

ELŐTERJESZTÉS

**Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. július 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 64/2026. (III.26.) önkormányzati határozatában döntött a településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásban történő módosításáról:

- az Ipari Park még beépítetlen területén, az Ipari park elkerülő út, az Ipari park utca és a 6528 hrsz-ú közút által határolt területen a Gksz-8 és a Gksz-17 jelű övezetek egységesen Gksz-4 jelű övezetre 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 az Elektronikus Tervezést Támogató Rendszer (továbbiakban: E-TÉR) felületre, a 2026. június 16-án kelt, Fjl/268-26/2026. iktatószámú határozattal lezárta a polgármester.

2026. június 18-án az 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. július 1-jén került lebonyolításra. A záró szakmai vélemény kiadásához a Vrh. 67. § (1) szerinti valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre került. 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 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. július 13.

Bedő Tamás
polgármester

**Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
../2026. (.....) 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 64/2026. (III.24.) 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. §

(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.

2. §

(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.

Bedő Tamás
polgármester

dr. Juhász László
jegyző

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
Módosítva: 1/2026. (I.29.) önk. rendelettel
Módosítva: 16/2026. (V.28.) önk. rendelettel
Módosítva: ../2026. (.....) önk. rendelettel

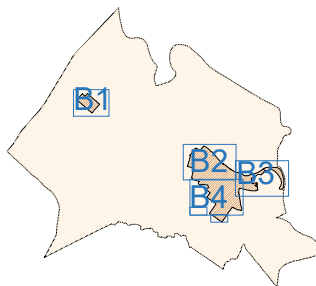
EGYSÉGES
SZERKEZETBEN

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)

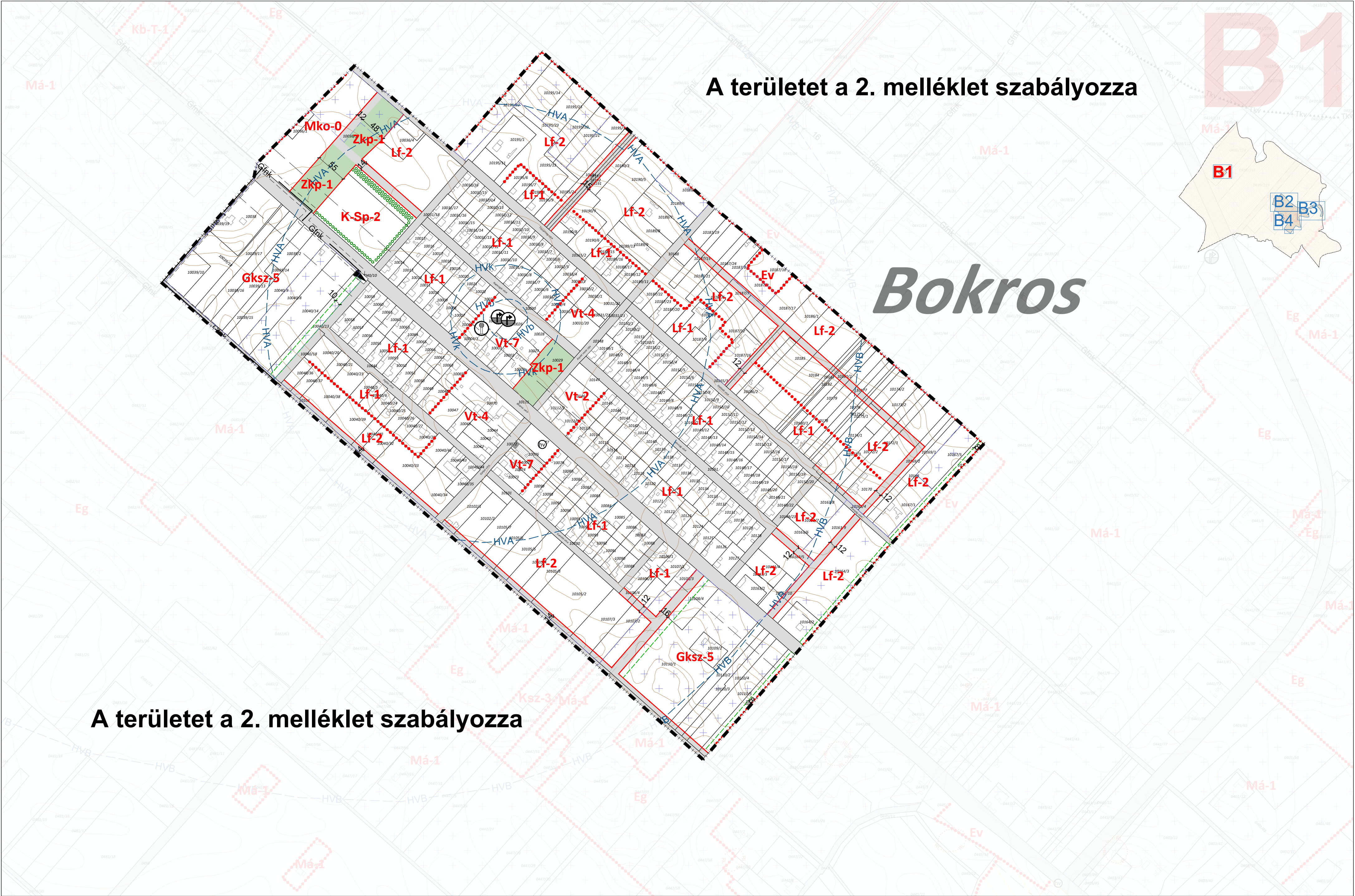


 VÉDOS-TEAMPANNON	Generál tervező: VÁROS-TEAMPANNON KFT. Tervező: MOBIL CITY Mérnökiroda Kft. KÉSZ Tervező Kft.	Megbízó: CSONGRÁD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 6640 CSONGRÁD, KOSSUTH LAJOS TÉR 7. Megbízó képviselője: BEDŐ TAMÁS VARGA JÚLIA polgármester főépítész
Munka megnevezése: CSONGRÁD VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI 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. Szolóczi Bálint Biró Attila	Az állami alapadatok az Önkormányzat által szolgáltatott digitális földhivatali térkép (2025. 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: 2026. 07. 30.

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			RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA/TERÜLETE		20-20 M VÉDŐTÁVOLSÁGGAL
	KÖZCÉLRA ÁTADANDÓ TERÜLET	Má	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET			RÉGÉSZETI ÉRDEKŰ TERÜLET HATÁRA		TERVEZETT 132 kV-OS ELEKTROMOS TÁVVEZETÉK
	ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL TELHELT TERÜLET HATÁRA	Mko	KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET			VÉDETT RÉGÉSZETI LELOHLY HATÁRA		18-18 M VÉDŐTÁVOLSÁGGAL
	ÉPÍTÉSI TILALOM TERÜLETÉNEK HATÁRA	Mk	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET			HELYI TERÜLETI VÉDELEMMEL ÉRINTETT TERÜLET		NAGYNYOMÁSÚ FÖLDGÁZ GERINCVEZETÉK
	GYALOGÚT - SÉTÁNY	V	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET			HELYI EGYEDI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÜLET ÉS TELKE		28-28 M VÉDŐTÁVOLSÁGGAL
	ZÖLDTERÜLET	Vv	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - VÍZMŰTERÜLET			HELYI EGYEDI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ALKOTÁS, KÖZTÁRGY (SZAKRÁLIS KISÉPÍTMÉNY, KÚT)		NAGYKÖZÉP NYOMÁSÚ FÖLDGÁZ GERINCVEZETÉK
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	V-Üh	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - HÉTVÉGIHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET			HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET		VILLAMOSENERGIA ALÁLLOMÁS
	VASÚTI TERÜLET (Kök)	V-Üü	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET			NATURA 2000 TERÜLET		VÍZTÁROZÓ
	KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET (Köu)	V-Zkp	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - KÖZPARK			MAGTERÜLET		TERMÁLKÚT
		V-Zkk	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - KÖZKERT			ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ		VÍZMŰKÚT
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		V-Ev	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - VÉDELMI RENDELTETÉSŰ ERDŐ			PUFFERTERÜLET		GÁZNYOMÁSCSÖKKENTŐ
	NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	V-Kk	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - KEMPING TERÜLET			TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET		NÁDAS TERÜLET
	KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	V-Kvü	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - VÁROSÜZEMELTETÉSI TERÜLET			EX- LEGE VÉDETT TERÜLET		BARNAMEZŐS TERÜLET
	MEZŐVÁROSIAS JELLEGŰ KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	V-T	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - ÁRVÍZVÉDELMI TÖLTÉS			EX- LEGE VÉDETT KUNHALOM		SZŐLŐKATASZTERREL ÉRINTETT TERÜLET
	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	Tk	TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET			TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET		
	FALUSIAS LAKÓTERÜLET	Kb-T	KÜLÖNLEGES TERÜLET - TEMETŐ ÉS KEGYELETI PARK			HIDROGEOLÓGIAI "A"ÉS "B" VÉDŐÖVEZET HATÁRA		
	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET	Kb-Mt	KÜLÖNLEGES TERÜLET - MŰVÉSZTELEP			VÍZBÁZIS KÜLSŐ ÉS BELSŐ VÉDŐÖVEZET HATÁRA		
	KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ TERÜLET	Kb-At	KÜLÖNLEGES TERÜLET - AGRÁRTURISZTIKAI TERÜLET			BÁNYATELEK HATÁR		
	ÁLTALÁNOS GAZDASÁGI TERÜLET	Kb-Sp	KÜLÖNLEGES TERÜLET - SPORTOLÁSI CÉLÚ TERÜLET			VÉDŐTÁVOLSÁG		
	EGYÉB IPARI TERÜLET	Kb-Ht	KÜLÖNLEGES TERÜLET - HORGÁSZTURISZTIKAI KÖZPONT			ELSŐRENDŰ ÁRVÍZVÉDELMI FŐVÉD VONAL		
	HÉTVÉGI HÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET	Kb-Np	KÜLÖNLEGES TERÜLET - NAPELEMPARK			LOKALIZÁCIÓS VONAL (MÁSODRENDŰ ÁRVÍZVÉDELMI MŰ)		
	KÜLÖNLEGES TERÜLET- EGÉSZSÉGÜGYI-SZOCIÁLIS INTÉZMÉNY	Kb-B	KÜLÖNLEGES TERÜLET - BANYATERÜLET			NAGYVÍZI MEDER TERÜLETE		
	KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZABADIDŐS RENDELTETÉSŰ TERÜLET	Kb-Fs	KÜLÖNLEGES TERÜLET - FÁSÍTOTT SÉTÁNY			NAGYVÍZI MEDER TERVEZETT VÍZLÉPCSŐHÖZ KAPCSOLÓDÓ VÍZVISSZATARTÁS TERÜLETE		
						FAKADÓVÍZZEL VESZÉLYEZTETETT TERÜLET HATÁRA		



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

„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 épületmagas sága (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	3000	60	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.	Gip _e -1	SZ	20 000 (K)	30	40	12
78.	Gip _e -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					