



ELŐTERJESZTÉS

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselőtestületének

Előterjesztő: Nagy Attila Gyula polgármester

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

Iktatószám: Ü/1- **58** /2026.

Felelős: Czékus Péter műszaki ügyintéző

Véleményezésre megküldve: -

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni!

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szótöbbség, a rendelet-tervezet elfogadásához minősített szótöbbség szükséges

Törvényességi véleményezésre bemutatva: 2026. július 21.



ÜLLÉS NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE

☐ 6794 Üllés, Dorozsmai út 40.

☎ 62/282-122

✉: polgarmester@ulles.hu

Iktatószám: Ü/1- 58 /2026.

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

Melléklet: 8 db

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete

Üllés

Tisztelt Képviselő-testület!

Amint az Önök előtt már ismeretes: 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 Üllés Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Üllés Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2021. (IV. 14.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) szerint az Má-4 jelű, általános mezőgazdasági övezetben helyezkednek el. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 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 szükséges módosítani. Az ehhez készült terveket Várkonyi Gábor településtervező készítette el.

A HÉSZ módosítása kapcsán 2026. április 20. és 2026. május 5. között lezajlott „A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) által előírt partnerségi egyeztetés Üllés Nagyközség Képviselőtestületének Üllés Nagyközség településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2017. (IV.27.) önkormányzati rendeletében előírt rendelkezések szerint.

A HÉSZ módosítása kapcsán egyetlen lakossági partnerségi vélemény sem érkezett, míg államigazgatási oldalról a beérkezett vélemények mindegyikének figyelembevétele mellett zárta le a partnerségi egyeztetést, és erről 86/2026. (VI.10.) számú Kt. határozatában döntött a Képviselő-testület.

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

A tervanyag 2026. június 24-én az Elektronikus Tervezést Támogató Rendszer (E-TÉR) felületre feltöltésre került, mellyel a Vrh. 68. § (2) bekezdés c) pontja szerinti záró szakasz megindult. A dokumentáció szerint a partnerségi egyeztetés, valamint a környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos véleményeztetés megtörtént és lezárásra került.

A záró szakasz keretében a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája 2026. július 9-én elektronikus úton (Teams alkalmazással) egyeztető tárgyalást tartott, amelyen Berkecz Balázs Üllés Nagyközség főépítésze és Várkonyi Gábor felelős tervező vett részt, az Állami Főépítész Iroda részéről Sári Zsolt állami főépítész nevében Asszony Emma vezette a tárgyalást, Sándor Gabriella közreműködésével.

A tárgyaláson ismertetésre kerültek a véleményezésre felkért államigazgatási szervek észrevételei. A megkeresett szervek — így különösen a Honvédelmi Minisztérium, a földhivatali hatóság, a katasztrófavédelmi igazgatóság, a bányafelügyeleti hatóság, az Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, a tűzvédelmi, iparbiztonsági és vízügyi hatóság, a környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság, a közlekedési hatóságok, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a népegészségügyi hatóság, az agrárügyi (növény- és talajvédelmi, valamint erdészeti) hatóság, továbbá a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság — a tervezett módosítás elfogadása ellen kifogást nem emeltek.

A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya a tervanyag elfogadása ellen szintén nem emelt kifogást, ugyanakkor felhívta a figyelmet arra, hogy amennyiben az üvegház bővítése, illetve a naperőmű létesítése a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 7. § 23. pontja alapján örökségvédelmi szempontból nagyberuházásnak minősül, úgy a Kötv. 23/C. § (1) bekezdésének megfelelően a beruházás területére a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt kell készíttetnie.

A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya tájékoztatása szerint a módosítás termőföldet érint, ezért a beruházás megkezdése előtt a más célú hasznosítás iránti engedélyt az illetékes földhivatali osztálynál kérelmezni kell; e körülményeket a konkrét beruházás tervezése és kivitelezése során figyelembe kell venni.

Az Állami Főépítész Iroda megállapította, hogy az előzetesen beérkezett vélemények kifogást nem tartalmaznak, azokat a konkrét beruházás tervezése és kivitelezése során kell figyelembe venni, a tárgyalást lezárta, és tájékoztatást adott arról, hogy a Vrh. 68. § (2) bekezdés d) pontja szerint az állami főépítész a tárgyalást követő 5 napon belül adja ki záró szakmai véleményét.

Az állami főépítész CS/B01/5374-20/2026. iktatószámom, 2026. július 9-én kiadott záró szakmai véleményében megállapította, hogy a településrendezési eszközök módosításának véleményeztetése jogszerűen megtörtént, a jóváhagyást akadályozó vélemény-eltérés nem maradt fenn, így **a településrendezési eszközök jóváhagyása jogszerűen megtehető**. Az állami főépítész felhívta a figyelmet arra, hogy a Vrh. 67. § (10) bekezdése szerint a záró vélemény a kiadásától számított 6 hónapig érvényes, valamint arra, hogy a jóváhagyott önkormányzati rendeletet a Vrh. 72. § (1) bekezdés b) pontja szerint legkésőbb annak hatálybalépése napján fel kell tölteni az E-TÉR felületre.

A fentiekre tekintettel a településszerkezeti terv módosítással érintett elemeit (a naperőmű tervezett területének Kme övezetbe történő átsorolása, valamint az érintett erdőterületek (Eg) kijelölése) jelen előterjesztés 1. és 2. számú melléklete, a HÉSZ módosító önkormányzati rendelet tervezetét a 3. számú

melléklet, az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét a 4. számú melléklet, az állami főépítész záró szakmai véleményét az 5. számú melléklet tartalmazza.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést ismerje meg, a határozati javaslatot fogadja el, a mellékletben foglaltak szerint a településszerkezeti terv módosítását fogadja el, valamint alkossa meg Üllés Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 5/2021. (IV. 14.) önkormányzati rendeletének 3. számú melléklet szerinti módosítását.

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

...../2026. (VII.23.) önkormányzati határozat

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

H A T Á R O Z A T-i javaslat

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

- 1) 1. sz. melléklete jelen határozat 1.sz. melléklete szerint módosul,
- 2) 2. sz. melléklete jelen határozat 2.sz. melléklete szerint módosul.

Határidő: azonnal

Felelős: Nagy Attila Gyula polgármester

Erről jegyzőkönyvi kivonaton értesítést kap:

1. Nagy Attila Gyula polgármester
2. Dr. Borbás Zsuzsanna jegyző
3. Urbanimex Bt. (székhely: 7627 Pécs Kun utca 5/6.)
4. Czékus Péter műszaki előadó
5. Berkecz Balázs települési főépítész
6. Irattár

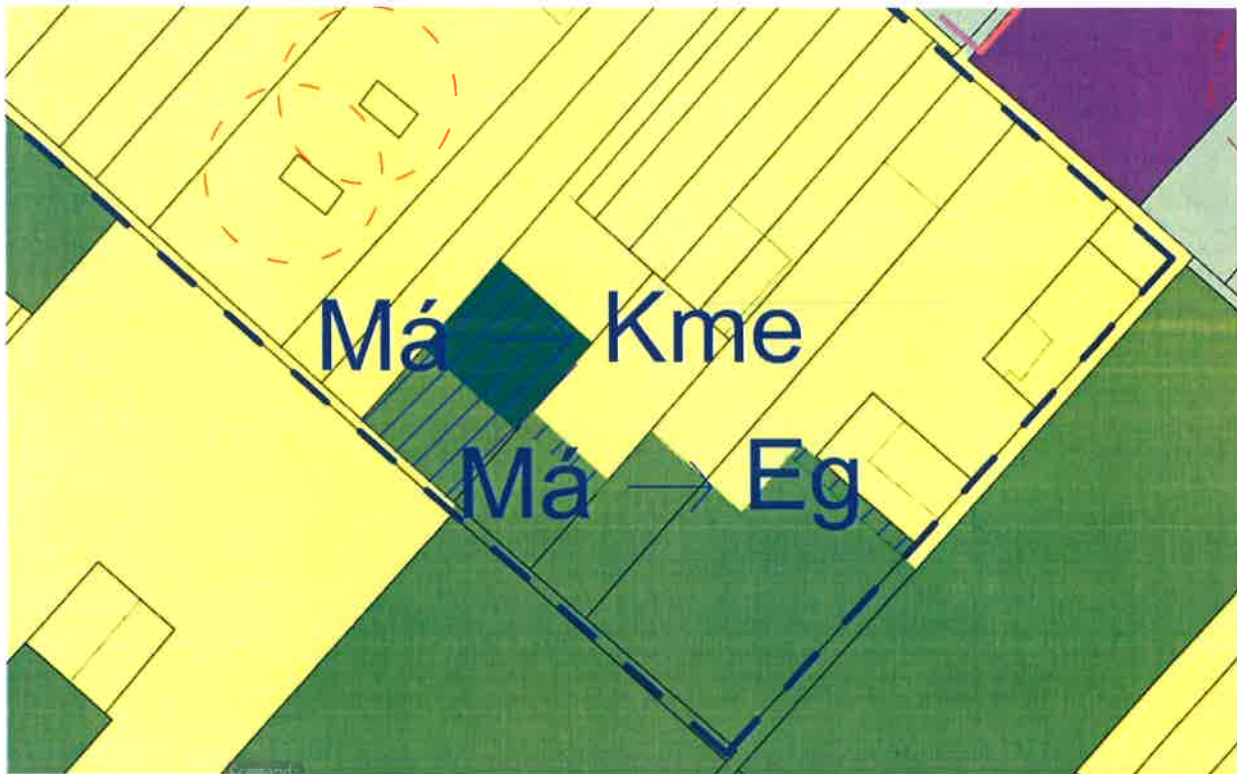
Üllés, 2026. július 21.

Tisztelettel:

Nagy Attila Gyula
polgármester

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

1.

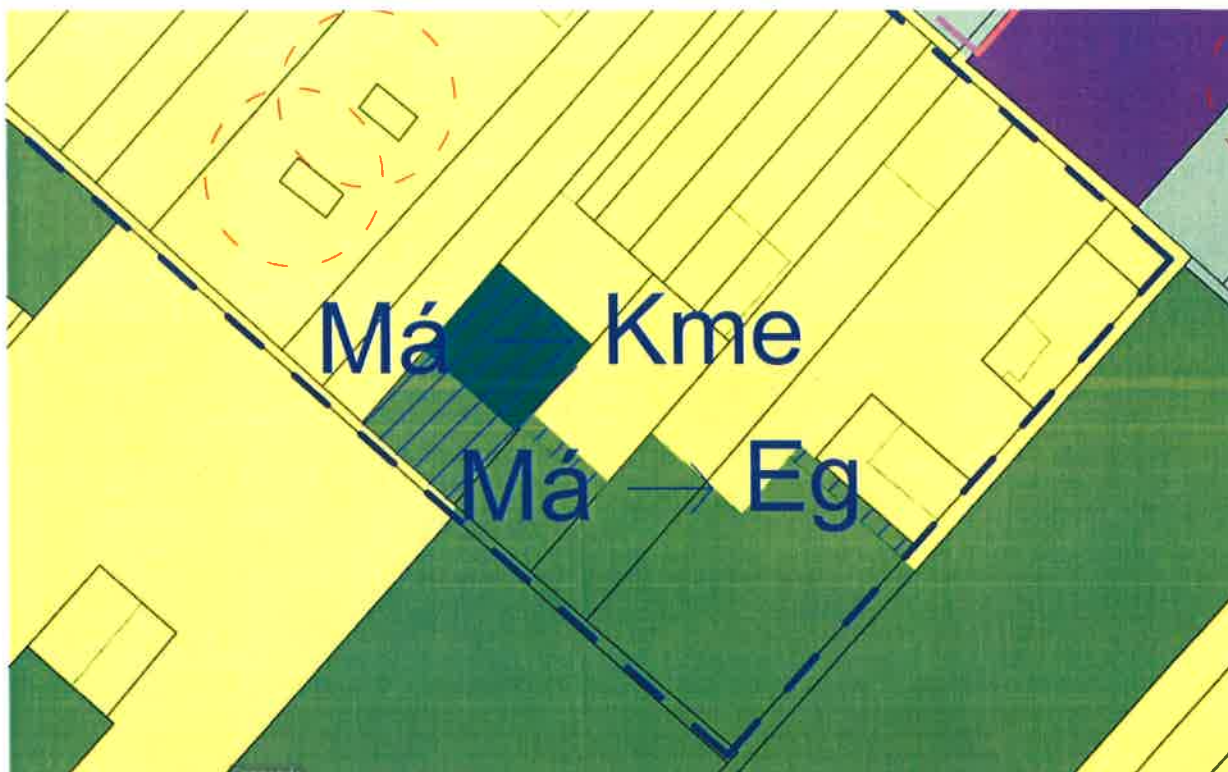


2.

Kme

Megújuló energiaforrás

Üllés Nagyközség 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 Nagyközség 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 nyersanyagvagyron 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
nagyábrás, intenzív termőföld	Nem	Nem
homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület	Igen	Igen
jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület övezete	Nem	Nem

hagyományos gyümölcsstermesztési térsg 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.”

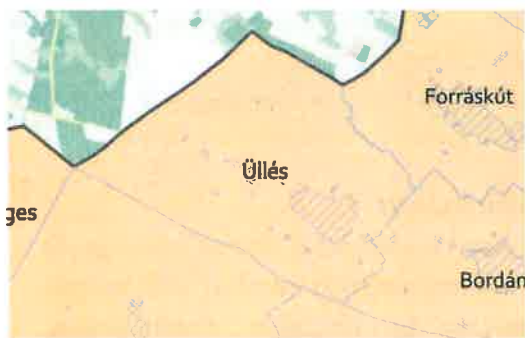
Az erdők övezetét nem érinti területi átsorolás. Az erdők övezetének erdőtömbjeihez kapcsolódnak a tervezett új erdőterületek.



▼ 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:

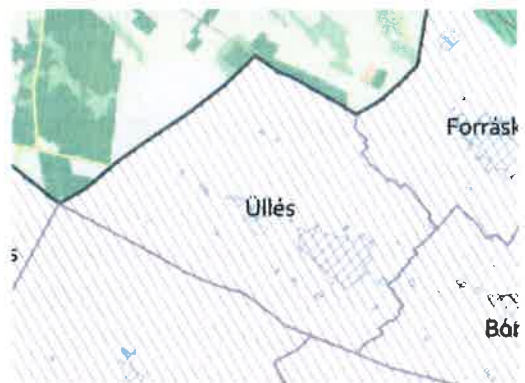
(2) A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni

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 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.



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.

Üllés Nagyközség

Településfejlesztési Koncepció és Településrendezési eszközök

Iqazqatási terület

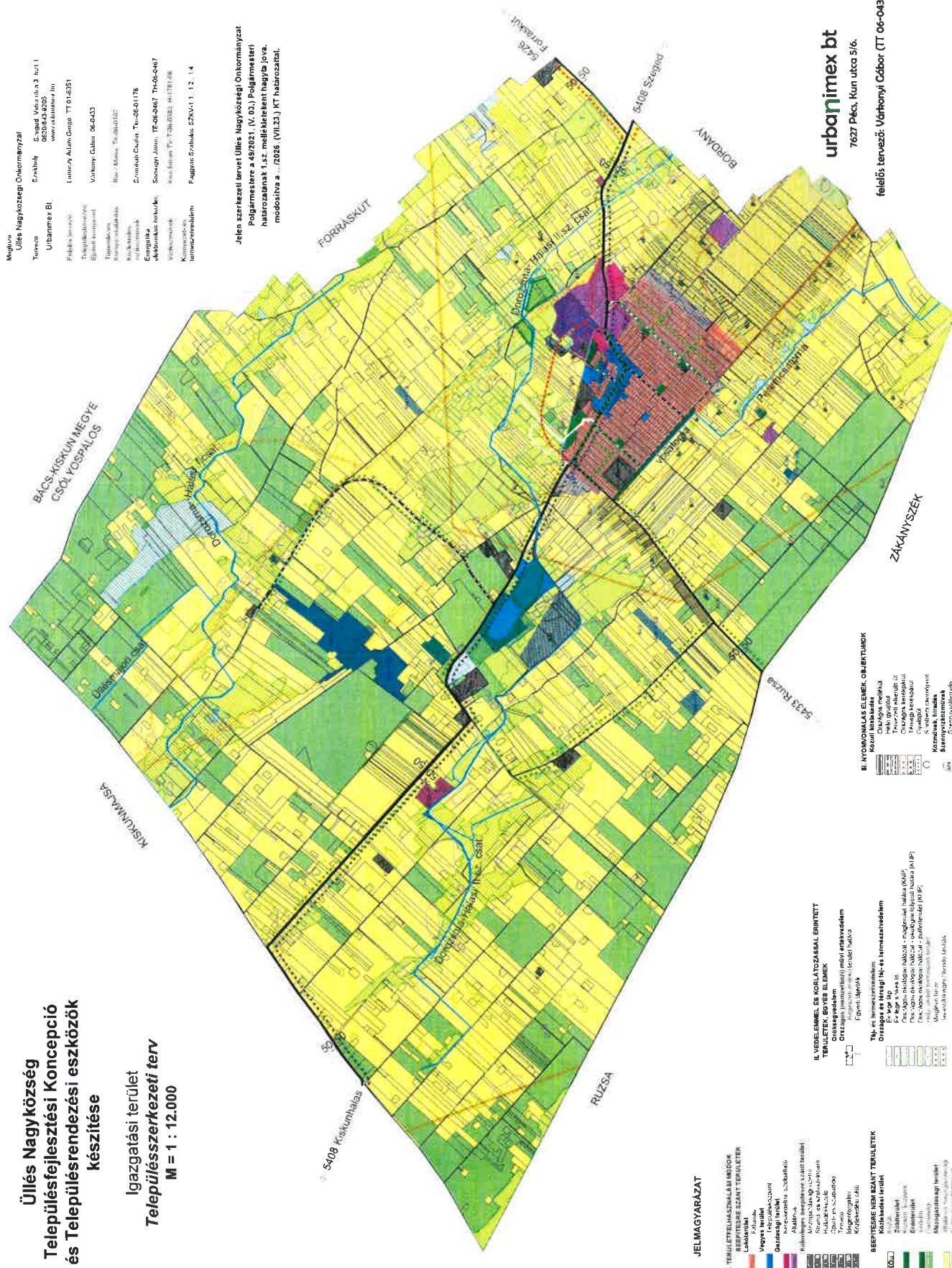
M = 1 : 12.000

Jelen szerkezeti tervet Ulles Nagyközségi Önkormányzat Polgármestere a 49/2021. (V. 03.) Polgármesteri határozatának 1.sz. mellékletént nagybá jóva, módosítva a .../2026. (VII.23.) KT határozattal.

Megnevezés	Ullés Nagykozsegi Önkormányzat
Tervező	Szabóly Szabolcs 0630-454-9265 szabolcs.szaboly@hu
Übármester	Lukácsy Árpád György TT-0351
Felkészítők	Várhelyi Gábor 06-933
Tervezői feladat	Bár Ákosné T. 06-30-132
Tervezői feladat	Szabolcs Szabolcs TT-060176
Tervezői feladat	Szabolcs János TT-06-0467 TT-06-0468
Tervezői feladat	Szabolcs János TT-06-0333 TT-06-0334
Energiaforrás	Fagyasztószekrény SZVA-11 12 14
Energiaforrás	Fagyasztószekrény SZVA-11 12 14
Energiaforrás	Fagyasztószekrény SZVA-11 12 14

urban**imex** bt
7627 Pécs, Kun utca 5/6.

felelős tervező: Várkonyi Gábor (TT 06-0433)



Készült az állami adatok felhasználásával.

Előzetes hatásvizsgálat

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének

../2026. (VII.23.) önkormányzati rendelet-tervezete

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

A tervezett jogszabály jelentősnek ítélt hatásai:

1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet társadalmi egyeztetése a képviselő-testület 8/2017.(IV.27.) rendelete szerinti Partnerségi rendben zajlott le, a lakosság tájékoztatása és észrevételeinek figyelembe vétele biztosított volt. A tervező iroda honlapján folyamatosan megtekinthetők voltak (és jelenleg is) az előzmények és a tervezési folyamat dokumentumai: www.urbanimex.hu.

2. A szabályozás környezeti és egészségügyi következményei

A kiserőmű létesítése környezeti elemeket érintő hatása nem jelentős.

3. Rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A feltételeket a módosítás nem változtatja meg, nem ró plusz terhet az önkormányzatra.

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

A módosítás építésjogilag megalapozza a fejlesztést.

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

A feltételeket a módosítás nem változtatja meg jelentős mértékben, nem ró plusz terheket az önkormányzatra.

Üllés, 2026. július 23.

Dr. Borbás Zsuzsanna
jegyző

Általános indokolás

Üllés Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 32/2026. (II.10.) számú Kt. határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításának megindításáról az önkormányzatnál jelentkezett módosítási szándék megvalósítása érdekében.

Jelen módosítást új megújuló energiaforrás területének kijelölésére irányuló HÉSZ módosítás tette szükségessé.

Részletes indokolás

1. § A rendelet 21. §-a kiegészítésre kerül a (9) bekezdéssel.
2. § A rendelet 2. melléklete helyébe a rendelet 1. melléklete lép.
3. § A rendelet hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.

Üllés Nagyközségi Önkormányzata Képviselő-testületének

....//2026. (VII. 24.) önkormányzati rendelete

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 5/2021. (IV.14.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Üllés Nagyközség Önkormányzata 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,

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

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

1. §

Az Üllés Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2021. (IV.14.) önkormányzati rendelet 21. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

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

2. §

Az Üllés Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2021. (IV.14.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3. §

Ez a rendelet 2026. július 25-én lép hatályba.

Ü l l é s, 2026. július 23.

Nagy Attila Gyula s.k.
polgármester

Dr. Borbás Zsuzsanna s.k.
jegyző

A rendelet kihirdetve:
2026. július 24.
Dr. Borbás Zsuzsanna
jegyző

KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV

Sz-2

M = 1 : 12.500



Készült az állami alapadatok felhasználásával.
Nyomtatva: 2026. július

JELMAGYARÁZAT

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Építési övezet, övezeti jel
- Építési övezet, övezeti határa
- Szabályozási vonal

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Vízgazdálkodási terület

Országos mellékút - Kóu-1

Helyi gyűjtőút - Kóu-2

Út és csatorna - Kóu-3

Lakóút, kiszolgálóút

Meglévő / tervezett terepképváz

Elkerülő út tervezett nyomvonala

VÉDELMEK ÉS KORLÁTOZÁSOK

Régészeti lelőhely határa

Egyedi tájéktér

Balvízzel veszélyeztetett terület

CH Banyatelek

A Kiskunsági Nemzeti Park adatai alapján:

Természeti terület

Országos Ökológiai hálózat - Magterület

Országos Ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó

Országos Ökológiai hálózat - Pufferterület

Ex-lege védett lap

Ex-lege védett szikes tó

Magasnyomású gázvezeték

és biztonsági övezete

Egyéb adatszolgáltatás alapján:

Mélyfúrású kút

Veddiátvitóság

ALAPTERKEPI ELEMEK

Településhatár

Sz-1 jelű tervlap határa

Telekhatár

Épület

Projekt neve	Üllés Nagyközségi Önkormányzat
Projekt címe	Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2021. (IV. 14.) számú önkormányzati rendelethez
Projekt vezetője	Dr. Kovács Zoltán
Projekt szerzője	Dr. Kovács Zoltán
Projekt ellenőrzője	Dr. Kovács Zoltán
Projekt felülvizsgálója	Dr. Kovács Zoltán
Projekt dátuma	2026. július
Projekt státusza	Elkészült
Projekt leírása	Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2021. (IV. 14.) számú önkormányzati rendelethez
Projekt célja	Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2021. (IV. 14.) számú önkormányzati rendelethez
Projekt eredménye	Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2021. (IV. 14.) számú önkormányzati rendelethez

Jegyzőkönyv

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

Korm. rendelet (továbbiakban: Vrh.) 68. § (2) bekezdés c) pontja szerinti egyeztető tárgyalásról

Ideje: 2026. július 9. 9.00 óra

Helyszín: A tárgyalás elektronikus úton került megtartásra, amiről az érintettek e-mailben értesültek. A teams alkalmazás által generált link valamennyi, a tárgyalásig észrevételt nem tett érintett számára megküldésre került.

Tárgy: Üllés Nagyközség településrendezési eszközeinek napielemes kiserőmű létesítését célzó módosítása.

Jelen vannak:

Berkecz Balázs	Üllés Nagyközség főépítésze
Várkonyi Gábor	okl. településmérnök, felelős tervező
Asszony Emma	Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda
Sándor Gabriella	Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda

Asszony Emma (továbbiakban: **A. E.**) **Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal** (továbbiakban: **CSCSVKH**) **Állami Főépítész Iroda** (továbbiakban **ÁFI**) **munkatársa** köszönti a résztvevőket, tájékoztatást ad, hogy **Sári Zsolt állami főépítész** úr nevében vezeti le a tárgyalást. Tájékoztatást ad arról, hogy a tárgyalásról hangfelvétel készül. Kéri jelezni, ha van valakinek ezzel kapcsolatban észrevétele van.

Jelzés a jelenlévők felől nem érkezett.

Ismerteti, hogy mivel a módosítás során a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése, így a Vrh 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján az egyeztetés egyszerűsített eljárással kerül lefolytatásra. A dokumentáció szerint a partnerségi egyeztetés és a környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos véleményeztetés megtörtént, és lezárásra került.

Felhívja a résztvevők figyelmét, hogy a tárgyalás alkalmával el kell hangoznia valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntésnek, és a településrendezési eszköz elfogadására alkalmassá tételhez szükséges feltételnek.

A. E. felkéri **Sándor Gabriellát** (továbbiakban: **S. G.**) településrendezési szakügyintézőt, hogy ismertesse a beérkezett véleményeket.

S. G. beszámol arról, hogy a véleményezésre felkért államigazgatási szervek közül többen adtak írásban tájékoztatást, illetve véleményt. A **Honvédelmi Minisztérium**

Hatósági Főosztály, a CSCSVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1., a Csongrád-Csanád Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Szolnoki Bányafelügyeleti Osztály, az Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, a CSCSVKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, a CSCSVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály, a CSCSVKH Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Ütügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a CSCSVKH Népegészségügyi Főosztály, a CSCSVKH Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, valamint a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság a módosítások elfogadása ellen kifogást nem emeltek, a tárgyalásról kimentésüket kérték.

A CSCSVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Hatósági Osztály 1. levelében jelzi, hogy a tervanyag elfogadása ellen kifogást nem emel, ugyanakkor felhívja a figyelmet, hogy amennyiben az üvegház bővítés, illetve a naperómű létesítés a Kötv. 7. § 23. pontja alapján örökségvédelmi szempontból nagyberuházásnak minősül, úgy a Kötv. 23/C § (1) bekezdésének megfelelően a beruházás területére előzetes régészeti dokumentációt kell készíttetnie a beruházónak.

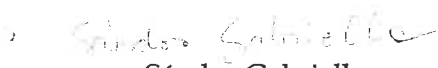
A. E. megállapítja, hogy az előzetesen beérkezett vélemények kifogást nem emelnek, illetve a konkrét beruházás tervezése és kivitelezése során kell őket figyelembe venni.

Az ÁFI részéről a dokumentációval kapcsolatban észrevétel, kérdés, kifogás nem merült fel.

A. E. tájékoztatást ad arról, hogy a Vrh. 68. § (2) bekezdés d) pontja szerint az állami főépítész a tárgyalást követő 5 napon belül adja ki záró szakmai véleményét. A tárgyalást lezárja.

K.m.f.

Jegyzőkönyvet összeállította:


Sándor Gabriella
CSCSVKH ÁFI
terület- és településrendezési munkatárs

Hitelesítette:




Asszony Emma
CSCSVKH ÁFI
terület- és településrendezési munkatárs

Igyzökönyv mellékletei:

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	Ikt. sz.: 8326-2/2026/h
Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.	Ikt. sz.: 10117-4/2026.
Csongrád-Csanád Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	Ikt. sz.: 35600/885-1/2026.ált.
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Szolnoki Bányafelügyeleti Osztály	Ikt. sz.: SZTFH-BANYASZ/6472-2/2026
Alsó-Tisza-Vidéki Vízügyi Igazgatóság	Ikt. sz.: 012912-0108/2026
Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	Ikt. sz.: CS/TIV/02337-2/2026
Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgyűjtési Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály	Ikt. sz.: CS/Z02/004207-4/2026.
Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály	Ikt. sz.: CS/TUT/00002-73/2026.
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály	Ikt. sz.: BP/0801/00444-2/2026
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Szegedi Hatósági Iroda	Ikt. sz.: K/16668-2/2026.
Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	Ikt. sz.: CS/NEF/01036-4/2025
Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Hatósági Osztály 1.	Ikt. sz.: CS/D01/03625-2/2026
Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	Ikt. sz.: CS/F01/01420-2/2026.
Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	Ikt. sz.: BK/ERD/03440-5/2026.
Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság	Ikt. sz.: ÁLT/1180-5/2026.

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

mint honvédelmi szakhatóság

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12

Hivatali Kapu: HMHI (KRID: 210267399), e-mail: hm.hfa@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 8326-2/2026/h

Hiv. szám: CS/B01/5374-2/2026

. számú példány

„Elektronikusan továbbítandó!”

Sári Zsolt
Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítész Iroda
állami főépítész

6722 Szeged
Rákóczi tér 1.

Tárgy: Üllés nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása (041/77 és 041/78 hrsz.-ú ingatlanokon naperőmű elhelyezhetősége érdekében) - egyszerűsített eljárás, egyeztető tárgyalás

Tisztelt Főépítész Úr!

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

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

A tárgy szerinti témában meghirdetett 2026. július 9-i egyeztető tárgyaláson más irányú elfoglaltság miatt nem áll módomban részt venni.

Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) 11. melléklet táblázat 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 74. § (2) bekezdés h) pontjára.

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

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

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Dr. Ruszin-Szendi Romulusz
honvédelemért felelős miniszter
névében és megbízásából

Koós Tamás alezredes
településrendezési és térképészeti hatósági
osztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 3 lap

Ugyintéző (tel/fax): Gottwald Erzsébet (tel.: +36 (1) 474-1111/21-032; HM 022-21-032; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják:

1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Címzett

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Koós Tamás
Időpont: 2026.06.26 13:35:53 CEST



CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
FÖLDHIVATALI OSZTÁLY 1.

Sári Zsolt

állami főépítész részére

Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal KRID: 608941118
Állami Főépítész Iroda

S z e g e d
Rákóczi tér 1.
6722

Iktatószám: 10117-4/2026.

Tárgy: Tájékoztatás

Ügyintéző: Németh Márta

Hiv. szám: CS/B01/5374-2/2026.

Tel.: 62-680-175

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

A Csongrád- Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.- *„Felgyő Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása”* záró véleményezési szakasz tárgyalásán (videókonferencián) nem tud észet venni, ezért az alábbiakról tájékoztatja:

A településrendezési eszközök véleményezése során az ingatlanügyi hatóság hatáskörét a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tftv.) 1. § -a, a településrendezési tervek véleményezésének szempontjait a Tftv. 6/B. §-a állapítja meg:

„1. § (1) A törvény hatálya kiterjed a termőföldre, valamint - ha e törvény így rendelkezik - a termőföldnek nem minősülő ingatlanokra.

(2) E törvény a termőföldek hasznosítására, a földvédelemre, a földminősítésre és a talajvédelemre vonatkozó rendelkezéseket állapítja meg.

(3) A termőföldre vonatkozó rendelkezéseket - a földvédelemre, valamint a mellékhasznosításra e törvényben megállapított szabályok kivételével - alkalmazni kell a mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földre is.”

A településrendezési eszközök véleményezése során Tftv. 6/B. §-a az alábbiak szerint rendelkezik a termőföld védelmi szempontok érvényesítése tekintetében:

„6/B. § (1)* Ha az ingatlanügyi hatóság a településfejlesztési és településrendezési terv elkészítése vagy azok módosítása tekintetében az egyeztetési eljárásban véleményező*

hatóságként működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza."

A tervanyag áttanulmányozása során a hivatal megállapította, hogy Üllés Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása termőföldet érint. Amennyiben termőföldet érint a beruházás abban az esetben beruházás megkezdése előtt kérelmezni kell a más célú hasznosítás iránti engedélyt az illetékes földhivatali osztálynál. A tevékenység megvalósítása során fokozottan figyelni kell arra, hogy az érintett és szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását a tervezett tevékenység ne akadályozza. A beruházás a gyengébb minőségű termőföldeken, a legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen.

A dokumentációt a hivatal elfogadásra javasolja.

A tájékoztatás a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény rendelkezésein alapul.

Szeged, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

A főispán helyett eljáró dr. Molnár Csaba
főigazgató nevében és megbízásából:

Jeszenszky Nóra
osztályvezető



CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Vélemény Üllés Nagyközség
településrendezési eszközeinek
módosítása ügyében
Hiv szám, Űi.: CS/B01/5374-2/2026.
Sándor Gabriella
Ügyintéző: Környei Béla tű. alezredes
Telefon: 62/621-295
e-mail: bela.kornyei@katved.gov.hu

Sári Zsolt
Állami főépítész Úr részére
Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal

Szeged

Tisztelt Főépítész Úr!

Tájékoztatom, hogy a részemre fenti hivatkozási számon megküldött megkeresését kézhez kaptam.

Üllés Nagyközség településrendezési eszközeinek - a 041/77 és 041/78 hrsz.-ú ingatlanokon naperőmű elhelyezhetősége - módosítása ügyében polgári védelmi szempontból észrevételem nincs.

Kelt, Szeged, *Elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

Rókus Imre tű. ezredes
igazgató

Terjedelem: 1 oldal (a kiadományozó pótlap nélkül)
Kapják: 1. címzett – Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda (6722 Szeged.
Rákóczi tér 1.) – Nova Szeűsz / elektronikusan
2. Irattár

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
35600/885-1/2026.ált.

Iktatószám:	SZTFH-BANYASZ/6472-2/2026	Azonosító szám:	
Tárgy:	Üllés Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása – Vrh. 68. § (2) szerinti záró véleményezés	Hivatkozási szám:	CS/B01/5374-2/2026
	Meghívó - válasz	Ügyintéző:	Megyesi Barnabás
		Telefon:	+36-56/896-007
		E-mail:	barnabas.megyesi@sztfh.hu
		Mellékletek:	

Sári Zsolt

Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal

állami főépítész

részére

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóság (továbbiakban: Bányafelügyelet) a 2026. július 9.-én 9.00 órára összehívott tárgyi egyeztetésre szóló meghívót (CS/B01/5374-2/2026). A Bányafelügyelet az egyeztetésről kimentését kéri és a TRE módosítás eredményes lefolytatásához az alábbi véleménnyel szeretne hozzájárulni.

A területrendezési eszközök módosítását leíró „Üllés településrendezési tervének módosítása megalapozó munkarész” dokumentumban megjelölt területek **nem érintenek külszíni ásványi nyersanyag kitermelési bányatelket**, földtani veszélyforrást, szénhidrogén ipari szállító vagy elosztóvezeték. Ezért az érintett területek vonatkozásában a Bányafelügyelt további **előírásokat nem tesz**, a tervben leírtakat **elfogadja**.

A tárgyi terület tekintetében az eljárás további szakaszaiban **nem kíván részt** venni.

A Bányafelügyelet jelen véleményét *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ (2) c) valamint a 11. melléklet 23. pontja alapján adta meg.

A Bányafelügyelet hatáskörét és illetékességét Korm. rendelet 11. melléklet 23. pontja és a *Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságáról* szóló 2021. évi XXXII. törvény 1. § (1a) bekezdés, 3. § (1) bekezdés e) pontja határozzák meg.

Szolnok, „időbélyegző szerint”

Dr. Nagy László

elnök

(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Megyesi

Barnabás

Digitálisan aláírta:

Megyesi Barnabás

Dátum: 2026.06.30

09:03:21 +02'00'

Megyesi Barnabás

bányafelügyeleti ügyintéző

Kapja

- 1 Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal (KRID: 608941118)
- 2 Irattár



ALSÓ-TISZA-VIDÉKI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
SZEGED



A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE
Kiadmányozta: 2026.06.30 10:56 Dr. Kozák Péter

IGAZGATÓ

Dátum:
2026. 06. 29.

Tárgy: Üllés településrendezési eszközeinek módosítása (041/77 naperőmű és üvegház)

Ügyiratszám:
012912-0108/2026

Sári Zsolt
Állami Főépítész

Előadó:
Hornýák Sándor

Szeged
Rákóczi tér 1.
6722

Melléklet: -

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Az Állami Főépítész Iroda 2026. június 26-én kelt, CS/B01/5374-2/2026 iktatószámú levelében értesítette az Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóságot (ATIVIZIG), hogy kezdeményezték Üllés nagyközség településrendezési eszközeinek módosítását. Az Állami Főépítész a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet értelmében felkérte az ATIVIZIG-et a terv véleményezésére.

Igazgatóságunk a tervezetben lévő rendezési tételt megvizsgálta. A tervezett naperőmű és üvegházak az ATIVIZIG kezelésben álló létesítményeket nem érintenek. A tervezett változtatás ellen kifogást nem emelünk. Jelezzük, hogy a tervezet csekély vízügyi vonatkozása miatt a tervtárgyaláson történő részvételünket nem látjuk szükségesnek.

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

Üdvözlettel:

Dr. Kozák Péter

A MI VÍZÜGYÜNK



CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: CS/TIV/02337-2/2026
Ügyintéző: Dudás Gábor
Tel.: 62/553-040
e-mail: katved.szeged@csongrad.gov.hu

Tárgy: Üllés Nagyközség településrendezési
eszközeinek módosítása – Vrh. 68. § (2) szerinti záró
véleményezés
Hiv. szám, ü.i.: CS/B01/5374-2/2026 Sándor Gabriella

Sári Zsolt

Állami Főépítész Úr részére

Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész

Szeged

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Tájékoztatom, hogy a fenti hivatkozási számú megkeresésére **Üllés Nagyközség 041/77 és 041/78 hrsz.-ú ingatlanokon naperőmű létesítésével kapcsolatban településrendezési eszközeinek módosításával** kapcsolatos környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez véleményemet a következőkben adom meg.

Üllés Nagyközség Önkormányzata a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja szerint kezdeményezte a településrendezési eszközeinek módosítását egyszerűsített eljárással.

Hatóságomra megküldött tervdokumentáció, valamint a Rendelet 64. § (2) bekezdése alapján Üllés Nagyközség településrendezési eszközeinek – a megküldött véleményezési tervdokumentációban foglalt – részleges módosításával szemben vízgazdálkodási és vízvédelmi, valamint iparbiztonsági szempontból **kifogást nem emelek.**

Kelt, Szeged, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

A főispán helyett eljáró
dr. Molnár Csaba főigazgató
névében és megbízásából:

Látos István tű. alezredes
főosztályvezető

Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal
Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
6728 Szeged, Napos út 4. Telefon: 06-62/553-040
KRID azonosító: 470079944
KÉR azonosító: KHIV CSK TIVHF
E-mail: katved.szeged@csongrad.gov.hu
www.kormanyhivatalok.hu

Kapják:

1. Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész
2. Irattár



A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített.
Dátum: 2026.06.30 12:37:10
Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Látos István
helyett Martonosi Adám

ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyező.

Másolatkészítő szervezet neve:

Csongrád-Csanád Vármegyei KH

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős személy neve:

Nagy Judit

Másolatkészítő rendszer:

Poszeidon (EKEIDR) Irat és Dokumentumkezelő rendszer. '3.849.2.12'

Másolatkészítési szabályzat:

Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatalt vezető főispán 23/2024. (X.01.)
utasítása a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Másolatkészítési
Szabályzatáról

Másolatkészítési rend elérhetősége:

<https://kormanyhivatalok.hu/medianezet/15314>

Másolatkészítés időpontja:

2026.06.30. 14:56:45

Záradék megjegyzés:



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
2026.06.30. 14:56:46
Csongrád-Csanád Vármegyei KH
Nagy Judit



CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS
HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY
KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI OSZTÁLY

Sári Zsolt
Állami főépítész úr
részére

Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítész Iroda

Szeged
Rákóczi tér 1.
6722

KTO-azonosító: 59858-10-2/2026.
Iktatószám: CS/Z02/04207-4/2026.
Tárgy: Üllés község településrendezési
eszközei módosításának véleményezése
Ügyintéző: Kiss Brigitta
Tel.: (06-62) 681-650
Hiv. sz.: CS/B01/5374-2/2026.
Mell.: -

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

A 2026. június 26. napján érkezett megkeresésükre, Üllés község településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán, a környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság (a továbbiakban: hatóság) *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés c) pontja szerinti véleményét a következőkben adja meg.

A településrendezési eszközök módosítása Üllés község részterületére kiterjedően valósul meg, az Üllés 041/77 és 041/78 hrsz. alatti ingatlanokon naperőmű létesítése érdekében történő módosítására vonatkozik (általános mezőgazdasági - Má-4 övezet átsorolása különleges beépítésre nem szánt területbe - Kme).

A hatóság a benyújtott dokumentáció alapján a településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nem emel kifogást.

Továbbá a hatóság tájékoztatja, hogy a 2026. július 9-én megtartásra kerülő egyeztető tárgyaláson nem vesz részt.

Szeged, 2026. június 29.

Tisztelettel:

A főispán helyett eljáró dr. Molnár Csaba
főigazgató nevében és megbízásából:

dr. Mader Balázs
osztályvezető



Kapják:

1. Címzett: HKP + elektronikusan: sandor.gabriella@csongrad.gov.hu
2. Irattár



CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
KÖZLEKEDÉSI, MŰSZAKI ENGEDÉLYEZÉSI, MÉRÉSÜGYI ÉS
FOGYASZTÓVÉDELMI FŐOSZTÁLY
KÖZLEKEDÉSI ÉS ÚTÜGYI OSZTÁLY

Sári Zsolt
állami főépítész úr
részére

Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítész Iroda

elektronikus úton

Iktatószám: CS/TUT/0002-73/2026.
Tárgy: tájékoztatás
Ügyintéző: dr. Gardil Henrietta
Tel.: +36-62-681-609
Mell.: -

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal, mint ügyi közlekedési hatóság (a továbbiakban: Hatóság) az **Üllés Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása – Vrh. 68. § (2) szerinti záró véleményezés** tárgyú, CS/B01/5374-2/2026. iktatószámú megkeresésére tájékoztatja, hogy a Hatóság észrevételt nem tesz, az egyeztetésen nem vesz részt.

Szeged, „*időbélyegző szerint*”

A főispán helyett eljáró dr. Molnár Csaba
főigazgató nevében és megbízásából:

dr. Gardil Henrietta
kormánytisztviselő



A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített.
Dátum: 2026.07.01 07:42:35
Csongrád-Csanád Vármegyei KH
dr. Gardil Henrietta



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Sári Zsolt állami főépítész úr
részére

Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítész iroda

Szeged

Rákóczi tér 1.
6722

Iktatószám: BP/0801/00444-2/2026

Ügyintéző: Bánhidi Viktória

Telefon: +36 1 815 9633

Tárgy: Üllés nagyközség településrendezési
eszközeinek módosítása (041/77 és 041/78
hrs. ingatlanok) – egyszerűsített eljárás /
tárgyalás

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre! KRID: 608941118

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Üllés nagyközség településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos CS/B01/5374-2/2026. számú, 2026. június 26-án kelt megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

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

Fentiekre tekintettel a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. A 2026. július 9-én tartandó egyeztető tárgyaláson nem veszek részt.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

A főispán helyett eljáró dr. Mészár Erika főigazgató nevében és megbízásából:

Koszéj Adél

2026.07.02 10:07:08 +02'00'

Koszéj Adél
osztályvezető

Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály

Cím: 1124 Budapest, Némethölgyi út 37-39. - 1525 Budapest, Pf. 39 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – KRID: 645240704

E-mail: uto@bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Iktatószám: K/16668-2/2026.
Tárgy: Véleményezés
Hivatkozási szám: CS/B01/5374-2/2026.
Ügyintéző: Báló Bertalan
Készült: 2026.07.02.

Csongrád- Csanád Vármegyei Kormányhivatal

Állami Főépítési Iroda

Sári Zsolt Állami Főépítész

6722 Szeged, Rákóczi tér 1.

Tisztelt Cím!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: Hatóság), az Üllés Nagyközség településrendezési eszközeinek részleges módosítása – Vhr. 68.§ (2) szerinti záró véleményezése kapcsán meghirdetett egyeztető tárgyalásra szóló meghívójával kapcsolatban a Hatóság tájékoztatja, hogy a tárgyaláson egyéb elfoglaltság miatt részt venni nem áll módjában.

A véleményezésre megküldött egyeztetési dokumentációt a Hatóság megvizsgálta és megállapította, hogy a módosítás - a 041/77 és 041/78 hrsz.-ú ingatlanok besorolásának módosítása naperőmű elhelyezhetősége érdekében - a Hatóság hatáskörébe tartozó érdeket nem érint, így a Hatóság észrevételt nem tesz.

Jelen véleményt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 62. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján, a 64.§ (1)-(2) bekezdései szerint meghatározottak szerint, valamint a 66.§-ban foglaltakat figyelembe véve, a Rendelet 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum.

Kiadmányozta: Szabó Tibor hatósági irodavezető, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Szegeden, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.

Kapják:

1. Címzett

Elektronikus úton



CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Sári Zsolt állami főépítész úr
részére

Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítész Iroda

Szeged
Rákóczi tér 1.
6722

Iktatószám: CS/NEF/1036-4/2025
Tárgy: Üllés Nagyközség településrendezési
eszközeinek módosítása – Vrh. 68. § (2) szerinti
záró véleményezési szakasza
Ügyintéző: dr. Horváth Katalin
Hiv. sz.: CS/B01/5374-2/2026

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Az Állami Főépítész Iroda CS/B01/5374-2/2026. számú levelének tárgyában a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. § értelmében a véleményezésre bocsátott dokumentáció alapján megállapította, hogy az ismertetett módosítások közegészségügyi érdeket közvetlenül nem sértenek, ezért az ügyben kifogást nem emel, észrevételt nem tesz.

A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya egyéb elfoglaltság okán a meghirdetett egyeztető tárgyaláson nem vesz részt.

Szeged, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

A főispán helyett eljáró dr. Molnár Csaba
főigazgató nevében és megbízásából:

Dr. Bosnyákovits Tünde
főosztályvezető



A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
Dátum: 2026.07.02 12:58:01
NNK területi szervezet
Kiadmányozta: dr. Bosnyákovits Tünde Eszter

Derkovits fasor 7-11. Telefon: (06-62) 681 700
E-mail: nefo@csongrad.gov.hu KRID azonosító: 304912355



CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítész Iroda

Sári Zsolt
állami főépítész

Szeged
Rákóczi tér 1.
6722

Ügyiratszám: CS/D01/03625-2/2026.

Ügyintéző: Sátay Emese

Tel.: 62/680-132

Tárgy: Üllés Nagyközség településrendezési
eszközeinek módosítása – a 041/77 és 041/78 helyrajzi
számú ingatlanokon naperőmű elhelyezhetősége.

Hiv. szám: CS/B01/5374-2/2026.

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal mint örökségvédelmi hatóság (a továbbiakban: örökségvédelmi hatóság) a fenti hivatkozási számon megküldött tárgyi tervanyag elfogadása ellen nem emel kifogást.

Az örökségvédelmi hatóság felhívja a figyelmet, hogy amennyiben a tervezett üvegház bővítés, illetve a naperőmű létesítés, *a kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 7. § 23. pontja alapján örökségvédelmi szempontból nagyberuházásnak minősül, úgy a Kötv. 23/C § (1) bekezdésének megfelelően a beruházás területére előzetes régészeti dokumentációt (a továbbiakban: ERD) kell készíttetnie a beruházónak. Az ERD-t a Rendelet 40. § (7) bekezdése alapján abban az első hatósági eljárásban kell benyújtani, amelyben az örökségvédelmi hatóság eljár, illetve szakhatóságként vagy szakkérdésben nyilatkozik.

Az ERD-t és annak záródokumentumát, a beruházóval kötött írásbeli szerződés alapján, a Kötv.

Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Építésügyi Hatósági Osztály 1.

6722 Szeged, Rákóczi tér 1.

Telefon: (06-62/680-663) KRID azonosító: 211849178

E-mail: epitesugy.szeged@csongrad.gov.hu

www.kormanyhivatalok.hu

23/C § (3) bekezdés szerint a jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv, a Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ (1113 Budapest, Daróczi u. 3., email: regeszetiprojektiroda@hnm.hu) készíti el.

Szeged, „*időbélyegző szerint*”

Tisztelettel:

A főispán helyett eljáró dr. Molnár Csaba
főigazgató nevében és megbízásából:

Horváth Attila
főosztályvezető

Erről értesül:

1. Címzett (elektronikus úton)
2. Irattár



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

Sári Zsolt
állami főépítész úr
részére

Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítési Iroda

Szeged
Rákóczi tér 1.
6722

Iktatószám: CS/F01/01420-2/2026.
Tárgy: Szakhatósági vélemény
Ügyintéző: Fülöpné Dr. Szolnoki Zsuzsanna
Tel.: 06 (62) 680 783; mellék: 1783
Mell.: -

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal, mint talajvédelmi hatóság (a továbbiakban: talajvédelmi hatóság), a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda CS/B01/5374-2/2026. iktatószámú, *„Üllés Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása – Vhr. 68. § (2) szerinti záró véleményezé”* tárgyú megkeresésére az alábbi véleményt adja:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 68. § (2) bekezdés c) pontja szerint kitűzött egyeztetési tárgyaláshoz véleményezésre megküldött, a *„Üllés Településrendezési Eszközeinek Módosítása Záró Véleményezési Dokumentáció Egyszerűsített Eljárás”* elnevezésű dokumentumot a talajvédelmi hatóság megismerte, áttanulmányozta.

A dokumentáció szerint Üllés Nagyközség Önkormányzata a hatályos településrendezési eszközei módosítását Vhr. 68. §-a szerint egyszerűsített eljárás keretében indítványozta egy helyi vállalkozás kezdeményezésére napelemez kiserőmű elhelyezése céljából. A módosítás célja a Ruzsa, külterület 041/77 hrsz.-ú ingatlan részterületének övezeti átsorolása általános mezőgazdasági területből (Má-4) különleges beépítésre nem szánt területbe (Kme) a tervezett naperőmű elhelyezhetősége, megvalósíthatósága érdekében.

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

Feltételezve azt, hogy a tervezett módosítás (övezeti besorolás módosítás) következtében megépülő napelemes kiserőmű megvalósítása során a Tft. 43. §-ában foglaltak maradéktalanul betartásra kerülnek és így talajvédelmi érdekek várhatóan nem sérülnek, **a talajvédelmi hatóság Üllés Nagyközség településrendezési eszközének tervezett módosításával szemben – talajvédelmi szempontból – kifogást nem emel, egyéb észrevételt nem tesz.**

A talajvédelmi hatóság nyilatkozik továbbá, hogy a Vhr. 68. § (2) bekezdés c) pontja szerint kitűzött **egyeztetési tárgyaláson nem kíván részt venni.**

A megkeresés 2026. június 26-án érkezett a talajvédelmi hatósághoz.

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

Hódmezővásárhely, 2026. július 3.

Tisztelettel;

A főispán helyett eljáró dr. Molnár Csaba
főigazgató nevében és megbízásából:

Fülöpné Dr. Szolnoki Zsuzsanna
kormánytisztviselő

Kapják:

1. Címzett - CSCSVKH Állami Főépítési Iroda, (Szeged, Rákóczi tér 1.);
eoh@csongrad.gov.hu
2. Irattár



BÁCS-KISKUN VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY

Ikt. szám: BK/ERD/03440-5/2026.
Ügyintéző: Rácz Albert
Telefon: 62/553-943

Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítész
részére

Szeged
Rákóczi tér 1.
6722

Tárgy: véleményezés

Tisztelt Sári Zsolt állami főépítész Úr!

A CS/B01/5374-2/2026. számú megkeresésére - Üllés Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása - Vrh. 68. § (2) szerinti záró véleményezés - a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal erdészeti feladatkörében eljáró Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály (továbbiakban: erdészeti hatóság) nevében, Rácz Albert erdészeti szakügyintéző ügyintézésében, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 2. számú melléklete szerinti illetékességi szabályok figyelembevételével, a rendelet 11. § (1) bekezdése, továbbá az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletének II.2.c pontja alapján eljárva az alábbi tájékoztatást adom:

A 2026. július 9-én 9.00 órakor kezdődő egyeztető tárgyaláson egyébirányú elfoglaltság miatt nem tudunk részt venni. A BK/ERD/03440-3/2026. számú levelünkben leírtakat továbbra is fenntartjuk.

Tisztelettel kérem tájékoztatásom szíves elfogadását.

Szeged, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

A főispán helyett eljáró
dr. Zombor Attila főigazgató nevében és megbízásából:

Rácz Albert
vezető-hivataltanácsos

Kapják:

1. Címzett „elektronikus úton”
2. Irattár



Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság

6000 Kecskemét, Liszt Ferenc u. 19. • Telefon: 76/482-611

KNP

Sári Zsolt
állami főépítész

Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítési Iroda

SZEGED

Rákóczi tér 1.
6722

Tárgy:

Természetvédelmi kezelői
állásfoglalás – Üllés TRT
módosítás (napelemez
kiserőmű) - záró

Iktatószám:

ÁLT/1180-5/2026.

Ügyintéző nálunk:

Szirovicza Krisztina

Hivatkozás:

CS/B01/5374-2/2026.

Ügyintézőjük:

Sándor Gabriella

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Üllés Nagyközség TRT módosításával kapcsolatban a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság (továbbiakban: igazgatóság) – mint a védett és fokozottan védett természeti értékek, a védett és a fokozottan védett természeti területek, a Natura 2000 területek, valamint a nemzetközi természetvédelmi egyezmény hatálya alá tartozó területek és értékek természetvédelmi kezelője – a következő nyilatkozatot adja:

Hivatkozva az ÁLT/1180-3/2026. ikt. számú levelünkre, az abban foglaltakat továbbra is fenntartjuk:

A módosítással érintett **Üllés 041/77** hrsz-ú külterületi ingatlan nem érintett védett természeti területtel vagy Natura 2000 területtel és nem képezi részét sem az Országos Ökológiai Hálózat, sem pedig az érzékeny természeti területek (ÉTT) övezetének.

Az ingatlan művelési ága erdő, az Igazgatóságunk biotikai adatbázisa alapján rajta védett természeti érték előfordulása nem ismert.

Igazgatóságunk álláspontja szerint Üllés Nagyközség TRT módosítása természetvédelmi és tájvédelmi érdeket nem sért. Jelezzük, hogy a tervtárgyaláson egyéb elfoglaltságok miatt nem tudunk részt venni.

Fenti állásfoglalást Igazgatóságunk a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 20. § alapján adta ki.

Kelt: Kecskemét, elektronikus aláírás szerint

Tisztelettel:

Ugró Sándor
igazgató



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2026.07.06 15:59:47
Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság
Ugró Sándor

Értesül:
címezett (eoh@csongrad.gov.hu címen)
irattár



A dokumentum elektronikusán hitelesített.
2026.07.06 10:13:14
Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Rácz Albert Zoltán



CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

Nagy Attila Gyula
polgármester úr
részére

Nagyközségi Önkormányzat

Üllés

„Kizárólag elektronikus úton megküldve.”

Iktatószám: CS/B01/5374-20/2026.

Tárgy: Üllés Nagyközség településrendezési eszközeinek
módosítása – Vrh. 68. § szerinti záró szakmai vélemény

Ügyintéző: Sándor Gabriella

Hiv. sz.: Ü/59-23/2026.

Tisztelt Polgármester Úr!

Üllés Nagyközség képviselő-testülete településrendezési eszközeinek 50/2026. (III. 24.) önkormányzati határozatával indított, napelemes kiserőmű létesítését célzó módosítása 2026. június 24-én az Elektronikus Tervezést Támogató Rendszer (továbbiakban: E-TÉR) felületre feltöltésre került, mellyel a településstervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Vrh.) 68. § (2) bekezdés c) pont szerinti záró szakasz indult.

A Vrh. 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja értelmében a településrendezési eszközök tárgyi módosításának egyeztetése egyszerűsített eljárás szerint történt. A Vrh. 68. § (2) bekezdés szerinti véleményezési szakasz lezárása képviselő-testületi döntéssel megtörtént.

A Vrh. 68. § (2) bekezdés c) pontja szerinti tárgyalás 2026. július 9-én került lebonyolításra. A tárgyaláson javítást, kiegészítést igénylő észrevétel nem merült föl.

A **településrendezési eszközök** módosításának véleményeztetése jogszerűen megtörtént, a jóváhagyást akadályozó vélemény-eltérés nem maradt fenn, így

jóváhagyásuk jogszerűen megtehető.

Véleményemet a Vrh. 68. § (2) bekezdés d) pontjában nyert felhatalmazás alapján közlöm. Jelzem, hogy az önkormányzat az elfogadásról a záró vélemény ismeretében dönt. Kérem véleményemet a döntésre jogosult testülettel ismertetni. Felhívom figyelmét, hogy a Vrh. 67. § (10) bekezdése szerint a záró vélemény 6 hónapig érvényes.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 51. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzat képviselő-testülete által megalkotott rendeletet a polgármester és a jegyző írja alá. A hivatkozott szakasz (2) bekezdése alapján az önkormányzati rendeletet a képviselő-testület hivatalos lapjában vagy a helyben szokásos - a szervezeti és működési szabályzatban meghatározott - módon ki kell hirdetni. A saját honlappal rendelkező önkormányzat rendeletét a honlapján is közzéteszi. Kihirdetéséről a jegyző gondoskodik. A jegyző kormányrendeletben meghatározottak szerint gondoskodik az

önkormányzati rendelet kormányhivatal részére történő megküldéséről.

A jóváhagyott teljes tartalmú dokumentációt a 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés, valamint 3. melléklet 12. és 14. pontja értelmében az önkormányzati döntést követő 30 napon belül a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

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

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

A Vrh. 74. § alapján ha az önkormányzat szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény kiadásától számított 15 napon belül kezdeményezi az országos főépítésznél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.

Szeged – dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

A főispán helyett eljáró dr. Molnár Csaba
főigazgató nevében és megbízásából

Sári Zsolt
állami főépítész