Településrendezési Eszközeinek részleges módosítása

elkészítése tárgyában jött létre az alábbi feltételek szerint.

Előzmény: Farkasné Szögi Mónika az Üllés 041/77 és 041/78 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosaként meghatalmazta a HungaroSun Szolgáltató és Kereskedelmi Bt.-t, hogy ezen ingatlanok övezeti besorolásának átminősítéséhez szükséges telepítési tanulmánytervet készíttesse el, valamint Üllés Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2021. (IV. 14.) önkormányzati rendelete felülvizsgálatához szükséges településrendezési szerződést kösse meg.

1./ Megrendelő megbízása alapján, a Költségviselő finanszírozása mellett a Tervező a következő tervezési munkákat vállalja:

1.1. Módosítja a Településszerkezeti tervet és a Helyi Építési Szabályzatot (HÉSZ), napelemes kiserőmű kijelölése céljából általános mezőgazdasági területet kell átsorolni a rendeltetésének megfelelő különleges beépítésre nem szánt területbe. Tervező elvégzi a szükséges – önkormányzati főépítész által írásban meghatározott – vizsgálatokat és alátámasztó munkarészeket a módosításhoz, majd elkészíti a jóváhagyandó tervdokumentációt.

1.2. A módosítási eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.

rendelet 68.§ (1) szerinti rendben zajlik az E-TÉR felületén. Tervező részt vesz a véleményeztetésben, majd a jóváhagyásnak megfelelően véglegesített tervdokumentációt a Megrendelőnek legkésőbb a módosítás hatályba lépését követő 10. napon kiadja. A munka nem terjed ki a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítésére, amelynek szükségességéről a képviselő-testület dönthet.

2./ A Tervező az alábbi teljesítést vállalja:

Jóváhagyandó tervdokumentáció elkészítése.

Szállítandó: Tervanyag elektronikusan.

Határidő: 2026.06.30., vagy az állami főépítész záró véleményét követő 5 napon belül.

Szállítandó: Jóváhagyandó tervdokumentáció elektronikusan.

3./ Tervezőt a vállalt munka elvégzéséért összesen bruttó 500.000.- Ft (AAM)

azaz: ötszázezer forint bruttó tervezési díj illeti meg.

4./ A 3. pontban szereplő tervezési díjról szóló számlát a Tervező, a Megrendelő általi teljesítésigazolást követően, a Költségviselő felé állítja ki, aki azt 15 naptári napon belül átutalással egyenlíti ki. Fizetési késedelem esetén a Tervezőt a Ptk. szerinti késedelmi kamat illeti meg.

5./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Tervezők saját hibájából történő késedelme esetén a Megrendelő jogosult az adott munkarészre vonatkozó tervezési díj után az érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő kötbért felszámítani.

6./ Megrendelői kötelezettségvállalás:

6.1. Lebonyolítja a jogszabály szerinti véleményezési és döntéshozatali eljárást a döntéshozó testület és szakbizottsága ülésrendjéhez alkalmazkodó, lehető leggyorsabb ütemezésben. Gondoskodik a partnerségi rend betartásáról.

6.2. Amennyiben a környezetvédelemért felelős szervek bármelyike kéri *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálatot, a Megrendelő szükség szerint intézkedik tárgyalás összehívásáról, és szükség esetén a vizsgálat lebonyolításáról a kormányrendeletnek megfelelően.

7./ Tervező kötelezettségvállalása a véleményeztetési eljárásban

7.1. Az összes beérkezett tervi észrevétel kézhezvételét követő 10 munkanapon belül írásos kiértékelést készít a véleményekről és korrekciós tervjavaslatot biztosít e-mailen a Megrendelőnek (czekus.peter@ulles.hu).

7.2. Véleményezési szakasz Megrendelő általi lezárását követő 5 munkanapon belül összeállítja az állami főépítész végső véleményezési dokumentációt a véleményezés során szükségessé vált javításokkal és kiegészítésekkel.

8./ Ha a Megrendelő a terv átvételétől számított 8 napon belül írásban észrevételt tesz a Tervező az észrevételekre nyilatkozni köteles, illetve a szükséges módosításokat, kiegészítéseket az

észrevétel alapján az abban rögzített határidőig elkészíti. A szerződés szerint a Tervező feladatát képező hiányosságok pótlásáig a Megrendelő a teljesítést nem ismeri el.

9./ A megbízás teljesítése során felmerült vitás kérdéseket felek megkísérlik egyezség útján rendezni. Eredménytelen tárgyalás esetén, illetve a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv alapján járnak el. Vitás kérdésekben a Megrendelő székhelye szerint illetékes bíróság illetékességét fogadják el.

10./ Záró megállapodás

A szerződés teljesítéséhez szükséges együttműködés keretében a felek részéről joghatályos nyilatkozatra jogosult képviselők megnevezése:

Megrendelő részéről:	Nagy Attila Gyula polgármester
Költségviselő részéről:	Jablonkai László HungaroSun Bt ügyvezető
Tervező részéről:	Várkonyi Gábor István Urbanimex Bt ügyvezető

Jelen tervezési szerződést a felek átolvasták és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Üllés, 2026. március

.....
Nagy Attila Gyula
polgármester

.....
Jablonkai László
ügyvezető

.....
Várkonyi Gábor István
ügyvezető

Üllés, 2026. március

ÜLLÉS

NAPELEMES KISERŐMŰ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

MEGBÍZÓ

HungaroSun Bt
6724 Szeged, Ipoly Sor 11/b
Képviseli: Jablonkai László

TERVEZŐ

Urbanimex Bt
7627 Pécs, Kun u. 5/6.
Tel.: 0620/843-9205
www.urbanimex.hu

2026. február

MEGBÍZÓ

HungaroSun Bt.

6724 Szeged, Ipoly sor 11/b.

Képviseli: Jablonkai Iászló

TERVEZŐ

Várkonyi Gábor *okleveles településmérnök*

felelős településtervező

06-0433



TARTALOMJEGYZÉK

1.	BEVEZETŐ	4
1	AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	5
1.1	A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, SZEREPKÖRE	5
2	A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA – TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE	6
2.1	A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	6
2.2	TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE	13
2.2.1	Településszerkezeti terv	13
2.2.2	Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv	13
2.2.3	Településképi rendelet	15
2.3	JELENLÉGI TERÜLETHASZNÁLAT	15
2.4	KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA	17
2.4.1	Természetvédelmi korlátok	17
2.4.2	Környezetvédelmi korlátok	17
2.4.3	Örökségvédelmi korlátok	17
2.4.4	Közlekedési és közmű korlátozás	18
3	AZ ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, BEÉPÍTÉSI TERV	18
4	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	20
4.1	TSZT MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT	20
4.2	HÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT	20
5	VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK	22
6	ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI	22
6.1	TERMÉSZETI-TÁJI ÉRTÉKEK	22
6.2	ÉPÍTETT ÉRTÉKEK	22

BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

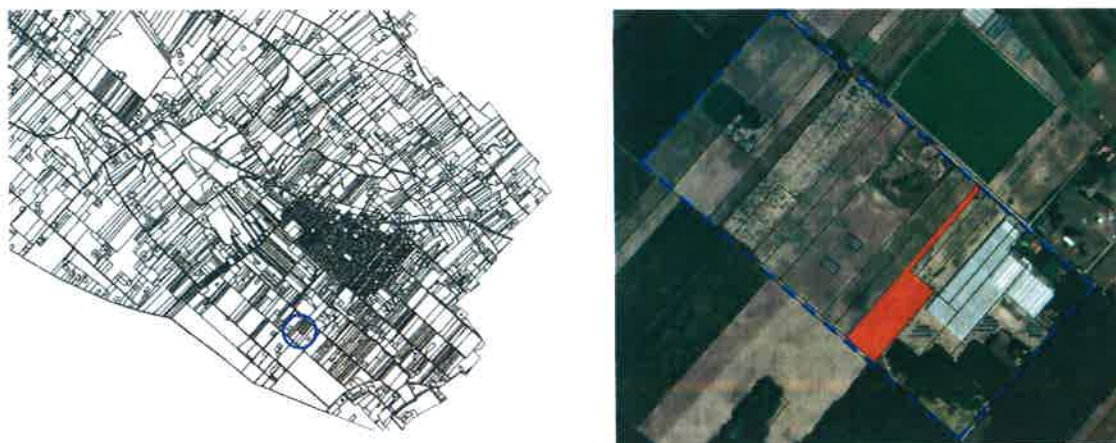
Az Üllés külterület 041/77 helyrajzi számú ingatlanon napelemes kiserőművet kíván telepíteni a szomszédos területen működő kertészet. Az ingatlan jelenlegi besorolása általános mezőgazdasági terület (Má), melyet át kell sorolni a kiserőmű elhelyezését lehetővé tevő különleges beépítésre nem szánt, a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területté.

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes település-rendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 7. melléklete határozza meg, jelen tanulmány e tartalmi követelményeknek megfelelően készült.

A terv tartalma 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.

1 AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

1.1 A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, SZEREPKÖRE



A tervezési terület Üllés belterülettől délnyugati irányban helyezkedik el, legközelebbi országos mellékút a Ruzsai út (5433.j.), mely ~ 1 kilométerre északnyugatra található. A belterület aszfaltozott úton közelíthető meg. A tervezési terület mezőgazdasági művelés alatt álló földterületekből, kisebb részben erdőkből áll. Egy üvegházakban, fóliasátrakban mezőgazdasági termelést folytató kertészetet találunk még a területen, melynek szomszédságában van az átsorolandó ingatlan.



2 A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA – TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE

2.1 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

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.

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):



	Erdőgazdálkodási térség		Országos kerékpárútvonal - tervezett
	Mezőgazdasági térség		400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
	Vízgazdálkodási térség		400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett
	Települési térség		220 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
	Sajátos területfelhasználású térség		Földgázszállító vezeték - meglévő
	Térségi szerepű összekötő út - meglévő		Földgázszállító vezeték - tervezett
	Térségi szerepű összekötő út - tervezett		Kőolajszállító vezeték - meglévő
	Egyéb mellékút - meglévő		Országos jelentőségű csatorna - meglévő
	Egyéb mellékút - tervezett		
	Országos vasúti mellékvonal - meglévő		
	Országos vasúti mellékvonal - tervezett		
	Térségi kerékpárútvonal - tervezett		
	Térségi csatorna - meglévő		
	Térségi ellátást biztosító 132 kV -os elosztó hálózat - meglévő		
	Földgázelosztó vezeték - meglévő		
	Földgázelosztó vezeték - tervezett		

Infrastruktúra elemek

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

Térségi mellékút

Balástya-Üllés-Öttömös-(Tompá-(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 részeként. $1066,17 \text{ ha} \cdot 0,95 = 1012,9 \text{ ha}$, az Országos Erdőállomány Adattár által lehatárolt erdők közül legalább ekkora területet erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni a településrendezési eszközökben. 1054,26 ha erdő a településrendezési eszközökben is erdő területfelhasználásba került, jelen tervezés keretében Adattár szerinti erdő nem szűnik meg. Ez az érték nagyobb a minimálisan elvárt 1012,9 hektárnál, így a 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 (2025-ben elfogadott) módosításban a mezőgazdasági területek nagysága 3432,3 hektár volt. Jelen módosításban 0,96 hektárral csökken a mezőgazdasági területek nagysága, ami így összesen 3431,34 ha lesz.

$3545 \cdot 0,75 = 2658,75 < 3431,34$ **MEGFELEL**

Települési, 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 puffterületének 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	Nem
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 nyersanyagvagyron 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 gyümölcsstermesztési térség övezete	Igen	Nem
szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezete	Igen	Igen



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.”

Az erdők övezetét nem érinti a módosítás. Az erdők övezetéhez kapcsolódnak a tervezett új erdőterületek.

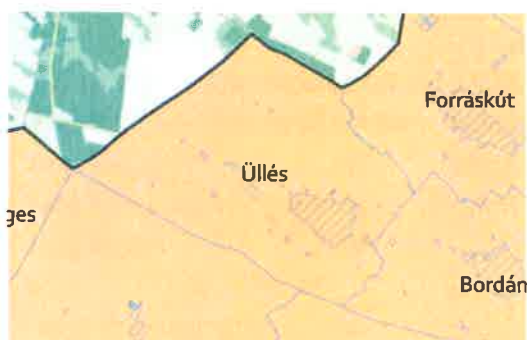
Az **ásványi nyersanyagvagyon területe** érinti Üllést. A Kiegr. 8.§ (1) bekezdés szerint „az



ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni”. A Jász-Nagykún-Szolnok Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály levelében tájékoztattott, 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.

A tervezési területen olajkutak vannak, azonban a tervezett módosítás közvetlenül nem érinti őket.



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

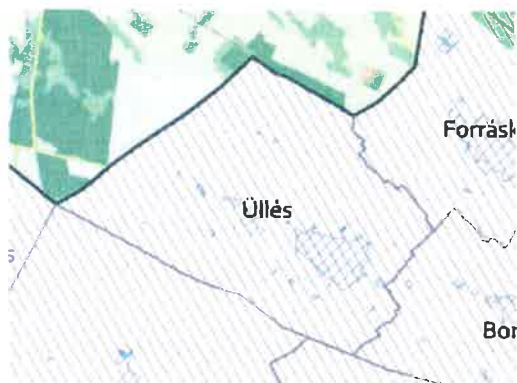
határozni

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 településképi 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 nem gátolja 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 területével közvetlenül szomszédos az övezet, mely a településrendezési eszközökön feltüntetésre került.



Szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezete

A CsMTrT 17.§ fogalmaz meg előírásokat az övezettel kapcsolatban:

„(1) A szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezete területével érintett borvidéki településen az integrált településfejlesztési stratégiát és a településfejlesztési koncepciót a Csongrádi borvidék hagyományaira is

figyelemmel kell kidolgozni.

(2) Az övezet területével érintett település településrendezési eszközeinek készítésekor a szőlőtermesztést támogató szabályozási eszközök kidolgozása szükséges, a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.

(3) Szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezetével érintett ingatlanokon különleges mezőgazdasági üzemi terület csak szőlőtermesztésre, –tárolásra és –feldolgozásra szolgálhat.”

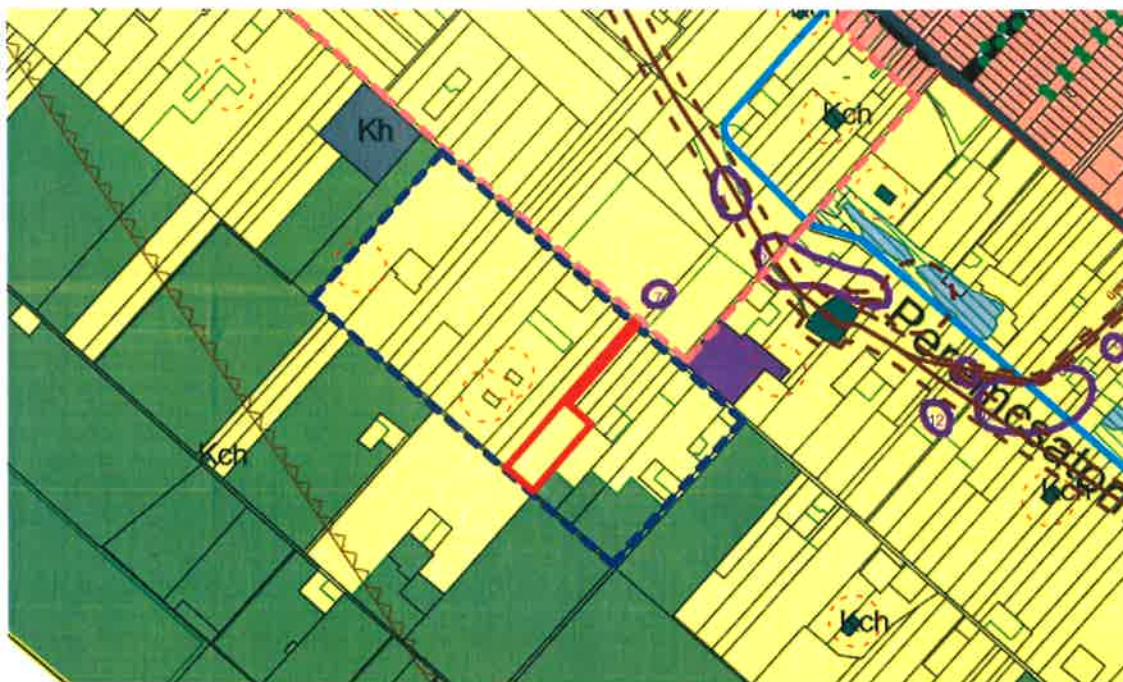
A tervezési területet érinti az övezet, azonban a tervezett övezeti átsorolások nem ellentétesek a jogszabályi előírásokkal. A CsMTrT 17.§ (1)-(2) bekezdésének előírásait a település teljes területére készülő fejlesztési vagy rendezési dokumentumok tervezésekor lehet megalapozottan alkalmazni.

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

2.2 TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

2.2.1 Településszerkezeti terv

Hatályos szerkezeti terv

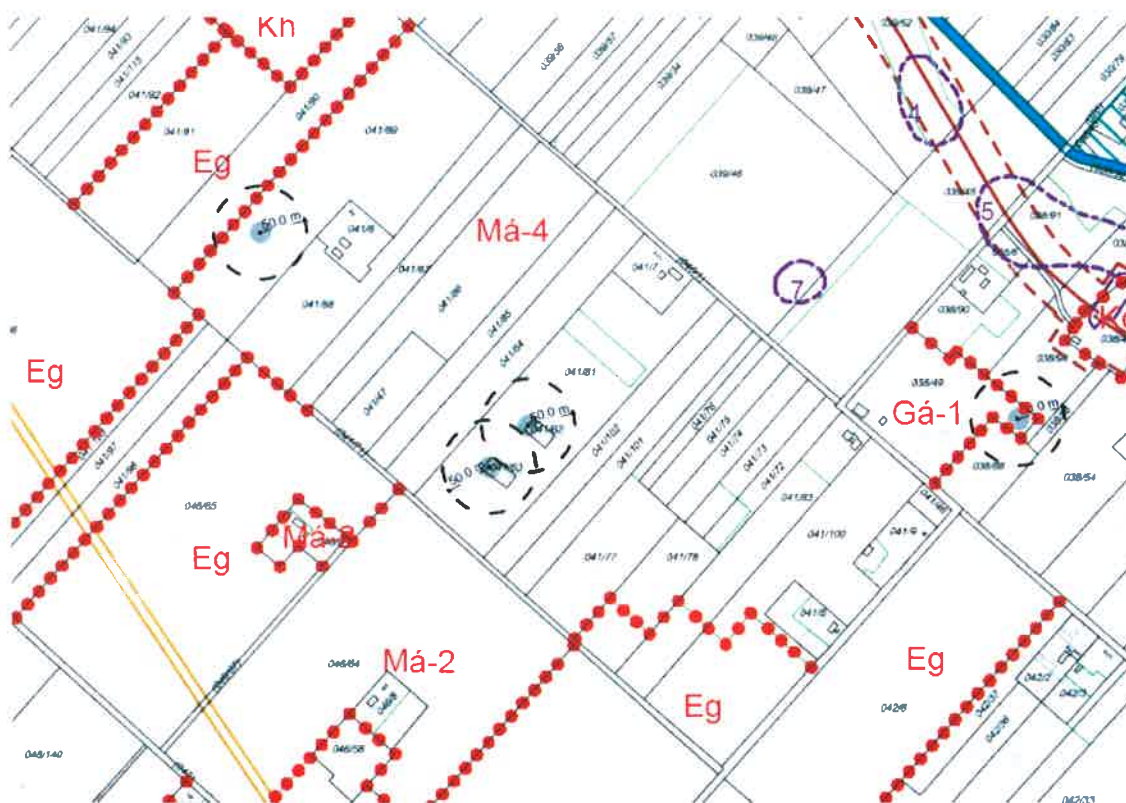


Üllés Nagyközség Településszerkezeti terve a 49/2021. (V.03.) polgármesteri határozattal került elfogadásra, azóta többször módosult. A tervezési terület általános mezőgazdasági (Má) és gazdasági erdőterületek (Eg) vannak. A terület közepén és nyugati szélén összesen három szénhidrogén kutat találunk. A tervezési területet északkeletről gazdasági terület és művelés alatt álló mezőgazdasági területek határolják, a többi irányból erdőterületek veszi körül. A tervezési terület és a belterület között, a tervezési területtel közvetlen határosan jelölnek a hatályos településrendezési eszközök hagyományos gyümölcsstermesztési térséget. Régészeti terület a tervezési területen nincsen, attól ~50 méterre északkeletre található.

2.2.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv

Üllés Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2021. (IV. 14.) önkormányzati rendelete szól Üllés Helyi Építési Szabályzatáról, melynek 2. számú melléklete, a külterületi szabályozási terv tartalmazza a tervezési területet.

Hatályos szabályozási terv



A terület túlnyomó része Má-4 általános mezőgazdasági területben szerepel, melynek előírásait a HÉSZ 18.§ (3)-(4) bekezdései tartalmazza:

„(3) Az Má-4 jelű, általános mezőgazdasági terület övezetben építmény szabadonállóan, legalább 5 méter elő-, és hátsókert, valamint 1,5 méter oldalkert megtartásával helyezhető el, legfeljebb 4,5 méter épületmagassággal. Amennyiben a mezőgazdasági technológia azt megköveteli, az épületmagasság legfeljebb 12 méterig növelhető.

(4) Az állami főépítési jogkörében eljáró Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal 2021. március 31-én kelt, CS/B01/3572-4/2021. iktatási számú véleménye alapján az M4-4 jelű, általános mezőgazdasági terület övezetében a 3000 m² területi nagyságot elérő telken birtokközpont kialakítható, ha az igazoltan beépített telek.”

A gazdasági erdőterületről az alábbi módon rendelkezik a HÉSZ 17.§-a:

„A Szabályozási terven jelölt erdőterületek „Ev” jelű védelmi erdő és „Eg” jelű gazdasági erdő övezetbe tartoznak, melyekre az országos előírások érvényesek.”

Az OTÉK 2021. július 15-én hatályos állapotának 28.§ (4) bekezdése szerint gazdasági rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

A napelemes kiserőmű számára tervezet ingatlan (hrs: 041/77) is általános mezőgazdasági területként szerepel (Má-4), így átsorolása szükséges a kiserőmű befogadására alkalmas, különleges beépítésre nem szánt övezetbe.

2.2.3 Településképi rendelet

Üllés Nagyközségi Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2022. (III. 23.) önkormányzati rendelete szól a településképi védelmről (TKR). Ez a rendelet határozza meg a helyi építészeti értékvédelemmel, a településképi követelményekkel és a településképi érvényesítési eszközökkel kapcsolatos rendelkezéseket.

A TKR 1. melléklete rögzíti a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását.

A tervezéssel érintett terület nem tartozik a településképi szempontból meghatározó területek közé, ezért a TKR 3.§ fogalmazza meg a vonatkozó településképi követelményeket:

3. §1 (1) A településképi illeszkedés érdekében új épület építése, vagy meglévő épület átalakítása, bővítése esetén az Üllésre jellemző építészeti karaktert sértő építészeti megoldás nem engedélyezett, kivéve az Erkel Ferenc és Móra Ferenc utcák, ahol a hagyományos tradicionális építészeti megoldástól való eltérés, így a modern innovatív alkalmazás is megengedett.

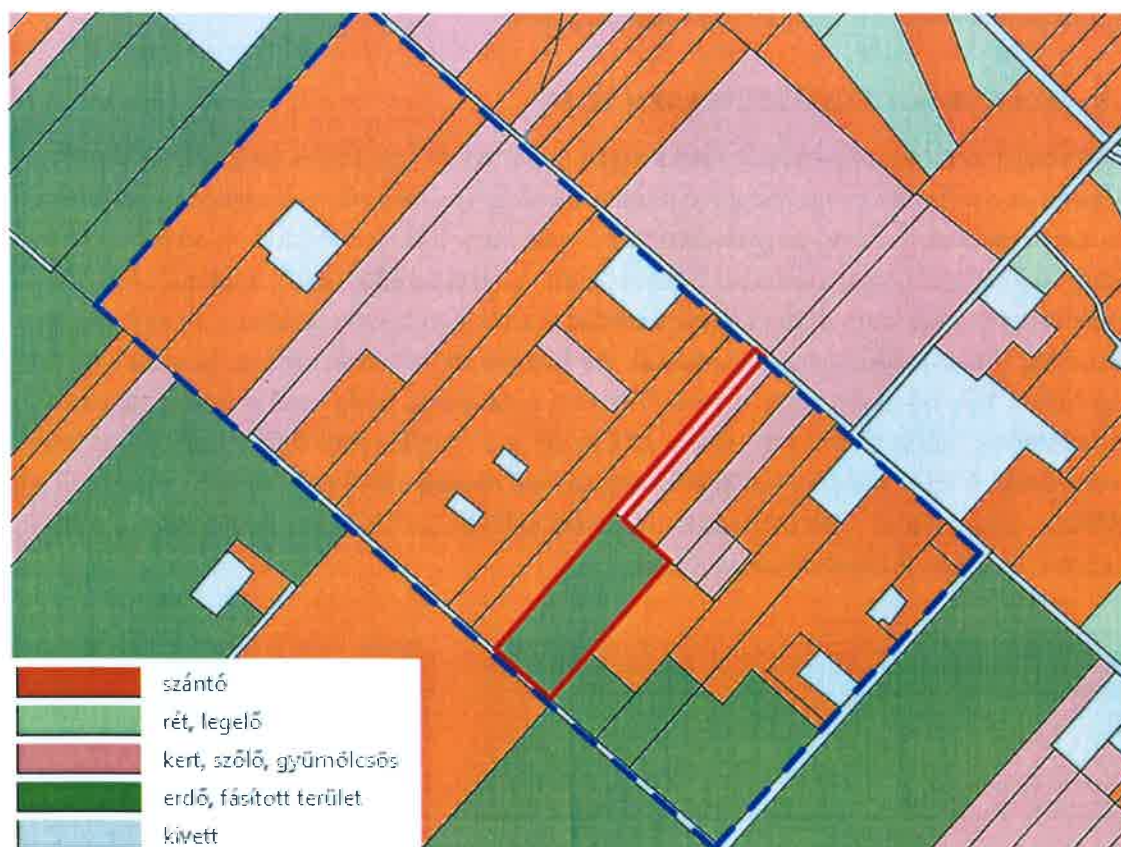
(2) Kül- és belterületi épületeken, építményeken hullámpala, cserepeslemez, trapézlemez, bitumenes hullámlemez és bitumenes zsindegy, valamint hasított kő burkolat alkalmazása nem megengedett, kivéve a mellék-, a gazdasági-, és üzemi alaprendeltetésű létesítményeket.

(3) Az építési tevékenységek részletes szabályai az anyaghasználatról: Az épületeken az alábbi anyagok alkalmazhatók: A lakóépület tetőhéjazata lehetőleg cserép, esetleg nád vagy korcolt fémlemez fedés lehet.

A fejlesztési szándék a TKR előírásainak megfelel.

2.3 JELENLEGI TERÜLETHASZNÁLAT

A tervezési területen összesen öt tanyát találunk, művelés alól kivett területeken. Az állami alapadatok szerint főként gazdasági épületek állnak az ingatlanokon. A terület nyugati részén két tanya található, szántó és gyümölcsös művelési ágú földrészletekkel. A tervezési terület keleti felén két tanya sorakozik közvetlenül a szomszédos erdő mellett. Az ötödik épületcsoport a Kossuth dűlő mentén, a terület északkeleti részén található, itt egy kertészet működik, fóliasátrakkal és üvegházakkal. Az üvegházak bővítése mellett ők szándékoznak napelemes kiserőművet építeni a 041/77 hrsz-ú ingatlanon, mely erdő művelési ágban van nyilvántartva, ugyanakkor nem része az Országos Erdőállomány Adattárnak és az erdők övezetének. A telek ténylegesen beerdősült, szabad rendelkezésű erdő. A tervezési területen található egyéb erdő művelési ágú területek szintén ténylegesen beerdősült területek, továbbá. az erdészeti nyilvántartás részei.

Ortofoto a tervezési területről*Művelési ág vizsgálat*

2.4 KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

2.4.1 Természetvédelmi korlátok

A tervezési terület közvetlenül nem érintett természetvédelmi jellegű korlátozásban, azonban a környező erdők otthonául szolgálnak állat- illetve növényfajoknak. A tervezési terület erdők övezetébe tartozó, kiterjedt erdők veszik körbe, ezért a természetes és természetközeli élőhelyek védelme érdekében, érdemes minimalizálni azon fejlesztéseket, melyek drasztikusan hatnak a környezetre.

2.4.2 Környezetvédelmi korlátok

Környezetvédelmi korlátozásokat mind országos jogszabályok, mind a helyi építési szabályzat megállapít a területre vonatkozólag.

Felszíni és felszín alatti vizek védelme

A 27/2004 (XII.28) KvVM rendelet felszín alatti vízbázisainak besorolása szerint: „érzékeny”. A vízbázis a felszíni szennyezői az állattartásból (fűj, tyúk, kacsa, liba), és szilárd hulladék lerakásból származó hulladék, amelyek a földtani adottságok miatt nem relevánsak. A kommunális szennyvíz szikkasztással történő elhelyezése már potenciális veszélyforrás. Továbbá a szénhidrogén (földgáz) bányászat során bekövetkező havária (gázkitörés) okozhat felszín alatti vízszennyezést.

E területekre vonatkozóan a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet állapít meg rendelkezéseket:

„(5) A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken:

*a) a felszíni vizek pótlása felszín alatti vízből a külön jogszabály * szerinti vízgyűjtő-gazdálkodási tervben foglaltak szerint történhet;*

b) akkor végezhető olyan tevékenység, amelynek következtében a fedőréteg eltávolítása révén felszínre kerül a felszín alatti víz, ha biztosított az (1) bekezdés és a 10. § (1) bekezdés szerinti előírások teljesülése.”

Hulladékkezelés

A településen a települési szilárd-hulladék kezelési közszolgáltatást az FBH-NP Közszolgáltató Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (6521 Vaskút, 0551/2. hrsz.) végzi a Négyforrás Nonprofit Kft. (6793 Forráskút, Fő utca 74.) alvállalkozó bevonásával.

A településről elszállított települési szilárd hulladékot a Szolgáltató a Szeged, Sándorfalvi úti Központi Hulladéklerakó Telepen (hrs: 0140/2) helyezi el.

2.4.3 Örökségvédelmi korlátok

A tervezési területen műemlék, régészeti lelőhely, illetve helyi védett építmény nem található.

2.4.4 Közlekedési és közmű korlátozás

A tervezési területen három olajkút és biztonsági övezeteik találhatók 50 méter sugarú körben, utóbbiakról a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásának egyes szabályairól szóló 20/2022. (I. 31.) SZTFH rendelet 37.§-a rendelkezik.

3 AZ ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, BEÉPÍTÉSI TERV

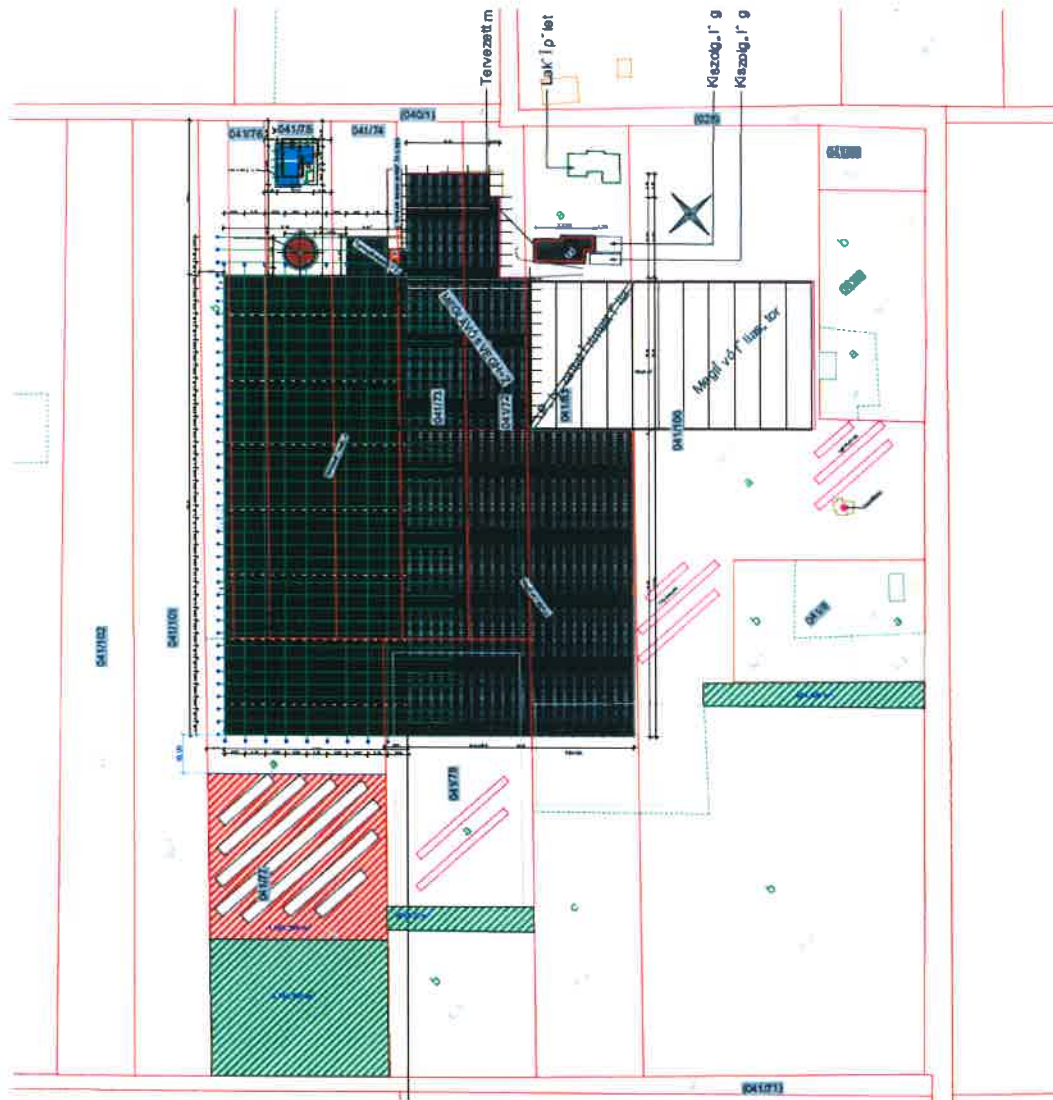
A tanulmányterv célja a tervezett napelemes kiserőmű elhelyezési lehetőségének bemutatása, a jelenleg meglévő korlátok feltárása, településrendezési eszközök módosítására javaslattevél. A fejlesztés során napelemek telepítésére kerül sor, épületek nem épülnek, ezért beépítési terv nem készül. A tervezett helyszínrajzon látható, hogy a 041/74-76 helyrajzi számú ingatlanokon és a 041/77 helyrajzi számú ingatlan északi részén új üvegházrendszer terveznek. Ehhez nem kell rendezési terv módosítás, az üvegházak elhelyezhetők mezőgazdasági területen. A telekosztás módosítására viszont szükség lesz. A 041/77 helyrajzi számú ingatlan középső részén kerül különleges beépítésre nem szánt területbe a tervezett napelemes kiserőmű. *Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E.§ (6) bekezdés* szerint ebben az esetben az övezethatár kötelezően kialakítandó telekhatást jelöl. Alatta és keletre két helyszínen, 10 méteres csíkban erdőterületeket kell kijelölni, mert a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 7.§ (2) bekezdése értelmében különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésekor is csereterületet kell kijelölni, mely kiterjedésében és biológiai aktivitásértékében legalább akkora, mint az újonnan kijelölt. A különleges beépítésre nem szánt terület 4524 m², a helyette kijelölt erdőterületek 5141 m² nagyságúak, a biológiai aktivitásérték pedig pozitív irányba változik, így az előírásnak megfelel.

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
Beépítésre nem szánt			
Általános mezőgazdasági terület - Má	-0,96	3,7	-3,6
Különleges a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület – K-me	+ 0,45	3,2	+1,44
gazdasági erdőterület - Eg	+ 0,51	9,0	+4,59
BIA érték változás összesen			+2,43

Tervezett üvegház és napelemes kiserőmű helyszínrajza (tervező: Sári Zsolt)



4 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tanulmányterv célja felvázolni egy olyan településrendezési eszköz módosítási javaslatot, mely lehetőséget teremt a telek egy részének napelemes kiserőműként való hasznosítására, melynek eléréséhez a Településszerkezeti terv és a Helyi Építési Szabályzat módosítása is szükségessé válik.

4.1 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Szerkezeti terv módosítási javaslat



A napelemes kiserőmű tervezett területe különleges beépítésre nem szánt területbe kerül (K-me), az üvegházrendszer marad mezőgazdasági besorolás alatt, ezeken felül erdőterület (Eg) kijelölésére került sor.

4.2 HÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A hatályos helyi építési szabályzatban a 041/77 hrsz-ú ingatlan *Általános mezőgazdasági terület (Má-4)* övezeti besorolása nem felel meg a tervezett napelemes kiserőmű elhelyezésére, ezért a telek egy része különleges beépítésre nem szánt területbe kerül (K-me). Hasonló nagyságú területeken, a beruházó tulajdonait képező ingatlanokon, három helyszínen, minden esetben meglévő erdőtömbhöz csatlakozva, erdőterületek kerülnek kijelölésre csereterületként. A naperőműnek helyet adó ingatlan egy 3 m széles, tervezett magánúttal csatlakozna a közterülethez.

Az országos területrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 30/B.§ (2) bekezdés c) pontja nevesíti a kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosítására alkalmas különleges beépítésre nem szánt területet, melyet a településrendezési terv alkalmazhat.

Az OTÉK 1. számú melléklet 114. pontja szerint: *Telek beépített területe: a telken álló épület 1,00 m-nél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 m-es vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege. A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni*

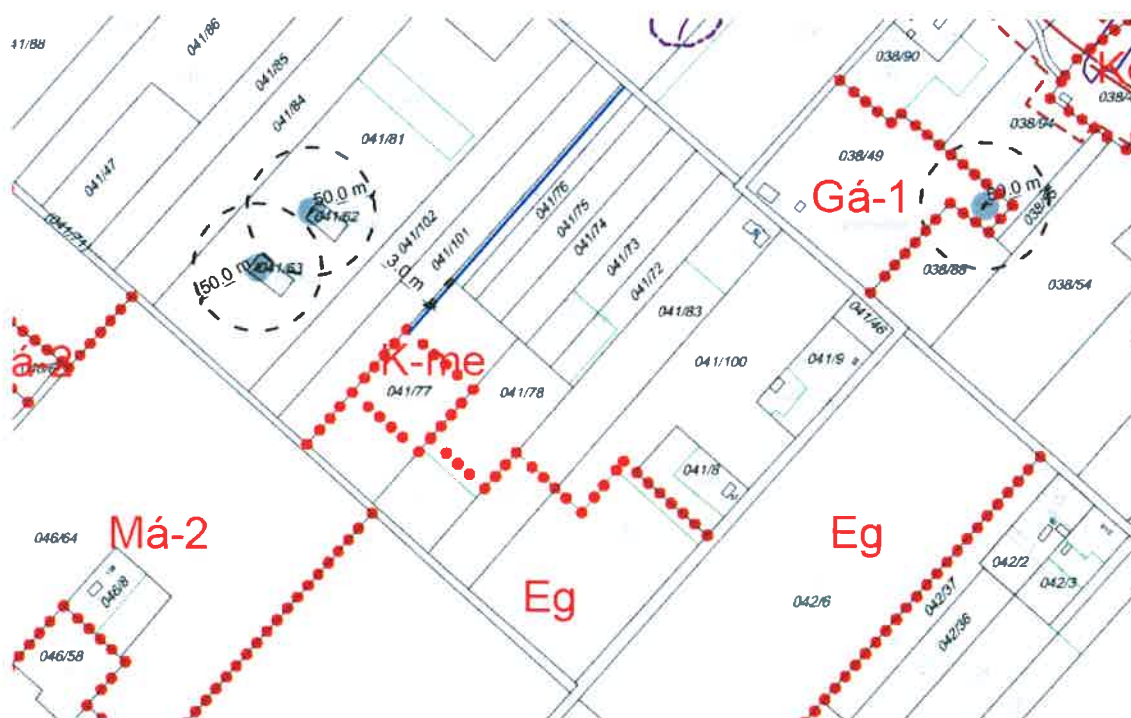
a) mezőgazdasági, gazdasági és különleges beépítésre szánt területen a legfeljebb 9,00 m-es, egyéb területen a legfeljebb 4,50 m-es gerincmagasságú növényház (üvegház) és fóliasátor,

b) az épülethez tartozó előlépcső, tornác, előtető, valamint a terepcsatlakozástól legalább 2,00 m-rel magasabban lévő erkély, függőfolyosó, ereszpárkány - az épület tömegétől kiálló részeinek - az épülettől számított 1,50 m-es sávba eső vízszintes vetületét.

A napelemek a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény definíciója alapján műtárgynak számítanak, ezért nem számítandók be a telek beépítettségébe, aminek következtében elegendő beépítésre nem szánt övezetbe sorolni a tárgyi területet. A beépítésre nem szánt övezeti kategória a település biológiai aktivitásértékét nem csökkenti és távlatban sem fenyeget a túlépítés veszélyeivel, hiszen a mezőgazdasági területekkel megegyező a maximális beépíthetősége.

A HÉSZ 21.§-ban javasolt egy (9) bekezdést megalkotni, mely a különleges beépítésre nem szánt kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területet (K-me) foglalja magában. Az övezetben a kutatás-fejlesztés és a megújuló energiaforrások építményei helyezhetők el.

Javasolt szabályozási terv



5 VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK

A tervezett fejlesztés új közút létesítését vagy meglévő szélesítését nem igényli. A Farkas kertészetet aszfaltos út köti össze Üllés belterületével, a forgalom nagy része továbbra is ott fog várhatóan bonyolódni. A napelemes kiserőművet magánúttal lehet a közterülethez kapcsolni a javaslat szerint.

A villamosenergia hálózatfejlesztése kapcsán részletesebb tervek készültek, Kiss Endre és Szűcs Imre tervezésében. Ez alapján a napelemes kiserőmű elhelyezhető a tervezett területre.

6 ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

6.1 TERMÉSZETI-TÁJI ÉRTÉKEK

A tervezési területen természetvédelmi érintettség, egyedi táji érték nem található. A környező erdők viszont értéket jelentenek, bár védettséget nem élvező, gazdasági rendeltetésű erdőterületek.

Az üzemelés során jelentkező hatótényezők közül az élővilág szempontjából a legerőteljesebb az ökológiai fényszennyezés. Ennek több típusa ismeretes, megkülönböztethetünk éjszakai és nappali fényszennyezést. A naperőmű esetében nappali fényszennyezésről beszélünk, amikor a napelemtáblákról visszaverődő fény befolyásolja a repülő rovarok tájékozódását. A madarak tájékozódásának megzavarására nincsenek vonatkozó megfigyelések, adatok. A madarak tájékozódását jelenlegi ismereteink szerint alapvetően az éjszakai fényszennyezés zavarja. A poláros fényszennyezés egyik hatékony ellenszere az azt okozó tükröző felületek annyira durvává, érdeessé tétele, hogy a róluk visszaverődő, s részben depolarizálódó fény polarizációfoka a vízi rovarok polarizációs ingerküszöbe alá essen. Egy másik lehetőség a poláros fényszennyezés csökkentésére, hogy a fényt visszaverő felületeket minél világosabbá tesszük. A napelemtábláknál azonban ez nem lehetséges, mert azok azért feketék, hogy a lehető legtöbb fényt nyeljék el, s alakítsák át elektromos energiává. Erre a problémára jelent megoldást a depolarizáló rácshatás alkalmazása. Ha erősen és vízszintesen polarizáló mesterséges felületeket egy vékony, akár 1-2 mm-es csíkokból álló, polarizálatlan fényt visszaverő rácsmintával látunk el, akkor elvesztik a rovarokra kifejtett vonzásukat.

Napelemparkok tájra gyakorolt hatásai

A napelemparkok jól tájba illeszthetők, mivel a vertikális kiterjedésük nem jelentős. A projektterület síkvidéki, így a domborzat miatt is elegendő olyan megoldást választani, amely a napelemek hatásfokát nem befolyásolja hátrányosan. A napelemparkokat ilyen esetekben cserjesorral és/vagy alacsony növésű fafajokkal lehet megoldani.

6.2 ÉPÍTETT ÉRTÉKEK

A tervezési terület környezetében műemlék, illetve helyi védett építmény nem található, régészeti lelőhely a telket nem érinti.

A tervezett módosítás során tehát az építészeti értékek sérülésével nem kell számolni.
