



2.

ELŐTERJESZTÉS

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Polgármesterétől

Előterjesztő: Nagy Attila Gyula polgármester

Tárgy: Új Településfejlesztési Konceptió és Településrendezési eszközök tervanyag jóváhagyása

Iktatószám: Ü/.....-...../2021.

Mellékletek: Üllés Településfejlesztési Konceptiója
Településszerkezeti Terv leírása
Üllés Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendelet-tervezet

Felelős: Czékus Péter műszaki ügyintéző

Törvényességi véleményezésre bemutatva: 2021. április 09.



ÜLLÉS NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE

☒ 6794 Üllés, Dorozsmai út 40.

☎ 62/282-122

✉: polgarmester@ulles.hu

Iktatószám: Ü/...-.../2021.

Tárgy: Új Településfejlesztési Konceptió és Településrendezési eszközök tervanyag jóváhagyása
Melléklet: 3db

Üllés Nagyközségi Önkormányzat

Képviselő-testülete

Üllés

Tisztelt Képviselő-testület!

Üllés Nagyközség új Településfejlesztési Konceptiójának és Településrendezési Eszközeinek (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat) tervezési és véleményezési eljárása lezárult. Az állami főépítész végső véleménye szerint a terv jóváhagyható.

A teljes tervanyag a www.urbanimex.hu honlapon is elérhető: a „Tervanyagok” földre, majd a megjelenő listában az „Üllés” menüpontra kattintva (vagy egyszerűen a térképen Üllésre kattintva), a „Folyamatban lévő tervanyag” címsor alatt.

A településfejlesztési koncepció, az építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapok (SZ-1: belterület; SZ-2: külterület), a szerkezeti tervlapok, valamint leírásuk is megtalálhatók a honlapon, ahol a környezeti értékelés, a közmű-ellátás, örökségvédelmi hatástanulmány és egyéb vizsgálati és alátámasztó tervi munkarészek is megnyithatók, lementhetők.

Az elfogadás három lépcsőben, két határozati és egy rendeleti döntéssel történik. A **Településfejlesztési Konceptiót** és a **Településszerkezeti tervet** a leírásával együtt határozattal hagyhatja jóvá a képviselő-testület. A **Helyi Építési Szabályzat** rendelet formájában kerül megalkotásra. Először a határozatokat kell meghozni.

Településfejlesztési koncepció indoklása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény meghatározása szerint a Településfejlesztési koncepció „a település környezeti, társadalmi, gazdasági adottságaira alapozó, a település egészére készített, a változások irányait és a fejlesztési célokat hosszútávra meghatározó dokumentum.”

A tv. 8. § (2) bekezdés szerint „A településfejlesztési koncepciót, az integrált településfejlesztési stratégiát és a településrendezési eszközöket a települési önkormányzat a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök elkészítéséről és elfogadásáról szóló kormányrendeletben foglaltak szerint a megállapításuk előtt véleményezteti.”

A törvényben hivatkozott 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet állapította meg a véleményezés rendjét, amelynek megfelelően lezajlott az **előzetes tájékoztatási szakasz** majd a **tervi**

véleményezési szakasz mind az államigazgatási szervek és a megyei, valamint a szomszédos települési önkormányzatok részére, mind pedig a partnerségi eljárás keretében résztvevőkkel. A véleményezés a Településrendezési eszközök eljárásával együtt zajlott.

A beérkezett észrevételeket az informális testületi ülésen ismerttettem, a véleményezési eljárást lezártam. A **Településfejlesztési Konceptió** szövegtervezetben **nem volt szükség további változtatásra**, ezért azt **elfogadásra javaslom**.

Fentiekre tekintettel az alábbi határozatokat hozom és alkotom meg Üllés Helyi Építési Szabályzatáról szóló új rendeletet (az előterjesztés 5. sz. melléklete):

...../2021. (IV. 13.) polgármesteri határozat

Tárgy: Az új Településfejlesztési Konceptió jóváhagyása

Határozati javaslat – I.

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Polgármestere az új Településfejlesztési Konceptiót előterjesztés 1. sz. melléklete szerint jóváhagyom.

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. tervező
4. Czékus Péter Műszaki előadó
5. Irattár.

...../2021. (IV. 13.) polgármesteri határozat

Tárgy: Az új Településszerkezeti Terv jóváhagyása

Határozati javaslat – II.

- 1.) Üllés Nagyközségi Önkormányzat Polgármestere az új Településszerkezeti Tervet az előterjesztés 2-3-4. sz. melléklet szerint jóváhagyom.

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. tervező
- 4.) Czékus Péter Műszaki előadó
- 5.) Irattár

Üllés, 2021. április 13.

Tisztelettel:

Nagy Attila Gyula
polgármester

Előzetes hatásvizsgálat a rendelet-tervezethez

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet a „Településrendezési eszközök” közé tartozik, melyek egyeztetésének és elfogadásának eljárásrendje *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben szabályozott.

A rendelet társadalmi egyeztetése a képviselő-testület 8/2017. (IV.27.) számú önkormányzati rendelete szerint zajlott le, a lakosság tájékoztatása és észrevételeinek figyelembe vétele biztosított volt. Észrevétel nem érkezett.

A partnerség keretében a tervezőiroda honlapján folyamatosan megtekinthetők voltak (és jelenleg is) az előzmények és a tervezési folyamat dokumentumai: www.urbanimex.hu.

A rendelkezések figyelembe veszik a lakosok és vállalkozások részéről beérkezett fejlesztési elképzeléseket. Gazdasági hatásai előnyösek, mivel a jelenleg hatályos építési előírásokat a gazdaságfejlesztés és mezőgazdaság szempontjából rugalmasabbá teszik, ezáltal több vállalkozás dönthet a nagyközségben maradásáról és tevékenységének bővítéséről. A nagyközség költségvetésében a gazdaságfejlesztésből és idegenforgalomból származó helyi adóbevételek kedvező hatása mutatkozhat.

A szabályozás környezeti és egészségügyi következményei

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

Rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A feltételeket az új terv készítése nem változtatja meg, nem ró plusz terheket az önkormányzatra.

Helyi szabályzat megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

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

Rendelet alkalmazásának szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A feltételeket az új terv nem változtatja meg jelentős mértékben, nem ró plusz terheket az Önkormányzatra.

A határozat-tervezetről és a rendeletről születő pozitív döntés esetén az új terv 30 nap után léphet hatályba.

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

környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terhe nem kimutatható. Fentiekre tekintettel a tárgyi indokolás közzétételét indokoltnak tartom.

Indokolás a Településszerkezeti tervhez

Az Étv. definíciója szerint a *„Településszerkezeti terv: a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését meghatározó terv”*. Üllés elkészült szerkezeti terve a jogszabályi keretek között a lakosság és vállalkozások igényeinek megfelelően állapítja meg az egyes területek felhasználását. A szerkezeti elemek lekövetik a megyei és országos területrendezési terv szerkezeti tervi elemeit és a helyben kialakult utak és közműhálózatok rendjét. A terv leírása részletesen beszámol az egyes elhatározások indokairól.

A hatályos tervhez képest jelentősebb szerkezeti változásnak tekinthető a kijelölt erdőterületek jelentős csökkenése, a településközponti területek bővülése, lakóterület visszaszorulása a belterület északi részén és az elkerülőút tervezett nyomvonala. Új területfelhasználási egységként megjelenik az általános gazdasági terület, mely az iparinál és kereskedelmi-szolgáltatónál tágabb beépítési lehetőségeket teremt. A külterületen a törvényi előírásoknak megfelelő mennyiségű erdő- és mezőgazdasági területeket jelöl a terv ill. a mocsár és nádas művelési ágú alrészletek természetközeli területként szerepelnek, szintén magasabb szintű jogszabályi előírás miatt. A határozat-tervezet mellékleteit a Településszerkezeti Terv és egyéb szöveges mellékletek képezik.

Indokolás a rendelet-tervezethez

A javasolt szabályozás megalkotásával a képviselő-testület a *Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény* 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az *épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény* 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörének tesz eleget. Az egyeztetési kötelezettséget a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint teljesítette nagyközségünk, az európai uniós jogból eredő kötelezettségekkel összhangban.

A Helyi Építési Szabályzat az új országos jogszabályokban meghatározott tartalmi követelmények szerint készült, a mezőgazdasági területek beépíthetősége két helyen is megengedőbb az országos előírásoknál, az állami főépítész irodától megkaptuk az erre vonatkozó felmentést. A rendelet váza adott volt, a tartalommal való kitöltés során igyekeztünk a rendeletet rugalmasan, felesleges kötöttségektől, félreérthető passzusoktól mentesen megalkotni, ugyanakkor megfelelő keretet biztosítani az Üllésen történő építkezéseknek, fejlesztéseknek, hogy évtizedek múlva is egy rendezett, élhető település lehessen.

A Kormány a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendeletében az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus-világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja.

ÜLLÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

**ÜLLÉS NAGYKÖZSÉG
HOSSZÚTÁVÚ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI
KONCEPCIÓ**

Jóváhagyva Üllés Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
... önkormányzati határozatával

Megrendelő:

Üllés Nagyközség Önkormányzata

6794 Üllés, Dorozsmai út 40.

Tervező:

Urbanimex Bt
Szeged, 6721 Vidra u. 3. fszt. 1.
Tel.: 20/843-9205

Üllés, 2021. február hó

TARTALOM

	oldal
Bevezetés	3.
1. VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ	4.
2. JÖVŐKÉP	7.
2.1. A nagyközség jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan	
2.2. Városokhoz való kötődés, térségi beágyazódás	
2.3. A településfejlesztés elvei	
3. CÉLOK	12.
3.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok	
3.2. Specifikus célok és intézkedési javaslatok	
3.3. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata	
4. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ	19.
4.1. A településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása	
4.2. A műszaki infrastruktúra fő elemeinek javasolt térbeli rendje, terület-felhasználást igénylő településszerkezeti változtatások	
4.3. Örökségi értékek és védettség megtartása, fenntartható fejlesztése	
5. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMON KÖVETÉSE	20.
5.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer	
5.2. A koncepció és a változások nyomon követése, a felülvizsgálat rendje	

ÜLLÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

Bevezetés

Üllés Nagyközség Önkormányzata új Településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv + Helyi Építési Szabályzat) készítése mellett döntött. A megújult építésügyi jogszabályok szerint 2021. év végéig minden településnek meg kell újítani rendezési tervét. A 2009-ben készült, többször módosított terv felülvizsgálata széleskörű megalapozó vizsgálatokkal indul, mely alapját képezi a koncepcionális célok, a hosszú távú jövőkép újragondolásának, ezért a képviselő testület Településfejlesztési Koncepció készítéséről is döntött.

A fejlesztési és rendezési dokumentumok társadalmi egyeztetésének módjára vonatkozóan a 8/2017. (IV. 27.) sz. önkormányzati rendelet megállapította a nagyközség területére készülő településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, egyházakkal történő egyeztetésének szabályait, valamint a dokumentumok nyilvánosságának biztosítását szolgáló *Partnerségi rendjét* is.

2019. őszén Önkormányzatunk meghirdette a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XII.8.) Kormányrendelet szerinti előzetes eljárást a település Településfejlesztési Koncepciójának elkészítésére, valamint Településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának teljes felülvizsgálatára, megújítására. Egyidejűleg tájékoztatás került föl a honlapra és jutott el a véleményező szervekhez, szomszédos települési önkormányzatokhoz a rendezési jellegű beavatkozások előzetes elképzeléseiről.

A Településfejlesztési Koncepció a szakági munkarészek, vállalkozói, lakossági vélemények, a civil szervezetek tapasztalataira épülve és magasabb szintű fejlesztési elképzeléseket (EU 2020, EU 2027 Stratégia, megyei, kistérségi koncepciók) alapul véve fogalmazza meg a település jövőképét részcélokra bontva, horizontális célkitűzésekkel kiegészítve. A dokumentum 15-20 éves időtávlatban gondolkodik, feladata a főbb fejlesztési irányok meghatározása, a szakági részcélok objektív és az itt élők, dolgozók sok esetben inkább szubjektív szempontjainak összedolgozásával. Egy koherens, utat mutató, mégis a valós igényekre részleteiben is támaszkodó célrendszer megalkotása a feladat.

ÜLLÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

1. VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Demográfia, foglalkoztatás, társadalmi kohézió

A település népességszáma az elmúlt három évtizedben lassú csökkenést mutatott (5,7 %). A természetes szaporulat és a migrációs jellemzők is hozzájárultak a csökkenéshez, mely a vizsgált időintervallum tekintetében egyértelműen tendenciaként értelmezhető.

Munkanélküliség tekintetében a megyei átlagnál jelentősen kedvezőbb értéket mutat Üllés, az 1000 lakosra jutó, egy éven túl nyilvántartott álláskeresők száma majdnem fele a megyei értéknek. A környező településekhez viszonyítva a középmezőnyhöz tartozik.

A kulturális rendezvények száma és az ezeken résztvevők száma is nagyságrendekkel meghaladja a környékbeli települések hasonló adatait és a megyei átlagot 2017-ben. Az adatokból kiindulva, vélhetően más településekről is szívesen járnak az üllési rendezvényekre. A civil szervezetek száma megyei átlag alatti, 2017-ben a környező településekhez képest is a legalacsonyabb.

Humán infrastruktúra

Üllésen általános iskoláig bezárólag biztosított a gyerekek elhelyezése, közép- és felsőoktatási intézménylegközelebb a megyeszékhelyen található. 2017-es adatok szerint a bölcsődébe beíratott gyermekek száma megyei átlag feletti, az óvoda és általános iskola tekintetében viszont az átlaghoz hasonló számokkal rendelkezik a település. Az elmúlt húsz évet tekintve mind az óvodába, mind az általános iskolába beíratott gyermekek száma csökkenő tendenciát mutat, a környező településekhez hasonlóan. Az óvodai beiratkozások mutatnak az elmúlt években némi növekedést, jelentős mélypontot követően. Szociális alapszolgáltatások elérhetőek, van háziorvosi rendelő, gyógyszerár és közművelődési intézmények (műv. ház, könyvtár) is. Vendéglátóhelyek számát tekintve a megyei átlag felét kapjuk. Települési és egyéb önkormányzati támogatásra felhasznált összeg megyei átlag körüli.

Gazdaság

Üllésen a szomszédos településekhez hasonlóan kiemelkedő az őstermelők száma, mely érték magasan meghaladja a megyei átlagot. A társas vállalkozásokat, egyéni vállalkozókat tekintve viszont komoly lemaradást tapasztalhatunk a megyéhez képest. Internet-előfizetéssel a háztartások kicsivel több, mint egyharmada rendelkezett 2017-

ÜLLÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

ben, ami a digitalizálódó világban mindenképpen fejlesztendő terület. A településen főként kereskedelem, gépjárműjavítás, építőipari és feldolgozóipari tevékenység jellemző a bejegyzett társas vállalkozások körében. Az épített lakások száma az elmúlt két évtizedben – a 2007-2008-as kiugró értéket leszámítva – nagyon alacsony értéket mutat.

Az önkormányzat által kiépített út és köztér területe magasan meghaladta a megyei átlagot és a környező települések értékeit is (2017-es adat). Kerékpár- és gyalogutak tekintetében is megyei átlag feletti a település, egyedül Bordányban van több. A településen a fizikai foglalkozású nyilvántartott állás keresők száma jelentősen megyei átlag feletti, de a 180 napon túl nyilvántartott állás keresők száma is meghaladja a megyei átlagot.

Természeti környezet, zöldfelületek

A település eredeti vegetációja erdősztyepp jellegű, mely átmenet a füves puszta és a zárt erdőzónák között. Különösen értékes természeti terület az ex lege lápot is magában foglaló Kerekes-rét, a helyi védelem alatt álló Üllési rét, az igazgatási terület több pontján is előforduló ex lege szikes tavak. Az országos ökológiai hálózat a jelentősebb gyepterületeket és csatornákat foglalja magában. A település közparkja a Szabadság tér, közkert az Arany János utcai, a Dózsa György utcai játszótér, valamint a település központjában lévő katolikus templom parkja. A közkertek térrekonstrukciója javasolt. Az utcák fásítása, növényzete változatos képet mutat, de a zöldsávokra jellemző, hogy gondozottak, karban tartottak. A település utcái változó szélességű zöldsávval rendelkeznek. Több utcában lakók által telepített díszfa, gyümölcs és örökzöld alkotja szakaszosan, vagy csak egy-egy ház előtt a fásítást, ugyanakkor vannak utcák, melyek egésze fásítást igényel.

Környezetvédelem

A magasabban fekvő buckás területeket különböző típusú homoktalajok borítják, míg a mélyebben fekvő zárt medencékben és semlyékekben réti talajok változatait találjuk. A település egészen javasolt a víz visszatartás a talajok kiszáradásának mérséklése miatt. A település felszíni vízfolyásokban szegény, a lehulló csapadék azonnal beszívárog a nagy vízáteresztő képességű talajba. Az ÉNY-DK irányú völgyecskékben jellemzőek voltak

ÜLLÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

időszakos vízállások, azonban ma már ezeket a vizeket a létesített csatornák elvezetik. A legjelentősebb a Dorozsma-Halasi csatorna és mellékágai. A horgászto különleges mikroklimatikus feltételeket teremtett a környezetében. A település levegőminősége jónak mondható. Környezeti konfliktust jelentenek az illegális hulladéklerakások.

Épített környezet, településkép

A belterület raszteres, szabályos szerkezetű, kb. 250-260 építési telek kialakítására van lehetőség, ami a népesedési tendenciát is figyelembe véve, nagyon hosszú távra elegendő. Üllésen leginkább jellemző telekméret a 800-1100 m² közötti, de megtalálhatók még az 1100-1600 m² közöttiek is. 800 m²-nél kisebb építési telekből viszonylag kevés van, jellemzően a belső részeken. A beépítési mód jellemzően oldalhatáros, a Dorozsmai út mentén a templom környékén részben zárt sorú. A Radnai utcától a Kölcsény utcáig a Dorozsmai útra merőleges utcaszakaszokon utcafrontos beépítés alakult ki és a központtól kifelé tartva is végig megmaradt az újabb építések során is. A Huszár utca-Ady Endre-József Attila utcákon is az utcafrontos beépítéssel találkozhatunk, bár itt már megjelenik az előkert is néhány telek esetében. A belterület többi részén, az újabb utcáknál már előkertes a beépítés. Főként a régebbi tömbökben gyakori a hagyományos vidéki beépítési szokásokat tükröző, a lakóépülethez közvetlen kapcsolódó gazdasági épület, „L” alakú épülettömböt eredményezve. Az utcafrontra merőleges, hosszúka parasztházak mellett gyakoriak a sátozott épületek, ún. „Kádár-kockák”, melyek szintén sok esetben toldott melléképülettel folytatódnak vagy magát az épületet bővítették az udvar felé. A Dorozsmai út mentén találunk az utcavonallal párhuzamos gerincvonalú épületeket, melyek részben zárt sorúan csatlakoznak egymáshoz. Az épületek zöme jó állagú, a földszintes épületek a leginkább jellemzőek, a tetető körül és a keleti újabb osztásokon találunk jelentősebb számban tetőteres beépítéseket. A funkciók erősen a központban sűrűsödnek, az intézmények, kereskedelmi, szolgáltató egységek jellemzően a Dorozsmai út középső szakasza mentén vannak. A Dorozsmai út Szeged felőli szakaszán a központig mindkét oldalon jellemzően gazdasági területekkel találkozunk.

Közlekedés, Közművek

Az igazgatási területet országos mellékútként az 5408 j. Kiskunhalas-Szeged összekötő út, az 5426 j. Forráskút-Üllés összekötő út és az 5433 j. Üllés-Ruzsa összekötő út érinti.

ÜLLÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

Települési gyűjtőút az Arany János utca, Erdélyi utca, Dózsa György utca, Határ út (Arany János u. és Dózsa György u. között) és két külterületi út, javasolt települési gyűjtőút a Határ út (Arany János u. és Ruzsai út között), a Huszár utca és a Piac utca. A település elkerülő út létesítését kezdeményezi, mely tehermentesíti a nagyközséget az átmenő forgalomtól és egyben feltárja az északra fekvő területet. A településen három jelentősebb csomópont található, a tervezett elkerülőút két végpontjában körforgalom, és a település központjában.

A községi vízmű vízellátó rendszerének alapját, vízbázisát, a 3db mélyfúrású kút biztosítja. A vízmű jelenlegi víztermelő kapacitása hosszútávon, biztonsággal elegendő a község számára. A vízbázis hidrogeológiai „A” és „B” védőidomok terepi kijelölése nem szükséges. A szennyvíz elvezető rendszer gravitációs csatornáinak és a 3 közbenső és 1 végátemelőjének kapacitása jóval nagyobb, mint a jelenlegi terhelés, ezért megállapítható, hogy a csatornák és az átemelő kapacitások hosszú távon elegendőek a szennyvízelvezetési igények kielégítésére. A lefolyásra kerülő vizek visszatartása belterületen a csatornamedrekben, külterületen a csatornamedrekben és a tározókban lehetséges. A már meglevő 20 kV-os légvezeték műszaki állapota alkalmas a település távlati elektromos energiaellátására. Az energiaigénnyel járó bővítések kiszolgálásához a külterületen részben 20 kV-os csatlakozó légvezeték, másrészt 20 kV-os földkábeles csatlakozások építhetők. A belterületen a jövőben csak földkábeles 20 kV-os hálózat épülhet.

JÖVŐKÉP

A Településfejlesztési Konceptió a kívánatos jövőkép megfogalmazásával indul, melynek megvalósításához a kialakított célrendszer ad támogatást. A jövőkép a koncepció lelke, egy inspiráló, a fejlesztési környezetet szem előtt tartó, a településen élők gondolatait magában foglaló, világos üzenetet hordozó, szakmailag megalapozott, de kihívást jelentő üzenet.

ÜLLÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

A település jövőképe:

Üllés egy tiszta, rendezett, funkciógazdag kistelepülés, hamisítatlan vidéki, igényes, zöldben gazdag települési környezettel. Magas szintű üzleti infrastruktúrája számos vállalkozásnak ad otthont, akik együttműködnek és lépést tartanak a digitalizáció kihívásaival. Az értékes természeti környezet, a programlehetőségek, a befogadó, aktív települési közösség vonzó alternatívát jelent az kistelepülésre vágyóknak. A család minden tagja magas szintű intézményi ellátást és számos szolgáltatási lehetőséget kap. A mozaikos szerkezetű tájban virágzik a mezőgazdaság, újjáéled a feldolgozóipar, jó minőségű, egyedi gyártású helyi termékeik népszerűek.

1.1. A nagyközség jövőképe társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan

Üllés a megyeszékhely második agglomerációs gyűrűjében fekvő tiszta, rendezett kistelepülés, ahol jó élni. A közparkok, közterek kialakítása ötletes, szakszerű, az utcákon egységes fasorok, utcabútorok találhatók. Az elkerülőút megépültével a településközpont átmenő forgalomtól mentes, forgalomcsillapított főutcája és a környező tömbjei funkciógazdagok, kedvelt találkozóhelyek, ahol a kikapcsolódási lehetőségeken túl számos szolgáltatást is élhetnek a helyiek. Az épített környezet építészeti értékeit, arányait megőrző, igényes anyaghasználattal és visszafogott színekkel hiteles és vonzó kistelepülés képét mutatja. A családok szívesen költöznek ide és élnek itt, hiszen az intézmények magas színvonalú szakmai munkát végeznek, melyekbe szívesen íratják be gyermekeiket és járnak ők maguk is. Számos munkahely létesül a településen, a vállalkozások együttműködnek, a digitális forradalommal lépést tartanak, az ipari park beépül, a magasan kvalifikált munkaerőknek is biztosít elhelyezkedési lehetőséget. A nem helyben dolgozók is egyre több időt töltenek Üllésen, hiszen a minden háztartásban elérhető szélessávú internet használatával a távmunka is megoldható, elkerülve az állandó ingázási kényszert. Virágzik a mezőgazdaság, a szőlő- és gyümölcsstermesztés újjáéled. A külterületen záportározók épültek, melyek a vizeket visszatartják, elősegítve ezzel a talajvízszint csökkenésének megállítását, hasonlóan a belterületi, szikkasztásra alkalmas csatornákhoz. Üllésen a jó levegő, az értékes természeti környezet és a szabadidős-, sport- és kikapcsolódási lehetőségek kellemes időtöltést kínálnak helyieknek és vendégeknek egyaránt. A település közössége összetartó, az itt élő emberek aktívan részt vesznek programok szervezésében, szívesen töltik együtt szabadidejüket, büszkék arra, hogy üllésiek lehetnek. Minden korosztály

ÜLLÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

megtalálja a kedvére való szórakozási lehetőségeket. A fiatalok szeretnek itt élni és jövőképükben reális alternatíva a helyben maradás.

Városokhoz való kötődés, térségi beágyazódás

Üllés továbbra is magas szintű alapfokú ellátást biztosít, modern infrastrukturális környezetben. Léptékében nem válik nagyobb településsé, a regionális központ szerepét továbbra is Szeged tölti be, a járásközponttét Mórahalom városa, mindkét településen számos szolgáltatás elérhető az üllésieknek.

Bordánnyal, Forráskúttal és Zsombóval szorosabb kapcsolatot alakít ki a település, az együttműködő vállalkozások széles kapcsolatrendszerét építene ki, mely túlmutat a kistérségen.

Üllés a térség településhálózatának karakteres eleme Szeged második agglomerációs gyűrűjében, vállalkozói és östermelői jó kapcsolatrendszerrel rendelkeznek kistérségi és országos szinten is, a megtermelt és feldolgozott áruik, saját márkás termékeik országos szinten ismertté és elismertté teszik a települést.

Kedvelt idegenforgalmi célpont, tiszta természeti környezetben, vonzó szálláslehetőségeket kínálva, a környékbeli településekkel együttműködve, megkapó települési arculattal várja a környéket felfedezni vágyókat.

A közeli autópálya csomópont, a jó minőségű országos utak és a szomszédos települések felé minden irányban kiépült kerékpárutak kiváló elérhetőséget, gyors megközelítést jelentenek az itt élőknek, dolgozóknak és vendégeknek.

1.2. A településfejlesztés elvei

Az EU 2020 Stratégia az *intelligens, fenntartható és inkluzív növekedést*, mint fölérendelt fejlesztési irányt szem előtt tartva nagyszabású célt tűzött ki maga elé a foglalkoztatás, az innováció, az oktatás, a társadalmi befogadás és a klíma/energiapolitika területén. A kohéziós politika eszközrendszerén keresztül történik a megvalósítás, amely az un. közös rendelkezéseket tartalmazó rendeletben rögzített 11 tematikus célkitűzés támogatásával járul hozzá az EU 2020 céljaihoz. Hazánk a Partnerségi Megállapodás keretében 2014. őszén csatlakozott a célkitűzésekhez, meghatározva azokat a fő hazai fejlesztési prioritásokat, melyek mentén az Európai Strukturális és Beruházási Alapok forrásai eredményesen és hatékonyan felhasználhatók. A Megállapodás alapján kerültek

ÜLLÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

kidolgozásra majd Brüsszel által elfogadásra a 2020-ig terjedő támogatási időszak Operatív Programjai.

Érdemes szem előtt tartani a körvonalazódó EU 2021-2027 Stratégia alapelveit, várható fejlesztési irányait is. Az elmúlt évtizedekben Európa gazdasági növekedésének mintegy kétharmada az innovációból fakadt. A finanszírozott beruházások zöme *az innovációra, a kisvállalkozások támogatására, a digitális technológiákra és az ipari modernizációra* fog irányulni. Emellett az *alacsony szén-dioxid-kibocsátású, körforgásos gazdaság felé történő* elmozdulásra és az *éghajlatváltozás elleni küzdelemre* is kiterjed, megvalósítva a Párizsi Megállapodásban foglaltakat.

A tervek szerint a helyi, városi és területi hatóságok *aktívabban* részt vesznek az uniós források kezelésében, míg a megnövelt társfinanszírozási arányok javítják a régiókban és városokban az uniós finanszírozású projektekkel kapcsolatos felelősségvállalást.

A Bizottság a következő hosszú távú uniós költségvetés keretében az *összetett szabályok egyszerűsítését* javasolja, hogy azok kevesebb bürokráciát és kevésbé szigorú ellenőrzéseket vonjanak maguk után az uniós támogatásban részesülő vállalkozások és vállalkozók számára.

A vidéki lét gazdasági, társadalmi és környezeti szempontú megközelítései nem választhatók szét független elemekre: bármely irányú beavatkozás hatást gyakorol a többi területre is. A várható hatások feltérképezése meg kell, hogy előzze a fejlesztés lépéseit. Azok a beavatkozások tekinthetők sikeresnek, melyek kedvező irányba mozdítják a többi terület folyamatait is. A tárgyasuló fejlesztések mellett a humán szférát belsőleg erősítő akciók, programok, kapcsolati lehetőségek, információ-átadások hasznossága is nyilvánvaló és ár-érték arány tekintetében kifizetődőbbek is lehetnek, mint a fizikailag megfogható eredmények. Együttes alkalmazásuk, az *integrált megközelítés*, a fejlesztési források megszerzése és felhasználása során egyaránt nagyobb hatékonyságot eredményez. A komplex programokat több operatív programból, uniós és hazai források kombinációjával, magántőke bevonása mellett is lehet finanszírozni.

A településfejlesztés során kiemelten fontos a *fenntarthatóság elvének* követése, környezeti, gazdasági és társadalmi szempontból egyaránt. A környezeti fenntarthatóság elsősorban az épületek energiahatékonyságának javítását, megújuló energiák

ÜLLÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

használatát, a tájelleget megőrző mezőgazdasági művelést, ésszerű hulladék- és vízgazdálkodást foglal magában. A nagyközség népességmegtartó képességének további erősítése kívánatos, olyan körülményeket (lakás, közmű, települési milió, otthonos település, a meglévő hagyományok ápolása) kell teremteni, ami az ott élőket is marasztalja és másokra is vonzó hatást gyakorol. Mind a természeti, mind az épített környezet védelme, az ökológiai szempontból előnyös adottságok megőrzése, a tájhasználat tudatos alakítása fontos szempont.

A gazdasági életben az egymásra épülő, egymás tevékenységét kiegészítő, az új technológiákat innovatív módon integráló vállalkozások biztosíthatnak fenntartható fejlődést. A közlekedési kényszer csökkenése versenyelőnyt jelent, ezáltal a vállalkozások fennmaradásának nagyobb az esélye. A szállítási idő és távolság redukálható az ésszerű együttműködésekkel, a lakóhely és munkahely közelítésével és a helyi piaci igények belső forrásból való ellátásával. Ebbe a körbe a környező települések is beletartoznak, elsősorban a településsel hagyományosan jó kapcsolatot ápoló Bordány, Forráskút és Zsombó.

A nagyközség a saját erőforrások teljes kihasználásával (ingatlan-hasznosítás, kapacitás-kitöltés, emberi erőforrás-gazdálkodás), szükség szerinti átcsoportosításával relatíve alacsonyan tarthatja működési költségeit. A *rugalmas alkalmazkodás* elve egyre inkább előtérbe kerül. A felgyorsuló változások korában a naprakész válaszok gyors megtalálása, a rossz irányú folyamatok azonnali transzformálása szükséges.

A *kapcsolódás* elve horizontális célként is végigkíséri a koncepciót. A döntéseket a lakosság részvételével kell meghozni. A közösen eltervezett tevékenységek a felelősségérzeten keresztül és a közvetlen sikerélmény kilátása által a célok teljesebb megvalósulásához vezetnek. Az önkormányzat katalizátor szerepet tölthet be a különböző csoportok (vállalkozók, őstermelők, civilek) közötti kommunikáció fejlődésében, a kapcsolati hálózatok bővülésében. Az uniós szándékok szerint támogatandó az infokommunikációs technikák beépülése a tájékoztatás, tervezés, előkészítés, létrehozás, megosztás és értékelés folyamataiba. Könnyen belátható, hogy az információ- és a tudás- transzfer nagyobb erőket tud megmozgatni a társadalom „becsatornázottsága” segítségével.

2. CÉLOK

2.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok

Üllésnek meg kell találnia azokat az előnyöket, melyekkel a megyeszékhely mellett vonzó alternatívát jelenthet családoknak, fiataloknak, vállalkozásoknak egyaránt. Olyan települési arculat, légkör, támogató közösség építése a cél, mely a vidéki élet előnyeit kiemeli, támaszkodik a megyeszékhely közelségére, de önálló identitással rendelkezik, saját hozzáadott értékkel bír a városhoz képest is. Élhető, alkotó, kevésbé rohanó és zsúfolt, harmonikus, rendezett, csendes, barátságos, mégis pezsgő település kialakítása a feladat, ami életteret és egyre több munkahelyet biztosít, lerázva magáról a „szürke kistelepülések” általános sztereotípiáit.

Az átfogó gondolatokat kibontva, három fő irányt fogalmaz meg a koncepció:

I. Települési környezet, infrastruktúra fejlesztése: **jó itt élni!**

A települési infrastruktúra fejlesztése, vonzó, élhető településkép kialakítása, épített és természeti értékek megőrzése, zöldfelületek növelése, tanyák fejlesztése, vízrendezés és turisztikai attrakciók növelése a cél.

II. Gazdaság- és vállalkozásfejlesztés: **helyi értékek és együttműködés**

Együttműködés, hálózatosodás elősegítése, településmarketing, helyi márká fejlesztése, a digitalizáció kihívásaihoz igazodó vállalkozásalapítás és -működtetés segítése.

III. Településidentitás erősítése: **itt akarok élni!**

Színvonalas intézmények működtetése, civil szervezetek támogatása, kulturális rendezvények színesítése, identitás erősítés, közösség építés.

Horizontális célként, a teljes célrendszert áthatva jelenik meg a koncepcióban a „**kapcsolódás**” fogalma. Bármely területről, csoportról vagy fejlesztési tervről van szó, a kapcsolatépítés, információszerzés, partneri viszonyok kialakítása, az összefogás alapvető fontosságú, bármely cél eléréséről is legyen szó. A modern információtechnológia eszközei jelentős könnyebbéget jelentenek a kapcsolati pontok kialakításában.

2.2. Specifikus célok és intézkedési javaslatok

1. Jó itt élni: Települési környezet, infrastruktúra fejlesztése

1.1. Településközpont fejlesztése

Településközponti területek kijelölésével bővíteni lehetne a nagyközség központját. Üllés egyközpontú település, az intézményi, szolgáltató funkciók döntő hányada ott található. A Dorozsmai út mentén részben kialakult zárt sorú beépítés a továbbiakban is támogatandó. Az elkerülőút megépítésével jelentősen csökkenhet az átmenő forgalom a Dorozsmai úton, ami lehetővé tenné egy gyalogos-kerékpáros barát településközpont kialakítását. A Szabadság tér helyett a Ruzsai út elkerülő útnál tervezett körforgalmú csomópontjában fordulhatnának meg a buszok, visszaadva ezáltal a teret a gyalogosoknak. A településközpontban további közösségi, szabadidős, sport és szolgáltató funkciók létesítése a cél.

1.2. Épített környezet

Üllésen oldalhatáros beépítési mód a jellemző, időnként szabadon álló beépítéssel is találkozhatunk, a településközpont kialakulóban lévő zárt sorú utcaképei mellett. Az oldalhatáros beépítési mód a lakóterületeken továbbra is támogatandó, de kellően széles telek esetén az építési helyen belül szabadon elhelyezhető az épület. A belső, legkorábban kialakult tömbökben lévő utcafrontos beépítés megőrzendő, hasonlóan az újabb településrészek előkertes stílusához. Törekedni kell az egységes utcavonalak kialakítására, megőrzésére. A kellemes települési környezetet az épületek elhelyezésén túl az anyag-, és színhasználat befolyásolja leginkább. A jellegzetesen vidékies, ugyanakkor igényes és hiteles településkép tehetné igazán vonzóvá a települést a vidéki életet kedvelőknek. Az anyaghasználat tekintetében érdemes törekedni a természetes, eredeti építőanyagokra és kerülni a giccses utánzatokat. Színhasználat tekintetében is előnyben kell részesíteni a pasztell árnyalatokat és a földszíneket.

1.3. Tájhasználat

Külterületen a megyei terv által is javasolt mozaikos tájhasználat megvalósítása a cél. Az erdőterületek telepítése azonban szabályozást igényel, hiszen az itt élőknek a mezőgazdaság jelenti az elsődleges megélhetést, a termőterületek megőrzése ezért kiemelt szerepet kap. Az erdők szerepe fontos és támogatandó, azonban a kontrollálatlan,

ÜLLÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

tájrdegen fajokkal történő erdőtelepítés nem kívánatos. A településen 1000 hektár felett van az erdőállomány nagysága, mely a jellemző talajviszonyok mellett elegendő. A mezővédő erdősávok, településvédő erdők, út menti fasorok telepítése támogatandó. Lehetőleg mezőgazdasági területhasználatot kell előírni a gyümölcs- és szőlőkataszteri területekre és ösztönözni a termesztésük növelését. Az üllési táj értékes természeti területekben gazdag, jelentős területeket érint az országos ökológiai hálózat és a természetközeli területfelhasználás, ezeknek a területeknek a művelését nem javasolt megváltoztatni.

1.4. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

A Szabadság tér a település központi tere, felújításával és a buszok kivezetésével erősíteni lehetne ezt a szerepét. A Dózsa György utcai és az Arany János utcai játszóteret is érdemes felújítani, fásítani, karakteresebbé tenni. A belterületen egységes fásítás kialakítása a cél, a telepítést célszerű előnevelt fásiskolai növényanyaggal megvalósítani, így egységes, fajtaazonos egyedekből álló fasorokat kapunk. A telepíthető növényeket meghatározza az egy- ill. kétfoldali légvezeték, az egyéb közmű, ill. a zóldsáv szélessége. Az utcafasorok telepítése mindig kertészeti kiviteli terv alapján történjen, ami figyelembe veszi a közműveket és termőhelyi adottságokat. Különösen a településközpontban érdemes kertészeti terv alapján végezni a zöldfelületek fejlesztését. A külterületi utak mentén szintén támogatandó a fasorok telepítése, csökkentve ezzel a porterhelést.

1.5. Közlekedési hálózat fejlesztése

Egy települést elkerülő út megépítése segítené az átmenő forgalom csökkentését, ezáltal a településközpont élhetőbbé tételét. Az 5408. j. úton mindkét csomópontot javasolt körforgalommal kialakítani. Az elkerülő út első szakasza egyben a tervezett ipari park feltáróútja is lehetne. A Dorozsmai út templom előtti derékszögű szakaszán olyan forgalomtechnikai megoldás javasolt, mellyel a településképi szempontból jelentős sarki épület megmarad. Szükséges a térségi jelentőségű kerékpárút építésének folytatása Kiskunhalas irányába, valamint gyalogutak, tanösvények létesítése az értékes természeti területekhez. A 2x1 sáv várhatóan távlatban is elegendő lesz minden útszakaszon.

1.6. Gazdasági infrastruktúra bővítése

Munkahelyek teremtéséhez és a magasan kvalifikált munkaerő bevonzásához első lépésként megfelelő gazdasági infrastruktúra szükséges. A belterület északkeleti részén,

ÜLLÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

az 5408. j. út mentén jelöl a szerkezeti terv összefüggő gazdasági területeket, melyek északra tovább bővíthetők, építési korlátozással terhelt mezőgazdasági területek átsorolásával. A gazdasági infrastruktúra lehetőség szerint ezeken a területeken épüljön ki, a külterületen elszórtan mezőgazdasági üzemi területek kijelölése támogatható elsősorban. A belterületi kereskedelmi-szolgáltató területek településközpontba nyúló részét távlatban előnyös lenne településközponti- vagy lakóterületekbe sorolni.

1.7. Vízvezető rendszer fejlesztése, vízviSSzatartás elősegítése

A fenntartható vízgazdálkodás egyre fajsúlyosabb feladattá válik az évek során. A belterületi vízvezető rendszert teljesen ki kell építeni, nyílt árok létesítése esetén lehetőség szerint áteresztő burkolattal. A nagy mennyiségű csapadékvíz elvezetése mellett az árokrendszerek fontos szerepe van a víz viSSzatartásában is, a szikkasztás segít megfékezni a talajvízszint csökkenést. Külterületen záportározók kialakításával és a csatormarendszer karbantartásával valósítható meg a vízviSSzatartás.

1.8. Tanyai infrastruktúra-ellátottság fejlesztése

Távlatban olyan önfenntartó, energetikailag lehetőleg önellátó tanyák létrehozása a cél, melyek a fenntartható gazdálkodás vagy idegenforgalmi funkció mellett, a természeti környezet minden előnyét kihasználva, a modern technológia vívmányaival felszerelkezve vonzó életteret kínálnak az arra fogékony embereknek. A nagysebességű mobilinternet teljes lefedettsége megkönnyíti a helyben vállalkozás, a távmunka és egyéb ügyintézés lehetőségét. A tanya ne egy letűnt korszak pusztuló eleme legyen, hanem egy tiszta, élhető jövő zászlóshajója!

1.9. Turisztikai- és szabadidőfunkciók

Üllés természeti és táji értékei jó alapot adnak idegenforgalmi jellegű fejlesztésekhez. A horgászto környezetének további alakítása fontos cél a település életében, de az értékes, védett gyepkehez vezető gyalogutak, tanösvények kialakítása is célként fogalmazódott meg. A belterületi zöldterületek növelése is lehetőséget ad a szabadidős funkciók bővítésére. A természeti és táji értékek mellett fontos lenne egyéb, turisztikai attrakciókat létesíteni, hogy érdemes legyen a szálláshelyek számának növelése.

II. Helyi értékek és együttműködés: Gazdaság- és vállalkozásfejlesztés

Kis települések gazdaság- és vállalkozásfejlesztési koncepciójának átgondolásakor limitált lehetőségek állnak rendelkezésre. Ennek az az oka, hogy a vállalkozások fejlesztését

ÜLLÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

szolgáló koncepcionális beavatkozások többsége csak akkor működik hatékonyan, ha a főbb gazdasági mutatók (például lakosságszám, vállalkozások száma, település mérete stb.) eléri a kritikus tömeget. Mivel ezen szempontok kis települések esetén csak korlátozottan érvényesülnek, ezért fontos, hogy a tervezés során olyan irányokat fogalmazzunk meg, amelyek ezen korlátokat figyelembe véve reálisan megvalósíthatóak. Mindezeket figyelembe véve Üllés gazdaság- és vállalkozásfejlesztése kapcsán a következő koncepcionális pilléreket javasoljuk:

II.1. Településmarketing

Napjainkban egyre élesedő területi verseny bontakozik ki világszerte, mely a tehetségek vonzásáért és megtartásáért, valamint a befektetők érdeklődésének felkeltéséért zajlik. Ebben a versenyben azok a települések lesznek sikeresek, amelyek átgondolt, jól felépített imidzset mutatnak az érdeklődők felé. Ennek lényeges eleme annak meghatározása, hogy miben látja a helyi közösség Üllés legfőbb egyediségét, vonzerejét, ami megkülönbözteti másoktól. Ennek átgondolása során sokat segíthet az a megatrend, hogy az urbanizációs hátrányoktól (túlzsúfoltság, zaj, légszennyezettség, stressz stb.) terhelte népesség egy része növekvő keresletet támaszt a olyan alapértékek iránt, mint a csend, a nyugalom, a kedves emberek. Emiatt egyre többen költöznek kisebb településekre.

Az lenne a cél, hogy ne csak a nyugalom, hanem a vállalkozásalapítás, munkahelyek minősége is a választás okát képezzék. Ehhez településmarketingre lenne szükség, mely magában foglalja logo, szlogen, arculat kialakítását, egyfajta márka építést, kiadványok elkészítését és közösségi média felületek tartalomfejlesztését.

II.2. Üllés kincsei – helyi termékek márkája

Üllésnek kedvez az a megatrend is, melynek eredményeképpen egyre nagyobb a társadalom igénye magyar és regionális termékek fogyasztására. Ezen megatrend sokszor felértékeli a termelőtől való vásárlást a megszokott szupermarketben történő vásárlással szemben. Ezt a megatrendet hatékonyan lehetne meglovagolni azáltal, ha a helyi termékek köré egy márkát építene a helyi közösség és az önkormányzat. Ennek vonzó nevét (például Üllés kincsei) egyszerűen, eredményesen és olcsón lehetne marketing szempontból kommunikálni a helyi termékek iránt fogékony lakosság felé. A termelőtől való vásárlás mellé apróbb turisztikai attrakciók is hatékonyan köthetőek. A helyi termékek

ÜLLÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

előállításának folyamata sokszor turisztikai látványosság és program lehet, így a termékek vásárlása elősegíti a térség idegenforgalmi kínálatának bővülését – és ez fordítva is igaz.

A helyi termékek fogyasztása kedvező hatással van a térség fejlődésére, a helyiek életére. Segíti a helyi termékekhez és szolgáltatásokhoz kötődő munkahelyek megőrzését vagy létrehozását, ezzel hozzájárul a munkanélküliség és a térségi elvándorlás csökkenéséhez. Növelheti a helyi vállalkozások bevételeit, aminek helyi társadalmi hasznai is vannak. Segítheti a hátrányos helyzetben lévők megélhetését. Az áruszállítás okozta környezetszennyezést is csökkentheti, hiszen nem több száz, vagy ezer kilométerről érkeznek az áruk, hanem közvetlen közelről – kedvező esetben az alapanyag is a településről való.

11.3. A hagyományos vállalkozások digitalizációja

A 2020-as válság rávilágított arra, hogy mennyire törékenyek és védtelenek azok a vállalkozások, amelyek digitális transzformáció szempontjából el vannak maradva. Ebben a folyamatban leginkább a hagyományos ágazatok vállalkozásai érintettek hátrányosan. A felmérések szerint legtöbbször azért nem váltanak digitális megoldásokra, mert attól félnek, hogy a technológia/digitális megoldások helyettesítik az emberi munkát. Ez nem cél, sokkal inkább az emberi munka megkönnyítése: a tevékenységtől függően bizonyos munkafolyamatok hatékonyabb elvégzése a termelékenységét javítani tudja. Ezek alkalmazása azonban új ismereteket igényel, azaz nem csak az eszközök és szoftverek beszerzése, de azok oktatása is fontos szempont. Mivel a környező közösségek nagyrészt mezőgazdaságban érdekeltek, ezért célszerű elsősorban a mezőgazdaság digitalizációját elősegítő megoldásokra fókuszálni.

11.4. Gazdasági együttműködések ösztönzése

A fentebbi fejlesztési irányok nagy fokú kooperációt igényelnek a helyi szereplőktől. A következő időszakban fontos tehát az együttműködések előmozdítása a helyi vállalkozások között, melyet több lépcsőben célszerű megvalósítani. Ezen lépcsők fontos mérföldkövei az együttműködésekben rejlő gazdasági előnyökre való rámutatás, a bizalmi gátak csökkentése, együttműködések létrejöttében való segítségnyújtás.

III. Itt akarok élni Településidentitás erősítése

III.1. Kulturális rendezvények további színesítése

Üllésen jelentős számú rendezvényt tartanak, ez a pezsgő kulturális élet hosszútávon is fejlesztendő, tovább bővítve a kínálatot. A turisztikai értékekhez, helyszínekhez is kapcsolódó tematikus rendezvények, programok az érdeklődők széles táborát megszólíthatják. Kihívást jelenthet a helyi lakosság, idősebb nemzedék igényeinek kielégítése és a fiatalok, a városból kiköltözők ízlésének figyelembe vétele.

III.2. Civil szervezetek működésének támogatása

A civil szervezetek a települési közösség motorjai, az alulról szerveződő közösségépítés fontos láncszemei. Az önkormányzat a szükséges infrastruktúra megteremtésével, bizalmi légkör kialakításával, proaktív viselkedéssel, szervező erejének kihasználásával tudja segíteni a civileket.

III.3. Közösségépítés

Az önkormányzat aktív szerepet vállalhat a lakosság szemléletformálásában, gondolkodásának fejlesztésében. A lakosoknak hasznos lenne kapcsolódási készségük fejlesztése, a bizalom kialakításának képessége, ezáltal hatékonyabb együttműködés kialakítása. Különböző fejlesztő programokkal, közösségépítő módszerekkel meg lehet mutatni az embereknek a változás, tanulás szépségeit. A fejlődésre való képességben hinni tudó, nyitott, érdeklődő társadalom a település jövőjét jelentheti. Minden korosztály számára meg kell találni azokat a lehetőségeket, melyekkel erősödhet a településhez való kötődésük. A közösségépítés erősíti az ide tartozás érzését, de számos más módja is van annak, hogy az üllési lakosok fontosnak és hasznosnak érezzék magukat a településükön, büszkék legyenek rá.

III.4. Színvonalas intézményrendszer

Az intézmények műszaki-esztétikai korszerűsítése mellett az ott dolgozók folyamatos képzése, magas szakmai színvonal elérése lényeges feladat. A kisgyermekes családok számára nagy jelentőséggel bír szakmailag jó hírű intézmények megléte a településen, ezáltal vonzóbb célpont lehetne számukra Üllés. Ugyanakkor a helyieknek is ösztönző lehet, hogy minél többen a helyi intézményekbe írássák gyermekeiket. Az óvodai- és iskolai létszámok emelése kiemelt cél. A felnőttek és idősek számára szolgáló színvonalas

intézmények létrehozása vagy megtartása is fontos feladat. Bentlakásos idősek otthona és szakorvosi ellátás létesítése is szerepel a távlati tervekben.

2.3. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata

A megfogalmazott jövőkép és átfogó cél alapján három specifikus célban határozza meg a koncepció település fő fejlesztési irányait, a célok intézkedési javaslatokat tartalmaznak. A koncepció nagyvonalú, 15-20 éves távban gondolkodik és inkább elveket fektet le, irányokat mutat, melyek mentén haladva ütemesen tud fejlődni a település. A konkrétabb tervek, célok megvalósulását rövidebb távra szóló, részletesebb stratégiák vagy intézkedési tervek tartalmazzák.

A célrendszer koherens, a megfogalmazott célok egymást támogatják, erősítik, hasonlóan az egészséget átható, horizontális célkitűzésekkel.

3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

3.1. A településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása

Jelen Koncepció a Megalapozó vizsgálatokra támaszkodik, amely egyben a készülő Településrendezési eszközöket is megalapozza. A vizsgálatok friss adatokra és a helyi interjúk tapasztalataira támaszkodva feltárták a társadalmi, gazdasági, környezeti adottságokat és a műszaki infrastruktúrát.

Az elmúlt évtizedek tendenciáját figyelembe véve a népességszám csökkenésének megállítása, esetleg enyhe növekedésének támogatása a feladat, így hosszútávon 3200-3300 fő lehet a cél. A népesség összetételét tekintve az idősödő tendencia egy ideig várhatóan folytatódni fog, erre fel kell készülni az intézmény-ellátás szintjén is.

A település gazdaságának szilárd bázisait, a meglévő vállalkozásokat és őstermelőket a fejlesztés motorjaként, az önkormányzat legfőbb partnereiként szükséges kezelni, de törekedni kell a gazdasági potenciált növelő beavatkozásokra, a feldolgozóipar térnyerésére. A környezet jelenlegi állapotát fenntartandó, javítandó kiindulási helyzetnek kell tekinteni, a minőségromlással járó változások kerülendő, vagy egyidejűleg állapot-kiegyensúlyozó intézkedésekről kell gondoskodni.

ÜLLÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

3.2. A műszaki infrastruktúra fő elemeinek javasolt térbeli rendje, terület-felhasználást igénylő településszerkezeti változtatások

Az elkerülőút tervezett nyomvonalát szerepeltetni kell a szerkezeti a terven, a szabályozásban pedig korlátozásokat vezetni be a javasolt nyomvonal körüli sávban. A tervezett körforgalmú csomópontok helyigényét is érdemes figyelembe venni a szabályozás során. A bekerületi gyűjtőút hálózat felülvizsgálata szükséges.

A tervezett lakóterületek kiterjedése csökkenthető, azonban figyelembe kell venni a népességszám távlati, enyhe emelkedésének lehetőségét.

A településközpont szerepének erősítése, funkcióinak bővítése érdekében a településközpont területek növelése a cél.

A gazdaságfejlesztési célok elérése érdekében a rendezési tervben kijelölt gazdasági területek elegendőek, a kapcsolódó távlati fejlesztési területekre érdemes beépítési korlátozást előírni.

A zöldterületek növelése, az idegenforgalmi fejlesztéseknek teret adó övezetek kijelölése és az erdőterületek felülvizsgálata szükséges.

3.3. Örökségi értékek és védettség megtartása, fenntartható fejlesztése

Az értékes természeti területek védelme, a változatos tájhasználat fenntartása elemi érdeke a településnek. A tájérték kataszter 16 elemet tart számon Üllésen, az arra érdemes épületek, építmények helyi védelem alá helyezése indokolt lenne.

Védett régészeti lelőhely nincs a településen, a többi lelőhelyet teljes kiterjedésükben tartalmazni fogják a tervlapok.

4. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMON KÖVETÉSE

4.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer

A koncepció megvalósítását segítő a dokumentumot elérhetővé kell tenni a nagyközség intézményeiben és nyilvánosságát kell biztosítani a helyi írott és elektronikus sajtóban. Legyen egyértelmű a beleszólási lehetőség nyitottsága az Üllésen élők, dolgozók, vállalkozók számára. A kritikus tömeget elérő igényjelzés esetén a koncepció felülvizsgálatát el kell indítani. Cél az, hogy a közösség minél inkább

magáénak érezze a dokumentumot. A koncepció alapján el kell készíteni a szakági stratégiákat, terveket a megvalósulás érdekében.

4.2. A koncepció és a változások nyomon követése, a felülvizsgálat rendje

A nagyközség adottságai, külső lehetőségei és korlátai kisebb-nagyobb mértékben és iramban, de állandóan változásban vannak. Napjainkban felgyorsuló folyamatoknak vagyunk tanúi, melyek rugalmasabb alkalmazkodást kívánnak meg a település részéről is. Legkésőbb 7 évente elő kell venni a Koncepciót és szükség szerint átformálni, módosítani, adaptálni és hozzáigazítani az új kihívásokhoz.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Beépítésre szánt területek

Lakóterületek

Üllés összes beépítésre szánt területének 60,2 %-a (149,6 ha) falusias lakóövezetben szerepel, más lakó területfelhasználási egység nincsen a településen. A lakások és lakótelkek számának távlati tervezése a demográfiai folyamatok függvénye. A népesedési tendenciákat figyelembe véve, a település lakosság száma az elmúlt évtizedekben lassú csökkenést mutat, ezért a hatályos tervben kijelölt, még be nem épített lakóövezetek egy részének közpark övezetbe sorolására (belterület északnyugati határa mentén) került sor. Az új terv így is kb. 250 db építési teleknek biztosít helyet, mely a távlati igényeket vélhetően kielégíti.

Az épületek túlnyomó többsége földszintes családi ház, a ház körüli gazdálkodás is jellemző marad, a telkeken tehát a „mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú” építmények elhelyezését is lehetővé kell tenni, melyre a falusias lakóövezet a legalkalmasabb. Az adottságoknak megfelelően tehát a falusias besorolás a településen a jövőben is megfelelő. Ez az övezet megengedi még az épületek *kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási és irodai, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport célú rendeltetését is.*

Településközpont területe

A jelenleg érvényes szabályok szerint a területen a *lakófunkció* mellett az *igazgatási, irodai, a kereskedelmi, szolgáltató, a szállás jellegű, az egyéb közösségi szórakoztató létesítmény (a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges), hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés és sportépítmény* egyaránt elhelyezhető.

A "Településközpont terület" foglalja magába a főbb intézményi, igazgatási, vendéglátó funkciókat, lakótelkekkel kiegészítve, összesen **11,8 hektáron**. Az új tervben több, mint kétszeresére nőtt az övezet területe, a Dorozsmai út mentén és folytatásában az Erdélyi utcában kijelölt kisvárosias és falusias lakóterületek, a Radnai utcában lévő Családsegítő- és Gyermekjóléti Szolgálat, valamint a sportcsarnok és egyéb szolgáltató funkciók részére tervezett Piac utca menti terület is az övezetbe került. A településközpont területe kijelöli a település központi magját, a sűrűbb beépítést igénylő fejlesztéseket ezen a területen belül indokolt végrehajtani. A településközpont övezetben a beépítettség meghaladja a falusias lakóterületre vonatkozó maximumot, a területhasználat intenzívebb.

Gazdasági területek

A településen kétféle gazdasági területet jelöl a terv, melyek elsősorban a *környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek* elhelyezésére vehetők igénybe. A kereskedelmi-szolgáltató övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a *gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakás* kialakítható. Az általános gazdasági terület a gazdasági jellegű funkciók számára valamivel rugalmasabb, viszont lakó rendeltetés nem helyezhető el semmilyen formában. A hatályos tervben szereplő ipari területek egységesen általános gazdasági területfelhasználás alá kerültek. Üllésen összesen **10,4 hektárnyi** terület tartozik kereskedelmi-szolgáltató övezetbe, túlnyomórészt belterületen. Az általános gazdasági terület (**19,9 ha**) egy nagyobb összefüggő tömbben található a belterületen belül és közvetlen mellette, illetve több kisebb külterületi

helyszínen. A belterület határán, nagyobb területen kijelölt általános gazdasági terület a tervezett elkerülő út nyomvonalának keleti végét is magában foglalja, mely a területet feltárja.

Különleges területek

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

- mezőgazdasági üzemi terület – Kmü (nagyüzemi állattartás, növénytermelés, tárolás, feldolgozás és egyéb, elsősorban mezőgazdasággal kapcsolatos gazdasági tevékenységek folytatására szolgáló terület, melyen igazgatási, irodaépületek és lakások is kialakíthatók)
- strand- és szabadidőpark – Kst (területén a strandoláshoz, sportoláshoz, szabadidő eltöltéséhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek helyezhetők el, jellemzően kis alapterülettel, beépítési intenzitása alacsony)
- hulladékkezelő terület – Kh (területén a hulladékudvar, zöldhulladék lerakó, a rekultivált személtelep és a régi szennyvíztisztító található)
- sport- és szabadidő terület – Ksp (sport- és szabadidős tevékenységek elhelyezése céljára kialakított terület)
- temetőterület – Ktc (temető és bővítési területe)
- idegenforgalmi terület – Ki (idegenforgalmi és szállás funkció)
- közlekedési célú terület – Kbk (elsősorban járműtárolás céljára)

Beépítésre szánt területek beépítési sűrűsége és közművesítettsége

Betűjel	Területfelhasználási Egység Megnevezése	Megengedett Legnagyobb Beépítési Sűrűség (m ² /m ²)	Közüemi Közművesítettség Mértéke
Lf	Falusias lakóterület	0,6	Részleges
Vt	Településközponti terület	0,9	Részleges
Gks	Kereskedelmi szolgáltató terület	0,9	Részleges/Hiányos
Gá	Általános gazdasági terület	0,9	Részleges/Hiányos
Kmü	Mezőgazdasági üzemi terület	0,5	Hiányos
Kst	Strand- és szabadidőpark	0,1	Hiányos
Kh	Hulladékkezelő terület	0,1	Hiányos
Ksp	Sport- és szabadidő terület	0,1	Részleges
Ktc	Temetőterület	0,1	Részleges
Ki	Idegenforgalmi terület	0,4	Hiányos
Kbk	Közlekedési célú terület	0,1	Részleges

Beépítésre nem szánt területek

Mezőgazdasági és erdőterületek

Az igazgatási terület szerkezeti terv szerinti felhasználása mezőgazdasági dominanciát mutat (70%), míg a terv által jelölt erdőterület 22 %-os részarányt képvisel. Az új tervben jelentős mennyiségű erdőterület került mezőgazdasági területfelhasználás alá, a tényleges művelést figyelembe véve, a területrendezési jogszabályok változása következtében. Az erdőborítottság növekedése egy bizonyos szintig támogatandó, de az erdők a megélhetés szempontjából csekélyebb erőforrást képviselnek, ráadásul a csapadékszegénység és a leszállóban lévő talajvízszint mellett az erdők nagy területen való telepítése nem tekinthető természetes folyamatnak ezen a vidéken. A megyei terv által elvárt erdőterület nagyságát teljesíti a terv, továbbá figyelembe véve a kontrollálatlan erdőtelepítés nem kívánatos hatásait, az új tervben csak az elsődleges rendeltetésű, eddig más területfelhasználás alá eső erdők kerültek erdőövezetbe.

A szerkezeti terv általános és kertes mezőgazdasági besorolást jelöl a mezőgazdasági területeken, az erdőterületeknél pedig gazdasági és védelmi rendeltetést különböztet meg. Az általános mezőgazdasági besorolás helyénvaló a nagytáblás szántókon és kiterjedt gyepeken. A jó minőségű szántók és egyéb értékes területek nagy része olyan mezőgazdasági besorolást kap, mely tiltja az erdőtelepítést. A kisparcellás kertek (gyümölcsös, szőlő, ház körüli kert) a nagyobb élőmunkaigényű mezőgazdasági kultúrákat képviselik. A gazda sokszor helyben lakik, vigyázza és felügyeli a nagy értéket képviselő kertészetet, ahol – ideális esetben – magas hozzáadott értékű gazdálkodás valósulhat meg. Indokolt ezeket a kerteteket az Mk kategóriában szerepeltetni, ezzel fontosságukat elismerni, mivel az élelmiszer-termelés növekvő globális jelentőségével összefüggésben eltartó képességük ismét számottevővé válhat a helyi gazdaságban.

Közlekedési területek

A közlekedési terület részei a számozott országos utak és a helyi gyűjtő utak, amelyek a település igazgatási területén belüli átmenő forgalom levezetését szolgálják, a kiszolgáló utak viszont közterületként ahhoz a rendeltetési egységhez tartoznak, melynek a megközelítését biztosítják. A nagyobb közterületi parkolók önállóan is közlekedési területet képezhetnek. A tervezett elkerülő út távlati tervezett elemként szerepel a szerkezeti terven, önálló területfelhasználási kategóriát nem képvisel.

Vízgazdálkodási területek

Vízgazdálkodási területbe az állóvizek, csatornák és parti sávjaik tartoznak. A belvízelvezető csatornák és a horgásztó szerepel az övezetben. Záportározó kijelölésére is ad javaslatot az új településrendezési terv szakági alátámasztó munkarésze, mely megvalósulása esetén átsorolásra kerülhet vízgazdálkodási területbe.

Zöldterület

A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja. A nagyközség közparkjai eltérő mértékben állnak készen ezeknek a feladatoknak az ellátására, némelyik egyelőre nélkülözi a tervszerű beavatkozást. Jelentős méretű zöldterület szűnik meg és kerül kijelölésre a belterületen. A terület kiterjedése összesen **5,6 hektár**.

Különleges területek

A különleges területbe a beépítésre nem szánt övezetekben is azok a területek tartoznak, melyeket egy-egy sajátos rendeltetésre használnak. A folytatott tevékenység eltér az előzőekben felsorolt

területhasználatoktól. A különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti tervben, a beépítési előírásokat a helyi építési szabályzatban minden esetben meg kell határozni. A szerkezeti terv különleges beépítésre nem szánt területei:

- szénhidrogén kitermelés területe - Kch (olajkutak telkei),
- horgászterület - Kih (horgászat, természetjárás, idegenforgalom, vendéglátás és rendezvények kiszolgálását biztosító épületek helyezhetők el),
- kegyeleti park - Kkp (kegyeleti park területe).

Természetközeli területek

Mocsár és nádas művelési ágú alrészletek kerültek az övezetbe, épületet nem lehet elhelyezni.

2. TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK

Földrajzi kistájak alapján a település az Alföld nagytáj, Duna-Tisza közti síkvidék középtáj, Dorozsma-Majsai-homokhát kistájba tartozik. A település közigazgatási területén egyedi jogszabállyal védetté nyilvánított országos jelentőségű védett természeti terület nem található. Üllés Nagyközség közigazgatási területén 11 db olyan ingatlan található, amelyek szerepel az ex lege lápi és szikes tavi védettséggel érintett területekről szóló vidékfejlesztési miniszteri közleményben. A Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság működési területén található, egyedi hatósági határozattal történő lehatárolásra váró ex lege védett láppal érintett ingatlanok helyrajzi számos listájában szereplő ingatlan: 0109/57, amely a nagyobb kiterjedésű Kerekes-réten belül található. A Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság működési területén található, egyedi hatósági határozattal történő lehatárolásra váró ex lege védett szikes tóval érintett ingatlanok helyrajzi számos listájában szereplő ingatlanok: 0131/11, 0131/21, 0131/37, 0131/38, 0132, 0133/11, 0133/14, 0133/15, 0133/16, 0133/18. A KNPI adatbázisában a település közigazgatási területét érintően jelentős mértékű a természeti területek (természetközeli élőhelyek) kiterjedése. Ezek a területek jellemzően részét képezik az országos ökológiai hálózathoz. A település közigazgatási területén helyi jelentőségű védett természeti terület az Üllés község Önkormányzat Képviselőtestületének az egyes természeti értékek védetté nyilvánításáról szóló 20/2003. (XI.27.) Kt.sz. rendelettel védetté nyilvánított Üllési-rét. A védett ingatlan helyrajzi száma: 067/229, kiterjedése 4 ha 1480 m². A településen az Országos Ökológiai Hálózat érintettsége közepesnek tekinthető. A hálózat elemei közül csak a magterület és az ökológiai folyosó található meg, puffterület nincs a település közigazgatási területén. A kiterjedésük nagyjából a település jelentősebb gyepterületeire, valamint csatornáira korlátozódik. Ez utóbbiaknak köszönhetően jórészt összefüggő hálózatot is alkothatnak.

A település közparkja a Szabadság tér, közkert az Arany János utcai, a Dózsa György utcai játszótér, valamint a település központjában lévő katolikus templom parkja. Különleges, beépítésre nem szánt területek a temető és a vásártér. A Piac utca mentén a vásártér és a tőle északra fekvő, tervezett közpark településközpont övezetbe kerül. A tervezett sportterület - mely még kialakulatlan - különleges sportterületi besorolása megmarad. Tervezett közpark a Vásártér utca folytatása, az Erdélyi utca menti, jelenlegi focipályaként használt terület, a Dózsa György és az Erkel Ferenc utca déli részén egy-egy terület rész. Egyéb, zöldfelülettel rendelkező intézménykertek, mint az iskola, óvoda, Déryné Kulturális Központ, stb. a település zöldfelületi rendszerének szerves részét képezik.

A település főtere a Szabadság tér, mely gondozott zöldterület. Az Arany János utcai játszótéren több korosztály számára találhatóak kihelyezett játszótéri eszközök, a terület fásítása hiányos, nem észrevehető a lakóterülettől való lehatárolás. A Dózsa György utcai játszótéren nagyrészt gyepterület, néhány játszótéri eszköz - csúszda, mászóka és pad - található. Földmívelési igények szükségesek. A Római Katolikus templom parkja karban tartott terület, de átfogó kertészeti terv készítésével a település egyik központi parkja lehetne.

A település utcái változó szélességű zöldsávval rendelkeznek, melyek fásítása is eltérő. Több utcában lakók által telepített díszfa, gyümölcs és örökzöld alkotja szakaszosan, vagy csak egy-egy ház előtt a fásítást, ugyanakkor vannak utcák, melyek egésze fásítást igényel. A fasorok telepítését célszerű előnevelt faiskolai növényanyaggal megvalósítani, így egységes, fajtaazonos egyedekből álló fasorokat kapunk. A telepíthető növényeket meghatározza az egy- ill. kétoldali légvezeték, az egyéb közmű, ill. a zöldsáv szélessége. Az utcafásorok telepítése mindig kertészeti kiviteli terv alapján történjen, ami figyelembe veszi a közműveket és termőhelyi adottságokat.

3. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Régészet

Üllés nagyközség kül-, és belterületén jelenleg 109 nyilvántartott lelőhely található, melyek általános védelem alatt állnak. A nyilvántartási adatok alapján jelenleg nincsen ismert védett vagy fokozottan védett státuszú lelőhely. Nem ismertek eredeti összefüggéseiben megtartandó épített örökségi emlékek sem.

Üllés környéke a Duna-Tisza-közén található homokhátsági területekhez hasonlóan nem túl gazdag az őskor korai fázisaira (neolitikum, rézkor) keltezhető lelőhelyekben. Az ez időre adathalmozható megtelepedési nyomok szórványos jellegűek, minden bizonnyal nem volt intenzív településhálózat a tágabb térségben. Ennek több oka van, mindegyiknél a terület természetföldrajzi adottságai a fő befolyásoló tényezők.

Feltételezhetően egyrészt bizonyos korszakokban (pl.: neolitikum, rézkor) a térség nem volt széles körűen alkalmas a kezdetleges földművelő technológiákkal rendelkező kultúrák számára a megtelepedésre, másrészt az őskor hosszabb szakaszának kultúrrétegei a tájegységre jellemző homokmozgások során valószínűleg eltemetésre kerültek.

Üllés határából a legkorábbi emberi megtelepedésre az időszámításunk előtti 4–3. évezredből, a rézkor időszakából rendelkezünk szórványos adattal, mindösszesen egyetlen lelőhelyről.

Az őskor több évezredet felölelő periódusából a bronzkor tekinthető olyan szakasznak, amikor az Üllés környéki lelőhelyekről már ismertek intenzívebb megtelepedésre utaló nyomok. Különböző fázisainak emlékéanyagai mintegy 18 örökségi elem területéről ismertek. A bronzkori lelőhelyek között a tágabb térségből ismert majdnem valamennyi régészeti műveltség megjelenik emlékéanyagával, így Makó, Nagyrév, Halomsíros, Gávai kultúra és a csorvai csoport emlékei egyaránt fellelhetők Üllés közigazgatási határában.

A megtelepedés gyengébb intenzitásával lehet számolni a vaskor időszakaiban is, melyet jól példáz, hogy jelenleg mindösszesen 5 régészeti lelőhely ismert ebből a korszakból.

A település külterületéről a római kor időszakától kezdődően folyamatosan ismertek lelőhelyek. A mai Üllés kül-, és belterületéről a római császárkor időszakából mintegy 41 lelőhelyről ismertek származási emlékek. Ezzel a 400–500 éven keresztül folyamatos származási megtelepedés az Árpád-kori és újkori emberi jelenlét mellett a legintenzívebb időszakot és talán a legmagasabb populációt mutatja a térségben.

A település határából jelenleg kevés a népvándorlás kori lelőhely, melynek fő oka a lelőhelyek pontos azonosításának nehézségeiben kereshető. Hiszen tudjuk, hogy a térség az avarok számára is központi szerepet töltött be. Jelenleg 12 népvándorlás kori lelőhely ismert a település körzetéből. A honfoglalás korával beköszöntő új időszak emlékei magasabb számban találhatóak meg. Folytonosságukban jelentősebb törés a 13. században, majd a török időkben figyelhető meg. Az ez időszakokra keltezhető lelőhelyek száma meghaladja a 104-et.

A nyilvántartás adatai szerint egyetlen lelőhelyről sem ismert maradandó anyagból épített régészeti emlék, mindösszesen két helyszínről ismert felszíni nyomokból azonosított, templomos helyre utaló emlék. Ezek mellett a település határából rendkívül kevés temető ismert. Ennek fő

oka, hogy napjainkra a felszínen nagyon kevés esetben őrződtek meg a temetkezések azonosítására szolgáló nyomok.

Építészeti értékvédelem



Üllés területe a nagyközség megalakulása előtt a dorozsmai tanyavilág része volt, így a legidősebb fennmaradt épületek a jellegzetes homokháti tanyák. Az üllési tanyavilágban az első tanyasi iskola 1865-ben épült fel Göböljáráson, majd további kettő Üllésen és Baromjáráson. A Baromjárási iskola épületét szépen felújították, az eredeti tömegének megtartásával, a nyílászárók megőrzésével és

hagyományos földszínek használatával tájba illő maradt, ma szálláshelyként funkcionál.



Az egykori dorozsmai tanyavilág építészeti emlékei helyenként még tetten érhetők a faluban. Jellemző a díszített oromzat és a bátor, de harmonikus színkezelés.



A település központja a templom és az azt körülvevő tér a hivatali és közszolgálati épületekkel. Az üllési gazdák 1899-ben alakították



meg templomépítő bizottságukat és

teremtették meg sz. építkezés anyagi háttérét, melyet Dorozsma is támogatott. A templomot 1900-ban szentelték fel Pádai Szent Antal tiszteletére, mely azonban 1995-re olyan állapotba került, hogy a vályogfalak felújítása már lehetetlen volt, így püspökség új templom emelése mellett döntött. Az önkormányzat és az egyházközség erre szánt támogatása mellett Üllés lakosai is támogatták az új templom megépítését, nem csak pénzel, hanem rengetek társadalmi munkával. A felszentelésre 2001. április 1-én került sor

A település belterülete meglehetősen homogén, nagyrészt földszintes épületek jellemzik. Első épületei a kiosztott telkeken főleg fésűs (utcára merőleges) beépítési móddal épültek. Az oromzatos házak a vidéki magyar településkultúra hagyományos értékeit közvetítették. A sátoztós Kádár-kockák az 1960-as évektől vették át az uralmat a falukép alakításában. A közel azonos tömegű, méret- és arányrendszerű épületek által alkotott utcaképek, az uniformizált építészeti megoldások dacára meglepően változatosak, színesek, köszönhetően az épületek egyedi részletképzésének. Sok helyütt máig egységes térfalakat alkotnak Üllésen. Az utcaképekben uralkodó a szocializmus kora vidéki építészetére oly jellemző, meglehetősen egyöntetű, döntően az 1960-70-es évekből származó épületállomány. A 70-80-as évektől a többszintes épületek is megjelentek, nagyobb alapterülettel és más arányrendszerrel.



Üllés közintézményei zömmel a falusias területeken, lakóházakkal vegyesen épültek. Az építészeti kiképzésükben és méretrendjükben is visszafogott, általában földszintes középületek jól illeszkednek a lakótömbök közé, nem bontják meg a településszövet egységét. Polgáris, kisvárosias hangulatot idéznek a Dorozsmai út két oldalán, a településközpontban az utcával párhuzamos tömeggel, zártan vagy hézagosan zártan elhelyezett épületek, melyekben a lakó funkció

kívül számos más, intézményi, kereskedelmi vagy szolgáltató funkciót is találunk. Néhány intézmény épülete már valamelyest jobban elkülönül a települési szövetből, nagyobb épülettömeggel rendelkezik, de a településképi illeszkedésük megfelelő, igazodnak a környező épületekhez.

A településképi védelmről szóló 12/2018. (VIII.15.) számú önkormányzati rendelet nem tartalmaz helyi védett épületeket, pedig a Településképi Arculati Kézikönyv alapján érdemes lenne néhány épületet védelem alá helyezni (pl. régi iskolák, egyes tanyák). Üllés építészeti értéke ugyanakkor inkább az arányos, régi falusi építészet arányrendszerét megőrző (beleértve a Kádár-kockákat is) egységes utcarészeket, melyek területi védelme is indokolt lehet a településképi rendeletben. Jelen eljárásnak nem része a településképi rendelet, de legközelebbi módosítása során érdemes az előbbieket átgondolni. A helyi értékvédelem akkor működhet jól, ha az önkormányzat forrást is tud biztosítani a tulajdonosok részére a felújítási, állagmegóvási munkák elvégzésére.

A településen műemlék, műemléki környezet és egyéb védett épület nem található.

(megj.: az „Építészeti értékvédelem” alfejezetben lévő fotók és szövegek részben a Településképi Arculati Kézikönyvből származnak)

Egyedi tájértékek

A tájak karakterének fontos összetevői az egyedi tájértékek. A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (Tvt.) 6. § (3) (4) és (5) bekezdése értelmében egyedi tájértéknek minősül az adott tájra jellemző olyan természeti érték, képződmény és az emberi tevékenységgel létrehozott tájalkotó elem, amelynek természeti, történelmi, kultúrtörténeti, tudományos vagy esztétikai

szempontból a társadalom számára jelentősége van, de nem áll sem műemléki, sem természetvédelmi oltalom alatt. Az egyedi tájértékek megállapítása és nyilvántartásba vétele a nemzeti park igazgatóságok feladata. A településrendezési tervnek kell tartalmaznia a tervezési területen található egyedi tájértékek felsorolását. A feltárt tájértékekről részletes adatlapot kell kitölteni. Az egyedi tájértékek főbb kategóriái: településsel kapcsolatos emlék, közlekedéssel és szállítással kapcsolatos emlék, történelmi eseménnyel vagy személlyel kapcsolatos emlék, természeti emlék.

A település közigazgatási területére az egyedi tájérték-katasztert a KNPI elkészítette.

Üllés Nagyközség egyedi tájértékei

Sorszám	Megnevezés	EOV koordináta (NY-K)	EOV koordináta (D-É)	Tipizálás	Pontos helyszín
1	Nedves mocsárrét	706858	112209	Mocsárrétek	Petőfi-dűlő, Dorozsma-Halasi (II.) számú csatorna mindkét oldala.
2	Nedves mocsárrét	708583	114402	Láprétek	Rózsa-dűlő, Dorozsma-Halasi számú csatorna mindkét oldala.
3	Kiszáradó mocsárrét	710123	113818	Mocsárrétek	A TSZ felé vezető műút jobb oldalán.
4	Kiszáradó mocsárrét	711376	111594	Mocsárrétek	A település belterülettől É-ra, a Dorozsma-Halasi (II.) számú csatorna mindkét oldala.
5	Nádas	713635	110446	Élőhely	Kossuth-dűlő, Dorozsma-Halasi (II.) számú csatorna mindkét oldala.
6	Szikes gye	714100	110980	Szikesek	Üllés-Bordány közigazgatási határán.
7	Lakóház	711854	110622	Lakóépület	Felszabadulás-Huszár utca sarok.
8	Helytörténeti ház	711968	110639	Közüintézmény épülete	József Attila u. 2.
9	Lakóház	712022	110677	Lakóépület	Ady Endre u. 1.
10	Régi temető	712071	110733	Temető	Felszabadulás Szeged felőli végén.
11	Fcszület	711731	110590	Fcszület	Templomkert
12	Szent Antal templom	711731	110559	Templom	Felszabadulás u. 30.
13	Üllési-rét	709384	111500	Mocsárrétek	A Kiskunhalasra és a Ruzsára vezető utak által bezárt terület.
14	Fontos Sándor Erdei Iskola	708512	112100	Közüintézmény épülete	A Kiskunhalasra vezető út 27-es és 28-as km-c között.

15	Karahomoki iskola	709409	109749	Közüintézmény épülete	A ruzsai úton Ruzsa felé az út bal oldalán.
16	Halastó	709437	111755	Állatok tartózkodására szolgáló hely	Az Üllési-réten belül helyezkedik el a Kiskunhalas-Szeged közút mellett.

4. KÖZLEKEDÉS

Nagytérsegi kapcsolatok

A legközelebbi gyorsforgalmi út, az M5 autópálya a nagyközségből 15 percen belül érhető el. Az Országos Településrendezési Terv szerint a településtől délre halad a tervezett M9 autópálya nyomvonala, az a település közigazgatási területét nem érinti. Egyelőre nem ismert a létesülő csomópontok helye, de az M9 autópálya kedvezően fogja befolyásolni a Kelet-nyugati irányú közlekedési lehetőségeket.

Kistérségi kapcsolatok

A közigazgatás területét az alábbi országos mellékutak érintik:

- 5408 j. Kiskunhalas-Szeged összekötő út
- 5426 j. Forráskút-Üllés összekötő út
- 5433 j. Üllés-Ruzsa összekötő út

A nagyközség közúthálózata

Települési főút: Dorozsmai út (5408 j. út átkelési szakasza)
Ruzsai út (5433 j. út átkelési szakasza)

Települési gyűjtőút: Arany János utca
Erdélyi utca
Dózsa György utca
Határ út (Arany János u. és Dózsa György u. között)
5408 j. út 28+860 km szelvényétől jobbra az Árpád dűlő felé
5408 j. út 27+560 km sz. és 5433 j. út 2+000 km sz. között

Javasolt települési gyűjtőút: Határ út (Arany János u. és Ruzsai út között)
Huszár utca
Piac utca

Fenti utak kiépítése javítja a meglévő és terv szerinti lakóterületek közlekedési kapcsolatát.

A település elkerülő út létesítését kezdeményezi, mely tehermentesíti a nagyközséget az átmenő forgalomtól és egyben feltárja az északra fekvő területet.

Közüti csomópontok

A településen három jelentősebb csomópont található:

- a Dorozsmai út (5408 j. út) és Ruzsai út (5433 j. út) csomópontja

A csomópont háromágú, járműosztályozó nélküli csomópont. Körforgalomra fejlesztése településkapu kialakítása és a tervezett elkerülő bekötése miatt lehet indokolt.

- a Dorozsmai út (5408 j. út) és Erdélyi utca

A csomópont háromágú, járműosztályozó nélküli csomópont, kanyarodó főiránnyal. Átépítése forgalombiztonság szempontjából indokolt, javasolt fejlesztés: Szeged irányából balra kanyarodó sáv kialakítása az Erdélyi utca felé, ez a megoldás nem igényel többlet területet, nem jár szabályozással.

- a Dorozsmai út (5408 j. út) keleti településhatáránál

A tervezendő elkerülő egyik végpontja. Körforgalom kialakítása a tervezett elkerülő bekötése és településkapu kialakítása miatt lehet indokolt.

Kerékpáros közlekedés

Az 5408 j. út mellett térségi jelentőségű kerékpárutat határoz meg a Csongrád Megyei Területrendezési Terv. Bordány irányába a település közigazgatási határáig megépült, Kiskunhalas felé az Erdei iskoláig készült el.

Az 5426 j. út mellett az Országos Területrendezési Terv országos jelentőségű kerékpárút hálózatot jelöl, mely a Szeged-Kiskunmajsa szakasz része. Még nem valósult meg.

Az Eurovelo 11. nemzetközi kerékpáros útvonal Szegednél vagy Sándorfalvánál érhető el legrövidebb úton, de egyik irányban sincs végig kiépített kerékpárút.

Gyalogos közlekedés

Kétoldali beépítés esetén kétoldali járda építése indokolt, melynek előírt szélessége a gyalogos úrszelvény (0,75 m) többszöröse, de min 1,50 m.

A vonatkozó műszaki előírás csekély gyalogos forgalom esetén lehetővé teszi az 1,20 m széles járda létesítését, de hosszú távon minden beépített oldalon javasolt az 1,50 m széles járda kiépítése.

Közösségi közlekedés

A nagyközségben helyi autóbusz járat nincs, helyközi autóbusz-járatok érinti, melyek megállói az alábbi helyeken találhatóak:

az 5408 j. út mellett:

- Forráskúti elág. (V+P)
- Forrai-tanya (V+P)
- Dózsa Gy. u. (V+P)
- Óvoda (V+P)
- Autóbusz váróterem. (V+P+Ö)
- Dózsa György u. 81. (V+P)
- Halasi csatoma (T)
- Horgász-tó (T)
- Balogh-tanya (T)
- Petőfi dűlő (T+V)
- Örcgmajor (T+V)
- Siposmalom (T+V)
- Üllési határ (T)
- Cserháti-tanya (T)

az 5433 j. út mellett:

- Ruzsai utcélág. (T+V)
- Karahomoki iskola (T)
- Horváth-tanya (V+P)

(V) váró, (P) peron, szilárd burkolat, (Ö) buszöböl, (T) csak megállóhely tábla.

Vasúti, vízi és légi közlekedési viszonylat és védőzóna a települést nem érinti.

5. KÖZMŰELLÁTÁS

Ivóvízellátás

A nagyközségben kiépített vezetékes vízellátás van, amelyet az ALFÖLDVÍZ ZRT. üzemeltet. A településen 4 db víztermelő kút (II.; II/A; III.; IV. sz.) létesült a vízműtelepen (Hrsz:500/2), melyekből a II. sz. kút eltömődékelésre került. Itt kerültek megépítésre a vízkezelés műtárgyai is. Az üzemelő kutakból búvárszivattyú alkalmazásával történik a vízkivétel. A nagyközség rétegvíz készlete földtanilag részlegesen védett. Közvetlen szennyeződés nem éri, de a hidrogeológiai „A” és „B” védőidomok pontos alakját és méretét vizsgáló szakvéleményt el kell készíttetni A védőidom, illetve védőterület kijelöléséhez szükséges diagnosztikai vizsgálatok a 201/2001. (X.25.) Korm. rendelet szerinti Ivóvízminőség-javító Program megvalósítása során elkészítésre kerültek az Aquaprofit Zrt. által 2016-ban. A modellezés a településen található 2 (üzemelő) víztermelő kút üzemére készült el. A védendő vízkészletet 140.000 m³/év mennyiségben határozta meg a tanulmány. A vízbázis nem sérülékeny, ezért a területen, csak a kutak körüli 10 m sugarú belső védőterület kijelölése szükséges. A vízbázis hidrogeológiai „A” és „B” védőidomok terepi kijelölése nem szükséges.

A vízmű jelenlegi víztermelő kapacitása hosszútávon, biztonsággal elegendő a nagyközség számára. Az Üllési vízmű elosztó-hálózata döntően körvezetékes rendszerű, néhány ágvezetékekkel. Az elosztó-hálózat 3,0-3,5 bár üzemi nyomását az AK 200-30-2 típusú magas-tároló biztosítja, helye: Hrsz: 500/2 (vízműtelep).

Szennyvízelvezetés

Az üllési csatornahálózat, az Üllésen keletkező szennyvizet vezeti a forráskúti szennyvíztisztító telepre. A szennyvízelvezetés a település területén elsősorban gravitációsan történik. A településen 4 db átemelő üzemel, melyből egy végátemelőként és 3 közbenső átemelőként működik. A szennyvíz elvezető rendszer gravitációs csatormáinak és a 3 közbenső és 1 végátemelőjének kapacitása jóval nagyobb, mint a jelenlegi terhelés, ezért megállapítható hogy a csatornák és az átemelő kapacitások hosszú távon elegendőek a szennyvízelvezetési igények kielégítésére.

Csapadékvíz- és belvízelvezetés

A nagyközségben mélyfekvésű terület a település É-i, ÉNY-i területek környéke. Itt helyezkedik el az ATIVIZIG kezelésben lévő Dorozsma-Halasi belvíz főcsatorna és a Dorozsma-Halasi II. belvízcsatorna. A település fő vízlevezető csatornája a Dorozsma-Halasi belvíz főcsatorna, melynek befogadója a Dorozsma-Majsai belvíz főcsatorna. Az öblözetben belvíztározó nincs, ezért a Dorozsma-Halasi főcsatorna kiépítettségi mértékét meghaladó belvizek szabályozott levezetése a vízkormányzó műtárgyak kezelésével és főcsatorna völgyében ideiglenes tározással lehetséges. A korunk időjárási viszonyai mellett bármikor jöhet olyan zápor, amit nem tudnak a meglévő csatornarendszerek levezetni. Nem lehet olyan nagy csatornát gazdaságosan építeni, ami elég lenne egy 50-100 éves visszatérési idejű intenzitású záporcsapadéknak. A megoldás az lehet, hogy a kárcsökkentés céljából kialakított, minél jobb helyen elhelyezett, gazdaságos kialakítású vész záportározók rendszere jöjjön létre. A szerkezeti terven jelöltünk 3 lehetséges javasolt záportározó kialakítási lehetőséget. A területre jellemző szélsőséges hidrologiai viszonyok miatt az utcák nagy részében vízlevezető csatornákat kell kiépíteni nagy mennyiségű záporcsapadékok elvezetésére. A csapadékvizekkel való gazdálkodás különösen az aszályos időszakokban fontos vízgazdálkodási feladatot jelent a térségben élő és gazdálkodó lakosság számára. A vízgyűjtőre hulló csapadék jelentős hányada lefolyik a területről, nem hasznosítja a növényzet a vegetáció során, gyakorlatilag a csapadékvizek lefolyásra kerülő hányada elvész a terület számára. A cél tehát az, hogy a lehullott – és a csatornahálózatba bekerült – csapadékvizeket a területen visszatartsák. Vonatkozik ez természetesen a hóolvadásból származó tavaszi vízlevonulásokra is. A lefolyásra kerülő vizek visszatartása belterületen a csatornamedrekben, külterületen a csatornamedrekben és a tározókban lehetséges. A településen a talajvíz változik, de többnyire -2 m alatt van. A részben vagy teljesen vízvisszatartó vízrendezési megoldások kapnak prioritást. Így

a szikkasztó árkok, a nyíltszelvényű fenékburkolattal ellátott csatornák és a nyíltszelvényű hézagos fenékburkolattal vagy terfilszűrős szikkasztó elemekkel ellátott csatornák kialakítását javasoljuk.

Elektromos energia-ellátás

Nagyfeszültségű (120-220 kV) hálózat

Üllés területét nagyfeszültségű hálózat nem érinti, hálózat kialakítás nem várható.

Középfeszültségű (20 kV) hálózat

Üllés elektromos energiaellátását a Szeged Kiskundorozsma 120/20 kV-os alállomásból induló Bordány 20 kV-os légvezetékes hálózat biztosítja. A 20 kV-os vezeték a külterületen és a belterületen is légvezetékes kiépítésű. 20 kV-os kábel csak a Gázüzem transzformátorállomás bekötésénél épült.

A már meglevő 20 kV-os légvezeték műszaki állapota alkalmas a település távlati elektromos energiaellátására. Az energiaigénnyel járó bővítések kiszolgálásához a külterületen részben 20 kV-os csatlakozó légvezeték, másrészt 20 kV-os földkábeles csatlakozások építhetők. A belterületen a jövőben csak földkábeles 20 kV-os hálózat épülhet.

A 2007. évi LXXXVI. Villamos Energia Törvény 178./J § 2013. 04. 11.-én történt módosítása értelmében belterületen 120 kV alatti új erőáramú hálózat csak földkábelrel építhető. Ezt az előírást a szolgáltatóknak fejlesztéseiknél maximálisan figyelembe kell venni.

Transzformátorállomás

A külterületi és a belterületi transzformátorállomások a légvezetékes 20 kV-os hálózathoz igazodóan oszlop transzformátorállomások. Egyedül a 041-901 sz. Gázüzem trafó építtetházás EHTR típusú.

Üllés belterületén 13 db transzformátor állomás üzemel. A külterületen 44 db transzformátor állomás biztosítja az elektromos energiaellátást. Mind a belterületen, mind a külterületen a meglevő transzformátorállomások a jelenleg szükséges energiaellátást biztosítani tudják.

Kisfeszültségű hálózat

A meglevő kisfeszültségű hálózat csak igen kis részben földkábeles, többségében légvezetékes, illetve légkábeles kiépítésű. A belterületen a villamosenergia ellátó hálózat a település teljes beépített területén kiépült. A fejlesztéshez szükséges villamosenergia igény általában a hálózat bővítésével, illetve új 20 kV-os hálózat és transzformátorállomások építésével biztosítható.

A belterületen a meglevő kisfeszültségű hálózatok felújítása esetén, a csupasz légvezetékes hálózatok légkábeles hálózatra történő átépítése lehetséges. Új hálózat csak földkábelrel építhető. A meglevő belterületi szakaszokon a légvezetékes hálózat földkábeles hálózatra történő átépítése nem javasolt, mert a meglevő épületállomány csatlakozása a légvezetékes hálózathoz van kialakítva. Földkábel esetén az épület csatlakozások földkábelre történő átalakítása a tulajdonosoknak is többletköltséget jelentene.

A külterületen a jövőben is légkábeles kisfeszültségű hálózat építhető. Azokon az intenzív beépítésű területeken, ahol földkábeles a 20 kV-os csatlakozás és BHTR 20/400-1000 kVA tip. betonházas transzformátorállomások épülnek a kisfeszültségű hálózat is földkábelesre épül.

Megújuló energiaforrások

Üllés területén még nem üzemel sem napelem park, sem biogáz erőmű. Az alföldi földrajzi környezet, a napsütéses órák számát tekintve rendkívül alkalmas 500 kW-nál nem nagyobb teljesítményű naperőművek telepítésére.

Az alföldi területen a napelem parkok építésére komoly lehetőségek vannak a megújuló energiaforrások hasznosítása terén. A napelemek megépítésének is van azonban felső korlátja. Ez azt jelenti, hogy az országosan megépülő napelemes rendszerek hullámvölgyében (téli hosszú borult időszakok, éjszakai üzem) a napelemek kiesését más erőművekkel pótolni kell. Ezt

országosan az Energiahivatal koordinálja. Tudni kell azonban, hogy a magyarországi naperőművek jelenlegi teljesítménye még igen messze van a kritikus értéktől. Ezen a területen az Alföldön jelenleg szinte korlátlan lehetőségek vannak. A létesítés részben pénzügyi forrás kérdése. A létesítésnek ugyancsak határt szab a település energiaellátását biztosító 120/20 kV-os alállomás beépített teljesítménye. Ezt a beépített teljesítményt a létesítésre kerülő naperőművek összes teljesítménye nem haladhatja meg. A kiskundorozsmai 120/20 kV-os alállomás ellátási körzetében üzemelő és a már engedéllyel rendelkező napelem parkok teljesítménye elérte a 120/20 kV-os állomás teljesítményét, ezért jelenleg további napelempark kiserőművek nem telepíthetők.

Biogáz erőmű telepítésének igénye esetén figyelembe kell venni, hogy a véges alapanyag ellátás miatt a telepítés csak a régióval egyeztetett módon történhet. Nem fordulhat elő, hogy a környezetben keletkezett hulladékok, és az esetleg mezőgazdasági termeléssel megtermelt alapanyagok kevésnek bizonyuljanak a biogáz erőművek ellátására. Gazdaságosan biztosan nem telepíthető biogáz erőmű minden településen. A biogáz erőművek telepítését az Energiahivatal koordinálja.

Elektronikus hírközlés

A településen a telefonhálózat a település teljes egészére kiépült. A telefonhálózat üzemeltetője a DIGI-Invitel Zrt. A digitális RDLU kihelyezett telefonközpont a Szabadság tér 1. sz. alatti ingatlanon van. A rendszer a Bordány – Ruzsa optikai gerincábról üzemel.

A telefonközpontból a kábelhálózatok alépítményesek és földkábelesek, de a hálózat többségében légvezeték kiépítésű. A távbeszélő ellátás az Invitel meglévő hálózatával a település teljes területén biztosított. Esetleges igény esetén az RDLU tip. digitális kihelyezett központ és a telefon hálózat is bővíthető.

A KTV és Internet rendszer tulajdonosa és üzemeltetője az M-Telekom Nyrt. A Bordány felől érkező optikai kábel NODE kivezeti pontja a Napos utcában van. A rendszer a településen belül többségében légkábeles hálózattal az Áramszolgáltató kábelvezeték oszlopsorán épült, de alépítményes optikai hálózattal is rendelkezik. A település KTV és informatikai ellátása a meglévő M-Telekom hálózattal 100 %-ban biztosított.

Üllésen, Mórahalom központtal a Regionet Kft. kistérségi optikai rendszert is üzemeltet. A kistérségi rendszer a Bordány irányából érkező, optikai kábelen üzemel. Az optikai végpont a Dorozsmai út 40. sz. alatt az Önkormányzat épületében van. Az Önkormányzattól a víztoronyhoz Regionet optikai hálózat épült. A rendszer bővítése nem várható.

A mobil szolgáltatók a település teljes területét lefedik. A vezeték nélküli (mobil) telefonok használata a településen biztosított. A GSM antenna rendszerek kiépítése jórészt befejeződött. Elsősorban a meglévő rendszerek technológiai fejlesztése várható.

A települést mikrohullámú összeköttetés nyomvonala nem érinti. A NETSURF Kft. Üllés két pontján mikrohullámú adót telepített, és rádiófrekvencián biztosít internet szolgáltatást. Mikrohullámú rendszeren építése nem várható. A NETSURF hálózat fejlesztése nem indokolt.

6. KÖRNYEZETVÉDELME

Talaj

Üllésen a magasabban fekvő buckás területeket különböző típusú homoktalajok borítják, míg a mélyebben fekvő zárt medencékben és semlyékekben réti talajok változatait találunk. A magasabban fekvő homokháti részeket futóhomok és humuszos homoktalajok fedik. Ezekre jellemző, hogy gyenge termőképességűek, hiszen csupán felső - 20-40 cm-es - szintjük tartalmaz kis mennyiségű humuszt (1-2%). A homoktalajokról könnyen elszivárog a víz, melyre megoldás a semlyékekben a vízvisszatartás lehet: a tavasszal vízzel megtelt mélyedésekből, laposokból nem

kellene levezetni a vizet a csatornákon keresztül, így azok a környező területek talajvízszintjét nyár derekáig magasabban tarthatnák. Így a kiszáradás később következne be, s a művelt területeken a vízhiány némileg mérséklődne.

Felszíni és felszín alatti vizek

Üllés területe természetes felszíni vízfolyásokban szegény. Ez azzal magyarázható, hogy a homokhátra hulló csapadék a homok nagy vízáteresztő képessége miatt azonnal beszívárog, így a lehullott csapadék nem felszíni erők, patakok formájában szállítódik a Tisza felé, hanem a felszín alatt áramlik. ÉNy-DK-irányú völgyecskék találhatók a településen, melyekben időszakos tavak, semlyékek, turjánok sorozata alakult ki. Ezeket -természetes körülmények között - csak igen csapadékos években kötötték össze vízfolyások, amelyek a vadvizeket a Tiszába és a Gyálai Holt-Tiszába vezették. Azonban napjainkra csaknem mindegyik völgyet a belvízrendezések kapcsán csatormázták, a lefolyástalan semlyékeket csatornákkal kötötték össze, s vizeiket elvezetik. Legfontosabb, a falu területén átvezető csatornák a Dorozsma-Halasi-csatorna és az ebbe torkolló egyéb csatornák.

A felszíni vizek közül ki kell emelnünk a horgásztavat, amelyet a közelmúltban alakítottak ki egy deflációs laposban. A tó elpárolgott vizét a csapadék és a hozzászivárgó talajvíz pótolja, ezért a vízutánpótlás a szárazabb években kritikussá válhat. A felszínalatti vizek közül a felszínhez legközelebb találhatjuk a talajvizet. A homokvidék talajvíze részben az elmúlt évtizedek szárazabb időjárása, részben a területhasznosítási változások és vízrendezések hatására drasztikusan csökkent. A talajvíz korábban kb. 2 m mélyen helyezkedett el, mára ez 2-4 méterrel csökkent. Az Üllés alatti rétegvizet tároló üledékek jó vízvezető képességűek, s fekvésmélységük 300 m körüli. A hévizeket tároló rétegek mélyebben, 1000 m mélyen fekszenek (de nem olyan mélyen, mint a Tisza-menti régióban, ahol 1500-2000 m a fekvésmélységük), ezért csupán 40-60 °C-os hőmérsékletű vizet tárolnak.

Üllés Nagyközség közigazgatási területe a 37-es számú algyői vízrendszerben, a 37/6 Dorozsma-Halasi öblőzet területén helyezkedik el. A belvízrendszerben összegyűlekező vizeket a csatornák az Algyői-főcsatornába vezetik le.

Levegőtisztaság és védelme

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően Magyarország területén a levegőterheltségi szint mértéke szerint, a vizsgálati küszöbértékek alapján "légszennyezettségi agglomeráció, légszennyezettségi zónák, kijelölt városok és az ország többi területe" zónakategóriák kerültek kijelölésre. A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelölésének felülvizsgálatára a levegőterheltségi szintet befolyásoló körülmények jelentős változása esetén, de legalább öt évenként kerül sor. A levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 5. melléklete alapján a levegőterheltségi szint Üllésen szinte minden komponensre vonatkozóan az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg. Az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat (OLM) www.levegominoseg.hu honlap adatai alapján Ülléshez legközelebb Szeged városban van OLM automata mérőállomás. A 2018. évben a vizsgált paraméterek tekintetében a levegőminőség értékelése jó volt.

Hulladékkezelés

A településről elszállított települési szilárd hulladékot a Szolgáltató a Szeged, Sándorfalvi úti Központi Hulladéklerakó Telepen (hrszt: 0140/2) helyezi el. Az ingatlan tulajdonosok a szelektíven gyűjtött települési szilárd hulladékot a szelektív gyűjtőszigetekre helyezhetik el, valamint az Üllés külterület 072/23 hrszt. alatt kialakított hulladékudvarban. Üllésen 2015.01.01-től került bevezetésre a házhoz menő szelektív hulladék begyűjtés. A szolgáltató kéthetente szállítja el a szelektív hulladékot a háztartásokból. Veszélyes hulladékok tekintetében elsősorban a mezőgazdaság nagyobb szerepéből következik, hogy fűfélékre, növényvédőszer maradványokra

lehet számítani. Emellett természetesen a legmeghatározóbb veszélyes hulladékforrás a háztartásokon belül keletkezik.

7. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK

Az FGSZ Zrt és MOL Nyrt által üzemeltetett főbb szénhidrogénipari létesítményeket és védőtávolságaikat ábrázolja a szerkezeti terv az adatszolgáltatások alapján.

Vízbázis védőidomot nem kellett kijelölni. A belvízelvezető csatornák partvonalától számított védőtávolságát (parti sáv) a vonatkozó országos jogszabály határozza meg, magyar állami tulajdonú és Ativizig kezelésű csatornák és vízi létesítmények esetén a partvonalától számított 6-6 m, a forgalomképes Ativizig csatornák esetében 3-3 méter távolságot fenntartási, karbantartási munkák céljára szabadon kell hagyni. A parti sávon belül építmény nem helyezhető el. A szerkezeti terv feltünteti közúti érdekeltségi sávokat is, melyeken belül a kezelővel egyeztetve lehet építkezni.

8. KORLÁTOZÁSOK

Belvízzel veszélyeztetett területek

A magasabb szintű területrendezési tervek nem határoztak meg rendszeresen belvízjárta övezetet a településen, azonban a vízrendezési munkarészben, a Mezőgazdasági Parcella Azonosító (Mcpar) adatok alapján feltüntetett belvízjárta területek ábrázolásra kerülnek a szerkezeti terven (belvízzel veszélyeztetett terület). A Helyi Építési Szabályzat 6.§ (1) bekezdése szerint ezeken a területeken „...huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület, épületrész földszinti padlószintje a telek előtti járda-, vagy útburkolat, ezek hiányában a csatlakozó rendezett terep szintjéhez képest legalább 60 cm-rel magasabban épüljön. A lábazat és a talajvíz-szigetelések víznyomás ellen méretezendők, ha geotechnikai jelentés ekként javasolja.”

Régészeti területek

A tervlapokon feltüntetésre került a régészeti lelőhelyek legfrissebb állománya. Régészeti lelőhellyel érintett területen a beruházás megkezdése előtt egyeztetni kell az illetékes múzeummal. Az esetleges feltárási munkálatoknak országos jogszabályban meghatározott maximális díja van.

.../2021. (...) önkormányzati határozat 3. sz. melléklete

BIOLOGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS ÉS TERÜLETI MÉRLEK

Üllés igazgatási terület felhasználása (területi értékek hektárban, Urbanimex Bt saját készítés))

Területfelhasználási egység	Belterület és tervezett belterület (ha)	Külterület (ha)	Összesen (ha)	BIA szorzó	Bl. ért
Beépített és beépítésre szánt			248,3		
Falusias lakó - Lf	149,6	-	149,6	2,4	
Településközponti terület - Vt	11,8	-	11,8	0,5	
Kereskedelmi gazdasági szolgáltató terület - Gksz	10,0	0,4	10,4	0,4	
Általános gazdasági terület - Gá	5,8	14,1	19,9	0,4	
Különleges sport- és szabadidő terület - Ksp	3,4	-	3,4	3,0	
Különleges mezőgazdasági üzemi - Kmü	-	24,9	24,9	0,7	
Különleges temető terület - Kte	5,3	-	5,3	3,0	
Hulladékkezelő - Kh	-	3,9	3,9	0,1	
Idegenforgalmi - Ki	-	1,1	1,1	1,5	
Közlekedési célú terület - Kbk	0,3	-	0,3	1,5	
Strand- és szabadidőpark területe - Kst		17,7	17,7	3,0	
Beépítésre nem szánt			4738,7		
Közlekedési és közműterület - KÖu	9,0	31,2	35,2	0,6	

funkciógazdag településközpont további fejlődéséhez.

Településközpont övezetbe kerül a rendezvénytér, a tőle északra fekvő, közparkként szabályozott terület és az 505/10 hrsz-ú telek. Az önkormányzat sportcsarnok, piac és egyéb szolgáltató funkciók építését tervezi, ezért szükséges ekkora egybefüggő terület átsorolása.

A Radnai utcában lévő Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat telke falusias lakóövezetből szintén településközpont övezetbe kerül. Az intézmény jelenlegi funkciója és távlati bővítési tervei is indokolják a településközponti besorolást.

A vízmű területe vízgazdálkodásiból különleges beépítésre nem szánt településüzemeltetési övezetbe kerül.

Zöldterület (közpark, közkert) - Zp, Zk	5,6	-	5,6	6,0
Erdőterület gazdasági - Eg	-	1096,6	1096,6	9,0
Erdőterület védelmi - Ev	1,3	3,8	5,1	9,0
Mezőgazdasági általános - Má	-	3248,5	3248,5	3,7
Mezőgazdasági kertés - Mk	-	225,4	225,4	5,0
Vízgazdálkodási terület - V	-	49,2	49,2	6,0
Természetközeli terület - Tk	-	60,7	60,7	8,0
Különleges beép. nem szánt horgásztó - Kih	-	9,6	9,6	3,2
Különleges beép. nem szánt kegyeleti park - Kkp	0,1	-	0,1	6,0
Különleges beép. nem szánt szénh. kitermelés - Kch	-	2,4	2,4	0,2
Különleges beép. nem szánt településüzemeltetési - Ktü	0,3	-	0,3	3,2
Összesen			4987	

funkciógazdag településközpont további fejlődéséhez.

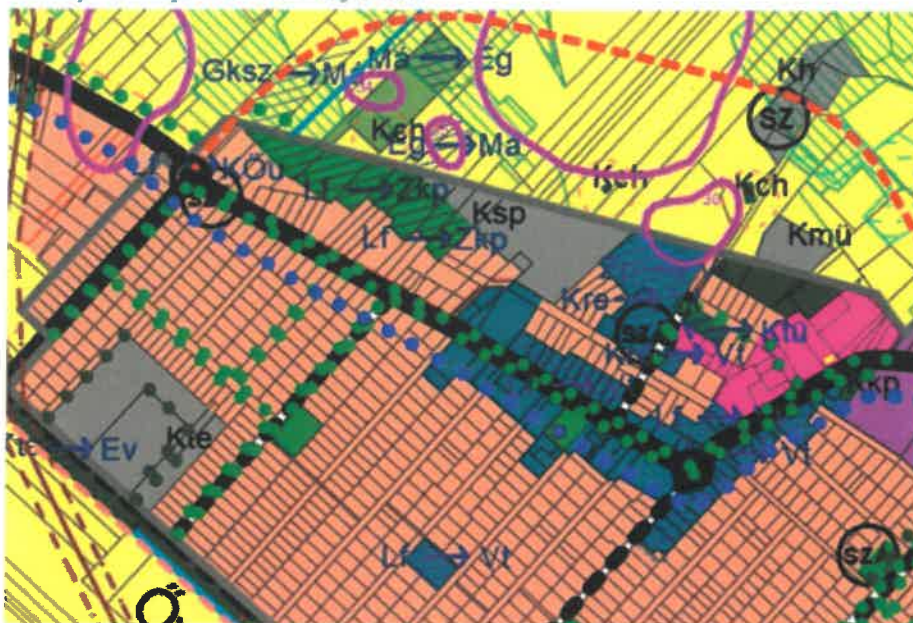
Településközpont övezetbe kerül a rendezvénytér, a tőle északra fekvő, közparkként szabályozott terület és az 505/10 hrsz-ú telek. Az önkormányzat sportcsarnok, piac és egyéb szolgáltató funkciók építését tervezi, ezért szükséges ekkora egybefüggő terület átsorolása.

A Radnai utcában lévő Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat telke falusias lakóövezetből szintén településközpont övezetbe kerül. Az intézmény jelenlegi funkciója és távlati bővítési tervei is indokolják a településközponti besorolást.

A vízmű területe vízgazdálkodásból különleges beépítésre nem szánt településüzemeltetési övezetbe kerül.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI VÁLTOZÁSOK

1. Településközpont területek kijelölése

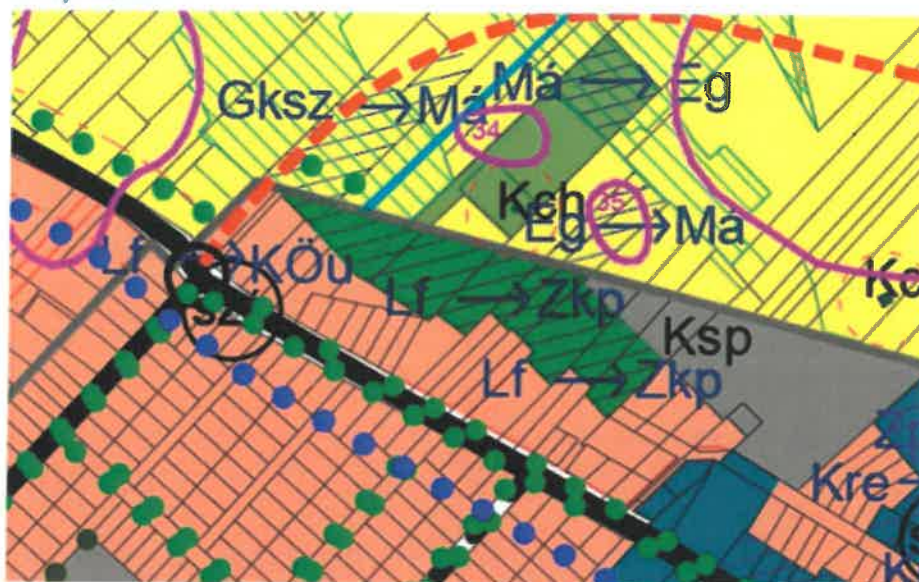


Településközpont övezetbe kerül a rendezvényter, a tőle északra fekvő, közparkként szabályozott terület és az 505/10 hrsz-ú telek. Az önkormányzat sportcsarnok, piac és egyéb szolgáltató funkciók építését tervezi, ezért szükséges ekkora egybefüggő terület átsorolása.

A vízmű területe vízgazdálkodásból különleges beépítésre nem szánt településüzemeltetési övezetbe kerül.

Az MTrT 12.§ előírja, hogy új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az átsorolt terület legalább 5%-ának megfelelő zöldterületet jelöljön a terv. Az új beépítésre szánt területként kijelölt terület nagysága 1,9 hektár (ez a Zp övezetből Vt-be kerülő rész), melytől nyugatra, a Ksp övezet mellett egy 3,3 hektár nagyságú, a hatályos tervben falusias lakóövezeti besorolású területrész kerül Zkp közpark övezetbe. Így az MTrT által előírt 5%-ot bőségesen teljesíti a terv, ezen felül a megszüntetett közparkot majdnem dupla akkora területen pótolja, így a település zöldterületei összességében nőnek.

II. Zöldterület, mezőgazdasági terület, erdőterület kijelölések a belterületen és környezetében



A belterület északnyugati részén az előző pontban már említett módon, tervezett falusias lakóövezet közpark (Zkp) övezeti kategóriába kerül. A terület mély fekvése miatt nem alkalmas beépítésre, az elmúlt évtizedekben sem épült itt semmi és a jövőben sem várható. Így 3,3 hektár közpark területet jelöl az új terv, melynek közepén csatorna halad át. A terület egy része ökológiai folyosó, a szomszédságában erdőt is találunk, így a terület alkalmas lehet egy természetközeli jellegű pihenőpark kialakítására, közel a településközpontoz.

A tervezett közpark szomszédságában egy kereskedelmi-szolgáltató övezet megszűnik, mezőgazdasági övezeti besorolást kap. Egy meg nem valósult erdőterület is mezőgazdasági övezetbe kerül, míg a meglévő erdőtömb bővül.



A horgászto és a tőle délkeletre fekvő, szintén mély terület vízgazdálkodási övezeti besorolása megmarad, hasonlóan a tó körüli különleges horgászto övezethez (Kih), melyben az önkormányzat továbbra is fejleszteni akar. Az erdőterületek rendeltetésüknek megfelelően erdő övezetbe kerültek, kivéve melyek a különleges horgászto vagy természetközeli terület övezetébe nyúltak be, ezen övezetek kiterjedését nem csökkentette a terv. A területrendezési tervek az erdőterületek kijelölésénél egy 5%-os mozgásteret biztosítanak, ezért maradtak eredeti funkciójukban az említett övezetek. Az országos út túlsó oldalán Kih övezetbe került három ingatlan (081/7, 081/8 és 081/95), valamint a 081/39 egy része. A beépítésre nem szánt különleges területen idegenforgalmi jellegű fejlesztéseket tervez a tulajdonos (kis faházakat építené).

IV. Erdő- és mezőgazdasági területek változásai

A hatályos terv megalapozó munkarésze szerint 2056 hektár erdőterület volt kijelölve Üllésen. Ezen erdőterületeknek nagyságrendileg fele a természetbeni állapot szerint nem erdő. A korábbi területrendezési tervek írtak elő ilyen mértékű erdősítést, azonban az új előírások szerint már csak az Erdőállomány Adattár szerinti erdőket kell mindenképpen erdőövezetbe sorolni, mely előírásnak eleget tesz az új terv. A fennmaradó erdőterületek nagy része visszakerül az eredeti területfelhasználási kategóriába, mely rendszerint mezőgazdasági. A település igazgatási területének valamivel több, mint egyötödét teszik ki erdőterületek, ami a Homokhátságon még mindig jelentős mennyiségnek számít.

Az erdők talaj vízháztartást befolyásoló hatásáról egymásnak ellentmondó tanulmányok születtek. Bolla és munkatársai¹ összefoglaló tanulmányukban kifejtik, hogy egyes szerzők a homokhátsági erdők szerepét jobban kiemelték a talajvízszint süllyedése kapcsán, más szerzők ezt cáfolták és alaposabb vizsgálatok során próbálták megítélni a homokhátsági erdőállományok vízháztartásban betöltött szerepét. Kiemelték, hogy a szakirodalmi elemzés során problémát jelentettek az egymással nem összehasonlítható adatok és a téma összetettségét jelzi, hogy több szerző egymással ellentétes következtetésre jutott. Lényeges szerepet kaphatnak a későbbiekben a helyi mérésekből származó adatok. Egy másik szakértő véleménye szerint² az erdőtelepítés kétélű fegyver, nem szabad megfelelő körülmények nélkül belekezdeni. Véleménye szerint az erdők vízigényesebb életközösségek, mint például a gyepek, ezért jelenlétük a gyenge vízellátottságú területeken (ilyen a Magyar Alföld nagy része) fokozza a vízhiányt. A Kiskunság számos korábbi állóvizének kiszáradásában szerepet játszott a nagymértékű homokfásítás, ami azért is kedvezőtlen, mert a vizes élőhelyek kiszáradásával a medrükben és talajukban tárolt szén felszabadul, ami ugyanúgy bekerül a légkörbe. A Szegedi Tudományegyetem kutatói kimutatták, hogy homoki erdőkben, különösen fenyvesekben, a talaj alsóbb rétegei annyira kiszáradnak a tavasztól őszi tartó vegetációs időszakban, hogy alattuk egyáltalán nincs talajvíz-utántöltődés, míg a homoki gyepeken a nagyobb esőzések vize leszívároghat egészen a talajvízig. Véleménye szerint, ahol van elegendő nedvesség, és ez által a zárt erdőkkel kellemetlen mellékhatások nélkül elviseli a táj, ott a kutatók is csak javasolni tudják az erdősítést. A Dunántúl nagy része, az Északi-középhegység és nagy folyóink alföldi árterei kiváló színterei lehetnek a klímavédelmi erdősítésnek. Településeink belterületei alatt is magasabb a talajvíz, ott is javasolt a fásítás.

¹ Bolla, Kalicz & Gribovszki (2014): Erdőállományok vízháztartása a Kiskunsági homokhátságon (Erdészettudományi Közlemények 4. évf. 2. szám, 21-31.o.)

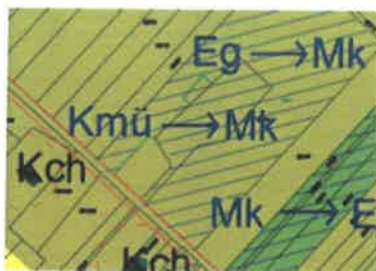
² <https://vira.hu/2020/01/klimavedelem-erdositessel-tenyek-es-tevhitek/?fbclid=IwAR0mXLqOk5uIQZAUfYsTBYtD2IA1YSL6UNCePTwnxZiGNAILQ2EOvZu3M>

A helyiek is beszámoltak kedvezőtlen tapasztalatokról a túl nagy arányú erdősítéssel kapcsolatban. Ilyen lehet a vadkár, az erdők szomszédos termőföldekre gyakorolt árnyékoló és víz elszívó szerepe. Problémát jelentenek a külföldi tulajdonban lévő erdőterületek is, melyek tulajdonosai általában nem vagy nehezen elérhetők. A fák elszállítása során a tehergépjárművek tönkreteszik a földutakat.

Mezőgazdasági övezetek lehatárolása (piros vinal: Mál-Má2 övezetek határai, zöld: erdőterületek, barna: szántó műv. ág, lila: szőlő műv.ág)



A település hasznosnak tartja az erdőket, azonban hasznosnak tartaná némi kontrollt gyakorolni az erdőtelepítések felett. Az új terv a Szabályozási Konceptióban ismertetett módon a mezőgazdasági területek egy részén engedi csak az erdőtelepítést. Az erdőtörvény a meglévő erdőkre vonatkozik, ezért értelmezésünk szerint olyan területeken, ahol jelenleg nincs erdő, vezethet be az erdőtelepítésre vonatkozó szabályozást az önkormányzat. A fenti, „Mezőgazdasági övezetek lehatárolása” című rajzon látható, hogy az övezetek lehatárolásának alapját a művelési ágak jelentik (*V-1 Művelési ág vizsgálat alapján*). A főként szántó és egyéb mezőgazdasági művelésre alkalmas földrészeket a Helyi Építési Szabályzat nem fogja lehetővé tenni az erdőtelepítést, míg a többi, jellemzően erdőkkel körülvett mezőgazdasági övezetekben igen. A vastag piros vonal mentén választotta szét a két övezetet a szabályozási terv. A tervezett szabályozás csak a mezőgazdasági övezeteken létesíthető erdőkre vonatkozik, a rendezési terv szerint kijelölt erdőterületeken természetesen továbbra is kívánatos az erdőtelepítés és fenntartás (pl. a belterület körüli véderdőkben).



Az igazgatási terület délkeleti részén egy mezőgazdasági üzemi terület kertés mezőgazdasági övezetbe került (hrs: 02/2). A mezőgazdasági övezetek maximális beépíthetősége elegendő a tulajdonos számára.

V. Közlekedési rendszer változásai

A település közlekedési hálózatának legjelentősebb változása a tervezett elkerülő út létesítése. A terv távlati, nem készült tanulmányterv a javasolt nyomvonalra. Az új rendezési terv javasol egy nyomvonalat, mely alapját képezheti a részletesebb terveknek.

A javasolt nyomvonal meghatározásánál figyelembe kellett venni az olajkutakat és biztonsági övezetüket, melyen belül a *bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásáról szóló 203/1998. (XII. 19.) Korm. rendelet 19/A.§ (2) bekezdés* szerint építményt nem szabad elhelyezni. Ilyen esetben tekintetbe lehetne venni a kutak esetleges megszüntetését, azonban három olajkút is van a belterület közvetlen közelében, ezért ésszerűbbnek tűnik kikerülni őket. A belterület közvetlen közelében sem lenne szerencsés vezetni az utat. Régészeti területeket és az országos ökológiai hálózat elemeit mindenképpen érinti a nyomvonal, bárhol is kerül kialakításra. A lelőhelyek kapcsán régészeti feltárással lesz szükség, az ökológiai hálózatban pedig elhelyezhető őt, de csak tájba illesztett módon és egyeztetés szükséges az illetékes nemzeti parkkal.

A nyomvonal ötleteket tartalmazó szerkezeti terv részleten látható, hogy a lila vonal ötlete gyorsan kizárásra került, tekintettel a tervezett közpark funkcióra (a lakóterületek megszűnése miatt merült fel ez a lehetőség. A zöld vonal már realitásabb elképzelés lehet, a Ruzsai út folytatásában megszüntetett Gksz terület lehetőséget biztosítana a nagyobb ív kialakítására. Itt a szűk keresztmetszet a hulladékudvar és az olajkút védőtávolsága közti keskeny terület volt és az erdőt is kettévágta volna. Végül a piros nyomvonalra esett a választás, mert kellő távolságban halad a belterülettől, kikerüli az erdőt és ideális kanyarodási ívekkel rendelkezik. A volt szemértelen viszont keresztül megy, melyet rekultiválni szükséges. Ennek a nyomvonal változatnak talán ez a leginkább kedvezőtlen eleme. Mindhárom nyomvonal változatnál szempont volt, hogy a kijelölt és északnyugati irányban távlatban bővítésre tervezett általános gazdasági területet feltárja. A tervezett közterületeket mindhárom figyelembe veszi, azonban a távlati bővítési területet (Má-3 a szabályozásban) a piros nyomvonal tárja fel a legideálisabban.

A belterülettől közvetlen délre, a Móra Ferenc utca meghosszabbítása mentén lévő ingatlan (031/98) középső része a hatályos rendezési tervben különleges mezőgazdasági üzemi területként (Kmű) szerepelt, a telek két vége mezőgazdasági besorolásban volt. A tervi véleményezési anyagban általános gazdasági övezeti besorolás szerepelt (GÁ-1) javasolt területfelhasználási kategóriaként a különleges helyett, azonban a tulajdonos kezdeményezésére a teljes telek mezőgazdasági besorolást kap.

A vízmű területe vízgazdálkodásából különleges beépítésre nem szánt településcemeltetési övezetbe kerül.

A jelmagyarázat releváns elemei (MTrT)



Az új országos terv szerkezeti tervlapján megjelenő, Üllést érintő **infrastrukturális elemek**:

- (Románia)-Nagylak-Makó-Szeged-Kiskunmajsa-Jászszentlászló-Bugac országos kerékpárút nyomvonala érinti a település igazgatási területét
- Szeged- (Kiskundorozsma)-Üllés földgázszállító vezeték

Az MTrT a következő térségi övezeteket határozza meg:

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

1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat puffterületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. erdők övezete,
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
8. tájképvédelmi terület övezete,
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. vízminőség-védelmi terület övezete,
11. nagyvízi meder övezete,
12. VTT-tárolók övezete,
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

(2) A kiemelt térségi övezetek a következők:

1. a BATrT-ben alkalmazott kiemelt térségi övezeteket a 42. § határozza meg,
2. a BKÜTrT-ben alkalmazott kiemelt térségi övezeteket a 77. § határozza meg.

(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 állapítja meg.

Az övezetek lehatárolásához elsősorban az államigazgatási szervek friss adatszolgáltatását vettük alapul.

Országos övezetek Üllésen:

Ökológiai hálózat magterület



„Az OTTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek, és több védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont”

Az MTrT 25.§-a fogalmaz meg előírásokat a **magterülettel** kapcsolatosan:

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

- a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén területrendezési hatósági eljárás lefolytatásával jelölhető ki új beépítésre szánt terület. A magterület övezetében olyan övezet vagy építési övezet jelölhető ki, mely az ottani természetes élőhelyek meglétét és kapcsolatait nem veszélyezteti. Közművezeteket és a közlekedési infrastruktúra hálózat elemeit tájba illően, a természetvédelmi célok maximális betartása mellett engedélyezi elhelyezni. Külszíni művelésű bányatelek nem nyitható, meglévő nem bővíthető.

Az övezetet a Kiskunsági Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján határozta le a terv. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre a területén. A hatályos tervben erdőterületbe sorolt magterületek – az Országos Erdőállomány adattárban szereplők kivételével – mezőgazdasági övezetekbe kerültek.



Ökológiai hálózat ökológiai folyosó

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

élőhelyek - magterületek, puffterületek - közötti biológiai kapcsolatok biztosítására”

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

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

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

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén területrendezési hatósági eljárás lefolytatásával jelölhető ki új beépítésre szánt terület. Az övezetben olyan övezet vagy építési övezet jelölhető ki, mely az ottani természetes élőhelyek meglétét és kapcsolatait nem veszélyezteti. Közművezeték és a közlekedési infrastruktúra hálózat elemeit tájba illően, a természetvédelmi célok maximális betartása mellett engedélyezi elhelyezni. Külszíni művelésű bányatelek nem nyitható, meglévő nem bővíthető.

A Kiskunsági Nemzeti Park legfrissebb adatszolgáltatása alapján határoltuk le az övezetet. Erdőterület kijelölésére csak az Országos Erdőállomány Adattár alapján került sor az övezet területén, a természetben nem erdőként funkcionáló területek mezőgazdasági övezetbe kerültek. Az elkerülőút tervezett nyomvonalának kijelölt sávja érinti az övezetet, a részletesebb terveket a természetvédelmi érdekek figyelembe vételével kell elkészíteni.

Ökológiai hálózat puffterület

„Az OTTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan rendeltetésű területek tartoznak, amelyek megakadályozzák vagy mérséklék azon tevékenységek negatív hatását, amelyek a magterületek és az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják vagy rendeltetésükkel ellentétesek”

Az MTrT 27.§-a fogalmaz meg előírásokat a puffterülettel kapcsolatban:

„27. § (2) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében - a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével - a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a

szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.” Csak olyan övezet jelölhető ki a területén, amely a magterület, ökológiai folyosó és puffertérület védett élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti. Az övezetben bányászati célkitermelőhely nem létesíthető.

A Kiskunsági Nemzeti Park legfrissebb adatszolgáltatása alapján határoltuk le az övezetet, mely mezőgazdasági- vagy az Országos Erdőállomány Adattár alapján kijelölt erdőterületen fekszik.



Erdők övezete

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

Új országos övezet az MTrT-ben, a 29-30.§-ok előírásait kell figyelembe venni: „29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban

erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, ... övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. 30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelek megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.”

Az Országos Erdőállomány Adattár legfrissebb, 2019-es állománya szerinti elsődleges rendeltetésű erdőterületek (1066,17 ha) 99 %-a (1055,24 ha) az új szerkezeti- és szabályozási tervlapokon is erdőként szerepelnek.

Az MTrT előírásainak megfelelő az övezet kijelölése.



Erdőtelepítésre javasolt terület

„A területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a területrendezésért felelős miniszter rendeletében, valamint a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan területek tartoznak, amelyeknek erdőgazdálkodásra való alkalmassága termőhelyi viszonyaik alapján kedvező és az erdőtelepítés környezetvédelmi szempontból szükséges vagy indokolt.”

Az Kiegr. 3.§ (1) bekezdése szerint „(1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális

örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni."

Az övezet területe érinti az ökológiai folyosó övezetét, ezért ott mezőgazdasági területfelhasználást javasolt a terv.

A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, a jó termőhelyi adottságú szántók övezete, a tájképvédelmi terület övezete, a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, a nagyvízi meder övezete, a VTT-tározók övezete és a honvédelmi és katonai célú terület övezete nem érinti Üllést az MTrT és a Kiegr. övezeti tervlapjai szerint.

2. Csongrád megyei Területrendezési Terv (CsMTrT) szerkezeti elemei és területfelhasználása Üllés területén

A Csongrád Megyei Közgyűlés 4/2020. (V. 22.) számon elfogadta önkormányzati rendeletét Csongrád Megye Területrendezési Tervéről (továbbiakban CsMTrT). Ez a terv már az MTrT szabályai szerint készült. A CsMTrT 18.§ (2) bekezdés szerint *„Ha e rendelkezés hatálybalépésekor a településrendezési eszköz és a településképi rendelet készítésénél és módosításánál az érintett államigazgatási szervet első alkalommal már megkeresték, a települési önkormányzat választhat, hogy e rendeletet, vagy a Csongrád Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a Csongrád megye területrendezési tervéről szóló 21/2005. (XII. 1.) önkormányzati rendeletét alkalmazza."* Üllés új rendezési terve az új CsMTrT alapján készül.

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-Ötömös-(Tomba-(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 belvizi- 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, köztük a megyei terven ábrázolt Üllés-Szank DN 600 vezetékkel.

Területfelhasználás

Erdőgazdálkodási térség

A területfelhasználási egységek megfeleltetését a megyei tervi kijelölés alapján, de az MTrT előírásait alkalmazva kell megtenni. Az MTrT 11.§ a) pontja szerint „*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.§ szerint az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőket legalább 95%-ban a településrendezési eszközökben is erdőterületként kell szerepeltetni, kivéve az MTrT hatályba lépése előtt kijelölt beépítésre szánt, az MTrT által települési térség övezetébe sorolt és a 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területeket.

A Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály tájékoztatása szerint Üllésen az Országos Erdőállomány Adattár 1031,83 ha gazdasági, 30,73 ha védelmi és 3,61 ha közjóléti elsődleges rendeltetésű erdőterületet tart nyilván. Ez összesen **1066,17 ha**.

$1066,17 \text{ ha} \cdot 0,95 = 1012,9 \text{ ha} \rightarrow$ az Országos Erdőállomány Adattár által lehatárolt erdők közül legalább ekkora területet erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni a településrendezési eszközökben.

A tervezett településszerkezeti terven nem erdőterületként szereplő, Adattár szerinti erdők (zárójelben a javasolt területfelhasználás):

087/61: 2730 m² (Má)
087/32: 420 m² (Má)
085/106: 5900 m² (Má)
060/155: 3990 m² (Má)
060/160: 7395 m² (Má)
084/51: 1245 m² (Má)
067/226: 2330 m² (Má)
067/228: 2550 m² (Tk)
067/235: 26255 m² (Kih)
067/205: 465 m² (Má)
067/242: 815 m² (Má)
067/243: 7625 m² (Má)
067/229: 10295 m² (Tk)
079/40: 1035 m² (Má)
0109/28: 1405 m² (Má)
0109/48: 3160 m² (Má)
0104/38: 7730 m² (Má)
098/84: 1380 m² (Má)
098/88: 3575 m² (Má)
081/33: 2205 m² (Má)
081/13: 115 m² (Má)

075/227: 3095 m² (Má)

075/181: 1540 m² (Má)

074/144, 225, 228; 075/155, 183, 185, 189, 190 : 12060 m² (Má)

Összesen 109315 m² = **10,93 ha**

1066,17 ha – 10,93 ha = 1055,24 ha > 1012,9 ha, ezek alapján a településrendezési eszközök **MEGFELELNEK** a törvényi előírásnak. Az 1055,24 ha erdő a településrendezési eszközökben is erdő területfelhasználásban van.

Mezőgazdasági 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. Az új rendezési tervben összesen 3490,8 ha mezőgazdasági terület került kijelölésre.

$3545 \times 0,75 = 2658,75 < 3490,8$ **MEGFELEL**

Vízgazdálkodási övezetben szerepel minden csatorna és a horgásztó.

Érintett megyei tervi övezetek



Rendszeresen belvízjárta terület

A rendszeresen belvízjárta övezet a megyei terv szerint nem érinti Üllést. Az Atvizig adatszolgáltatásában csak belvízzel közepesen veszélyeztetett területek szerepeltek a Pálfaifőle térképen és az övezetbe csak az erősen belvízjárta területek kerülnek. A vízrendezési szakági munkarész javaslata szerint mégis jelöl a terv belvízjárta területeket, a Mepar adatok alapján. Ezeknek a nagy része a belterülettől közvetlen északra fekvő, a

környezetvédelmi munkarész vizsgálata szerinti réti talajokon került kijelölésre. A HÉSZ tervezet 6.§ (2) bekezdése fogalmaz meg előírásokat az övezettel kapcsolatban.



Az ásványi nyersanyagvagyon területe érinti Üllést. A Kiegr. 8.§ (1) bekezdés szerint „az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni”. A Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály levelében tájékoztatott, hogy az Üllés-I. szénhidrogén bányatelek, a Pusztamérges-I. szénhidrogén bányatelek és a Szegedi-medence-Nyugat szénhidrogén koncessziós terület érinti a

települést. A bányatelkek határvonalai szerepelnek a tervlapokon. A Kiegr. 8.§ (2) bek. szerint „az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.” Az olajkutak különleges szénhidrogén kitermelés (Kch) övezetben szerepelnek, 50 méteres védőzónájuk ábrázolásra került. A gázátadó állomás és egyéb, szénhidrogén kitermelésben érintett területek általános gazdasági területi (Gá) besorolást kaptak. A szállítóvezetők biztonsági övezeteikkel együtt feltüntetésre kerültek a tervlapokon. Új beépítésre szánt terület kijelölése csak a belterületen történt. Összességében kijelenthető, hogy a bányatelkek területére eső területfelhasználások nem veszélyeztetik az ásványi nyersanyagvagyon kitermelését.

Továbbá tájékoztatott, hogy a településen védendő földtani értékek, földtani veszélyforrások nem ismertek, így vélhetően a földtani veszélyforrás terület övezete sem érinti a települést (ezt az övezetet a CsMTrT rendelete sem tartalmazza).



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 rendelethez a településképi követelményeket.

A V-3 Tanyák telekméret vizsgálata alátámasztó tervlapon szerepelnek az igazgatási terület házszámmal rendelkező tanyái, telekméret szerinti bontásban. Az országos előírásoktól eltérően a birtokközpont méretének csökkentését irányozza elő a terv. A szabályozási terven szereplő Má-2 övezet tiltja az erdőtelepítést, segítve ezzel a jobb minőségű termőterületek mezőgazdasági célra való megőrzését, a gazdálkodó tanyák fennmaradását.

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



Homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület övezete

A CsMTrT „Egyedi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetek” tervlap Üllést az övezetbe sorolja. A CsMTrT 14. § (1) szerint „A homokhátsági vegyes tájgazdálkodás övezete beépítésre nem szánt területein olyan többszintes erdő-, mezőgazdasági és vízgazdálkodási területfelhasználások jelölhetők ki, amelyek támogatják a táj mozaikosságát, a Homokhátság komplex tájszerkezetében az egymásra épülő

erdő-, mező-, és vízgazdálkodási területhasználatokat, a tanyás területek övezetére is tekintettel. Az övezet területén a településrendezési eszközökben olyan területfelhasználásokat kell kijelölni, amelyek támogatják a természeti adottságokhoz igazodó tájhasználat változtatásokat.”

A település a tanyás területek övezeténél ismertetett módon kívánja figyelembe venni a vonatkozó előírásokat.



Hagyományos gyümölcsstermesztési térség övezete

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

összhangban.

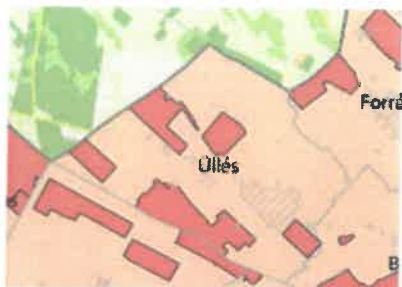
(2) A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a hagyományos gyümölcsstermesztési térség övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcsstermesztésre, -tárolásra és -feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető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

A település külterületén számos mezőgazdasági üzemi terület található, továbbá az Má-2 övezet előírásai is a helyi mezőgazdasági termelést támogatják.

A szerkezeti terv a belterülettől délre két összefüggő területen lehatárolja az övezetet melyeken jelenleg is sok gyümölcsös van. A művelési ág vizsgálat szerint több gyümölcs művelési ágú ingatlan van a településen, de ezek egy része a valóságban már nem gyümölcsös és elszórtan helyezkednek el, nem lehetne összefüggő területként lehatárolni őket. A kijelölés kapcsán tekintettel kell lenni a CsMTrT 16.§ (2) bek. szerinti, meglehetősen szigorú szabályra is, mely szerint a szerkezeti terv által kijelölt hagyományos gyümölcsstermesztési területen belül a beépítésre szánt területek közül kizárólag gyümölcsstermesztésre, -tárolásra és -feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki. A település beépítésre szánt területein meglehetősen diverzifikált tevékenységek működnek, ezért ezt az övezetet csak olyan területen lehet megnyugtatóan kijelölni, ahol reálisan létrejöhetnek elsősorban gyümölcsökkel foglalkozó telephelyek. A jövőben a kijelölt két területre fogja irányítani az önkormányzat – lehetőségei szerint – az ilyen jellegű fejlesztéseket.

Szerkezeti terv a hagyományos gyümölcsstermesztési térség területével (piros szaggatott körvonalak)





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.”

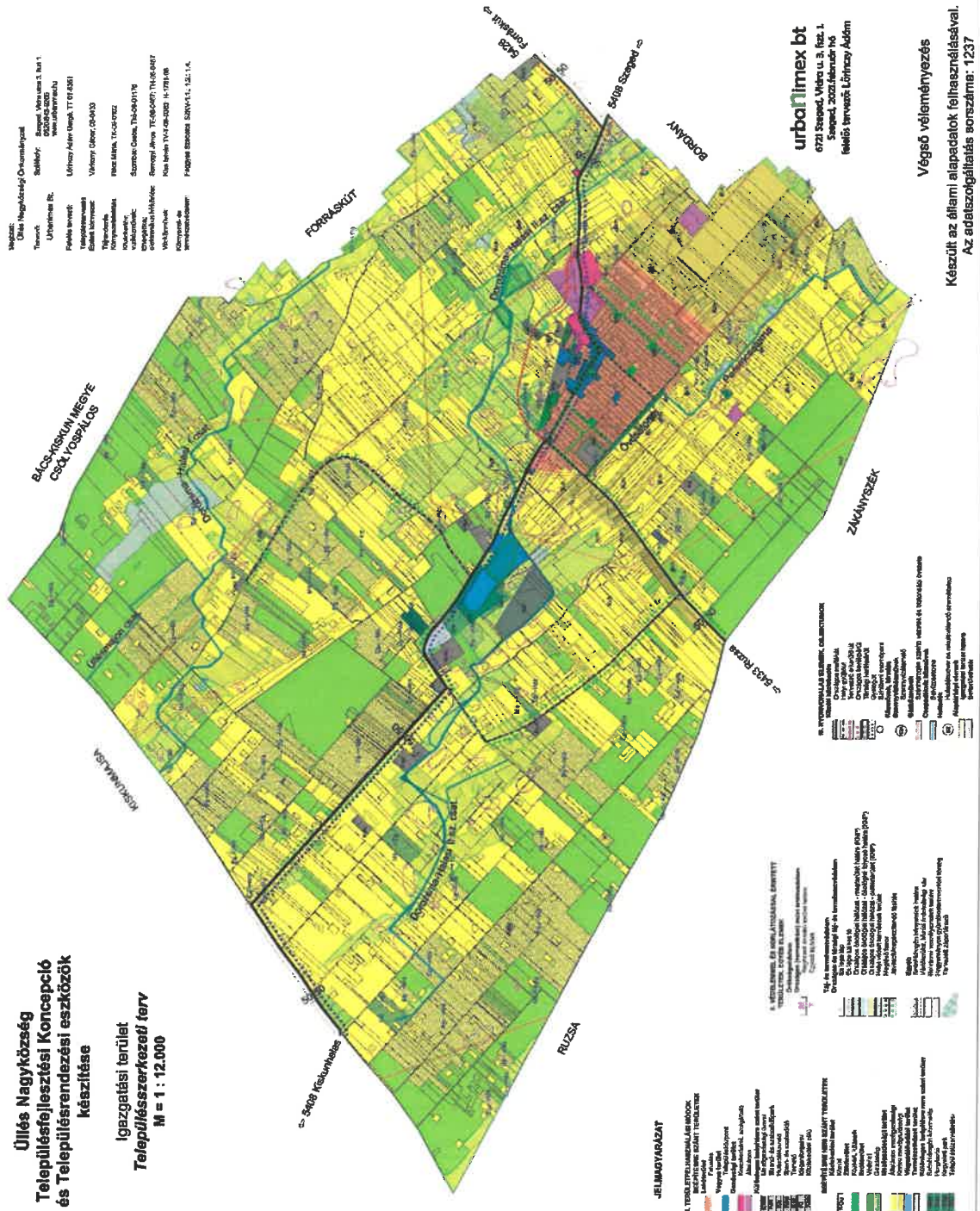
A Településfejlesztési Koncepcióban szerepel a helyi gyümölcs- és szőlőtermesztés fejlesztése. A tanyás övezeteknél részletezett szabályozási javaslatok a szőlőtermesztést is támogatják. A 041/67 helyrajzi számon lévő mezőgazdasági üzemi terület az övezet területén található, melyen főlíagazdaság működik, ezért az átsorolásra kerül Má-4 általános mezőgazdasági övezetbe.

Igazgatási terület
Településszerkezeti terv
M = 1 : 12.000

urbanimex bt
6721 Szeged, Vidra u. 3. fsz. 1.
Szeged, 2021.február 16
felelős tervező: Lőrinczy Ádám

Végző véleményezés

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
Az adatszolgáltatás sorszáma: 137



**Üllés Nagyközségi Önkormányzat Polgármesterének
a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében hozott
...../2021. (IV.13.) önkormányzati rendelet-tervezete**

**ÜLLÉS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete hatáskörében eljáró Üllés Nagyközségi Önkormányzat polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1)-(2) bekezdésében meghatározott hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 2. pontjában, valamint a mozgóképről szóló 2004. évi II. törvény 37. § (4) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/C. § (1) bekezdésében és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

*Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet, Állami Főépítész,
Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Szegedi Járási Hivatal Hatósági Főosztály 2.
Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály,
Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság,
Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi és Élelmiszerlánc-biztonsági
Főosztály Népegészségügyi és Járványügyi Osztály,
Csongrád-Csanád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Szegedi Járási Hivatal Hatósági Főosztály 2.
Ütügyi Osztály,
Alsó-Tisza Vidéki Vízügyi Igazgatóság,
Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Szegedi Járási Hivatal Hatósági Főosztály 2.
Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály,
Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Jogi és Hatósági Főosztály Földhivatali Osztály,
Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály
Erdőtervezési Osztály,
HM Hatósági Hivatal,
Csongrád-Csanád Megyei Rendőr-főkapitányság,
Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály,
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság,
Magyar Közút Nonprofit Zrt. és a
Csongrád-Csanád Megyei Közgyűlés Hivatala,
valamint a területileg szomszédos önkormányzatok és a partnerségben résztvevők
véleményének kikérésével a következőket rendelem el:*

I. FEJEZET – ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A Helyi Építési Szabályzat alkalmazása és hatálya

- (1) Jelen rendelet hatálya Üllés nagyközség teljes közigazgatási területére kiterjed.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), valamint Üllés településkép védelméről szóló 12/2018. (VIII.15.) önk. rendelet rendelkezései és az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel továbbá eltérésekkel együtt szabad.
- (3) E rendelet alkalmazásában
- a) háromszintes növényállomány: olyan fásított terület, ill. területsáv, ahol legalább egy nagy vagy közepes lombtömegű fa és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje telepített 150 m²-ként és a többi felület a talajszinten gyeppel vagy talajtakaró növényzettel fedett;
 - b) meglévő tanyás teleknek: minősül az ingatlan-nyilvántartásban 2019. január 01. napját megelőzően művelésből kivont alrészlettel és házszámmal rendelkező telek.
- (4) A szabályozási terven megjelenő területi szabályozási elemek közül az alábbiak határa övezeti határnak minősül:
- a) vízgazdálkodási terület;
 - b) országos mellékút – Köu-1;
 - c) helyi gyűjtőút – Köu-2;
 - d) lakóút, kiszolgálóút;

2. A Helyi Építési Szabályzat mellékletei

E rendelet mellékletei a következők:

- 1. melléklet: Belterület és csatlakozó, beépítésre szánt területek szabályozási terve – Sz-1;
- 2. melléklet: Külterületi szabályozási terv – Sz-2;
- 3. melléklet: Építési övezetek beépítési paraméterei;

3. Közterület alakításra és magánútra vonatkozó előírások

- (1) Újonnan kialakításra kerülő utcák mentén legalább egyoldali fasor telepítendő.
- (2) Közterületen végzett építési tevékenység során a meglévő növényzetet adottságnak kell tekinteni. Fakivágás csak indokolt esetben és fapótlási kötelezettséggel történhet.
- (3) A területek feltárására magánút létesíthető,
- a) beépítésre nem szánt területen

- aa) maximum 3 telek esetén legalább 6,0 méter,
 - ab) maximum 9 telek esetén legalább 8,0 méter,
 - ac) 9-nél több telek esetén legalább 12,0 méter szélesség biztosításával.
- b) beépítésre szánt területen
- ba) maximum 2 telek esetén legalább 8,0 méter,
 - bb) maximum 6 telek esetén legalább 12,0 méter,
 - bc) 6-nál több telek esetén legalább 14,0 méter szélesség biztosításával.

4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

- (1) A szabályozási terven „kötelező zöldfelület” jelöléssel ellátott terület 90%-án az 1.§ (3) bekezdés szerinti háromszintes növényállományt kell kialakítani.
- (2) A Háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű
- 1. § az 1. melléklet területi hatálya alá tartozó területen és az azt övező 300 m széles területen belül legfeljebb 25 m teljes magassággal,
 - 2. § az a) pont szerinti területen kívül magassági korlátozás nélkül elhelyezhető, ha egyéb előírásoknak megfelel.

5. Környezetvédelmi előírások

- (1) A nagyközség igazgatási területén az üzemi és szabadidős, az építési és a közlekedési zaj terhelési határértékei a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló mindenkor hatályos országos érvényű jogszabályok szerint állapítandók meg.
- (2) A zajtól védendő területek kategóriába való besorolása megegyezik a jelen rendelet szerinti területhasználati besorolással.
- (3) A nagyközség területére vonatkozó levegővédelmi követelmények tekintetében a mindenkor érvényes országos érvényű jogszabályokat, a mindenkor hatályos helyi rendeleteket és hatósági határozatokat kell betartani.
- (4) A nagyközség területe a felszín alatti vizek védelméről szóló kormányrendelet szerint az érzékeny besorolású területek közé tartozik.
- (5) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelme megítélése szempontjából a MePAR rendszer tematikus fedvényeként a blokkok szintjén, blokkazonosítók által meghatározottakat kell irányadónak tekinteni.
- (6) Mezőgazdasági tevékenységet a nitrát-érzékeny területekre vonatkozó országos rendelet szerinti cselekvési program, valamint a helyes mezőgazdasági gyakorlatnak a cselekvési programban meghatározott kötelező előírásai szerint kell végezni.
- (7) A talajt- és a felszín alatti vizet veszélyeztető tevékenységet csak megfelelő műszaki védelmet biztosító vízzáró burkolattal ellátott aljzaton lehet végezni.
- (8) Fát, cserjét, bokrot a szomszédos, nem közterületi telek határához – kivéve az erdőművelésű telkek közös határvonalát – legalább az alábbi lista szerinti távolságra kell ültetni:

3. § virág, szamóca, hagyma, stb. 0,50 m;
4. § 1 m-nél magasabbra nem növény cserje, bokor 1,50 m;
5. § szőlő, 2 m-nél magasabbra nem növény cserje, bokor, sövény, díszfa 2,0 m;
6. § 3 m-nél magasabbra nem növény minden egyéb bokor és díszfa 2,5 m;
7. § 4 m-nél magasabbra nem növény, nem terebélyes díszfa 3,5 m;
8. § alacsony növésű gyümölcsfa, 4 m-nél magasabbra nem növény, terebélyes díszfa 5,0 m;
9. § cseresznye, továbbá az a)-f) pontokban fel nem sorolt gyümölcsfa, valamint fűz, akác, fenyő 7,0 m;
10. § diófa, gesztenye, nyárfa 8,0 m.

6. Veszélyeztetett és védő területekre vonatkozó előírások

- (1) A szabályozási terven lehatárolt „Belvízzel veszélyeztetett terület” jelöléssel ellátott területen a huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület, épületrész földszinti padlószintje a telek előtti járda-, vagy útburkolat, ezek hiányában a csatlakozó rendezett terep szintjéhez képest legalább 60 cm-rel magasabban épüljön. A lábazat és a talajvíz-szigetelések víznyomás ellen méretezendők, ha geotechnikai jelentés ekként javasolja.
- (2) Bármely védőterületet igénylő új létesítmény elhelyezése során a védőzónát saját telken belül kell biztosítani.
- (3) A szabályozási terven ábrázolt „Elkerülőút tervezett nyomvonala” jelöléssel ellátott területen belül építményt elhelyezni nem lehet.

7. Közművek előírásai

- (1) Az 1. melléklet területi hatálya alá tartozó területen lévő építési telkekre legalább részleges közművesítettség vonatkozik, az alábbi módon:
 11. § villamos-energia közüzemi, vagy közcélú szolgáltatása,
 12. § ivóvíz a közüzemi, vagy közcélú szolgáltatása,
 13. § közüzemi szennyvízelvezetése, ha gyűjtőcsatornára csatlakoztatható a telek, egyébként egyedi zárt szennyvíztároló alkalmazandó,
 14. § a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi, vagy közcélú szolgáltatása.
- (2) A 2. melléklet területi hatálya alá tartozó területen lévő építési telkekre a hiányos közművesítettség előírásai vonatkoznak az alábbi kiegészítésekkel:
 - a) villamos-energia közüzemi, vagy közcélú szolgáltatása, ha a szükséges kapacitás a hálózatról vételezhető, egyébként alternatív energiaforrás is alkalmazható,
 - b) ivóvíz a közüzemi, vagy közcélú szolgáltatása, ha a hálózatra csatlakozás lehetősége 100 méteren belül lehetséges, egyébként egyedi megoldás is alkalmazható,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetése, ha a hálózatra csatlakoztatható a telek, egyébként egyedi zárt szennyvíztároló, vagy külön jogszabálynak megfelelő szennyvízszikkasztás alkalmazandó,
 - d) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi, vagy közcélú szolgáltatása, ha az kiépített, egyébként telken belüli elszikkasztás is alkalmazható.
- (3) A gazdasági területek övezeteiben a burkolt felületeket szikkasztásra alkalmas módon kell kialakítani. Hézagosan zárt burkolat alkalmazásával vagy technológiai akadály esetén (pl.

nem megfelelő teherbírás) a telephelyen szikkasztó rendszert kell kiépíteni a csapadékvíz beszívárogtatására.

(4) A belterületi csapadékvíz csatornákat szikkasztásra alkalmas burkolatokkal kell ellátni.

8. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

(1) A nagyközség országos jogszabály szerint a III. katasztrófavédelmi osztályba sorolt. Az elégséges védelmi szint követelményei:

- a) *Riasztás:* a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítási módja a lakosság körében az elsősorban közérdekű közlemény közzétételével, valamint a lakossági riasztó rendszer eszközeivel, elektronikus hírközléssel, hangosbemondóval, hívívővel és falragaszokkal.
- b) *Lakosságvédelmi módszer:* a kockázatbecslésben megállapítottaknak megfelelően.
- c) *Felkészítés:*
 - ca) a lakosság 3 évente történő aktív tájékoztatása,
 - cb) a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információs anyagok biztosításával,
 - cc) a lakosság felkészítése a riasztás módszerének és jelének felismerésére, valamint az annak megfelelő magatartási szabályokra.
- d) *Védekezés:*
 - da) kizárólag a védekezési feladatok ellátásához szükséges polgári védelmi szakaszegységek megalakítása,
 - db) járási mentőcsoport bevonása,
 - dc) a karitatív és más önkéntes, humanitárius feladatot ellátó szervek bevonásának tervezése.
- e) *Induló katasztrófavédelmi készlet:* teljes induló katasztrófavédelmi készlet tervezése.

9. Az építés általános szabályai

- (1) Új építmény építéskor, vagy meglévő építmény bővítéskor a 3. mellékletben meghatározott szabályozási határértékeknek külön-külön és együttesen is meg kell felelni.
- (2) Beépítésre szánt területen terepszint alatti építmény az építési helyen belül – az (1) bekezdés figyelembevételével – korlátozás nélkül létesíthető.
- (3) Az építési övezetekre meghatározott legkisebb épületmagasság értékét csak az építési hely közterületi telekhatárhoz legközelebb álló épület esetén kell figyelembe venni.
- (4) Állattartási épületet és trágyatárolót lakóépülettől legalább 10 m távolságban szabad építeni. Állattartási épület kifutóját, amennyiben a szomszédos telekhatáron épül, zárt fallal kell körül-venni.

II. FEJEZET – BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

10. Falusias lakóterület

(1) Az Lf jelű, falusias lakóterület építési övezetek területén

1. § lakó,
2. § a mezőgazdasági,
3. § erdőgazdasági,
4. § a lakosságot szolgáló, a környezetre jelentős hatást nem gyakorló
 - da) kereskedelmi, szolgáltató,
 - db) szállás jellegű,
 - dc) igazgatási, iroda,
 - dd) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - de) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - df) sport,

rendeltetésű főépítmény, illetve önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(2) Az Lf jelű, falusias lakóterület építési övezetek területén a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában

- a) az előkert mérete a kialakult állapotnak megfelelő,
- b) az oldalkert legkisebb mérete 4 méter,
- c) a hátsókert legkisebb mérete 6 méter.

(3) A (2) bekezdés a) pont szerinti kialakult állapot meghatározásakor az azonos utcafronton lévő, szomszédos 3-3 telken meglévő előkert méretet kell vizsgálni. Azt az értéket kell alkalmazni, ami a vizsgált ingatlanokon nagyobb arányban fordul elő.

(4) Amennyiben a szabályozási terv építési vonalat határoz meg, arra az épület közterület felőli homlokzatának legalább 50%-ával illeszkednie kell.

(5) Az Lf jelű, falusias lakóterület építési övezetek területén 2200 m²-nél nagyobb telek nem alakítható ki.

(6) Az Lf jelű, falusias lakóterület építési övezetek vonatkozó beépítési paramétereit a 3. melléklet tartalmazza.

11. Településközpont terület

(1) A Vt jelű, településközpont terület építési övezetek területén

5. § lakó,
6. § kereskedelmi, szolgáltató,
7. § hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
8. § kulturális, közösségi szórakoztató,
9. § szállás jellegű,
10. § igazgatási, iroda,
11. § sport,

rendeltetésű főépítmény, illetve önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(2) A Vt jelű, településközpont terület építési övezet területén nem helyezhető el:

- a) melléképítmények közül

- aa) állat ól, állatkifutó,
- ab) trágyatároló, komposztáló,
- ac) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- b) növényház (üvegház) és fóliasátor.

(3)A Vt jelű, településközpont terület építési övezetek területén

- a) az előkert legkisebb mérete 0 méter,
- b) a hátsókert legkisebb mérete 6 méter.

(4)A Vt jelű, településközpont terület építési övezetekre vonatkozó beépítési paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.

12. Kereskedelmi, szolgáltató terület

(1)A Gksz jelű, kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetek területén

- 12. § kereskedelmi, szolgáltató,
- 13. § közösségi szórakoztató,
- 14. § igazgatási, iroda,
- 15. § sport,
- 16. § mező- és erdőgazdálkodási,
- 17. § parkolóház, üzemanyagtöltő

rendeltetésű főépítmény, illetve önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(2)A Gksz jelű, kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetek területén az (1) bekezdés szerinti főépítményben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el.

(3)A Gksz jelű, kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetek területén

- a) az előkert legkisebb mérete 5 méter,
- b) az oldalkert legkisebb mérete 6 méter,
- c) a hátsókert legkisebb mérete 10 méter.

(4)A Gksz jelű, kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetekre vonatkozó beépítési paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.

13. Általános gazdasági terület

(1)A Gá jelű, általános gazdasági terület építési övezetek területén

- 18. § a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari,
- 19. § kereskedelmi, szolgáltató,
- 20. § raktár

rendeltetésű főépítmény, illetve önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(2)A Gá jelű, általános gazdasági terület építési övezetek területén lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(3)A Gá jelű, általános gazdasági terület építési övezetek területén

- a) az előkert mérete 5 méter,
- b) az oldalkert legkisebb mérete 1,5 méter,
- c) a hátsókert legkisebb mérete 10 méter.

- (4)A Gá jelű, általános gazdasági terület építési övezet területén a rendeltetéshez más jogszabályban meghatározott védőtávolságokat telken belül kell biztosítani.
- (5)A Gá jelű, általános gazdasági terület építési övezetekre vonatkozó beépítési paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.

14. Különleges beépítésre szánt terület

- (1)A Kmü jelű, mezőgazdasági üzemi terület építési övezet területén

- a) mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó gazdasági, ipari,
- b) igazgatási és egyéb iroda

rendeltetésű főépítmények helyezhetők el, legalább 5 méter elő-, 6 méter oldal- és 10 méter hátsókert megtartásával.

- (2)A Kmü jelű, mezőgazdasági üzemi terület építési övezet területén az (1) bekezdés szerinti főépítményben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el.

- (3)A Kh jelű, hulladékkezelő terület építési övezet területén a hulladékgazdálkodással és szennyvíztisztítással kapcsolatos építmények helyezhetők el legalább 5 méter elő-, 6 méter oldal- és 6 méter hátsókert megtartásával.

- (4)A Ksp jelű, sport-és szabadidő terület építési övezet területén a szabadidő eltöltését szolgáló sportlétesítmények és az azokat kiszolgáló, kiegészítő szállás jellegű, egészségügyi, kulturális, oktatási, kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű építmények helyezhetők el legalább 5 méter elő-, 6 méter oldal- és 10 méter hátsókert megtartásával.

- (5)A Kte jelű, temetőterület építési övezet területén a temető üzemeltetését kiszolgáló építmények helyezhetők el legalább 5 méter elő-, 6 méter oldal- és 6 méter hátsókert megtartásával.

- (6)A Ki jelű, idegenforgalmi terület építési övezet területén az erdei iskola üzemeltetését kiszolgáló építmények helyezhetők el legalább 10 méter elő-, 10 méter oldal- és 10 méter hátsókert megtartásával.

- (7)A Kbk jelű, közlekedési célú terület építési övezet területén az a közlekedéshez kapcsolódó járműtárolás építményei helyezhetők el legalább 5 méter elő-, 4 méter oldal- és 6 méter hátsókert megtartásával. Belterületi fekvésű építési telken üzemanyagöltő nem létesíthető.

- (8)A Kst jelű, strand és szabadidőpark építési övezet területén a strandoláshoz, sportoláshoz, szabadidő eltöltéséhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek és kiszolgáló létesítményeik helyezhetők el legalább 10 méter elő-, 10 méter oldal- és 10 méter hátsókert megtartásával.

- (9)A különleges beépítésre szánt terület építési övezetek területén egy telken több épület is elhelyezhető.

- (10)A különleges beépítésre szánt terület építési övezetekre vonatkozó beépítési paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.

III. FEJEZET – BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

15. Közlekedési terület

(1) A „KÖu” jelű közúti közlekedési terület övezetei:

1. § KÖü-1 – országos mellékút területe;
2. § KÖü-2 – helyi gyűjtőút területe.

(2) Közlekedési területek az (1) bekezdés szerinti övezeteken túl a lakó- és kiszolgálóutak.

(3) A közlekedési területek övezeteiben elsődlegesen az (1) bekezdés szerinti útvonalak, ezek szervizútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgálnak.

(4) A közlekedési területen elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhat.

(5) Az (1) bekezdés szerinti övezetekben, továbbá a szabályozási terven jelölt lakó- és kiszolgálóutak szabályozási szélességében közművek vagy út építése és tervezése során az előírt közműellátottsághoz szükséges összes nyomvonal elhelyezési lehetőségét biztosítani kell.

16. Zöldterület

(1) A „Zkk” jelű közkertek és a „Zkp” jelű közparkok területén elhelyezhető a pihenést, testedzést, szabadidő eltöltését szolgáló építmény, közmű műtárgy, kiszolgáló út és tó.

17. Erdőterület

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

18. Mezőgazdasági terület

(1) Az Má-1 és Má-2 jelű, általános mezőgazdasági terület övezeteiben építmény szabadonállóan, legalább 5 méter elő-, oldal- és hátsókert megtartásával helyezhető el, legfeljebb 4,5 méter épületmagassággal. Amennyiben a mezőgazdasági technológia azt megköveteli, az épületmagasság legfeljebb 12 méterig növelhető.

(2) Az Má-3 jelű, általános mezőgazdasági terület övezetében építményt elhelyezni nem lehet.

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

- (4) Az állami főépítési jogkörében eljáró Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal 2021. március 31-én kelt, CS/B01/3572-4/2021. iktatási számú véleménye alapján az Má-4 jelű, általános mezőgazdasági terület övezetében a 3000 m² területi nagyságot elérő telken birtokközpont kialakítható, ha az igazoltan beépített telek.
- (5) Az Má-2 jelű, általános mezőgazdasági terület övezetében az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény szerinti erdőgazdálkodás nem folytatható.
- (6) 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-2 jelű, általános mezőgazdasági terület övezetében a 3000 m² területi nagyságot elérő telken birtokközpont kialakítható, ha az az 1.§ (3) bekezdés szerinti meglévő tanyás telek.
- (7) Az Mk-1 jelű, kertes mezőgazdasági terület övezetében épület szabadonállóan, legalább 6 méter elő-, 3 méter oldal- és 6 méter hátsókert megtartásával helyezhető el, legfeljebb 4,5 méter épületmagassággal.
- (8) A szabályozási terven ábrázolt „Országos Ökológiai hálózat” egyes elemei, azaz „magterület”, „ökológiai folyosó”, „pufferterület” által érintett telekrészek területe a birtoktestbe beszámítható, de azokon birtokközpont épületei nem helyezhetők el.

19. Vízgazdálkodási terület

- (1) A V jelű vízgazdálkodási terület övezete a vízgazdálkodási csatornák, valamint az állóvizek területét foglalja magába.
- (2) Az övezetet és parti sávjait érintő ügyekben az országos jogszabályok szerint kell eljárni.

20. Természetközeli terület

- (1) A Tk jelű természet-közeli övezetbe tartoznak a nádas és mocsár használatú földrészletek, melyekre a vonatkozó országos előírások érvényesítendők.
- (2) Az övezet területén építményt elhelyezni tilos.

21. Különleges beépítésre nem szánt terület

- (1) A Kch jelű a szénhidrogén kitermelés területe övezetben a szénhidrogén kitermeléssel, szállítással kapcsolatos építmények helyezhetők el legfeljebb 2 % beépítettséggel.
- (2) A Kih jelű, horgásztó területe övezetben a horgászat, a természetjárás, az idegenforgalom, a vendéglátás építményei, valamint rendezvények megrendezésére szolgáló építmények helyezhetők el legfeljebb 10%-os beépítési mértékkel és legfeljebb 3,5 méteres épületmagassággal.
- (3) A Kkp jelű, kegyeleti park területe övezet a temetkezés céljára szolgál. Az övezetben az építmények közül kizárólag emlékmű helyezhető el 1%-os beépítési mértékkel.
- (4) A Ktü jelű, településüzemeltetési terület övezetben a település ellátását biztosító vízmű, illetve szennyvíztisztítómű építményei helyezhetők el legfeljebb 10%-os beépítési mértékkel és legfeljebb 3,5 méteres épületmagassággal.

IV. FEJEZET – ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

(1) Jelen rendelet 2021. május 14. napján lép hatályba, előírásait a hatálybalépését követően kezdődő eljárásokban kell alkalmazni.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének az Üllés Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 8/2009. (VII.01) számú rendelete.

Üllés, 2021. április 13.

.....

Nagy Attila Gyula sk.
polgármester

.....

dr. Borbás Zsuzsanna sk.
jegyző

1. melléklet a ../... (... ..) önk rendelethez

KÜLÖN TERVLAPON

2. melléklet a ../... (... ..) önk rendelethez

KÜLÖN TERVLAPON

3. melléklet a ../... (... ..) önk rendelethez

3.1. Lf – Falusias lakóterület

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

3.2. Vt – Településközpont terület

építési övezet jele	beépítési mód	az építési telek					az épület	
		legkisebb kialakítható			legnagyobb megengedett	legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
		területe	mélysége	szélessége	beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m ²	m	m	%	%	m	
Vt-1	zárt sorú	550	-	18	40	20	-	7,5

3.3. Gksz – Kereskedelmi, szolgáltató terület

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

3.4. Gá – Általános gazdasági terület

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

3.5. K – Különleges beépítésre szánt terület

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

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