

Csongrád Város Polgármesterétől

Száma: Fjl/675-1/2026

Témafelelős: Varga Júlia

ELŐTERJESZTÉS

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. szeptember 24-i ülésére

Tárgy: Javaslat Csongrád Város településrendezési eszközeinek általános eljárásban történő módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt időszakban felmerült lakossági fejlesztési lehetőségek érdekében szükségessé vált Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 47/2022. (XII.16.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban Helyi Építési Szabályzat) módosítása.

A jelen módosítási igények Csongrád Város érdekeit szolgálja a befektetők részére:

- Vízgazdálkodási területen, V-T jelű, árvédelmi töltések szabályozott övezetében lévő Zöldkert utca, 54/1 hrsz. alatti ingatlan átsorolása új beépítésre szánt területbe, Lkm-1 övezeti jelű, mezővárosi jellegű kisvárosias lakóterületbe a szomszédos ingatlannal történő összevonás lehetőségének megteremtése érdekében.
- A Körös-toroki üdülőterületen, közlekedési területen lévő 6183 hrsz. alatti ingatlannak és a 6172/2 hrsz. alatti ingatlan egy részének átsorolása V-Üh övezeti jelű, Vízgazdálkodási terület – Hétvégi házas területbe telekmegosztás és telekegyesítés céljából.
- A Szegedi út 2. sz. (4453 hrsz.) alatti ingatlan egy részének Ev övezeti jelű, védelmi rendeltetésű erdőterületből új beépítésre szánt területbe, Lk-2 övezeti jelű, kisvárosias övezetbe történő átsorolása a 2005-ös szabályozási tervben foglaltak szerint.
- Ezenfelül szükséges a Helyi Építési Szabályzat módosítása hibajavítási céllal, melyek a következők: elírások javítása, pontosítása (mint pl. előkert mértéke a Kertvárosias lakóterületen (Lke)).

Az új beépítésre szánt területekkel kapcsolatban felhívom a figyelmet a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8. § (3) bekezdésére, mely alapján több feltételnek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell. Ez az igazolás viszont csak a részletes tervezői vizsgálatok alapján és a tervezési folyamat során készíthető elő, ezért ez a kiegészítő határozat csak később kerül előterjesztésre.

Indítványozom a Tisztelt Képviselő-testületnek a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

A Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „Javaslat Csongrád Város településrendezési eszközeinek általános eljárásban történő módosítására” tárgyú előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. A fejlesztések megvalósulása érdekében megkezdje a településrendezési eszközök módosítását az alábbi részterületeken:
 - vízgazdálkodási területen, V-T jelű, árvédelmi töltések szabályozott övezetében lévő Zöldkert utca, 54/1 hrsz. alatti ingatlan átsorolását új beépítésre szánt területbe, Lkm-1 övezeti jelű, mezővárosi jellegű kisvárosias lakóterületbe,
 - a Körös-toroki üdülőterületen, közlekedési területen lévő 6183 hrsz. alatti ingatlannak és a 6172/2 hrsz. alatti ingatlan egy részének átsorolását V-Üh övezeti jelű, Vízgazdálkodási terület – Hétvégi házas területbe,
 - a Szegedi út 2. sz. (4453 hrsz.) alatti ingatlan egy részének Ev övezeti jelű, védelmi rendeltetésű erdőterületből Lk-2 övezeti jelű, kisvárosias övezetbe történő átsorolását.
2. A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése általános eljárásban történik.
3. A településrendezési eszközök módosítása megalapozó és alátámasztó munkarészeként a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. §. (7) bek. alapján a városi Főépítész által meghatározott feljegyzésben a kizárólag releváns munkarészek elkészítésével egyetért.

Határidő: azonnal

Felelős: Bedő Tamás polgármester

A határozatról értesítést kap:

1. Képviselő-testület tagjai
2. Varga Júlia főépítész

Csongrád, 2026. szeptember 14.

Bedő Tamás
polgármester

Előterjesztés melléklete: Főépítész feljegyzése Csongrád Város településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban történő módosításához

Tisztelt Képviselő-testület!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 7. §-a alapján Csongrád Város településrendezési eszközeinek módosításához készülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítésével kapcsolatban, a településrendezési feladat mértékét tekintve, a következőket határozza meg, illetve nyilatkozza a főépítész:

FŐÉPÍTÉSZ FELJEGYZÉSE
CSONGRÁD VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSBAN TÖRTÉNŐ MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Jelen feljegyzés a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés előírás felhatalmazása alapján készült.

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Csongrád Város 239/2022. (XII.15.) határozatával jóváhagyott településszerkezeti tervének és a Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 47/2022. (XII.16.) önkormányzati rendeletének módosításához a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat elkészítésével kapcsolatban, a településrendezési feladat méretét tekintve, a következőket nyilatkozuk:

A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a következő fejezeteket tartalmazza, felhasználva a 2021-ben készült megalapozó vizsgálatokat is:

1. Tervezési terület és a kapcsolódó tervezési terület
2. Tervezési feladat
3. Vizsgálatok
4. Településszerkezeti tervi összefüggés
5. Hész módosítási igény
6. Szabályozási tervi érintettség
7. Tájrendezés
8. Zöldfelületi rendszer
9. Közlekedési javaslat
10. Közművesítés és hírközlés
11. Épített környezet védelme, örökségvédelem
12. Környezeti hatások
13. Területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata
14. Aláíró lap, az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásával

A fel nem sorolt alfejezeteket nem szükséges elkészíteni.

A Korm. rendelet 7. § (8) bekezdés alapján a feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a Korm. rendelet 7. § (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

Kelt: 2026. szeptember 14.

Varga Júlia sk.

főépítész