

ÜLLÉS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSA

PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

2026. március

MEGBÍZÓ

Üllés Nagyközségi Önkormányzat

6794 Üllés, Dorozsmai út 40.

Képviseli: Nagy Attila Gyula polgármester

TERVEZŐK

Várkonyi Gábor *okleveles településmérnök*

felelős településtervező

06-0433



Tartalom

ELŐZMÉNYEK.....	4
I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK.....	5
1. A módosítási helyszín vizsgálata.....	5
1.1. A tervezési terület elhelyezkedése, szerepköre	5
1.2. Településszerkezeti terv	5
1.3. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv.....	6
1.4. Településképi rendelet.....	7
1.5. Jelenlegi területhasználat.....	8
1.6. Természetvédelmi korlátok	9
1.7. Környezetvédelmi korlátok	9
1.8. Örökségvédelmi korlátok	10
1.9. Közlekedési és közmű korlátozás.....	10
2. Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	11
3. Módosítási javaslat	18
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	22
1. Településszerkezeti terv módosítása.....	22
2. Helyi Építési Szabályzat módosítása	32

ELŐZMÉNYEK

A kétezres évek elején, az 1998-ban hatályba lépett új építési törvény és az országos településrendezési és építési követelmények (OTÉK) megkövetelték egy új terv megalkotását. A településfejlesztési koncepció, a szerkezeti terv és a Helyi Építési Szabályzat, amely már az egész igazgatási területre kiterjedően megszabta az építési tevékenység kereteit, 2003-ban készült el. A képviselő-testület a településszerkezeti tervet és leírását a 7/2003. (II.26.) Kt. határozatával, a Helyi Építési Szabályzatot és a mellékleteit képező szabályozási terveket a 5/2003. (II.27.) Kt. rendeletével fogadta el. A Településfejlesztési Koncepció 2002-ben készült a 17/2002. (III.26.) határozattal, melyet a 45/2002. (VII.02.) határozattal módosítottak.

A tervek 2009-ben, 2014-ben és 2016-ban is módosultak. A szerkezeti terv a 77/2009. (IV.30.) határozattal, a 197/2014. (XII.10.) határozattal és a 29/2017. (II.14.) határozattal módosult. A Helyi Építési Szabályzat a szabályozási tervekkel a 8/2009. (VII.01.) sz. önkormányzati rendelettel, a 19/2014. (XII.11.) önk. rendelettel és a 3/2017. (II.15.) önk. rendelettel módosult. Új Településrendezési eszközök 2021-ben készültek, a településfejlesztési koncepció a 38/2021. (IV.13.) polgármesteri határozattal, a szerkezeti terv a 49/2021.(V.03.) polgármesteri határozattal, a helyi építési szabályzat és mellékleteit képező szabályozási tervek az 5/2021. (IV.14.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra.

Jelen módosítást egy helyi vállalkozás kezdeményezte, napelemes kiserőmű elhelyezése céljából. A Képviselő-testület az 50/2026. (III.24.) KT határozatában kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a 041/77 és 041/78 helyrajzi számú ingatlanokat magába foglaló telektömböt és támogatta a módosítási eljárás elindítását (1. sz. melléklet). Az eljárás rendjét *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Vhr.) 68.§-a állapítja meg. A tervanyag az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2021. VII. 15-én hatályos állapota szerint készült.

A Vhr. 7.§ (7) bekezdése szerint a települési főépítész határozza meg a tartalmi követelményeket és a figyelembe vehető, korábban készült megalapozó vizsgálatokat. A 2021-ben készült új rendezési terv minden vizsgálata figyelembe vehető jelen eljárásban, még aktuálisnak tekinthető a tervanyag. Örökségvédelmi hatástanulmány 2021-ben készült a teljes településre, így annak kiegészítése nem szükséges. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A területrendezési tervekhez szükséges adatokat a tervezési területekhez megkértük. A környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése kapcsán kikérjük a környezet védelméért felelős szervek véleményét.

A készülő tervdokumentumok a tervező iroda honlapján folyamatosan megtekinthetők a hatályos tervvel együtt: www.urbanimex.hu.

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK

1. A módosítási helyszín vizsgálata

1.1. A tervezési terület elhelyezkedése, szerepköre



A tervezési terület Üllés belterületétől 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 (hrsz: 041/77, piros színnel jelölve).

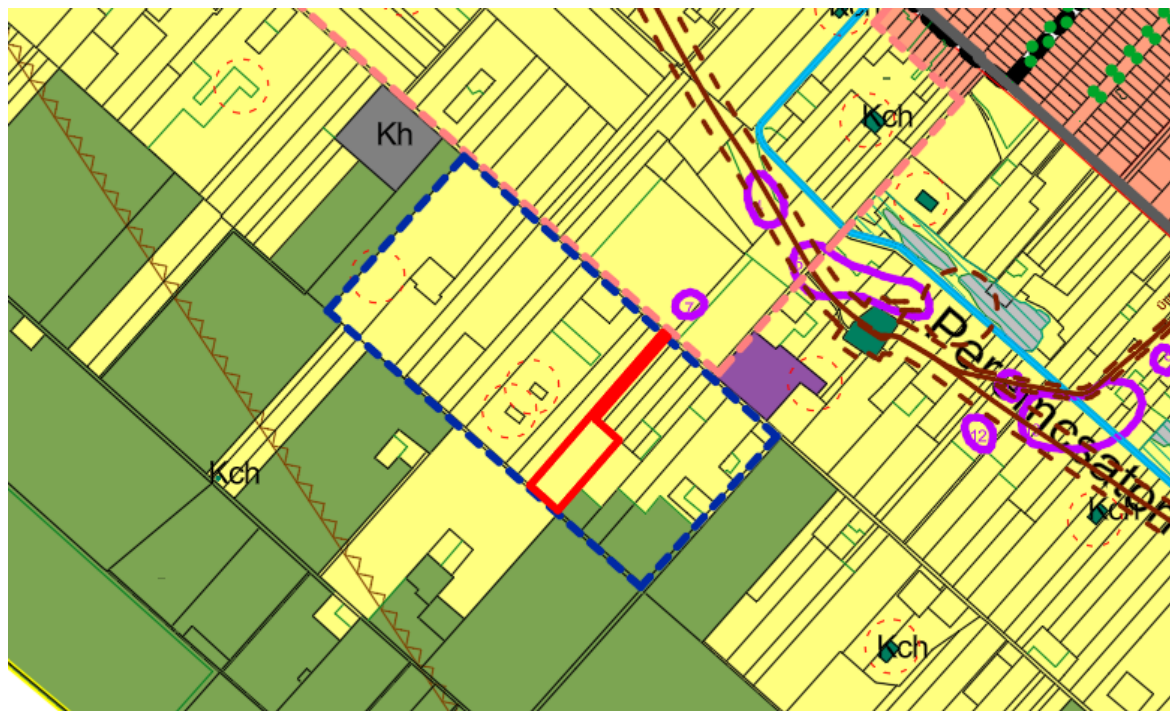


1.2. Településszerkezeti terv

Üllés Nagyközség Településszerkezeti terve a 49/2021. (V.03.) polgármesteri határozattal került elfogadásra, azóta többször módosult. A tervezési területen általános mezőgazdasági (Má) és gazdasági erdőterületek (Eg) szerepelnek. 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 gyümölcstermesztési térséget. Régészeti terület a tervezési területen nincsen, attól ~50 méterre északkeletre található.

Hatályos szerkezeti terv



1.3. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv

Üllés Nagyközségi 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.

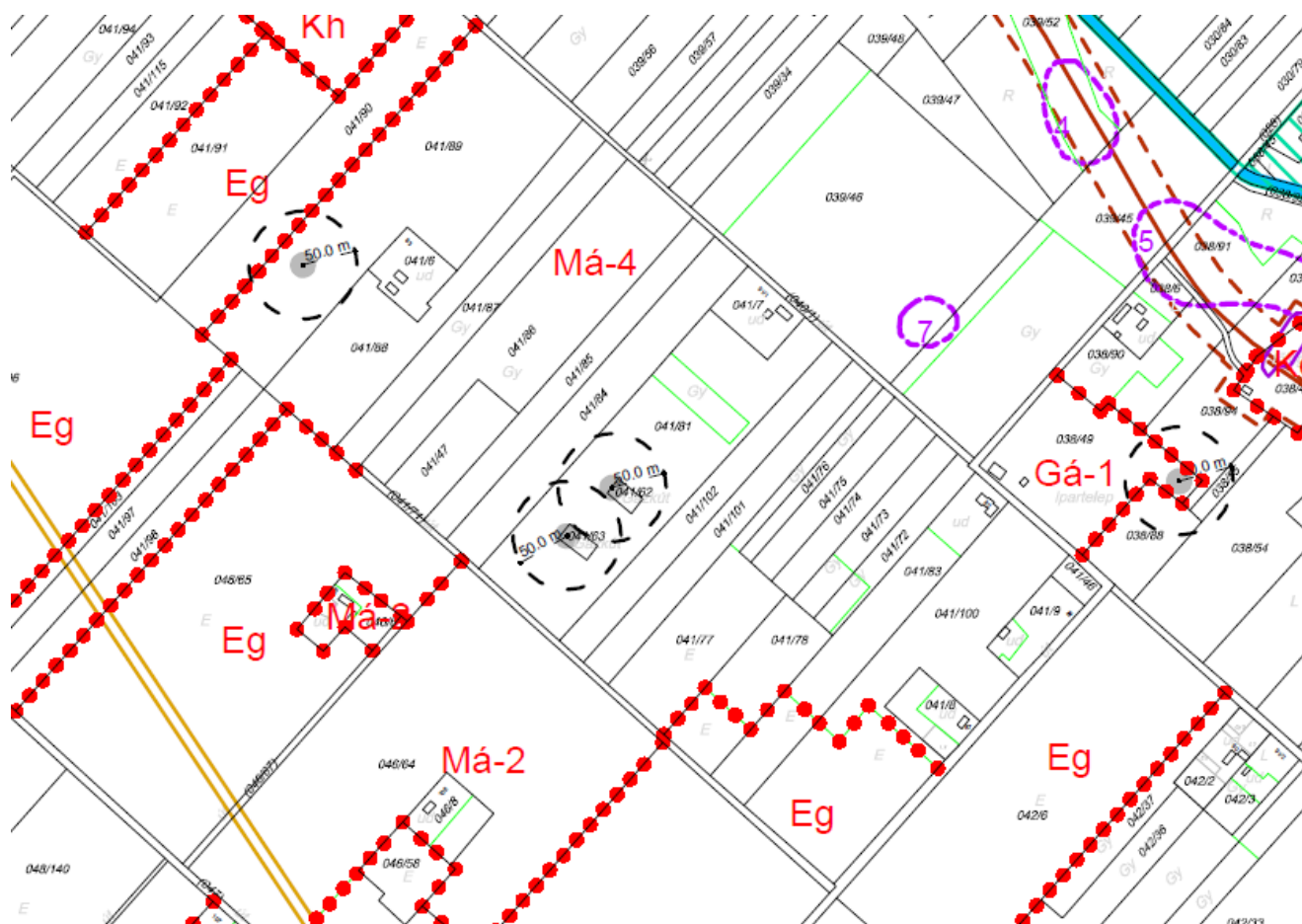
A terület túlnyomó része Má-4 általános mezőgazdasági területben szerepel, melynek előírásait a HÉSZ 18.§ (3)-(4) bekezdései tartalmazza:

„(3) Az Má-4 jelű, általános mezőgazdasági terület övezetben építmény szabadonállóan, legalább 5 méter elő-, és hátsóker, 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 Má-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.”

Hatályos szabályozási terv

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

1.4. Településképi rendelet

Üllés Nagyközségi Önkormányzat 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 zsindely, valamint hasított kő burkolat alkalmazása nem megengedett, kivéve a mellék-, a gazdasági-, és üzemi alaprendeltetésű létesítményeket.

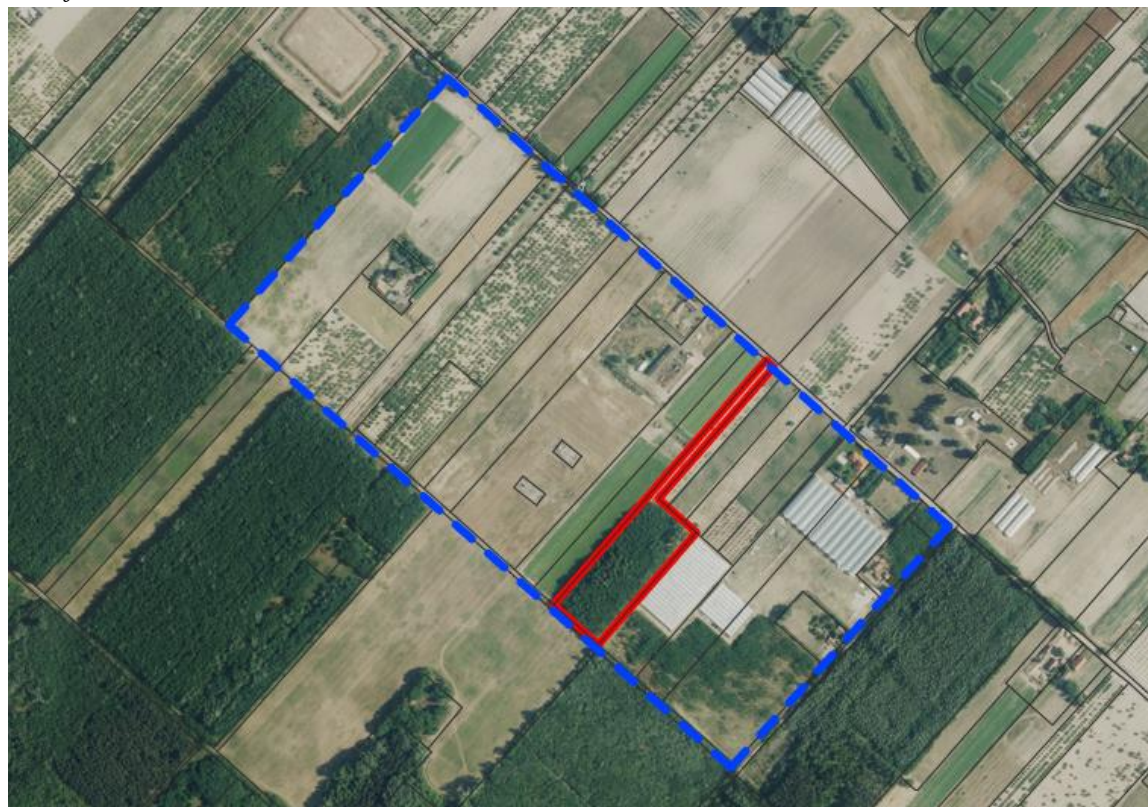
(3) Az építési tevékenységek részletes szabályai az anyaghasználatról: Az épületeken az alábbi anyagok alkalmazhatók: A lakóépület tetőhéjazata lehetőleg cserép, esetleg nád vagy korcolt fémlemez fedés lehet.

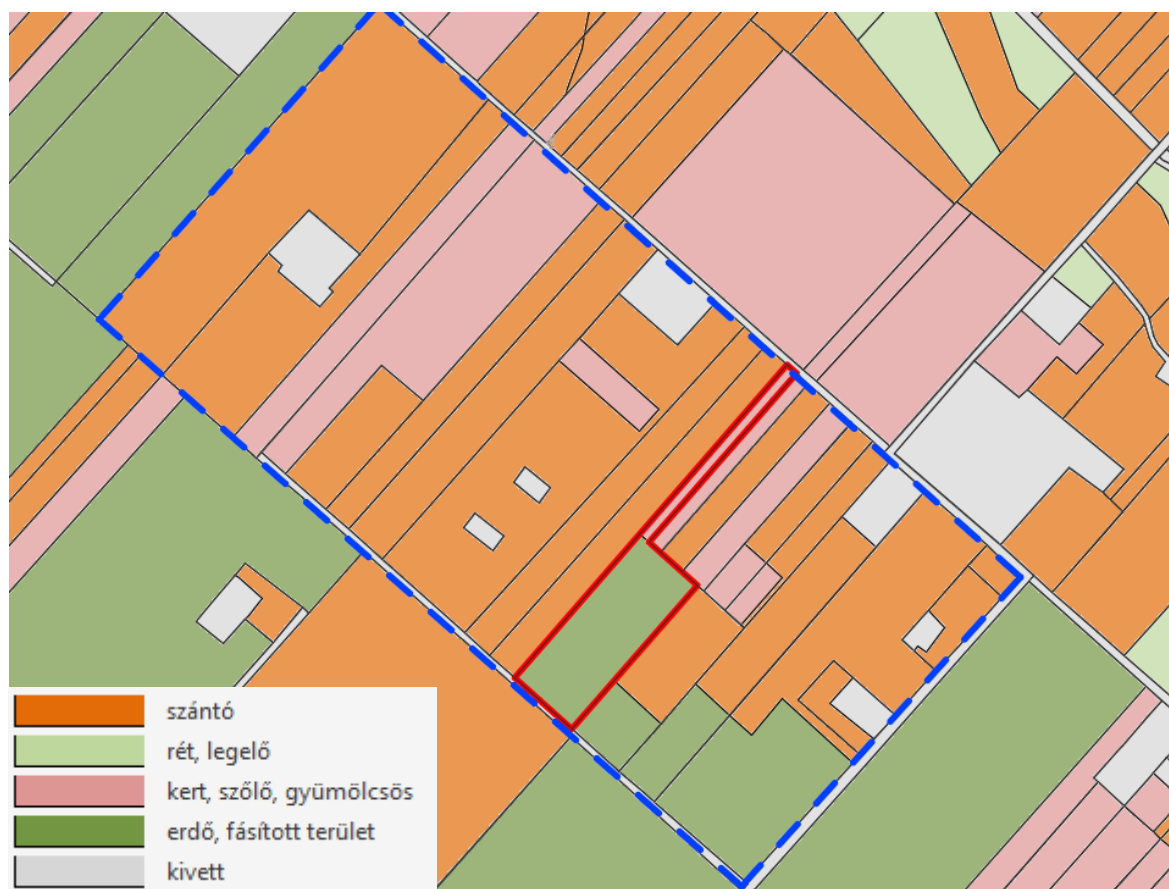
A fejlesztési szándék a TKR előírásainak megfelel.

1.5. 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 szintén két tanya sorakozik közvetlenül a szomszédos erdő mellett. Az ötödik épületesoport 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.

Ortofotó a tervezési területről



Művelési ág vizsgálat**1.6. 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.

1.7. Környezetvédelmi korlátok

Környezetvédelmi korlátozásokat országos jogszabályok állapítanak meg 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 (fűrj, 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 (hrsz: 0140/2) helyezi el.

1.8. Örökségvédelmi korlátok

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

1.9. 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.

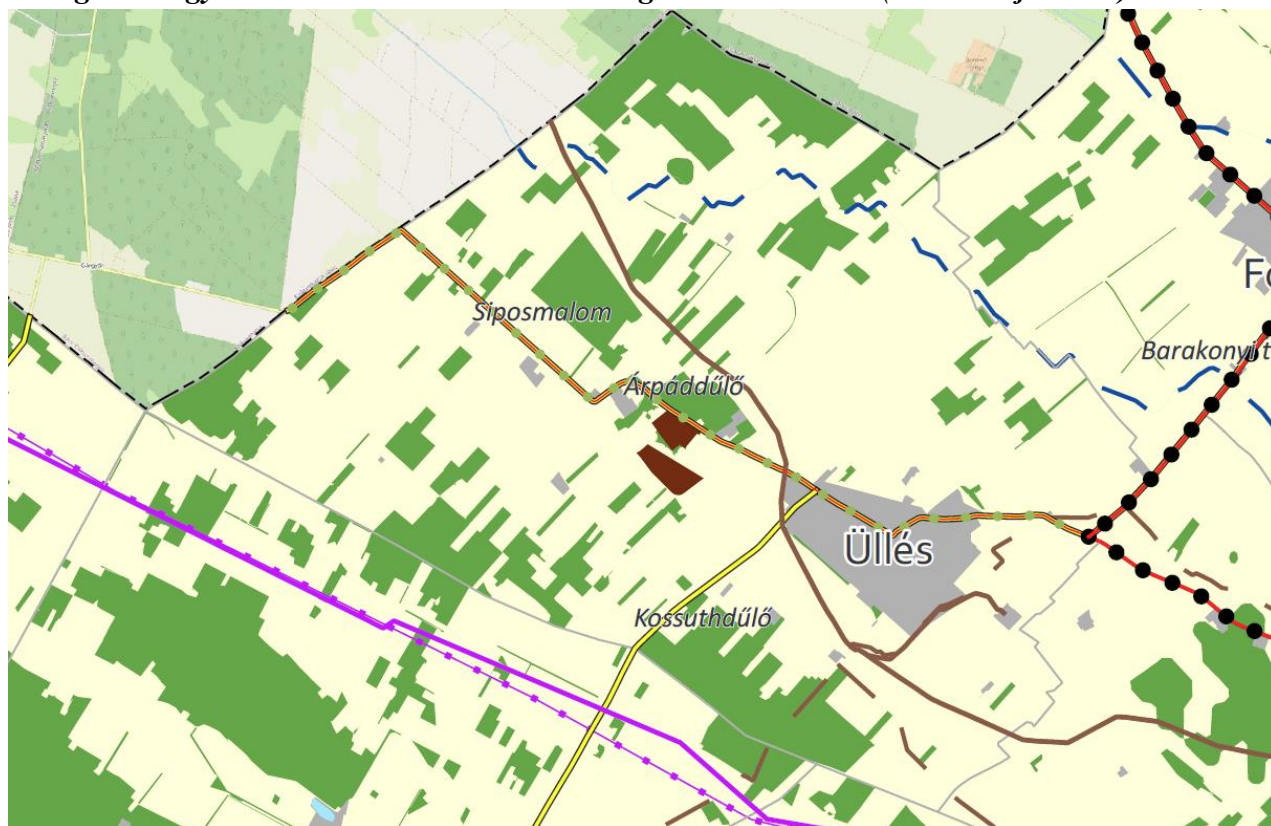
2. Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

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. $1066,17 \text{ ha} * 0,95 = 1012,9 \text{ ha}$, 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, ez az érték nagyobb a minimálisan elvárt 1012,9 hektárnál. Jelen tervezés keretében Adattár szerinti erdő nem szűnik meg, 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.

$3545 \times 0,75 = 2658,75 < 3431,34$ **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 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	Nem
ökológiai hálózat puffterületének 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
nagytablás, 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



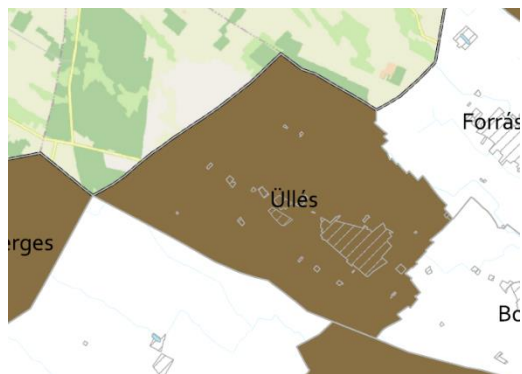
Erdők övezete

„Az OTTrT-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.”

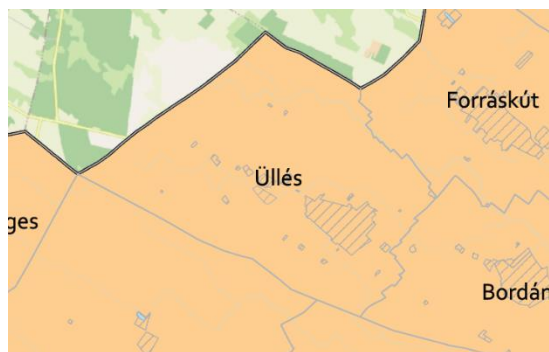
Az erdők övezetét nem érinti területi átsorolás. Az erdők övezetének erdőtömbjeihez kapcsolódnak a tervezett új erdőterületek.



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-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.”

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:

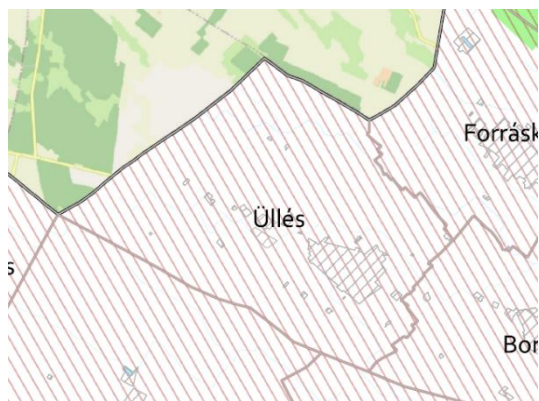
(2) A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni

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 Nagyközségi Önkormányzat 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.



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.”

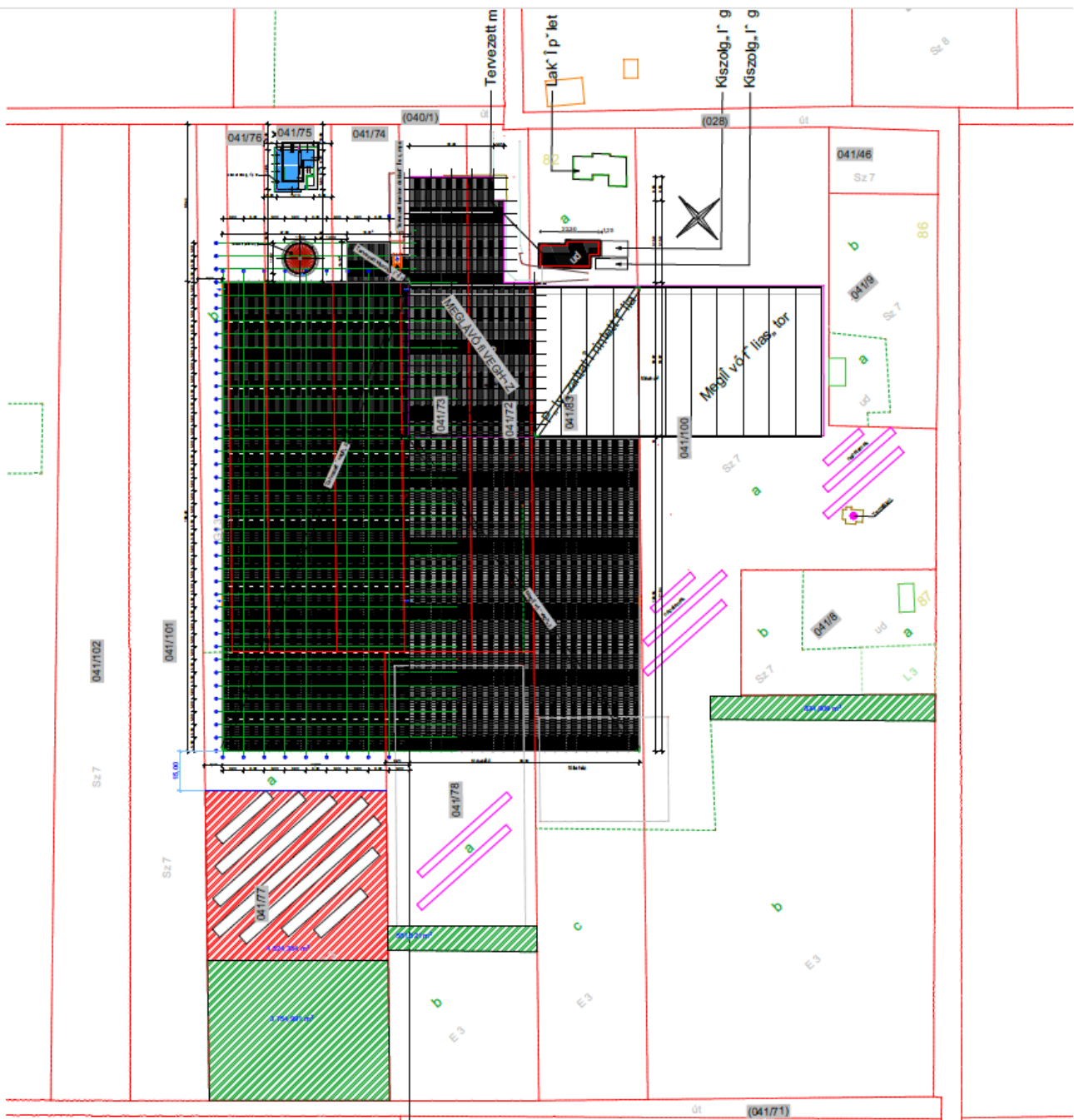
A tervezési területet érinti az övezet, azonban a tervezett övezeti átsorolások nem ellentétesek a jogszabályi előírásokkal. A CsMTrT 17.§ (1)-(2) bekezdésének előírásait a település teljes területére készülő fejlesztési vagy rendezési dokumentumok tervezésekor lehet megalapozottan alkalmazni.

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

3. Módosítási javaslat

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 üvegházrendszert terveznek. Az üvegházak elhelyezhetők mezőgazdasági területen, azonban a telekosztás módosítására szükség lesz, mert a 041/77 helyrajzi számú ingatlan középső részén kerül különleges beépítésre nem szánt területbe (Kme) a tervezett napelemes kiserőmű.

*Tervezett üvegház és napelemes kiserőmű helyszínrajza (tervező: Sári Zsolt)
(megj.: piros sraffal a tervezett naperőmű, zöld sraffal a tervezett erdők)*



Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E.§ (6) bekezdés szerint ebben az esetben az övezethatár kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl. A 041/77 hrsz-ú ingatlan déli részén és tőle és keletre két helyszínen, 9 ill. 10 méteres csíkban erdőterületeket kell kijelölni, mert a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7.§ (2) bekezdése értelmében különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésekor is csereterületet kell biztosítani, 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.

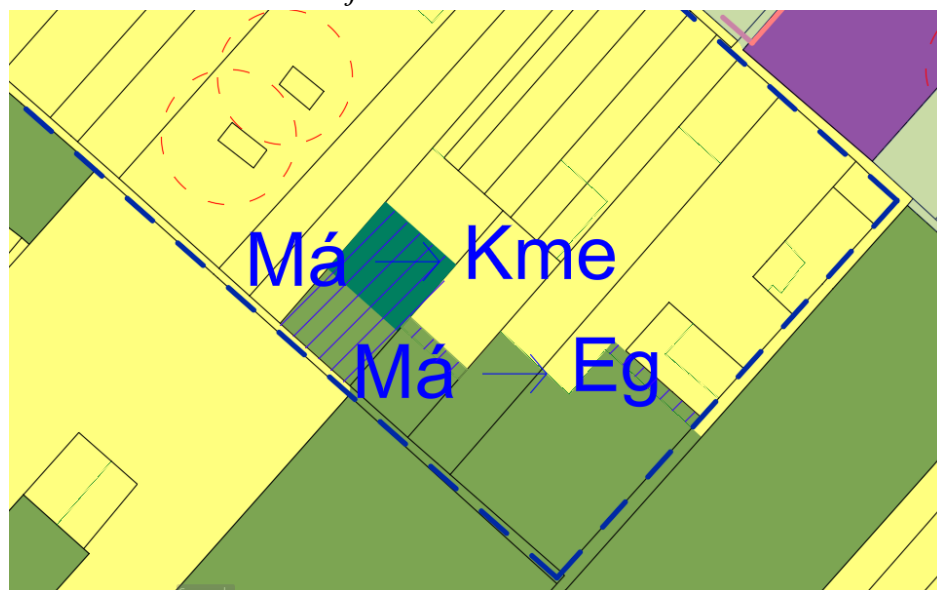
A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján számítottuk ki a biológiai aktivitásérték pontszám változását.

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

Településszerkezeti terv módosítási javaslat

Szerkezeti terv módosítási javaslat



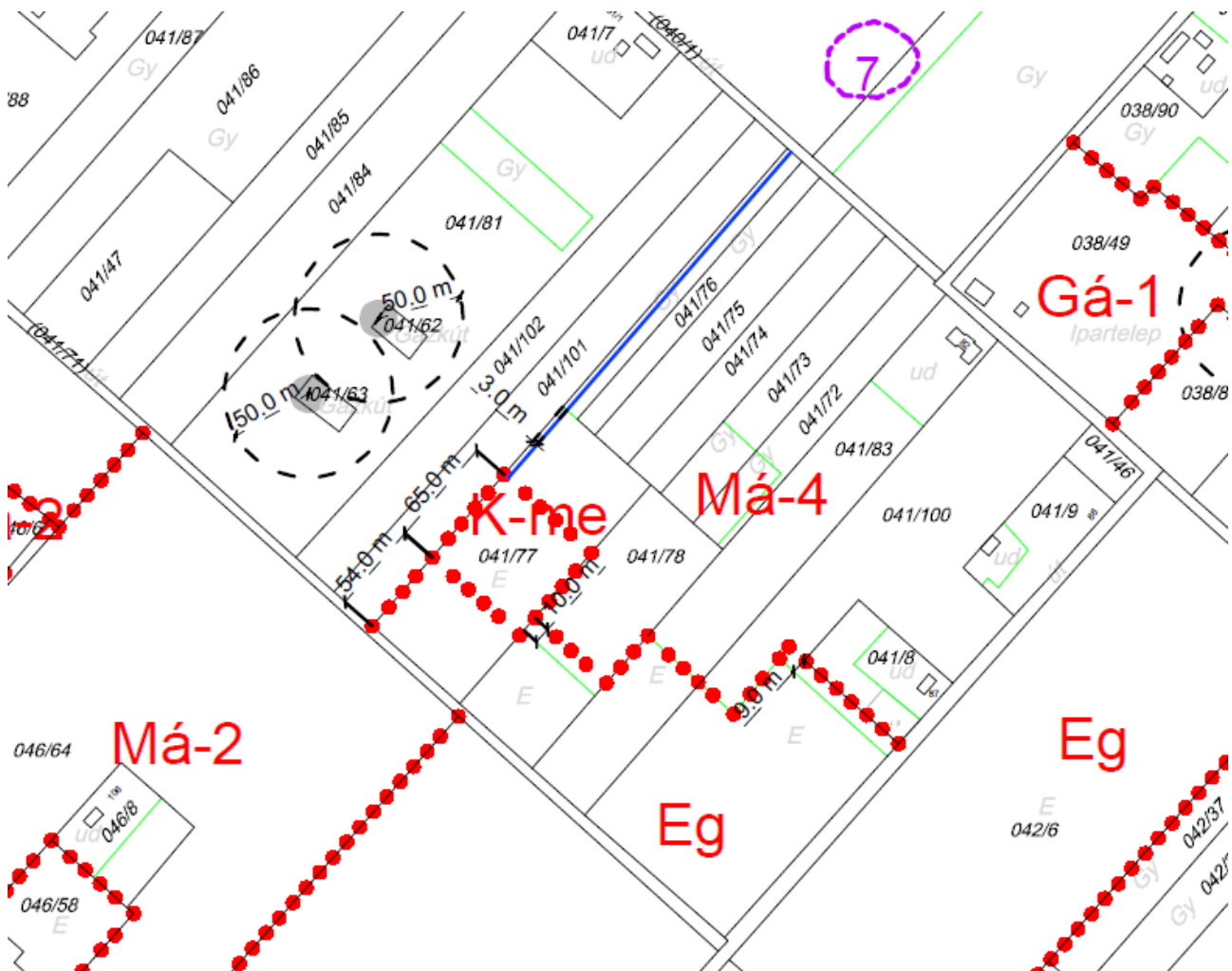
A napelemez kiserőmű tervezett területe különleges beépítésre nem szánt területbe kerül (Kme), az üvegházrendszer marad mezőgazdasági besorolás alatt, ezeken felül erdőterület (Eg) kijelölésére kerül sor három helyszínen.

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 (Kme). 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 északi irányban 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.

javasolt szabályozási terv



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 építészetéről szóló 2023. évi C. törvény definíciója alapján műtárgynak számítanak, ezért nem számíthatók 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 (Kme) foglalja magában. Az övezetben a kutatás-fejlesztés és a megújuló energiaforrások építményei helyezhetők el.

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.

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.

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 körbe ültetni.

Épített értékek

A tervezési területen műemlék, helyi védett építmény, illetve régészeti lelőhely nem található. A tervezett módosítás során tehát építészeti vagy régészeti értékek sérülésével nem kell számolni.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. Településszerkezeti terv módosítása

Határozat-tervezet

...../2026. határozat

Tárgy: Településszerkezeti terv módosítása

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta fenti tárgyú írásos előterjesztésben foglaltakat és az alábbiakat rögzíti.

Üllés 49/2021. (V. 03.) számú polgármesteri határozat

1. 1. sz. melléklete jelen rendelet 1.sz. melléklete szerint módosul,
2. 4. sz. melléklete jelen rendelet 2. sz. mellékletével egészül ki,
3. 5. sz. melléklete jelen rendelet 3. sz. mellékletével egészül ki.

Felelős: Nagy Attila Gyula polgármester

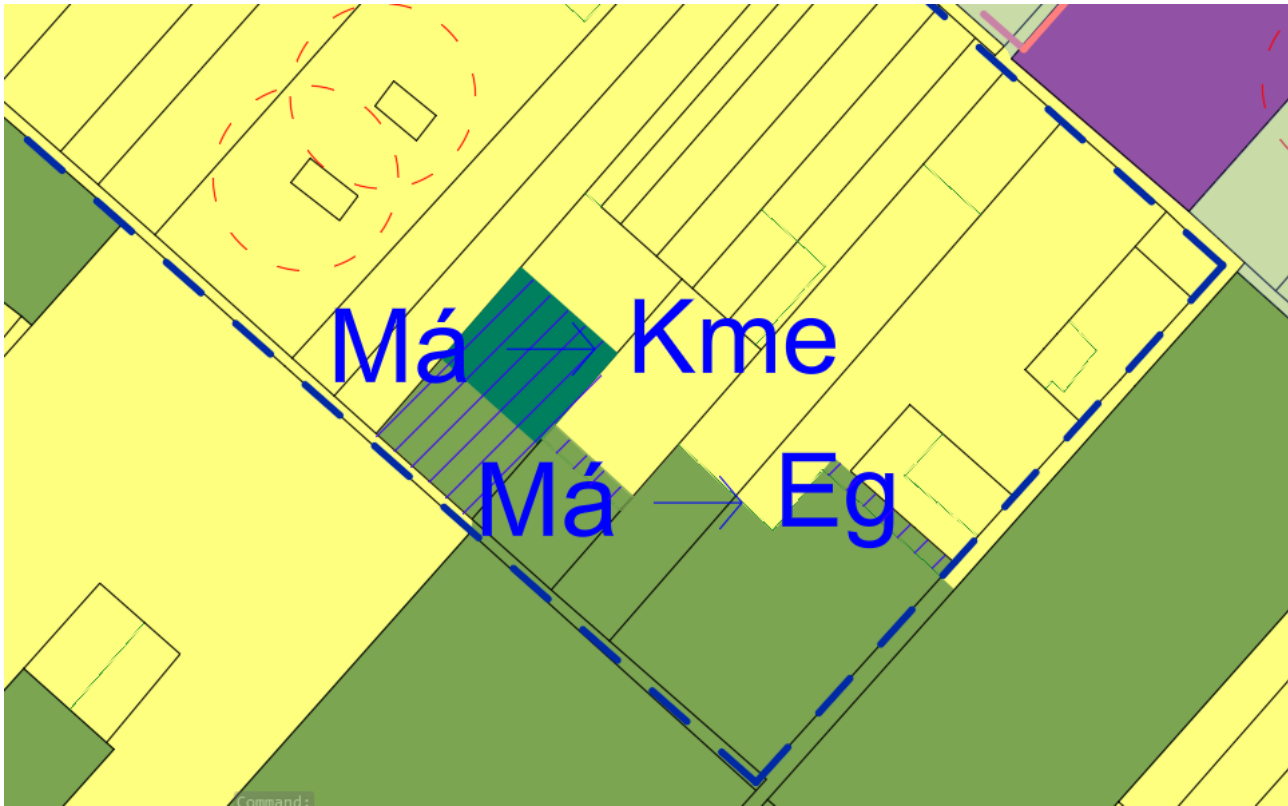
Határidő: hatályba lépéstől folyamatos

Határozatról értesítést kap:

- Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testület Tagjai (Helyben),
- Nagy Attila Gyula polgármester,
- Dr. Borbás Zsuzsanna jegyző,
- Berkecz Balázs főépítész,
- Irattár

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete .../2026. (...) számú határozatának 1. sz. melléklete:

1.

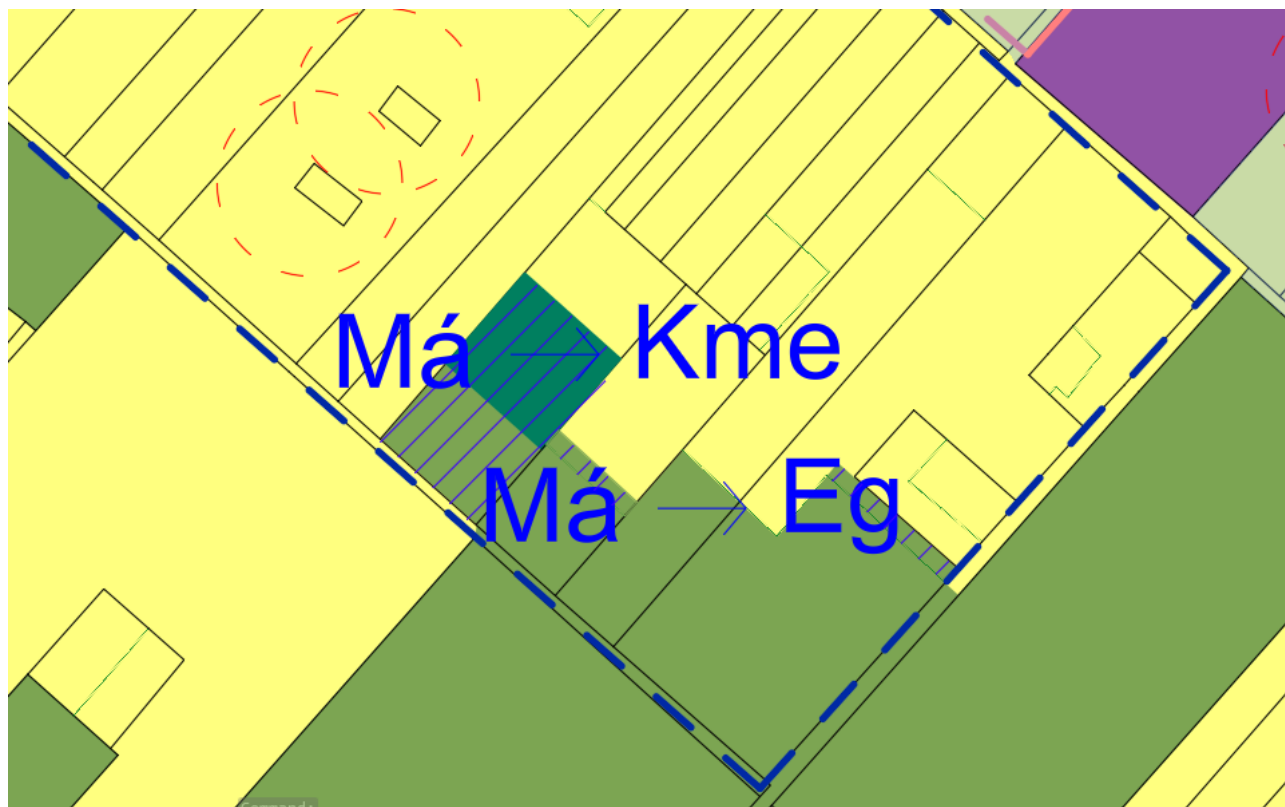


2.

Kme

Megújuló energiaforrás

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete .../2026. (...) számú határozatának 2. sz. melléklete:



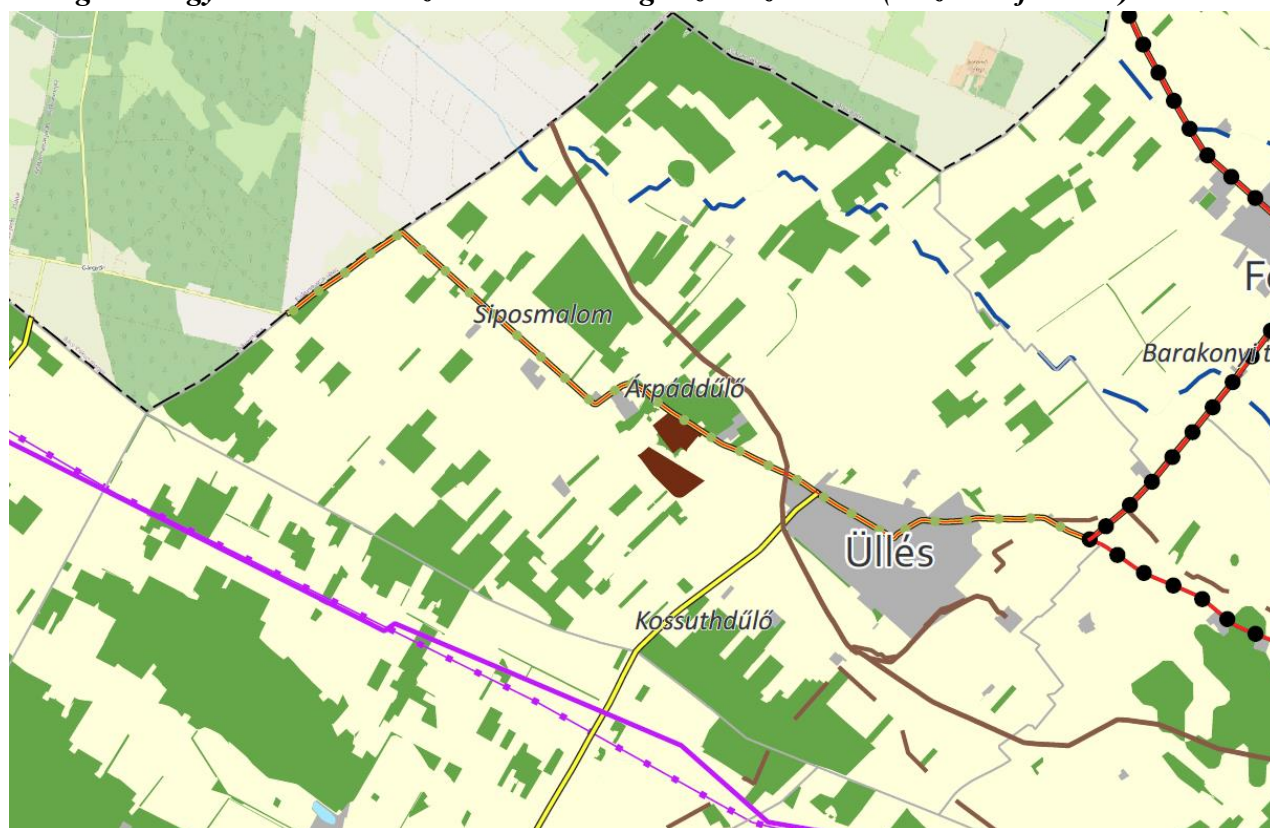
A napelemes kiserőmű tervezett területe különleges beépítésre nem szánt területbe kerül (Kme), az üvegházrendszer marad mezőgazdasági besorolás alatt, ezeken felül erdőterület (Eg) kijelölésére került sor három helyszínen.

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete .../2023. (...) számú határozatának 3. 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.

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. $1066,17 \text{ ha} * 0,95 = 1012,9 \text{ ha}$, 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, ez az érték nagyobb a minimálisan elvárt 1012,9 hektárnál. Jelen tervezés keretében Adattár szerinti erdő nem szűnik meg, 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.

$3545 \times 0,75 = 2658,75 < 3431,34$ **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 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	Nem
ökológiai hálózat puffterületének 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
nagytablás, 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



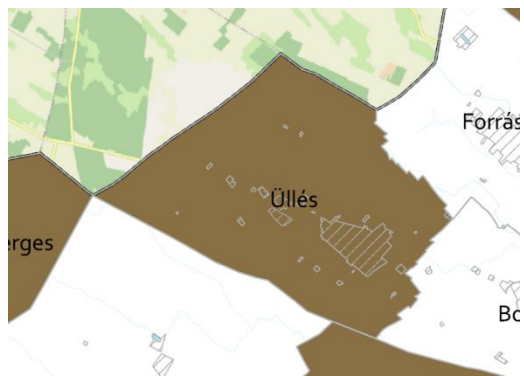
Erdők övezete

„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.”

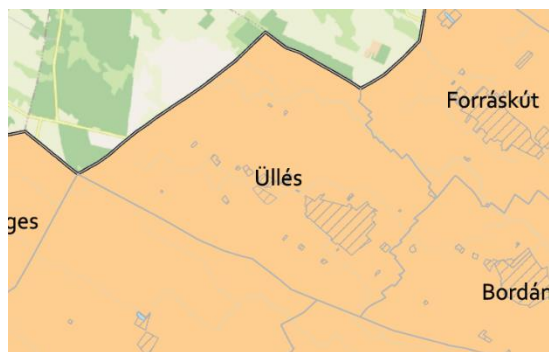
Az erdők övezetét nem érinti területi átsorolás. Az erdők övezetének erdőtömbjeihez kapcsolódnak a tervezett új erdőterületek.



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-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.”

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:

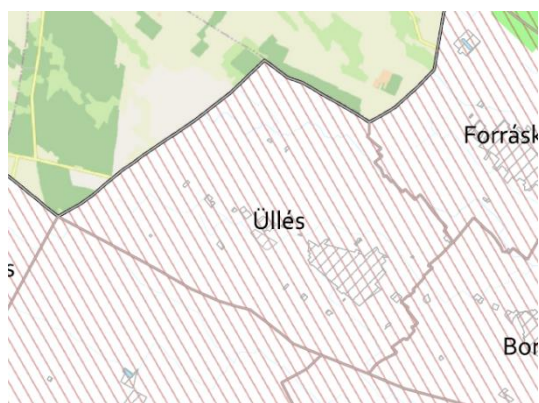
(2) A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni

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 Nagyközségi Önkormányzat 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.



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. Helyi Építési Szabályzat módosítása

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének

../2026. (. .) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról szóló 5/2021. (IV.14.) önkormányzati rendelete módosításáról

(tervezet)

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

1. §

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének a nagyközség közigazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzatról szóló 5/2021. (IV.14.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 21.§ a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A Kme jelű övezetben a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló építmények helyezhetők el.”

2. §

A Rendelet 2. melléklete a jelen rendelet 1. mellékletében foglalt rendelkezésekkel módosul,

3. §

Ez a rendelet a kihirdetése napját követő napon lép hatályba.

Nagy Attila Gyula sk.
polgármester

Dr. Borbás Zsuzsanna sk.
jegyző

Kihirdetve kifüggesztéssel 2026. ... napján.

Dr. Borbás Zsuzsanna
jegyző

1. melléklet az .../2026. (...) önkormányzati rendelethez
Sz-2 szabályozási terv módosítása

1.



1. sz. melléklet

K i v o n a t

- Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselőtestületének
2026. március 24-i soros. nyílt ülésének jegyzőkönyvéből –

50/2026.(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

- 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 Szőgi Mónika által meghatalmazott HungaroSun Bt.-vel kösse meg.

Határidő: azonnal

Felelős: Nagy Attila Gyula polgármester

Erről jegyzőkönyvi kivonaton értesítést kap:

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

K.m.f.

Nagy Attila Gyula s.k.
polgármester

A kivonat hiteles:

Balogh Márta
igazgatási ügyintéző

Dr. Borbás Zsuzsanna s.k.
jegyző