

Csongrád Város Polgármesterétől

Száma: Fjl/16-22/2026
Témafelelős: Varga Júlia

„M”

ELŐTERJESZTÉS

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. május 28-án tartandó ülésére

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 182/2025. (IX.25.) önkormányzati határozatában döntött a településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásban történő módosításáról:

- a Fő utca – Vég utca sarkán lévő Lidl áruház területéhez kapcsolódó Vt-13 övezet zöldfelület legkisebb mértékére vonatkozó paraméter csökkentését,
- HÉSZ szövegének
 - o mezőgazdasági övezetek előírásának pontosítását,
 - o épületmagasság eltérésekre vonatkozó szabályok pontosítását,
 - o nyúlványos telkekre vonatkozó szabályok és a fogalomhasználattal kapcsolatos módosítását,
 - o Kmü-2 övezet hiányzó paramétereinek 3. mellékletben történő pótlását, valamint
 - o temető kerítésének szabályozását célzóan.

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 az E-TÉR felületen, a 2026. március 30-án kelt, Fjl/16-14/2026. iktatószámú határozattal lezárta a polgármester.

2026. április 1-én az Elektronikus Tervezést Támogató Rendszer (továbbiakban: E-TÉR) felületre feltöltésre került a záróvéleményezési dokumentáció, mellyel a Vrh.) 68. § (2) bekezdés c) pont szerinti záró szakasz elindult. A Vrh. 68. § (2) bekezdés c) pontja szerinti tárgyalás 2026. április 16-án került lebonyolításra. A tárgyaláson elhangzott észrevételek szerint javított dokumentáció 2026. május 15-én került feltöltésre az E-TÉR-be. A településrendezési eszközök módosításának véleményeztetése jogszerűen megtörtént, a jóváhagyást akadályozó jogszabályra alapozott vélemény-eltérés nem maradt fenn, így jóváhagyásuk megtehető.

A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési 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. május 21.

Bedő Tamás
polgármester

Záróvélemény
1. záróvélemény Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda 2026-05-20 15:32:37
<p>Tisztelt Polgármester Úr! Csongrád város településrendezési eszközeinek - a Fő utca – Vég utca sarkán lévő Lidl áruház területéhez kapcsolódó Vt-13 övezet zöldfelület legkisebb mértékére vonatkozó paraméter csökkentését, - HÉSZ szövegének o mezőgazdasági övezetek előírásának pontosítását, o épületmagasság eltérésekre vonatkozó szabályok pontosítását, o nyúlványos telkekre vonatkozó szabályok és a fogalomhasználattal kapcsolatos módosítását, o Kmü-2 övezet hiányzó paramétereinek 3. mellékletben történő pótlását, valamint o temető kerítésének szabályozását célzó, a 185/2025. (IX. 25.) Kt. számú önkormányzati határozatával indított módosítására vonatkozó dokumentáció 2026. április 1-én az Elektronikus Tervezést Támogató Rendszer (továbbiakban: E-TÉR) felületre feltöltésre került, mellyel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Vrh.) 68. § (2) bekezdés c) pont szerinti záró szakasz indult. A Vrh. 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja értelmében a településrendezési eszközök tárgyi módosításának egyeztetése egyszerűsített eljárás szerint történt. A Vrh. 68. § (2) bekezdés szerinti véleményezési szakasz lezárása képviselő-testületi döntéssel megtörtént. A Vrh. 68. § (2) bekezdés c) pontja szerinti tárgyalás 2026. április 16-án került lebonyolításra. A tárgyaláson elhangzott észrevételek szerint javított dokumentáció a 2026. május 15-én került feltöltésre az E-TÉR-be. A településrendezési eszközök módosításának véleményeztetése jogszerűen megtörtént, a jóváhagyást akadályozó jogszabályra alapozott vélemény-eltérés nem maradt fenn, így jóváhagyásuk megtehető. A Vt-13 övezetet érintő, a minimális zöldfelületi fedettség értékének csökkentésére irányuló módosítással kapcsolatban fel szükséges hívni a figyelmet annak a terület klimatikus viszonyaira gyakorolt kedvezőtlen hatására, amely hatások mérséklésének fontosságát a magyar építészettről szóló törvény is hangsúlyozza. A zöldfelületek mértékének megőrzése, illetve növelése a környezettudatos szemlélet érvényesülését szolgálja, amely szemléletet a településtervezés során is biztosítani szükséges. Fentiekre tekintettel javaslom a módosítási tétel elfogadásának mérlegelését. Véleményemet a Vrh. 68. § (2) bekezdés d) pontjában nyert felhatalmazás alapján közlöm. Kérem véleményemet a döntésre jogosult testülettel ismertetni. Felhívom figyelmét, hogy a Vrh. 67. § (10) bekezdése szerint a záró vélemény 6 hónapig érvényes. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 51. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzat képviselő-testülete által megalkotott rendeletet a polgármester és a jegyző írja alá. A hivatkozott szakasz (2) bekezdése alapján az önkormányzati rendeletet a képviselő-testület hivatalos lapjában vagy a helyben szokásos - a szervezeti és működési szabályzatban meghatározott - módon ki kell hirdetni. A saját honlappal rendelkező önkormányzat rendeletét a honlapján is közzéteszi. Kihirdetéséről a jegyző gondoskodik. A 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 jóváhagyott teljes tartalmú dokumentációt a 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) g) pont értelmében az önkormányzati döntést követő 30 napon belül a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.</p>
2. záróvélemény Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda 2026-05-20 15:32:37 Csatolmány: Csongrád VT HÉSZ jkv beerkezők.pdf

A Vrh. 78/D. § (2) bekezdés f) pontja értelmében az elfogadott rendeletet és önkormányzati határozatot a jegyző az elfogadását követően, a közzététellel egyidejűleg megküldi hitelesített pdf/A formátumban – az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt – a Lechner Tudásközpont és a véleményezésre jogosult szervek részére, vagy a megküldés helyett – az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt – mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi a Lechner Tudásközpont és a véleményezésre jogosult szervek számára, és. A Vrh. 73. § (1) bekezdése alapján amennyiben az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv jogszabályba ütközik, közzétételtől számított 3 hónapon belül a vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez. A Vrh. 74. § alapján ha az önkormányzat szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény kiadásától számított 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2026. (...) önkormányzati rendelete

a Helyi építési szabályzatról szóló 47/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 182/2025. (IX.25.) önkormányzati határozattal kezdeményezte Csongrád város településrendezési eszközeinek (Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat) módosítását. A módosításokat jelen rendelet és annak 1. és 2. 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 22. § (1) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

[Az előkert mérete]

„e) nyúlványos telken a 35 m-nél kisebb telekmélység esetén a b-d) pont szerinti, amennyiben a telekmélység meghaladja a 35 m-t, akkor legalább 5 méter.”

2. § A Csongrád Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 47/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 33. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Nyúlványos telek csak a vele közel téglalapot kialakító szomszédos telekpárjával vonható össze.”

3. § A Csongrád Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 47/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 34. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az övezetek telkei nem vonhatók össze és nem oszthatók meg kivéve az övezetben előírt legkisebb telekterületnél legalább 40 %-kal kisebb telkeket és a nyúlványos telkeket, amelyek megszüntethetők.”

4. § A Csongrád Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 47/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 35. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az Lkm-4 övezet telkei nem vonhatók össze és nem oszthatók meg, kivéve a nyúlványos telkeket, amelyek megszüntethetők, továbbá a 300 m²-nél nem nagyobb telkeket. Lkm-5 övezetben nyúlványos telek nem alakítható ki.”

5. § A Csongrád Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 47/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 37. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Nyúlványos telek csak a vele közel téglalapot kialakító szomszédos telekpárjával vonható össze.”

6. § (1) A Csongrád Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 47/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 38. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A Vt-1 övezetben közterületi kapcsolattal nem rendelkező telken új épület nem helyezhető el.”

(2) A Csongrád Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 47/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 38. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Az övezetekben elhelyezett kereskedelmi célú épület **nettó szintterülete**, a Vt-p, **Vt-13 és Vt-19** övezet kivételével, az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg az 1500 m²-t.”

7. § (1) A Csongrád Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 47/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 39. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) A Vt-13, Vt-14, Vt-15 és **Vt-19** építési övezetekben lakóépület nem helyezhető el. Az övezetek rendeltetésének megfelelő funkciójú épülettel egy tömegben telkenként maximum 1 szolgálati lakás kialakítható.”

(2) A Csongrád Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 47/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 39. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) A Vt-1, Vt-3, Vt-4, Vt-6, Vt-15 és **a Vt-19** építési övezet építményeihez szükséges gépjármű parkoló helyek a helyi parkolási rendelet előírásai szerint megválthatók és azok a közterületen megépíthetők a meglévő fák megtartásával, és az összefüggő zöldfelület/zöldsáv figyelembevételével. A parkolóhely létesítését legalább 4 db várakozó hely után egy db nagy lombkoronát növelő fa telepítésével kell megoldani, mely fásításba beszámítható a meglévő faállomány.”

8. § (1) A Csongrád Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 47/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 55. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Mezőgazdasági övezetekben épületet létesíteni - tanya kivételével – **vagy csak a legalább 80%-ban kertként megművelt telken, vagy csak a legalább 80%-ban zöldfelülettel rendelkező telken lehet.**”

9. § (1) A Csongrád Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 47/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 62. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A Kb-T1 jelű övezet telekhatárán legfeljebb 1,8 m magas áttört kerítést kell építeni.”

(2) A Csongrád Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 47/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 62. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A Kb-T2 jelű övezet lakóterülettel szomszédos telekhatárán legfeljebb 2,0 m magas tömör kerítést kell létesíteni, a közút felőli telekhatáron élő sövényt kell telepíteni, a többi telekhatáron legfeljebb 1,8 m magas áttört kerítés építendő.”

10. § (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) A Csongrád Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 47/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

11. § (1) Hatályát veszti a Csongrád Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 47/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelet **39. § (2) bekezdése**.

(2) Hatályát veszti a Csongrád Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 47/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelet **48. § (1) bekezdés c) pontja**.

12. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést megelőzően indult folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

dr. Juhász László

jegyző

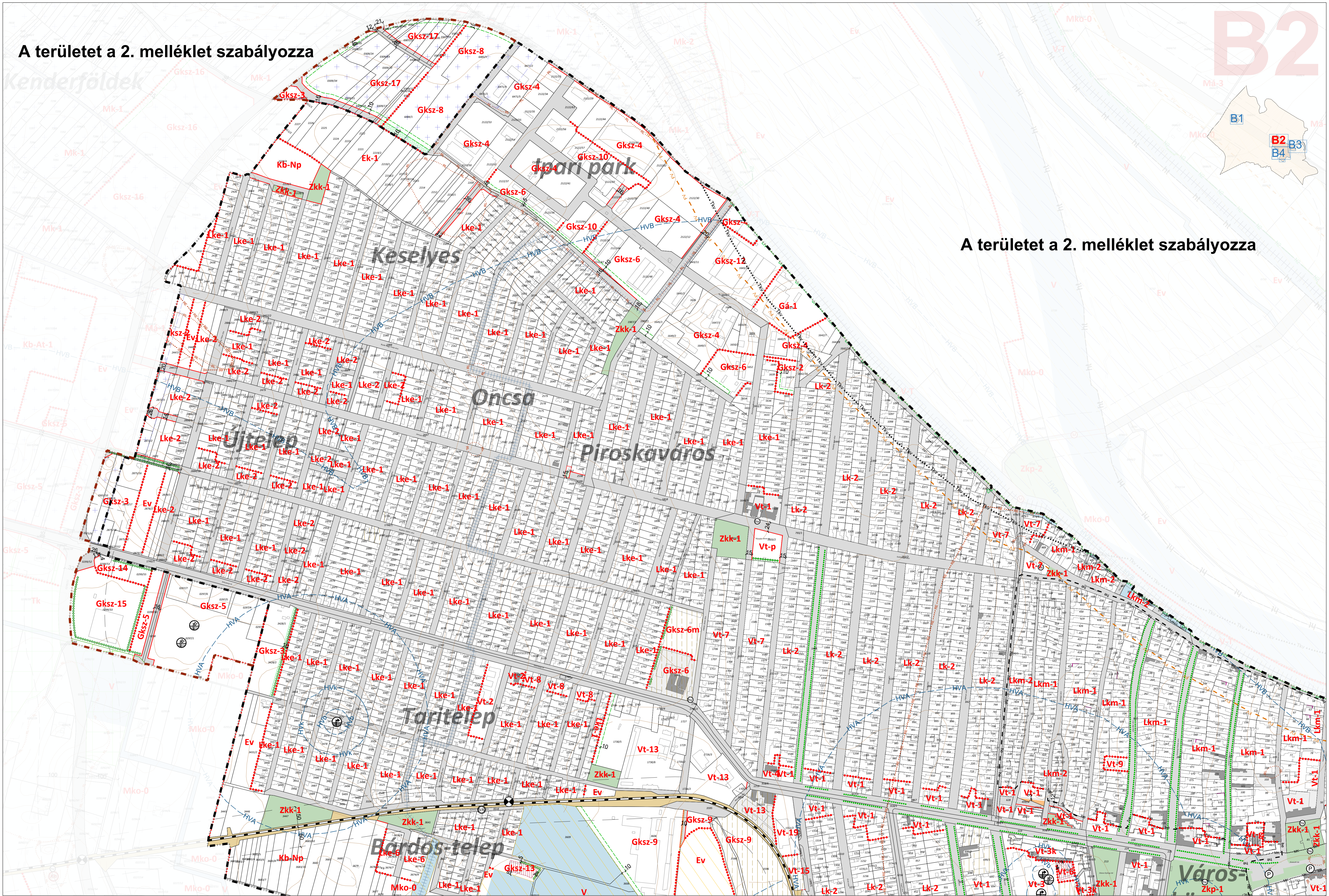
Bedő Tamás

polgármester

A területet a 2. melléklet szabályozza

B2

A területet a 2. melléklet szabályozza

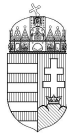


„3. melléklet a 47/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelethez”

1.	A	B	C	D	E	F
2.	AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
3.	övezeti Jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható területe (m²)^{II.}	legnagyobb beépítettsége^{II.} (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	épületének legnagyobb épületmagassága (m)
4.	Ln-1	KT	K	K	30 (K)	18
5.	Lk-1	SZ	3000	40	40	10,5
6.	Lk-2	O	700	40	30	4,5
7.	Lk-3	Z	350	40	30	4,5
8.	Lk-4	SZ	1500	60	20	6,5
9.	Lk-5	SZ	1000	30	40	7,0
10.	Lk-g ^I	SZ	3000	50	10	3,0
11.	Lkm-1	O	800	40 (K)	20	4,5
12.	Lkm-2	O	400	50 (K)	20	4,0
13.	Lkm-3	O (K)	1000	30 (K)	20	5,5
14.	Lkm-4	O	K	40 K	40	3,5
15.	Lkm-5	O	500	35	50	3,5
16.	Lke-1	O	500	35	50	4,5
17.	Lke-g ^I	K	K	K	10	3,0
18.	Lke-2	SZ	800	30	50	4,5
19.	Lke-3	Z	350	35	45	4,5
20.	Lke-4	Z	250	30	50	4,0
21.	Lke-5	O	800	30	50	4,5
22.	Lke-6	SZ	1200	30	50	4,5
23.	Lke-7	O	500	35	45	5,0
24.	Lke-8	O	500	35	50	6,0
25.	Lf-1	O	900	30	50	4,5
26.	Lf-2	SZ	1500	25	50	4,5
27.	Lf-3	O	400	30	50	4,5
28.	Vt-1	Z	800	70	10	12,5 (K)
29.	Vt-1v	Z	800	70	10	16
30.	Vt-g ^I	Z	600	80	10	3,5
31.	Vt-2 és Vt-2v	SZ	1500	30	50	7,5
32.	Vt-3	SZ	20 000	50	20	16,0
33.	Vt-3k	SZ	1500	50	20	16,0
34.	Vt-4	O	500	50	20	7,5
35.	Vt-4k	O	500	50	20	6,0
36.	Vt-5	KT	K	K	10	30,0

37.	Vt-6	SZ	800	40	20	7,5
38.	Vt-6v	Z/O ^{III}	800	40	20	5,5
39.	Vt-p ^I	Z	K	50	10	9,0
40.	Vt-7	O (K)	500	55	20	4,5
41.	Vt-8	Z (K)	K	60	20	6,0
42.	Vt-9	O	800	60	15	6,0
43.	Vt-10	SZ	800	60	15	9,0
44.	Vt-11	SZ	800	40	20	6,5
45.	Vt-12	Z	500	70	10	7,5
46.	Vt-13	SZ	2000	40	30	10
47.	Vt-14	SZ	3000	35	40	7,5
48.	Vt-15	SZ	2000	60	20	6,5
49.	Vt-16	O	1500	30	50	7,0
50.	Vt-17	SZ	3000	60	20	9,0
51.	Vt-18	SZ	800	40	20	12,5
52.	Vt-19	SZ	2000	40	15	6,5
53.	Vt-b ^I	SZ	1500	20	10	6
54.	Gksz-1	SZ	5000	40	20	12
55.	Gksz-2	SZ	5000	40	30	6
56.	Gksz-3	SZ(K)	1500	40(K)	20	6,0(K)
57.	Gksz-4	SZ(K)	3000	60(K)	20	12
58.	Gksz-5	SZ	3000	40	20	7,5
59.	Gksz-6	SZ (K)	3000	60	20	7,5 (K)
60.	Gksz-6m	SZ (K)	1000	60	20	7,5 (K)
61.	Gksz-7	SZ	3000	60	25	7,5
62.	Gksz-8	SZ	10 000	60	20	15
63.	Gksz-9	SZ	10 000	60	30	10
64.	Gksz-10	SZ (K)	2500	60 (K)	20	12
65.	Gksz-11	SZ	2500	40	20	12
66.	Gksz-12	SZ (K)	3000	75	10	12
67.	Gksz-13	SZ	4000	25	50	7,5
68.	Gksz-14	SZ	2000	40	20	6
69.	Gksz-15	SZ	5000	60	20	14,0
70.	Gksz-16	SZ	3000	60	20	16,0
71.	Gksz-17	SZ	2500	60	25	12,5
72.	Gá-1	SZ(K)	3000	70	10	15
73.	Gá-2	SZ	10 000	70	10	15
74.	Gá-3	SZ	10 000	70	25	15
75.	Gá-4	SZ	10 000	40	25	12
76.	Gá-5	SZ	10 000	70	25	12
77.	Gipe-1	SZ	20 000 (K)	30	40	12
78.	Gipe-2	SZ	10 000 (K)	30	40	9
79.	Üh-1	SZ	1000	10	70	4,5
80.	Üh-2	SZ	700	20	70	4,5

81.	Keü	SZ	20 000	40	40	7,5
82.	Ksz-1	SZ	10.000	25	60	8,0
83.	Ksz-2	SZ	10.000	15	60	7,5
84.	Ksz-3	SZ	5000	40	40	6,0
85.	Ksz-4	SZ	5000	40	40	10
86.	Ksp-1	SZ	5000	40	40	12
87.	Ksp-2	SZ	12 000	20	40	6,0
88.	Kmü-1	SZ	5000	40	40	7,5
89.	Kmü-2	SZ	5000	30	40	7,5
90.	Kvü	SZ	100 (K)	40	40	6,0
91.	Ko	SZ	2000	10	50	4,5
92.	KT – kialakult telepszerű beépítési mód					
93.	K – kialakult állapot					
94.	SZ – szabadon álló					
95.	O – oldalhatáron álló					
96.	Z– zárt sorú					
97.	I: kizárólagos rendeltetés					
98.	II. lásd még 30. § (4) bekezdést					
99.	III: A 38. § (12) bekezdéssel összhangban					
100.	KT – kialakult telepszerű beépítési mód					



CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Bedő Tamás
polgármester úr
részére

Városi Önkormányzat

Csongrád

„Kizárólag elektronikus úton megküldve.”

Iktatószám: CS/B01/4236-20/2026.

Tárgy: Csongrád Város településrendezési eszközeinek
módosítása – Vrh. 68. § szerinti záró szakmai vélemény

Ügyintéző: Sándor Gabriella

Tisztelt Polgármester Úr!

Csongrád város településrendezési eszközeinek

- a Fő utca – Vég utca sarkán lévő Lidl áruház területéhez kapcsolódó Vt-13 övezet zöldfelület legkisebb mértékére vonatkozó paraméter csökkentését,
- HÉSZ szövegének
 - o mezőgazdasági övezetek előírásának pontosítását,
 - o épületmagasság eltérésekre vonatkozó szabályok pontosítását,
 - o nyúlványos telkekre vonatkozó szabályok és a fogalomhasználattal kapcsolatos módosítását,
 - o Kmü-2 övezet hiányzó paramétereinek 3. mellékletben történő pótlását, valamint
 - o temető kerítésének szabályozását

célzó, a 185/2025. (IX. 25.) Kt. számú önkormányzati határozatával indított módosítására vonatkozó dokumentáció 2026. április 1-én az Elektronikus Tervezést Támogató Rendszer (továbbiakban: E-TÉR) felületre feltöltésre került, mellyel a településstervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Vrh.) 68. § (2) bekezdés c) pont szerinti záró szakasz indult.

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

A Vrh. 68. § (2) bekezdés c) pontja szerinti tárgyalás 2026. április 16-án került lebonyolításra. A tárgyaláson elhangzott észrevételek szerint javított dokumentáció a 2026. május 15-én került feltöltésre az E-TÉR-be.

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

jóváhagyásuk megtehető.

A Vt-13 övezetet érintő, a minimális zöldfelületi fedettség értékének csökkentésére irányuló módosítással kapcsolatban fel szükséges hívni a figyelmet annak a terület klimatikus viszonyaira gyakorolt kedvezőtlen hatására, amely hatások mérséklésének fontosságát a

magyar építészetéről szóló törvény is hangsúlyozza. A zöldfelületek mértékének megőrzése, illetve növelése a környezettudatos szemlélet érvényesülését szolgálja, amely szemléletet a településtervezés során is biztosítani szükséges. Fentiekre tekintettel javaslom a módosítási tétel elfogadásának mérlegelését.

Véleményemet a Vrh. 68. § (2) bekezdés d) pontjában nyert felhatalmazás alapján közlöm.

Kérem véleményemet a döntésre jogosult testülettel ismertetni.

Felhívom figyelmét, hogy a Vrh. 67. § (10) bekezdése szerint a záró vélemény 6 hónapig érvényes.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 51. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzat képviselő-testülete által megalkotott rendeletet a polgármester és a jegyző írja alá.

A hivatkozott szakasz (2) bekezdése alapján az önkormányzati rendeletet a képviselő-testület hivatalos lapjában vagy a helyben szokásos - a szervezeti és működési szabályzatban meghatározott - módon ki kell hirdetni. A saját honlappal rendelkező önkormányzat rendeletét a honlapján is közzéteszi. Kihirdetéséről a jegyző gondoskodik. A 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 jóváhagyott teljes tartalmú dokumentációt a 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) g) pont értelmében az önkormányzati döntést követő 30 napon belül a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

A Vrh. 78/D. § (2) bekezdés f) pontja értelmében az elfogadott rendeletet és önkormányzati határozatot a jegyző az elfogadását követően, a közzététellel egyidejűleg megküldi hitelesített pdf/A formátumban – az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt – a Lechner Tudásközpont és a véleményezésre jogosult szervek részére, vagy a megküldés helyett – az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt – mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi a Lechner Tudásközpont és a véleményezésre jogosult szervek számára, és.

A Vrh. 73. § (1) bekezdése alapján amennyiben az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv jogszabályba ütközik, közzétételtől számított 3 hónapon belül a vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.

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

Szeged – dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

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

Sári Zsolt
állami főépítész