

Csongrád Város Polgármesterétől

Száma: Fjl/14-2/2026
Témafelelős: Varga Júlia

„M”

ELŐTERJESZTÉS

**Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. január 29-én tartandó ülésére**

Tárgy: Csongrád Városi Önkormányzat településrendezési eszközeinek rövid eljárásban történő módosításának elfogadása és rendelet megalkotása (HÉSZ)

Tisztelt Képviselő-testület!

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 220/2025. (X.30.) önkormányzati határozatában döntött a településrendezési eszközök rövid eljárásban történő módosításáról.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vrh.) 66. § (7) bekezdése, valamint a Csongrád Város Képviselő-testületének 27/2019.(XI.22.) önkormányzati rendelete (Csongrád Városi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról) 2. mellékletének 22. pontja alapján lefolytatott véleményezési szakaszt, melynek során észrevétel nem érkezett E-TÉR felületen, a 2025. december 15-én kelt, Fjl/784-52/2025. iktatószámú határozattal lezárta a polgármester.

A Vrh. 67. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a záró szakasz kezdeményezése megtörtént. A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája részéről a záró szakasz véleményezési anyaga kapcsán észrevétel nem merült fel, így elfogadást akadályozó körülmény nem maradt fenn. A településrendezési eszközök módosításának jóváhagyása (Attila utca szélesítésére vonatkozó szabályozási vonal áthelyezés) jogszerűen megtehető.

A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája által kiadott záró szakmai véleményt, mely a jelen előterjesztés mellékletét képezi, az eljárásrend szerint ismertetni kell a döntésre jogosult képviselő-testülettel is. Ezt követően kerülhet sor a településrendezési eszközök elfogadására, a rendelet megalkotására.

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

A Vrh. 72. § (1) bekezdés b) pontja értelmében a polgármester a településrendezési eszközt legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

Javasolom a rendelet módosítás megalkotását.

Csongrád, 2026. január 10.

Bedő Tamás
polgármester

**Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati
rendelete**

**Csongrád Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló
47/2022.(XII. 16.)önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 220/2025. (X.30.) önkormányzati határozattal kezdeményezte Csongrád város településrendezési eszközeinek (Szabályozási terv) módosítását. A módosítást jelen rendelet és annak 1. számú melléklete tartalmazza.

[2] Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészettről szóló 2023. évi. C. törvény 22. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés szerinti véleményezésre jogosult szervek, partnerek véleményének alapján a következőket rendeli el:

1. §

A Csongrád Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 47/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Bedő Tamás sk.
polgármester

Dr. Juhász László sk.
jegyző

Végső előterjesztői indokolás

Tervezett beruházás, fejlesztés teszi szükségessé a településrendezési eszközök módosítását.



CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Bedő Tamás
polgármester úr
részére

Városi Önkormányzat
Csongrád

„Kizárólag elektronikus úton megküldve.”

Iktatószám: CS/B01/8-2/2026

Tárgy: Csongrád Város településrendezési
eszközének részleges módosítása –

Vrh. 69. § szerinti záró szakmai vélemény

Ügyintéző: Asszony Emma

Tisztelt Polgármester Úr!

Csongrád Város helyi építési szabályzatának módosítása érdekében az Elektronikus Tervezést Támogató Rendszer (továbbiakban: E-TÉR) felületén 2025. december 27-én kezdeményezte a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Vrh.) 69. § szerinti rövid eljárás lefolytatását.

A településrendezési eszköz módosítását Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 220/2025. (X. 30.) sz. Kt. döntéseivel indította el. Tárgyi módosítás a Vrh. 69. § (1) bekezdés b) pont, illetve a c) pont ca) alpontja alapján rövid eljárással került véleményezésre.

A Vrh. 69. § (2) bekezdés szerinti véleményezési szakasz lezárása 2025. december 15-én a Fjl/784-52/2025. iktatási számú polgármesteri határozattal megtörtént.

A véleményezési anyag szerint tárgyi módosítás egyrészt két telket érintő **szabályozási vonal** áthelyezésére, másrészt egy **hibásan** feltüntetett helyi egyedi védelem alatt álló alkotás törlésére irányul.

Az E-TÉR felületre feltöltésre került dokumentáció alapján megállapítható, hogy a záró szakmai vélemény kiadásához a Vrh. 67. § (1) szerinti valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre került. A módosuló településrendezési eszköz véleményeztetése jogszerűen megtörtént, a jóváhagyást akadályozó véleményeltérés nem maradt fenn, a módosítás

jóváhagyása jogszerűen megtehető.

Véleményemet a Vrh. 69. § (2) bekezdés d) pontjában nyert felhatalmazás alapján közlöm.

Jelzem, hogy a Vrh. 67. § (9) bekezdése szerint az önkormányzat az elfogadásról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.

Kérem véleményemet a döntésre jogosult testülettel ismertetni. Felhívom a figyelmét továbbá, hogy a Vrh. 67. § (10) bekezdése szerint a záró szakmai vélemény **6 hónapig érvényes.**

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 51. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzat képviselő-testülete által megalkotott rendeletet a polgármester és a jegyző írja alá. A hivatkozott szakasz (2) bekezdése alapján az önkormányzati rendeletet a képviselő-testület hivatalos lapjában vagy a helyben szokásos módon ki kell hirdetni. A helyi önkormányzat az önkormányzati rendeletet a kihirdetését követően haladéktalanul megküldi a kormányhivatalnak, és a kormányhivatal továbbítja azt a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek.

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

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

Ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál.

A Vrh. 74. § (1) alapján, ha az önkormányzat szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény E-TÉR-be történő feltöltésétől számított 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.

A jóváhagyott teljes tartalmú dokumentációt a 313/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet 4. § (1) értelmében az önkormányzati döntést követő 30 napon belül a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére a Korm. rendeletben szabályozott módon ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Szeged, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Salgó László Péter főispán
nevében és megbízásából

Sári Zsolt
állami főépítész

Módosítva: 20/2023. (VI.23.) önk. rendelettel
Módosítva: 15/2024. (VI.28.) önk. rendelettel
Módosítva: 17/2024. (VIII.30.) önk. rendelettel
Módosítva: 27/2024. (XII.07.) önk. rendelettel
Módosítva: 31/2024. (XII.20.) önk. rendelettel
Módosítva: 27/2025. (VII.26.) önk. rendelettel

EGYSÉGES
SZERKEZETBEN

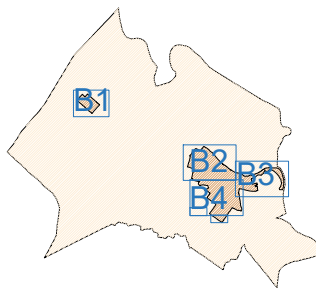
CSONGRÁD VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

SZABÁLYOZÁSI TERV

CSONGRÁD VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 47/2022. (XII.16.) ÖNK. RENDELETE CSONGRÁD VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

1. MELLÉKLET: CSONGRÁD BELTERÜLETÉNEK SZABÁLYOZÁSI TERVE

EREDETI MÉRETARÁNY 1:4000 (lapméret: A1)



 VÁROS-TEAMPANNON	Generál tervező: VÁROS-TEAMPANNON KFT. Tervező: MOBIL CITY Mérnökiroda Kft. KÉSZ Tervező Kft.	Megbízó: CSONGRÁD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 6640 CSONGRÁD, KOSSUTH LAJOS TÉR 7. Megbízó képviselője: BEDŐ TAMÁS VARGA JÚLIA polgármester főépítész
Munka megnevezése: CSONGRÁD VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI Munkarész megnevezése: SZABÁLYOZÁSI TERV 1. melléklet a 47/2022. (XII.16.) számú önk. rendelethez		
Vezető tervező: Koszorú Lajos TT/1 01-1346 Szaktervező: Móricz Anna Macsinka Klára Hanczár Zsoltné	Tervezők, munkatársak: VÁROS-TEAMPANNON KFT. Tóth Helga Szász Szabolcs Szekeres Petra MOBIL CITY KFT. Boldizsár Attila KÉSZ TERVEZŐ KFT. Szőlóczi Bálint Bíró Attila	Az állami alapadatok az Önkormányzat által szolgáltatott digitális földhivatali térkép (2024. december). Ez a terv a Város-Teampannon Kft. szellemi tulajdonát képezi. Védelméről a 1999. évi LXXVI. törvény rendelkezik. Digitális feldolgozás AUTOCAD Map 3D Adatszolgáltatás: Önkormányzat Dátum: 2025. 07. 28.

CSONGRÁD VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK - HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 1.1. SZÁMÚ MELLÉKLETE

SZABÁLYOZÁSI TERV - JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK		Ksp	KÜLÖNLEGES TERÜLET - SPORTOLÁSI CÉLÚ TERÜLET		JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK		EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK	
	TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL	Kmü	KÜLÖNLEGES TERÜLET - MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET			MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT PARKOLÓ		KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
	TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG	Kvü	KÜLÖNLEGES TERÜLET - VÁROSÜZEMELTETÉSI TERÜLET			MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT HÍD		BELTERÜLET MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT HATÁRA
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA	Ko	KÜLÖNLEGES TERÜLET - OKTATÁSI KÖZPONT TERÜLET			PONTONHÍD		VASÚTI PÁLYATEST
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE				MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL MEGHATÁROZOTT KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK			VASÚTÁLLOMÁS / VASÚTI MEGÁLLÓHELY
	ÉPÍTÉSI HELY ÉS HATÁRA		BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS HELYSZÍN TERÜLETE		SZINTBENI VASÚTI KERESZTEZŐDÉS
	ÉPÍTÉSI VONAL	Zkp	KÖZPARK			MŰEMLÉK		AUTÓBUSZ PÁLYAUDVAR
	KÖTELEZŐ FÁSÍTÁS HATÁRA	Zkk	KÖZKERT			MŰEMLÉKI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉRTÉK		220 kV-OS ELEKTROMOS TÁVVEZETÉK
	TELEPÍTENDŐ FASOR	Ev	VÉDELMI RENDELTETÉSŰ ERDŐ			MŰEMLÉKI KÖRNYEZET HATÁRA/TERÜLETE		25-25 M VÉDŐTÁVOLSÁGGAL
	ÉRTÉKES FASOR	Eg	GAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ ERDŐ			MŰEMLÉKI JELENTŐSÉGŰ TERÜLET HATÁRA		132 kV-OS ELEKTROMOS TÁVVEZETÉK
	BE NEM ÉPÍTHETŐ TELEKRÉSZ	Ek	KÖZJÓLÉTI RENDELTETÉSŰ ERDŐ			MŰEMLÉKI JELENTŐSÉGŰ TERÜLET HATÁRA		20-20 M VÉDŐTÁVOLSÁGGAL
	KÖZCÉLRA ÁTADANDÓ TERÜLET	Má	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET			RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA/TERÜLETE		TERVEZETT 132 kV-OS ELEKTROMOS TÁVVEZETÉK
	ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL TELHELT TERÜLET HATÁRA	Mko	KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET			RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA/TERÜLETE		18-18 M VÉDŐTÁVOLSÁGGAL
	ÉPÍTÉSI TILALOM TERÜLETÉNEK HATÁRA	Mk	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET			RÉGÉSZETI ÉRDEKŰ TERÜLET HATÁRA		NAGYNYOMÁSÚ FÖLDGÁZ GERINCVEZETÉK
	GYALOGÚT - SÉTÁNY	V	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET			VÉDETT RÉGÉSZETI LELOHLY HATÁRA		NAGYKÖZÉP NYOMÁSÚ FÖLDGÁZ GERINCVEZETÉK
	ZÖLDTERÜLET	Vv	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - VÍZMŰTERÜLET			HELYI TERÜLETI VÉDELEMMEL ÉRINTETT TERÜLET		VILLAMOSENERGIA ALÁLLOMÁS
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	V-Üh	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - HÉTVÉGIHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET			HELYI EGYEDI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÜLET ÉS TELKE		VÍZTÁROZÓ
	VASÚTI TERÜLET (Kök)	V-Üü	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET			HELYI EGYEDI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ALKOTÁS, KÖZTÁRGY (SZAKRÁLIS KISÉPÍTMÉNY, KÚT)		TERMÁLKÚT
	KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET (Köu)	V-Zkp	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - KÖZPARK			HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET		VÍZMŰKÚT
		V-Zkk	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - KÖZKERT					GÁZNYOMÁSCSÖKKENTŐ
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		V-Ev	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - VÉDELMI RENDELTETÉSŰ ERDŐ			NATURA 2000 TERÜLET		NÁDAS TERÜLET
	NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	V-Kk	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - KEMPING TERÜLET			MAGTERÜLET		BARNAMEZŐS TERÜLET
	KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	V-Kvü	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - VÁROSÜZEMELTETÉSI TERÜLET			ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ		SZŐLŐKATASZTERREL ÉRINTETT TERÜLET
	MEZŐVÁROSIAS JELLEGŰ KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	V-T	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - ÁRVÍZVÉDELMI TÖLTÉS			PUFFERTERÜLET		
	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	Tk	TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET			TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET		
	FALUSIAS LAKÓTERÜLET	Kb-T	KÜLÖNLEGES TERÜLET - TEMETŐ ÉS KEGYELETI PARK			EX- LEGE VÉDETT TERÜLET		
	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET	Kb-Mt	KÜLÖNLEGES TERÜLET - MŰVÉSZTELEP			EX- LEGE VÉDETT KUNHALOM		
	KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ TERÜLET	Kb-At	KÜLÖNLEGES TERÜLET - AGRÁRTURISZTIKAI TERÜLET			TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET		
	ÁLTALÁNOS GAZDASÁGI TERÜLET	Kb-Sp	KÜLÖNLEGES TERÜLET - SPORTOLÁSI CÉLÚ TERÜLET			HIDROGEOLÓGIAI "A"ÉS "B" VÉDŐÖVEZET HATÁRA		
	EGYÉB IPARI TERÜLET	Kb-Ht	KÜLÖNLEGES TERÜLET - HORGÁSZTURISZTIKAI KÖZPONT			VÍZBÁZIS KÜLSŐ ÉS BELSŐ VÉDŐÖVEZET HATÁRA		
	HÉTVÉGI HÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET	Kb-Np	KÜLÖNLEGES TERÜLET - NAPELEMPARK			BÁNYATELEK HATÁR		
	KÜLÖNLEGES TERÜLET- EGÉSZSÉGÜGYI-SZOCIÁLIS INTÉZMÉNY	Kb-B	KÜLÖNLEGES TERÜLET - HORGÁSZTURISZTIKAI KÖZPONT			VÉDŐTÁVOLSÁG		
	KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZABADIDŐS RENDELTETÉSŰ TERÜLET	Kb-Fs	KÜLÖNLEGES TERÜLET - BANYATERÜLET			ELSŐRENDŰ ÁRVÍZVÉDELMI FŐVÉDVONAL		
			KÜLÖNLEGES TERÜLET - FÁSÍTOTT SÉTÁNY			LOKALIZÁCIÓS VONAL (MÁSODRENDŰ ÁRVÍZVÉDELMI MŰ)		
						NAGYVÍZI MEDER TERÜLETE		
						NAGYVÍZI MEDER TERVEZETT VÍZLÉPCSŐHÖZ KAPCSOLÓDÓ VÍZVISSZATARTÁS TERÜLETE		
						FAKADÓVÍZZEL VESZÉLYEZTETETT TERÜLET HATÁRA		



Bokros

A területet a 2. melléklet szabályozza

A területet a 2. melléklet szabályozza

B2

A területet a 2. melléklet szabályozza

A területet a 2. melléklet szabályozza

A területet a 2. melléklet szabályozza

