

Csongrád Város Polgármesterétől

Száma: Fjl/66-45/2025.

Témafelelős: Varga Júlia

E L Ő T E R J E S Z T É S

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. június 26-i ülésére

Tárgy: CSONGRÁD VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSA TÖBB RÉSZTERÜLETEN – általános eljárásban történő
partnerségi egyeztetés / véleményezési szakasz lezárása

Tisztelt Képviselő-testület!

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 31/2025. (II.20.) és 81/2025. (IV.24.) önkormányzati határozataiban döntött a településrendezési eszközök több részterületen történő általános eljárásban történő módosításáról, kiegészítő hibajavításokról.

Az elkészült településrendezési eszköz véleményeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben foglaltak alapján a véleményezésre jogosult szervekkel és a partnerekkel (lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel) az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (a továbbiakban: E-TÉR) egyeztető felületén 2025. május 15. és 31. (június 05.) között megtörtént. A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó véleményezési dokumentáció az E-TÉR egyeztető felületén túl letölthető volt az önkormányzat honlapjáról, az alábbi címről: www.csongrad.hu oldalról is.

A véleményezési szakasz során a mellékletben található beérkezett vélemények és azokra adott tervezői és főépítési közös szakmai válaszok alapján a Város-Teampannon Kft. a tervdokumentációt korrigálja, javítja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a határozati javaslat elfogadására.

Előterjesztés melléklete: Beérkezett vélemények

Város-Teampannon Kft. és a főépítész közös szakmai
válaszai

Határozati javaslat

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „CSONGRÁD VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA TÖBB RÉSZTERÜLETEN – általános eljárásban történő partnerségi egyeztetés / véleményezési szakasz lezárása ” tárgyú előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a beérkezett véleményeket a mellékelt szakmai válaszok szerint elfogadja.
2. Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a véleményezési szakaszt ezúton lezárja.

Határidő: azonnal

Felelős: Bedő Tamás polgármester

A határozatról értesítést kap:

1. Képviselő-testület tagjai
2. Varga Júlia főépítész

Csongrád, 2025. június 16.

Bedő Tamás
polgármester

**CSONGRÁD VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSBAN**

BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK

(2025. május 16 – június 05.)

I.	VÉLEMÉNYEZŐ	Észrevételt adott	Válaszadás szükséges	TSZT módosítás	HÉSZ/SZT módosítása	Alátámasztó munkarészek
1	CSCSMKH Állami Főépítési Iroda	IGEN	IGEN	IGEN	IGEN	IGEN
2	CSCSVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály	nem véleményezett	-			
3	Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága	nem véleményezett	-			
4	Országos Vízügyi Főigazgatóság	kifogást nem emelt	NEM	NEM	NEM	NEM
5	Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság	kifogást nem emelt	NEM	NEM	NEM	NEM
6	Közép-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság	kifogást nem emelt	NEM	NEM	NEM	NEM
7	Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi hatósági Főosztály	kifogást nem emelt	NEM	NEM	NEM	NEM
8	CSCSVKH Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi O.	kifogást nem emelt	NEM	NEM	NEM	NEM
9	ÉKM – Vasúti Hatósági Főosztály	kifogást nem emelt	NEM	NEM	NEM	NEM
10	BFK Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	hatáskör hiány				
11	CSCSVK Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály	nem véleményezett	-			
12	CSCSVK Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Hatósági Osztály 1.	IGEN	IGEN	NEM	NEM	IGEN
13	CSCSVK Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály I.	nem véleményezett	-			
14	CSCSVKH Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	kifogást nem emelt	NEM	NEM	NEM	NEM
15	BKVK Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály	nem véleményezett	-			
16	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	kifogást nem emelt	NEM	NEM	NEM	NEM
17	Csongrád-Csanád Vármegyei Rendőr-Főkapitányság	nem véleményezett	-			

I.	VÉLEMÉNYEZŐ	Észrevételt adott	Válaszadás szükséges	TSZT módosítás	HÉSZ/SZT módosítása	Alátámasztó munkarészek
18	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Osztály, Szolnoki Bányafelügyeleti Oszt.	nem véleményezett	-			
19	Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság	nem véleményezett	-			
20	Országos Atomenergia Hivatal	nem véleményezett	-			
21	BFK Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi O.	kifogást nem emelt	NEM	NEM	NEM	NEM
22	Nemzeti Népegészségügyi Központ	nem véleményezett	-			
23	Csongrád-Csanád Vármegyei Önkormányzat	kifogást nem emelt	NEM	NEM	NEM	NEM
1	Csépa Községi Önkormányzat	nem véleményezett	-			
2	Felgyő Községi Önkormányzat	nem véleményezett	-			
3	Gátér Község Önkormányzat	nem véleményezett	-			
4	Kiskunfélegyháza Város Önkormányzata	nem véleményezett	-			
5	Szelevény Község Önkormányzata	nem véleményezett	-			
6	Szentes Város Önkormányzata	nem véleményezett	-			
7	Tiszaalpár Nagyközség Polgármestere	nem véleményezett	-			
8	Tiszasas Nagyközség Polgármestere	nem véleményezett	-			
PARTNEREK (LAKOSSÁGI) VÉLEMÉNYEK						
1						
2						

Szakmai válaszok a beérkezett észrevételekre	
Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda 2025-06-03	
Észrevétel:	A Vrh. 1. mellékletével összhangban, a módosítások kezdeményezését tartalmazó képviselő-testület által elfogadott főépítési feljegyzés szerint a dokumentációnak tartalmaznia kell az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásával ellátott aláíró lapot. Kérem ennek pótlását. A dokumentációban szereplő aláírólap a főépítész aláírását nem tartalmazza.
Szakmai válasz:	Az aláírólapon pótlásra került az önkormányzati főépítész aláírása.
Észrevétel:	A helyi építési szabályzatot (továbbiakban: HÉSZ), és a településszerkezeti tervet módosító rendelet, és határozat tervezet kapcsán felhívom a figyelmet, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény hatálytalan, kérem a szövegek aktualizálását.
Szakmai válasz:	A törvényi hivatkozás javításra került.
Észrevétel:	A szerkezeti tervet módosító határozat tervezetnél felhívom a figyelmet, hogy az alaphatározat 1. és 2. mellékletei jelen határozat mellékleteivel kiegészülnek, nem módosulnak. Kérem a szöveg javítását.
Szakmai válasz:	Az észrevételnek megfelelően javításra került a határozat tervezet szövegezése.
Észrevétel:	A 1. számú módosítási tétel kapcsán megállapítható, hogy változtatás csak a szabályozási, illetve szerkezeti tervi tervlapokat érinti. Az ennél a pontnál szereplő HÉSZ módosulás a 31/2025. (II. 20.) Képviselő-testületi határozat 2. pontjában foglaltaknak felel meg. Kérem a dokumentációban erre a körülményre utalni, a HÉSZ módosítás indokoltságát részletesebben ismertetni.
Szakmai válasz:	Az észrevételnek megfelelően a dokumentáció kiegészítésre kerül.
Észrevétel:	A 2. tételt a 0317/161 hrsz.-ú ingatlan megosztásának lehetővé tétele generálta. Az ismertetés szerint másik, már a HÉSZ-ben szereplő Gksz-3 övezetbe való átsorolással kívánják a telekalakítási lehetőséget megteremteni. A korábbi építési jogok folytonosságának biztosításával magyarázott

épületmagasság növelését nem tartom indokoltnak, a városban érintett valamennyi Gksz-3 övezetre történő vizsgálat nélkül pedig támogathatónak sem. Ezzel kapcsolatban megjegyzem, hogy az övezet jelenlegi, épületmagasságot jelölő „6(K)” paramétere a meglévő épületekre tekintettel feltételezhetően nem jelenthet az építési jogokban jelentős korlátozást.

Szakmai válasz:

Az észrevételnek megfelelően nem kerül módosításra az épületmagasság a Gksz-3 építési övezetnél.

Észrevétel:

Az 5. tétellel összefüggésben szükségesnek tartom az érintett önkormányzati tulajdonú területekre vonatkozó, módosítást támogató képviselő-testületi döntést. Kérem ennek pótlását.

Szakmai válasz:

Az önkormányzati döntés pótlásra kerül.

Észrevétel:

A „HÉSZ hibajavítások” című 6. tételben szereplő: - HÉSZ 43. § (2) bekezdése kapcsán kérem tájékoztatását az Üh-1 övezetre érvényes, közművesítettségi előírásokról. Amennyiben szükséges, a HÉSZ kiegészítése indokolt.

Szakmai válasz:

Az Üh-1 övezetben a hiányos közművesítettség sem teljesíthető, mert csak a villamos energia érhető el közcélú szolgáltatással. A közművesítettséget egyedi közműpótlók és megújuló energiaforrások alkalmazásával tudják megoldani a tulajdonosok. Az észrevételnek megfelelően az adottságok alapján előírjuk a HÉSZ-ben az Üh-1 övezetre, hogy közművesítetlen.

Észrevétel:

A Dália utcára vonatkozó, épületmagasság növelését célzó módosítást kérem a HÉSZ, és jelen módosítási csomag struktúrájának megfelelően a Dália utcára érvényes övezet létrehozásával megoldani. A dokumentáció javítása szükséges.

Szakmai válasz:

Az észrevételnek megfelelően a 4,5 m legnagyobb épületmagasság növelése érdekében a Dália utcai Lke-1 építési övezet helyett új építési övezet kerül bevezetésre Lke-8 jelű övezetként, ezért a HÉSZ 3. melléklete kiegészül egy új sorral:

	A	B	C	D	E	F
	AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
	övezeti Jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható területe (m²) ^{II.}	legnagyobb beépítettsége ^{II.} (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	épületének legnagyobb épületmagassága (m)
	Lke-8	O	500	35	50	6,0

Észrevétel:

A HÉSZ 10. mellékletének kiegészítésével kapcsolatban kérem az ezzel összefüggő építési lehetőségek változásának részletes ismertetését, továbbá a változás HÉSZ-ben szükséges esetleges módosításának vizsgálatát.

Szakmai válasz:

A kiegészített 10. melléklet a vonatkozó felsőbb szintű jogszabály tájékoztató térképe *(a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III.14.) Korm. rendelet 3. melléklete (Levezető sávok építési követelményei))*, mely az E-TÉR rendszer nagyvízi meder téradatszolgáltatását tartalmazza. A melléklet kiegészítésének célja az önkormányzat, a jogalkalmazók, lakosok, tulajdonosok részére történő teljeskörű tájékoztatás a levezető sávokról. A HÉSZ-ben nem szükséges új rendelkezés bevezetése emiatt, mivel az illetékes vízügyi igazgatóság egyedi elbírálás útján adja ki a mederkezelői hozzájárulást. A HÉSZ nem tartalmazhat függeléket, ezért kézenfekvő megoldás a 10. melléklet kiegészítése. Az illetékes ATIVIZIG nem kifogásolta a módosítást. A nagyvízi meder területén a nagyvízi mederkezelési terv előírásai az irányadóak, és a 10. melléklet ezeket az adatokat tartalmazza tájékoztatásul.

Az ATIVIZIG az Országos Vízügyi Főigazgatóság által kiadott nagyvízi mederrel kapcsolatos tájékoztatása értelmében a jövőben új építmények elhelyezését az építés elbírálása során az érintett nagyvízi mederkezelési tervdokumentációban foglaltak szerint vizsgálja, ezért döntött úgy az önkormányzat, hogy a helyi rendeletben tájékoztatásként feltünteti az érintett területeket.

A HÉSZ 1. § (4) bekezdésében pótlásra kerül a 10. melléklet felsorolása. A HÉSZ ezen bekezdésen kívül nem tartalmazza a 10. melléklet címét, így máshol nem szükséges a módosítás.

Észrevétel:

A hatályos HÉSZ 8. § (3) bekezdése ellentétes az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 39. § -ával, valamint a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 56. § -ával, ezért kérem törlését. Az előírást szükség esetén átfogalmazás után a HÉSZ-ben máshol (valószínűleg az „Ln” övezet előírásainál) indokolt szerepeltetni.

Szakmai válasz:

Az észrevételnek megfelelően a 8. § (3) bekezdés törlésre kerül, és majd a későbbiekben a felülvizsgálat során fogjuk átfogalmazva szerepeltetni az érintett övezetnél.

Észrevétel:

A HÉSZ 26. § (3) bekezdés esetén szakmailag nehezen belátható az épület helyének meghatározása attól függően, hogy a garázskapu melyik homlokzaton kerül elhelyezésre. A szabályozás céljára tekintettel javaslom a szöveg átgondolását. Szintén a HÉSZ 26. § (3) bekezdés hatályos szövegében szerepel, hogy a sorgarázs elhelyezéstől eltérni csak tervtanácsi vagy főépítési döntés alapján lehet. Kérem ennek átfogalmazását műszaki tartalomra, növény-védelemre, utcaféképi illeszkedésre stb. tekintettel.

Szakmai válasz:

A sorgarázs építésére vonatkozó előírásokat a későbbi HÉSZ módosítások során kívánja felülvizsgáltatni az önkormányzat, a befektetői szándék meghiúsulása miatt. A jelenlegi eljárásban az ezzel kapcsolatos módosítás törlésre kerül.

Észrevétel:

A 31. § új (7a) bekezdése kapcsán kérem a szöveg pontosítását a kialakítható telekméret tekintetében. (legkisebb kialakítható telekméret 200 m², legnagyobb kialakítható telekméret 1000 m²) A szakasz az „Ln” övezet területét szabályozza, ami alapján nem dönthető el, hogy a sorgarázs céljára kialakítható teleknek mi a beépítési módja, mekkora lehet a megengedett beépíthetősége, és a minimálisan kialakítandó zöldfelület mértéke. A HÉSZ 3. melléklet táblázatában jelölt „kialakult telepszerű beépítési mód” az úszótelkekhez kapcsolódó beépítés, azonban úszótelek az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján csak

tömbtelken már meglévő épületek részére alakítható ki, tervezett épület elhelyezésekor nem. Fentiek alapján a telek/alövezet kötelezően meghatározandó beépítési paraméterei nem rögzítettek. Kérem a szabályozás átgondolását.

Szakmai válasz:

A sorgarázs építésére vonatkozó előírásokat a későbbi HÉSZ módosítások során kívánja felülvizsgáltatni az önkormányzat, a befektetői szándék megghiúsulása miatt. A jelenlegi eljárásban az ezzel kapcsolatos módosítás törlésre kerül.

Észrevétel:

A sorgarázs fogalmának meghatározásánál javaslom rögzíteni azt is, hogy a gépjármű tároló zárt.

Szakmai válasz:

A javaslatnak megfelelően kiegészítésre kerül a fogalom.

A Vrh. 66. § (4) bekezdés alapján a véleményeltérés esetén a polgármester az E-TÉR -en keresztül a véleményezésre álló határidő lejártát követő 8 napon belül egyeztetést kezdeményezhet. Ugyanezen szakasz (5) bekezdése szerint, a véleményezésre jogosult szerv és a partner számára a polgármester a kezdeményezéstől számított legalább 5, legfeljebb 15 napon belüli időpontra biztosít egyeztetési lehetőséget. A (7) bekezdés alapján a véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet - ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A vélemények értékelését a főépítész a tervező bevonásával készíti elő a döntésre. A véleményezési szakasz lezárásáról a képviselő-testület, átruházott hatáskör esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemények kiértékeléséről szóló döntést és a vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntés indokolását az E-TÉR-be fel kell tölteni. Jelen véleményezési szakaszban kiadott vélemény 6 hónapig érvényes. Jelen véleményt a Vrh a 66. § (2) bekezdés alapján adtam. A Vrh. 62. § (1) bekezdés szerint az egyeztetés az E-TÉR felületen történik.

2025-06-05

Észrevétel:

A megküldött véleményezési tervanyag nem tartalmazza az örökségvédelmi ható CS/D01/01359-2/2025. ügyiratszámú tájékoztatásában a 3. tervezési helyszín kapcsán el terepbejárásos régészeti munkarészt.

Fentiekre tekintettel az örökségvédelmi hatóság a tervanyag elfogadását **nem javasolja.**

Szakmai válasz:

Az előírt terepbejárásos régészeti munkarész időközben elkészült, melyet megküldtünk hivatali kapun keresztül.