

**EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI**

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Előterjesztő: Nógrádi Zoltán polgármester  
Iktatószám: MH/1212/2025  
Ügyintéző/Témafelelős: dr. Tóth Krisztián/Balogh Orsolya  
Tárgy: Döntés a hatályos településrendezési terv módosítása  
kapcsán a partnerségi egyeztetés megindításáról

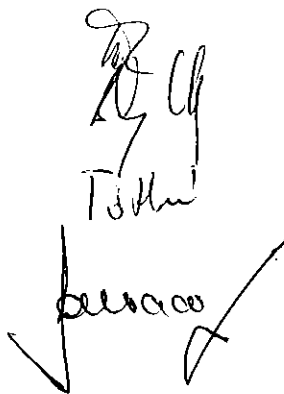
Véleményező bizottság: Valamennyi bizottság  
Melléklet: HÉSZ módosítás munkaközi anyag

Jegyző:

Kabinet:

Pénzügy:

Polgármester:



The block contains three handwritten signatures. The top signature is for the Mayor (Nógrádi Zoltán), the middle one for the Clerk (Jegyző), and the bottom one for the Council (Kabinet). The signatures are written in black ink.



EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Mint az Önök előtt ismeretes: egyszerűsített eljárás keretében folyamatban van Mórahalom város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2020. (II.27.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: HÉSZ) felülvizsgálata.

A HÉSZ módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet 68. § szerinti egyszerűsített eljárás keretében történik.

A partnerségi egyeztetési anyag a településtervezéssel megbízott településtervező Tőke Máté gondozásában elkészült, amely jelen előterjesztés 1. mellékletét képezi.

A partnerségi egyeztetést Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Mórahalom Város településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 82/2023. (VI. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Partnerségi rendelet) előírásai szerint, valamint a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően szükséges lefolytatni.

A Partnerségi rendelet 4. § (2) bekezdése szerint veszélyhelyzet esetén a lakossági fórum megtartásától el lehet tekinteni, erről a partnerségi egyeztetés megindításakor a Képviselő-testület dönt.

Az eljárás során az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai szerinti az érintett államigazgatási szerveket is szükséges megkeresni amiatt, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartják-e.

A környezeti vizsgálat lefolytatása szükségessége kérdésében, valamint a partnerségi egyeztetés lezárása ügyében is szükséges még egy későbbi ülés alkalmával dönteni a Tisztelt Képviselő-testületnek. Ezt követi majd az állami főépítész által irányított záró szakmai véleményezési szakasz, és ezt követően lehet egy újabb képviselő-testületi ülésen elfogadni Mórahalom város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2020. (II.27.) önkormányzati rendeletének módosítását, és lezárni a felülvizsgálat folyamatát.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Nógrádi Zoltán  
polgármester



EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

**Határozati javaslat:**

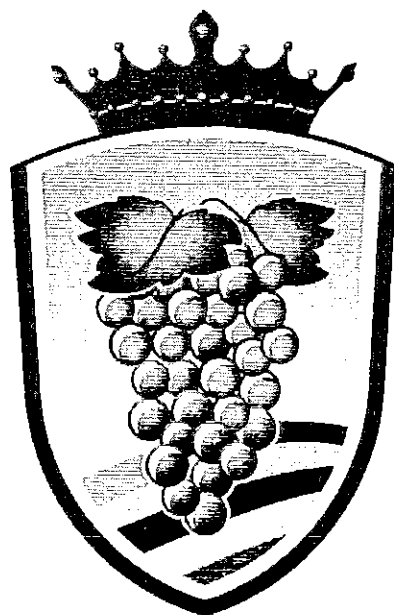
Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Mórahalom Város településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 82/2023. (VI. 29.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdésében foglaltakkal összhangban úgy dönt, hogy a Mórahalom Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2020/(II.27.) önkormányzati rendeletének felülvizsgálatára vonatkozóan a partnerségi egyeztetést lakossági fórum megtartása nélkül indítja meg.

**Határidő:** azonnal és folyamatos  
**Felelős:** dr. Tóth Krisztián jegyző  
**Beszámolásra:** 2025. 03. havi kt ülésre

**Határozatról értesítést kap:**

1. Mórahalom város Polgármestere
2. Mórahalom város Jegyzője
3. Tőke Máté tervező
4. Irattár





# MÓRAHALOM

## MÓRAHALOM

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK  
2024. ÉVI 2. SZ. MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ,  
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSÁHOZ  
ÖSSZEÁLLÍTOTT DOKUMENTÁCIÓ

2025. JANUÁR

tervező:

TÓKE MÁTÉ TT-02-1546, TR 01-8944



MÓRAHALOM

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK  
2024. ÉVI 2. SZ. MÓDOSÍTÁSA  
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ,  
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSÁHOZ ÖSSZEÁLLÍTOTT  
DOKUMENTÁCIÓ

TERVEZŐK:

TELEPÜLÉSRENDEZÉS



TÓKE MÁTÉ  
okl. településmérnök  
TT-02-1546  
TR-01-8944



**MÓRAHALOM**

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2024. ÉVI 2. SZ. MÓDOSÍTÁSA**

**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN**

**PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ,  
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSÁHOZ ÖSSZEÁLLÍTOTT  
DOKUMENTÁCIÓ**

**TARTALOMJEGYZÉK**

1. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK .....	4
1.1. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK.....	5
1.2 MÓDOSÍTÁSI INDÍTVÁNYOK BEMUTATÁSA, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÖSSZEFÜGGÉSEK.....	7
2. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	35
2.1 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT TERVEZETE .....	36
2.2 A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE .....	44
3. MELLÉKLETEK.....	52
3.1. ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK.....	53

## 1. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

---

**MÓRAHALOM VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.**  
**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**

**1.1. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK**

Mórahalom város hatályos településrendezési eszközeit a

- Mórahalom Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2020 (II. 27.) önkormányzati rendelete Mórahalom Város Helyi Építési Szabályzatáról [a Mórahalom Város Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2020 (VII. 23.) sz., 20/2020. (VII. 23.) sz. önkormányzati rendeletével, a Mórahalom Városi Önkormányzat Polgármesterének 13/2020 (XI. 26.) sz., 14/2020 (XI. 26.) sz. PM rendeletével, a Mórahalom Város Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2022. (V. 26.) sz., 16/2022. (VI. 30.) sz., 78/2023. (VI. 29.) sz., valamint 15/2024. (V. 30.) rendeletével egységes szerkezetben].
- Mórahalom Város Önkormányzat Képviselő-testületének 69/2020. (II. 27.) határozatával jóváhagyott Településszerkezeti terv. [a módosításokkal egységes szerkezetben].

Mórahalom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 227/2024. (V. 30.), 272/2024. (VIII. 9.) és a 419/2024. (XI. 28.) Kt. határozatban döntött a településrendezési eszközök módosításának megindításáról az alábbi táblázatban – továbbá részletesen a dokumentációban – bemutatott 12 módosítási szándék megvalósítása érdekében.

Mórahalom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a fenti határozatokban egyúttal döntött a módosítással érintett területek kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánításáról is.

	Módosítási szándék	TSZT-t érint	Szabályozási tervet érint	HÉSZ normaszöveget érint
1	Gazdasági terület kijelölése az István Király út déli oldalán, a VI. körzet tanya térségében.	•	•	
2	Építési övezeti paraméterek felülvizsgálata a Zákányszéki út, Bástyá sor, József Attila u. által határolt „Vt” területrészen.		•	
3	Építési övezeti besorolás felülvizsgálata a Zákányszéki út, Deák Ferenc tér és a Teleki Pál u. által körülhatárolt telektömbben.	•	•	
4	Zöldterület kijelölése a Mátyás Király krt. térségében (Idősek sétánya folytatása).	•	•	
5	Alaptérképi állapot aktualizálása a település teljes közigazgatási területén.	•	•	
6	Módosítási indítvány: Építési övezeti paraméterek felülvizsgálata az új városközpont fejlesztéséhez kapcsolódóan az István Király körút – Szövetkezeti u. – Kölcsény u. – Rösztkei út által határolt telektömbben.		•	
7	Építési övezeti besorolása felülvizsgálata a Babos tanya (Mórakomb körút déli oldala) térségében.	•	•	
8	Építési övezeti előírások felülvizsgálata a Termálfalu térségében.		•	
9	A HÉSZ elővásárlási joggal terhelt ingatlanokat tartalmazó 4. sz. mellékletének kiegészítése játszótér bővítése érdekében.			•
10	A településrendezési eszközökben kijelölt, időközben okafogyottá vált különleges vízgazdálkodási területek építési övezeti besorolásának felülvizsgálata (2060 és 2153 hrsz-ok).	•	•	
11	A Különleges sportoktatási (Spo) területekre meghatározott építési övezeti előírások módosítása szolgálati lakás elhelyezhetőségének érdekében.			•
12	A külterület 0100/3 hrsz alatti meglévő kivett tanya övezeti besorolásának felülvizsgálata.	•	•	

**MÓRAHALOM VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.**  
**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**

---

A településrendezési eszközök tárgyi módosítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv.-ben (továbbiakban Étv.) és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendeletben (továbbiakban: Kormányrendelet) foglaltak szerinti egyszerűsített eljárás rendje szerint történik.

A módosítás során lefolytatásra kerülő partnerségi egyeztetés módját és felületeit a Mórahalom Város településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 82/2023. (VI. 29.) önkormányzati rendelet rögzíti.

A módosítási tételek egyaránt tartalmaznak önkormányzat által-, valamint vállalkozások/magánszemélyek által kezdeményezett indítványokat. A jelen módosítási eljárás keretében tárgyalta indítványok összefoglaló adatait az alábbi táblázat mutatja be. Az egyes módosítások helyszínét és a módosítások tervezett tartalmát a 1.2. fejezetben található adatlapok mutatják be.

A tárgyi módosítási eljárás 12 db módosítási indítványt tartalmaz, melyből 7 db indítvány érinti a településszerkezeti tervet, valamint 2 indítvány esetében változik a Helyi Építési Szabályzat normaszövege.

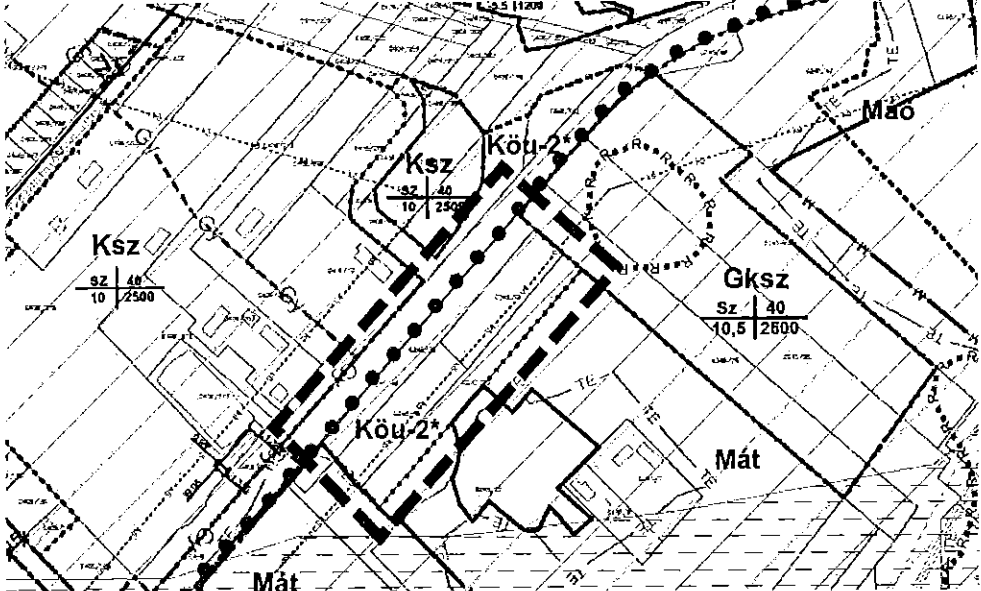
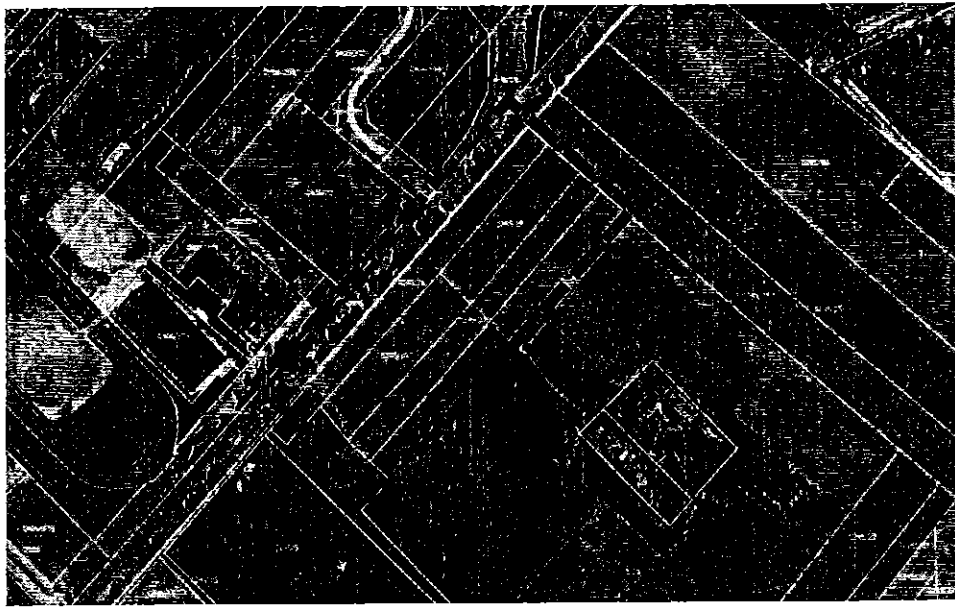
Jelen dokumentáció a 12 db módosítási indítványt tartalmazza, az eljárásnak nem tárgya a hatályos tervek teljeskörű felülvizsgálata. A módosítás keretében – az 5. sz. módosítási indítvány keretében elvégzett alaptérképi aktualizáció okán – a komplett településszerkezeti tervlap és szabályozási tervlapok összes szelvénye módosításra kerül, azonban a konkrét szabályozási tartalmat csak a 11 további indítvány érinti.

**MÓRAHALOM VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.**  
**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**

**1.2. MÓDOSÍTÁSI INDÍTVÁNY BEMUTATÁSA, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÖSSZEFÜGGÉSEK**

<b>1</b>	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	HRSZ
	K6, B6	55. sz. főút, István Király krt. csomópontjának térsége	0254/18, 0254/19, 0254/20, 0254/36

**1. ALAPADATOK**

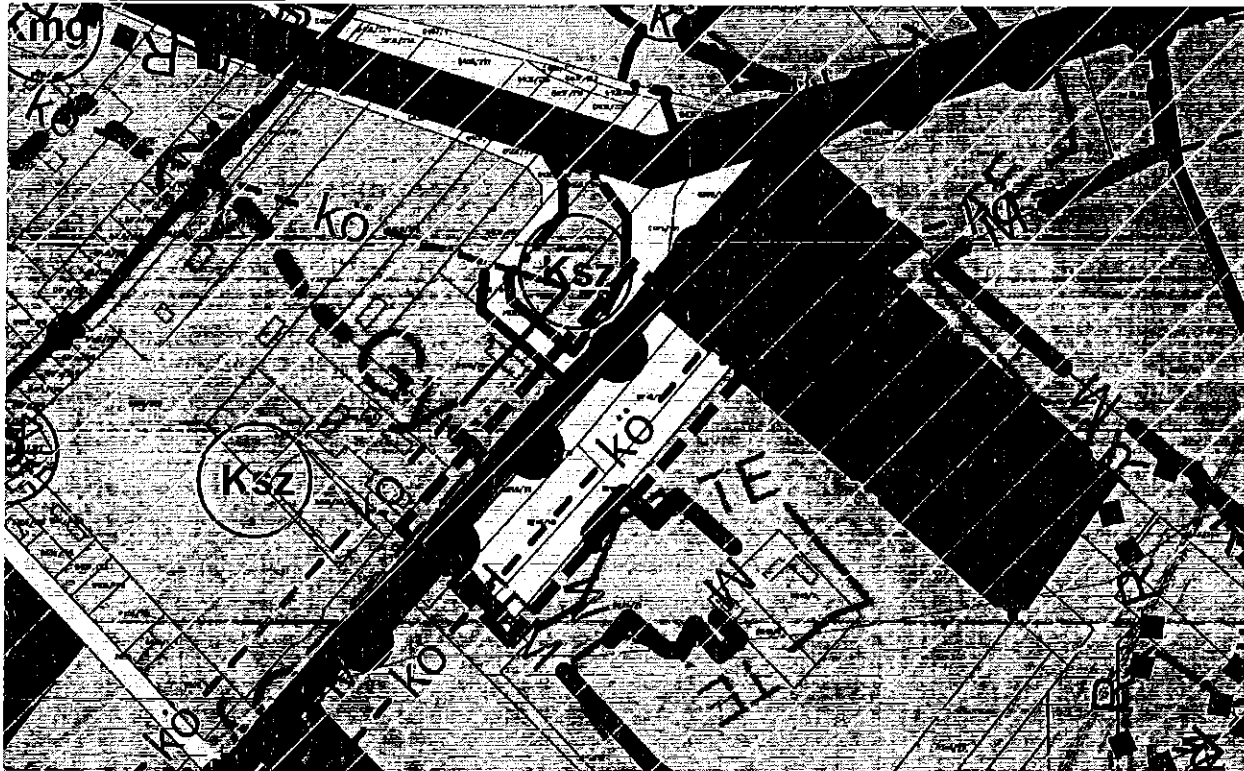
<p><b>Tervezési feladat és cél</b></p>	<p><i>Módosítási indítvány: Gazdasági terület kijelölése az István Király út déli oldalán, a VI. körzet tanya térségében.</i></p> <p>Az István Király krt. déli oldalán fekvő 0254/18, 0254/19, 0254/20, 0254/36 hrsz-ú ingatlanok területét a hatályos rendezési terv parkoló pufferterület céljára irányozta elő (jelenleg Köu-2 övezetbe soroltak). A parkoló kialakítása lehetőségének megtartása mellett az Önkormányzat a terület gazdasági irányú fejlesztésének lehetőségét is meg kívánja teremteni, melynek érdekében a módosítással érintett területrész kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe („Gksz”) sorolása javasolt.</p>
<p><b>Tervezési terület hatályos szabályozási terv</b></p>	
<p><b>Tervezési terület alaptérkép és ortofotó (forrás: állami adatszolgáltatás)</b></p>	

## 2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

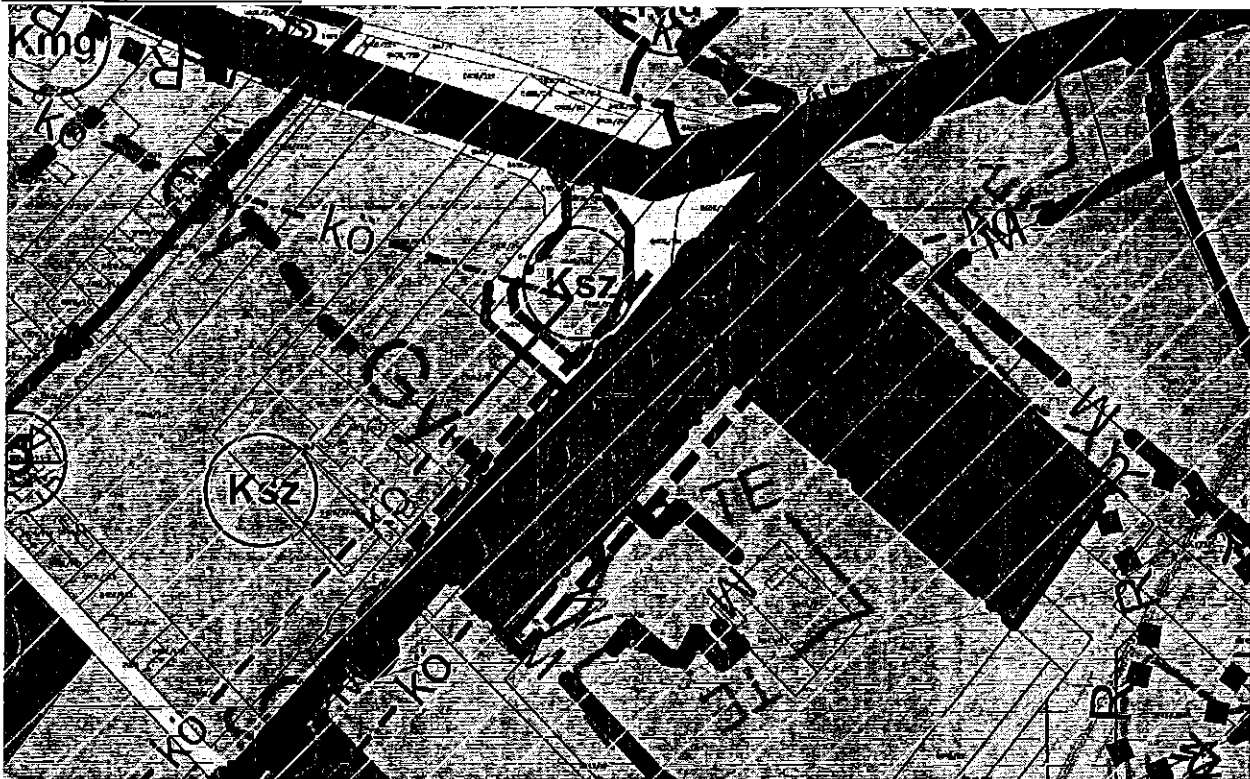
Településszerkezeti terv változása: Módosul

módosuló részletek:

hatályos szerkezeti terv



tervezett szerkezeti terv:

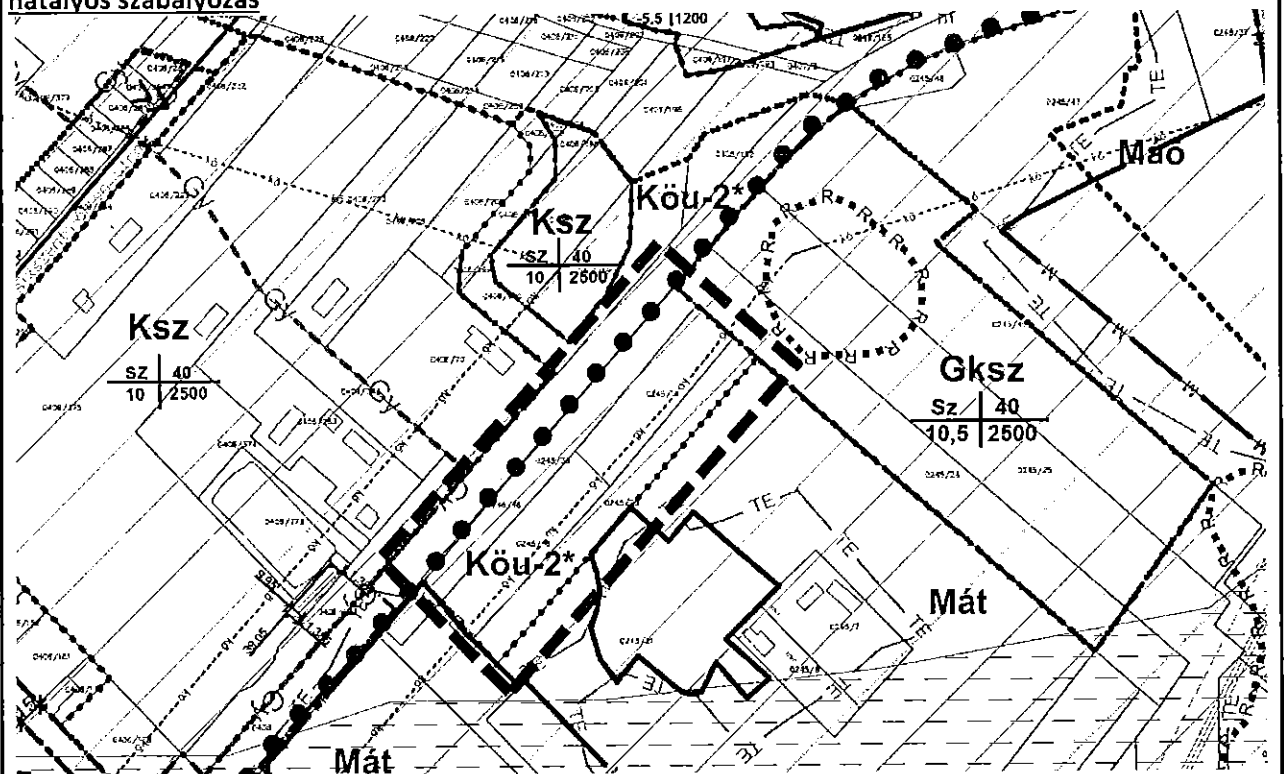


**MÓRAHALOM VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.**  
**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**

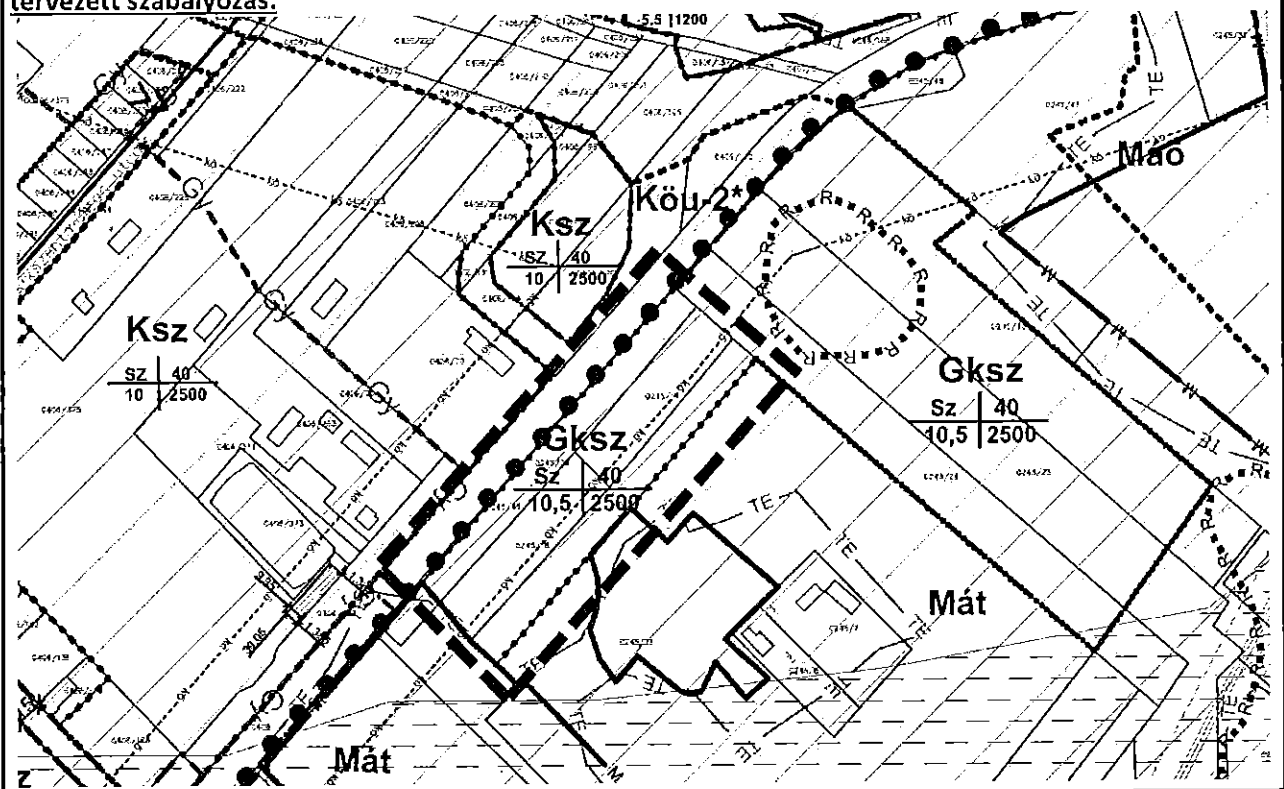
A helyi építési szabályzat normaszövegének változása	Nem módosul
Biológiai aktivitásérték változása	Nem releváns (419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) b) alapján)
A szabályozási terv változása:	Módosul – K6 és B6 sz. tervlapok

**módosuló részletek:**

**hatályos szabályozás**



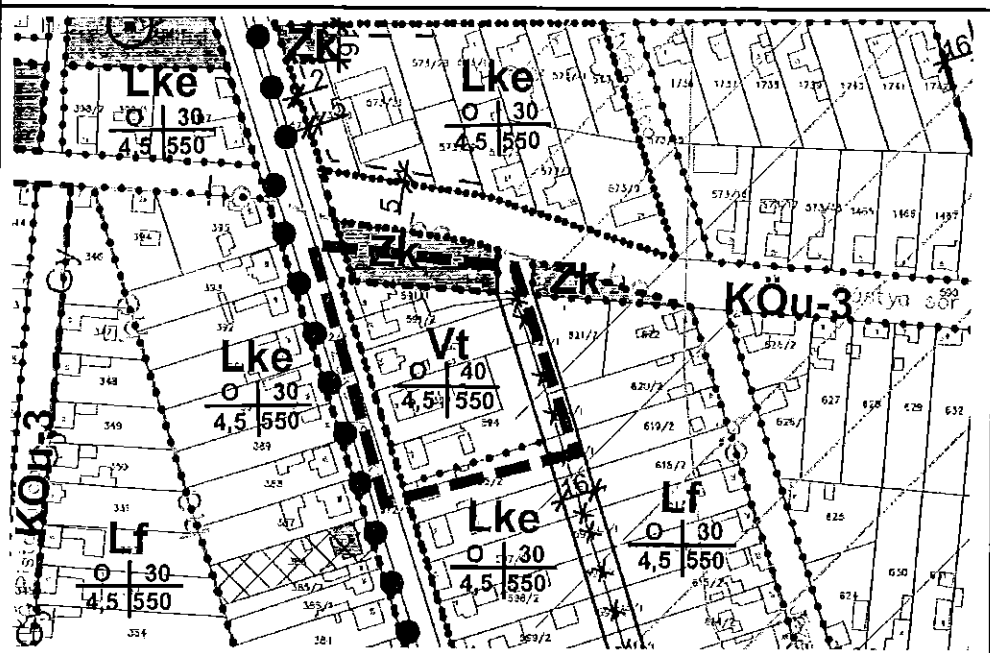

**tervezett szabályozás:**



**MÓRAHALOM VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.**  
**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**

2	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	HRSZ
	K5, B5	Zákányszéki út, Petőfi, Dankó Pista – beleértve Rigó és Nyár u ingatlanjait magába foglaló, körülhatárolt telektömb	591/4, 591/6, 592/2, 593, 594/2

**1. ALAPADATOK**

<p>Tervezési feladat és cél</p>	<p>Módosítási indítvány: Építési övezeti paraméterek felülvizsgálata a Zákányszéki út, Bástya sor, József Attila u. által határolt „Vt” területrészen.</p> <p>A módosítással érintett „Vt” telektömb esetében településszerkezeti szempontból indokolt és javasolt a jelenlegi telekstruktúra további felaprózódásának megakadályozása, melynek érdekében a módosítás a legkisebb kialakítható telekméreti nagyság 850 m<sup>2</sup>-re történő emelését irányozza elő. Az építési övezeti előírások egyéb tekintetben nem változnak.</p>
<p>Tervezési terület hatályos szabályozási terv</p>	
<p>Tervezési terület alaptérkép és ortofotó (forrás: állami adatszolgáltatás)</p>	



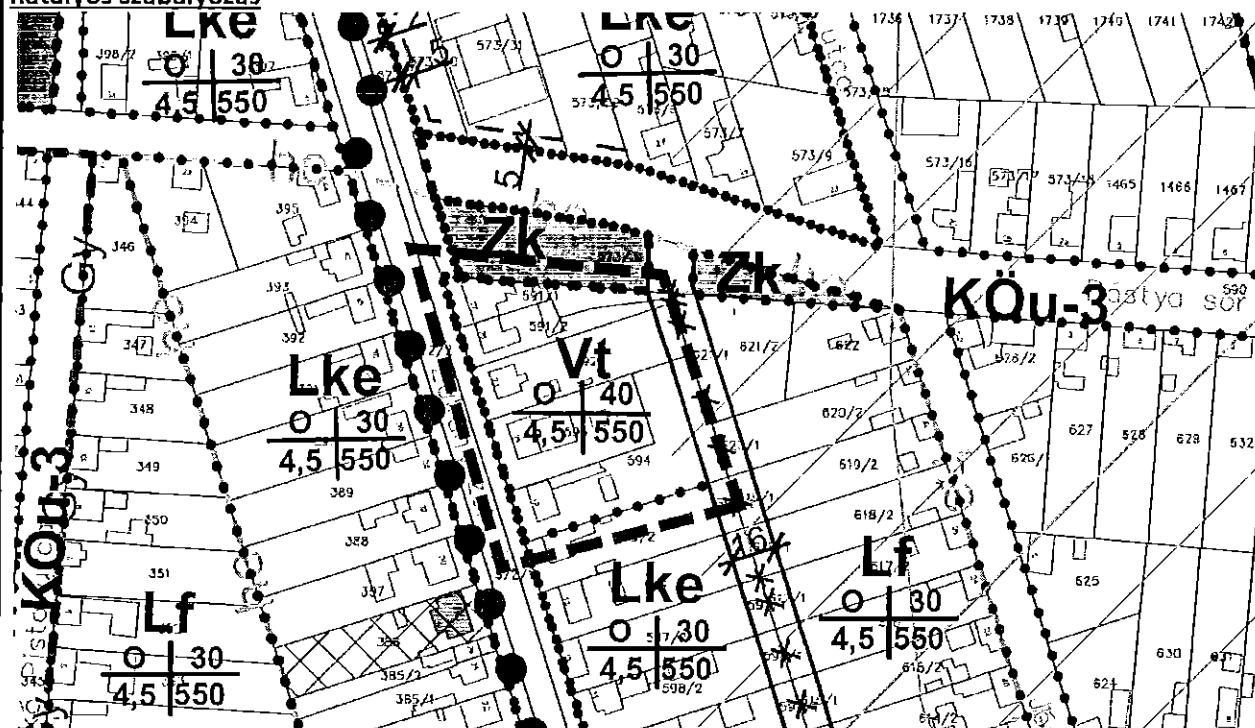
**MÓRAHALOM VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.**  
**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**

**2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS**

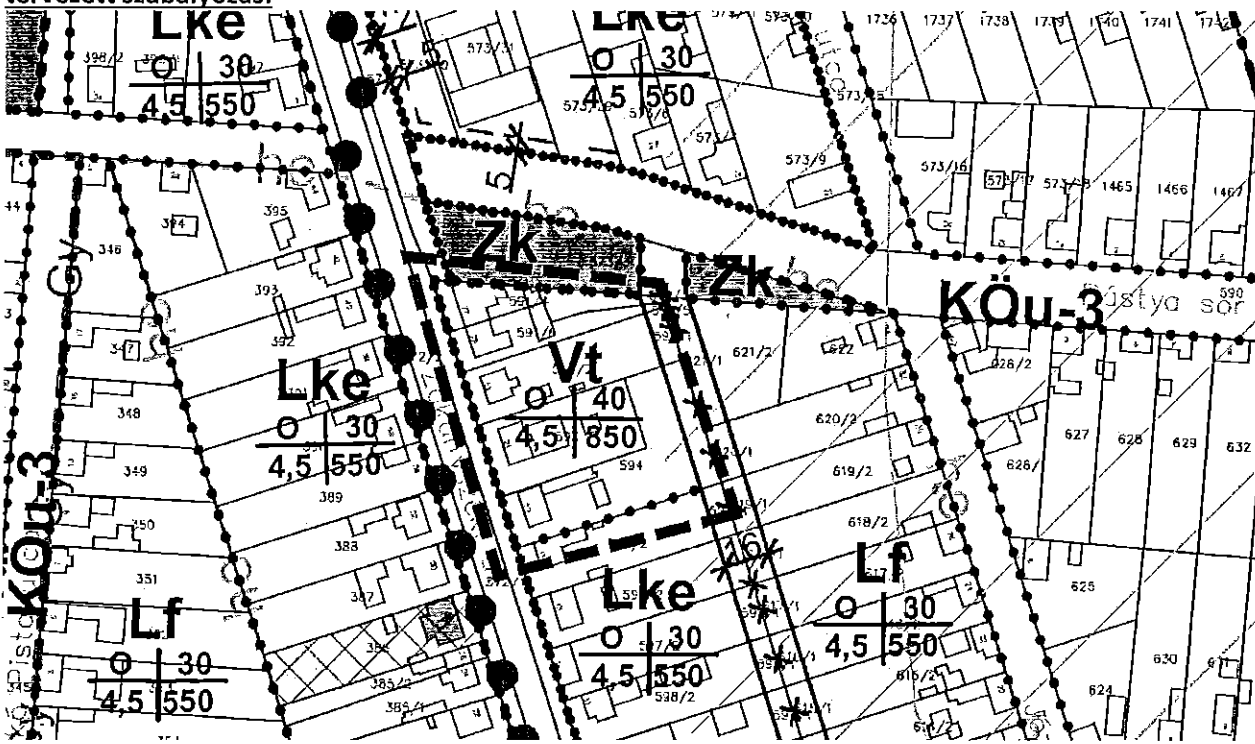
Településszerkezeti terv változása:	Nem módosul
A helyi építési szabályzat normaszövegének változása	Nem módosul
Biológiai aktivitásérték változása	Nem releváns
A szabályozási terv változása:	Módosul – K5 és B5 sz. tervlapok

módosuló részletek:

hatályos szabályozás



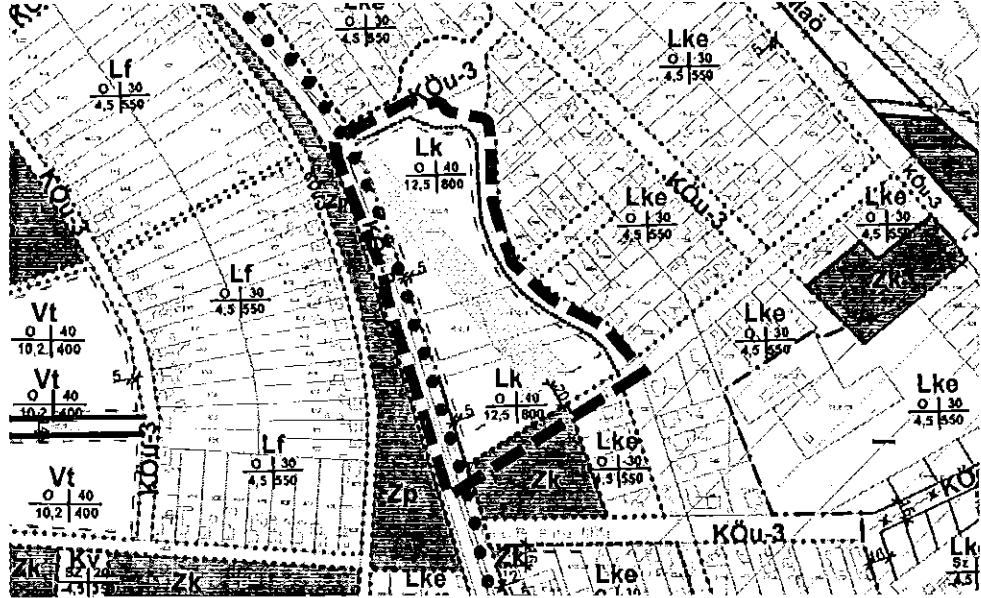

tervezett szabályozás:



**MÓRAHALOM VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.**  
**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**

3	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	HRSZ
	K5, B2, B5	Zákányszéki út, Deák Ferenc tér, Teleki Pál u., Balogh Páter u. által határolt telektömb	1928, 1929, 1931, 1932/2, 1932/4, 1932/5

**1. ALAPADATOK**

<p><b>Tervezési feladat és cél</b></p>	<p><i>Módosítási indítvány: Építési övezeti besorolás felülvizsgálata a Zákányszéki út, Deák Ferenc tér és a Teleki Pál u. által körülhatárolt telektömbben.</i></p> <p>A módosítással érintett telektömb jelenleg Kisvárosias lakóterület-be, („Lk”) építési övezetbe sorolt. Az 1929 hrsz-ú ingatlanon új református templom építése tervezett, melynek érdekében egy magasabb épületmagasságot (20 m) biztosító építési övezet kijelölése szükséges. A települési főtengey melletti elhelyezkedés, továbbá a központi funkciók megjelenése miatt a teljes telektömb esetében javasolt a „Településközponti vegyesterület”-be, „Vt” építési övezetbe történő átsorolás, lehetővé téve egyéb, intézményi, szolgáltató, iroda, kereskedelmi, stb. funkciók elhelyezését. Az övezeti beépítési paraméterek – a 1929 hrsz-ú ingatlan kivételével – a módosítás során nem változnak.</p>
<p><b>Tervezési terület hatályos szabályozási terv</b></p>	
<p><b>Tervezési terület alaptérkép és ortofotó (forrás: állami adatszolgáltatás)</b></p>	

MÓRAHALOM VÁROS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.  
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

Településszerkezeti terv változása:

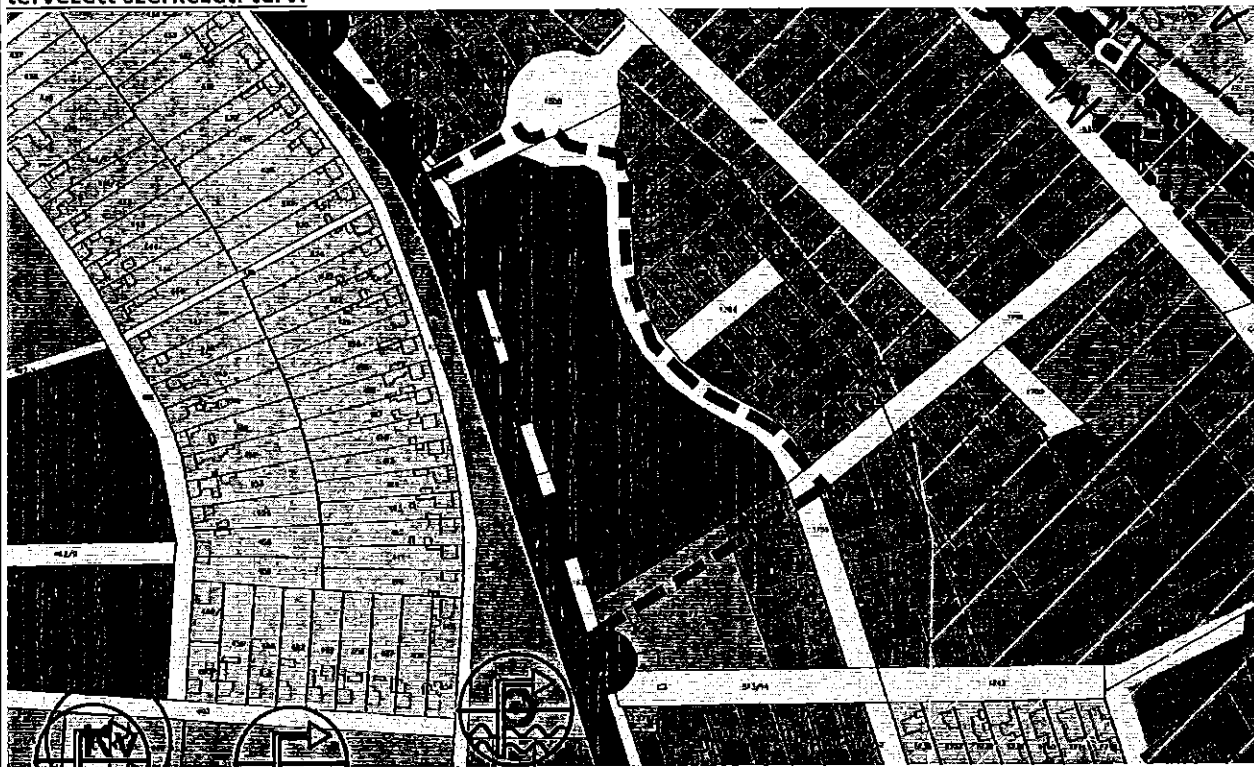
Módosul

módosuló részletek:

hatályos szerkezeti terv



tervezett szerkezeti terv:

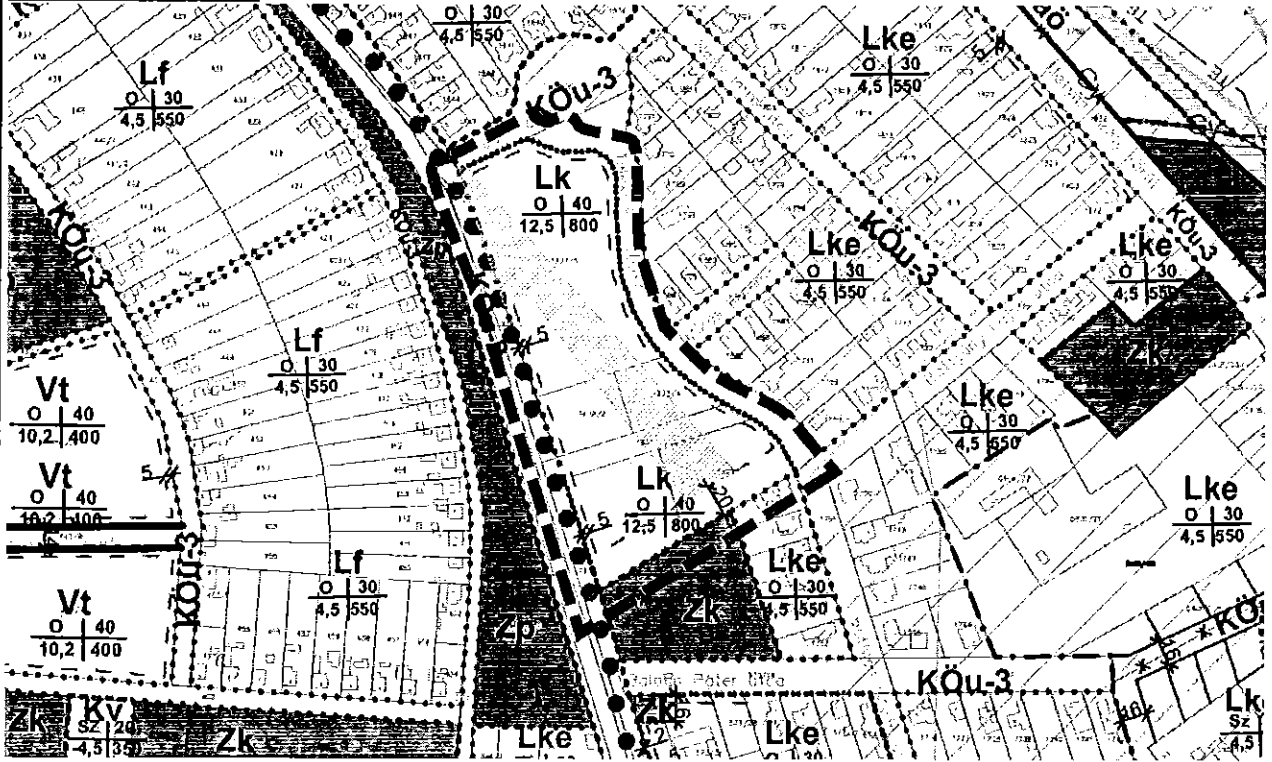


**MÓRAHALOM VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.**  
**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**

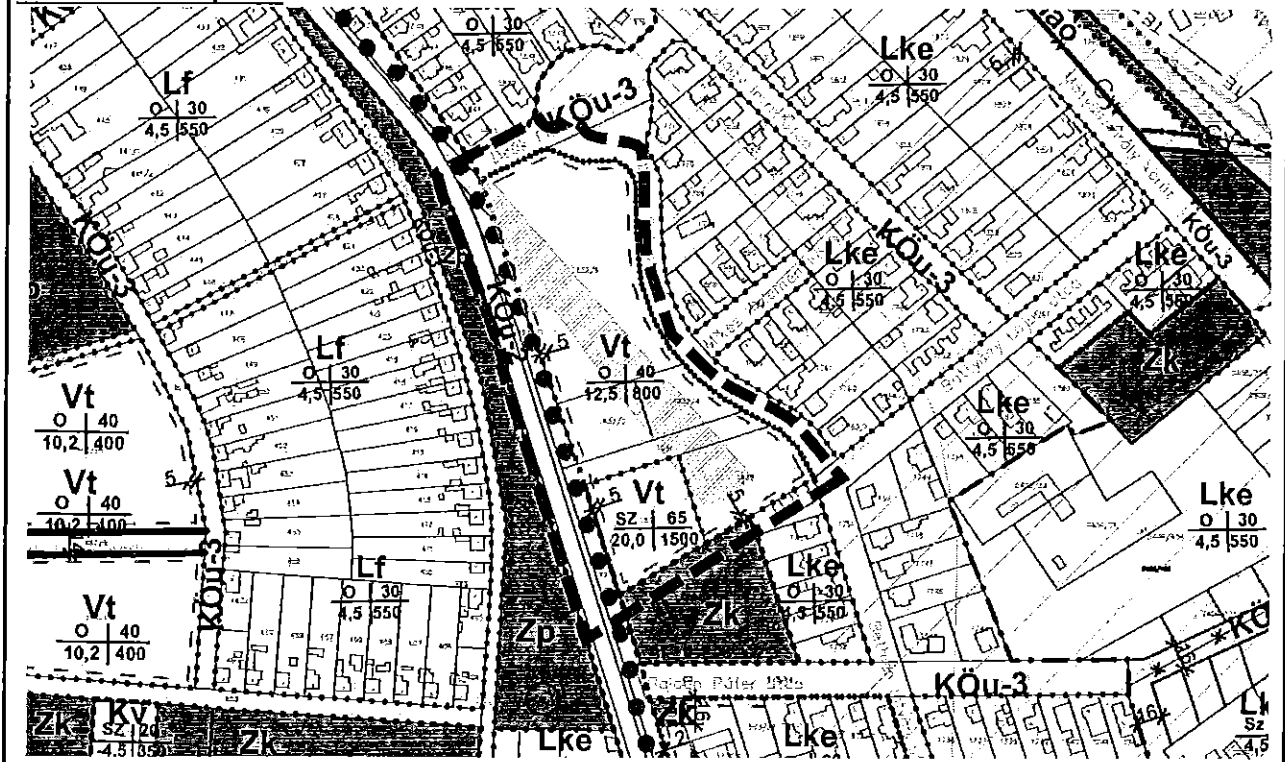
A helyi építési szabályzat normaszövegének változása	Nem módosul
Biológiai aktivitásérték változása	Nem releváns
A szabályozási terv változása:	Módosul – K5, B2 és B5 sz. tervlapok

módosuló részletek:

hatályos szabályozás



tervezett szabályozás:



## EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

1780, 1926, 0254/108,  
0254/109, 0407/6

## 1. ALAPADATOK

An aerial photograph of a city street grid. The image shows a dense pattern of streets and buildings. A prominent curved street is visible on the left side, curving around a central area. The streets are mostly straight and run in a grid-like pattern. The buildings are small and densely packed along the streets. The overall image is in black and white, with high contrast between the dark buildings and the lighter streets.

MÓRAHALOM VÁROS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.  
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

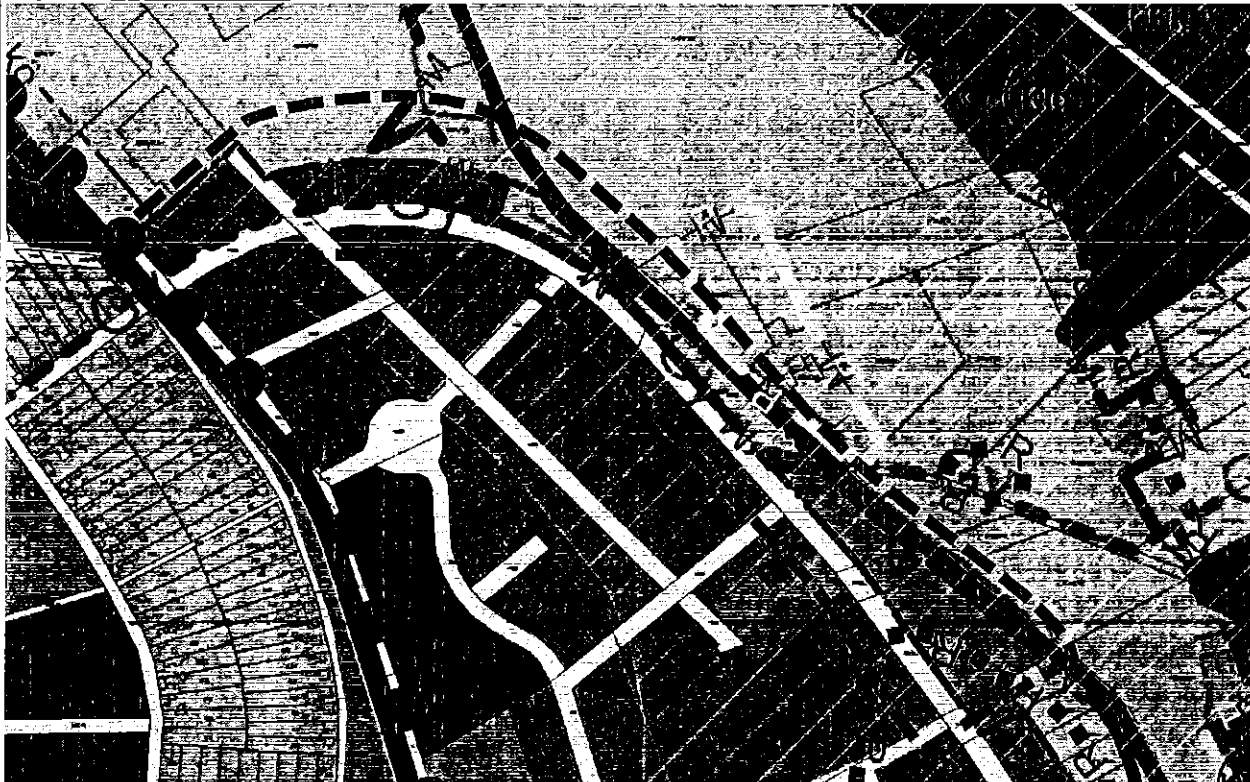
2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

Településszerkezeti terv változása:

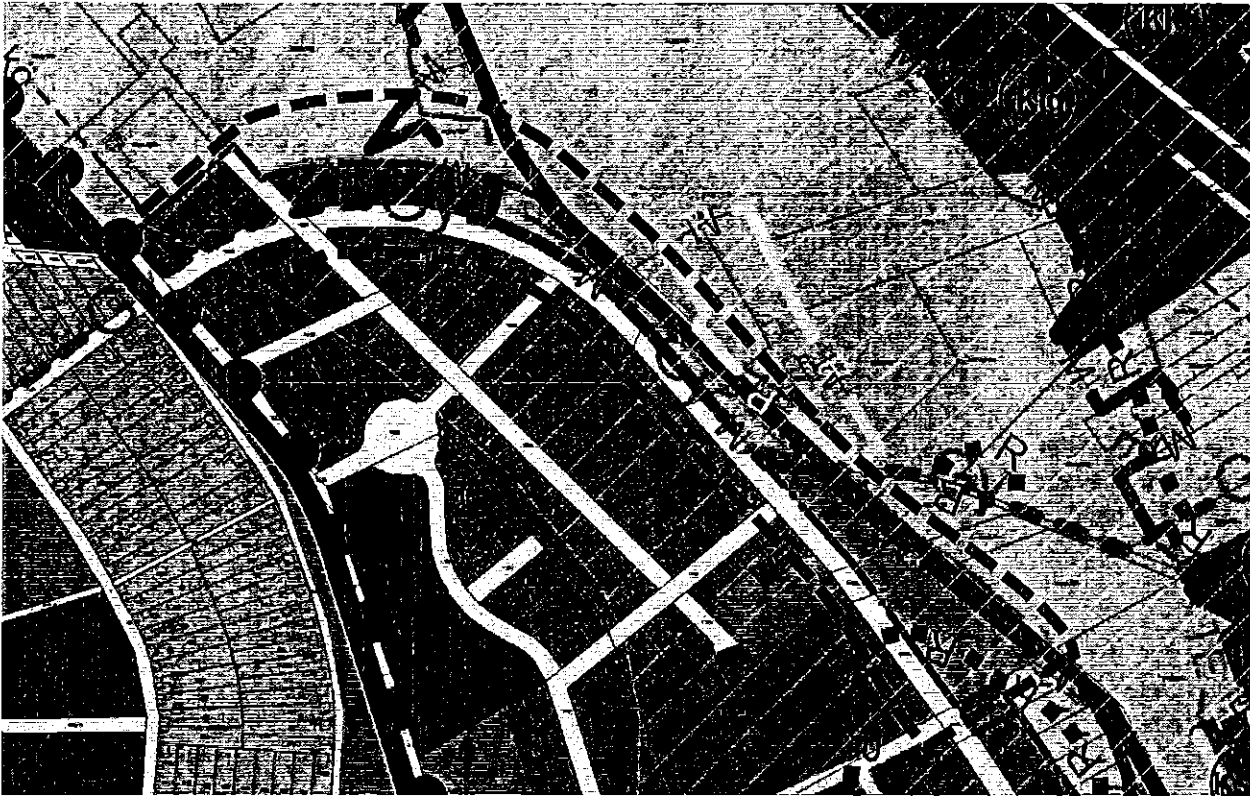
Módosul

módosuló részletek:

hatályos szerkezeti terv



tervezett szerkezeti terv:



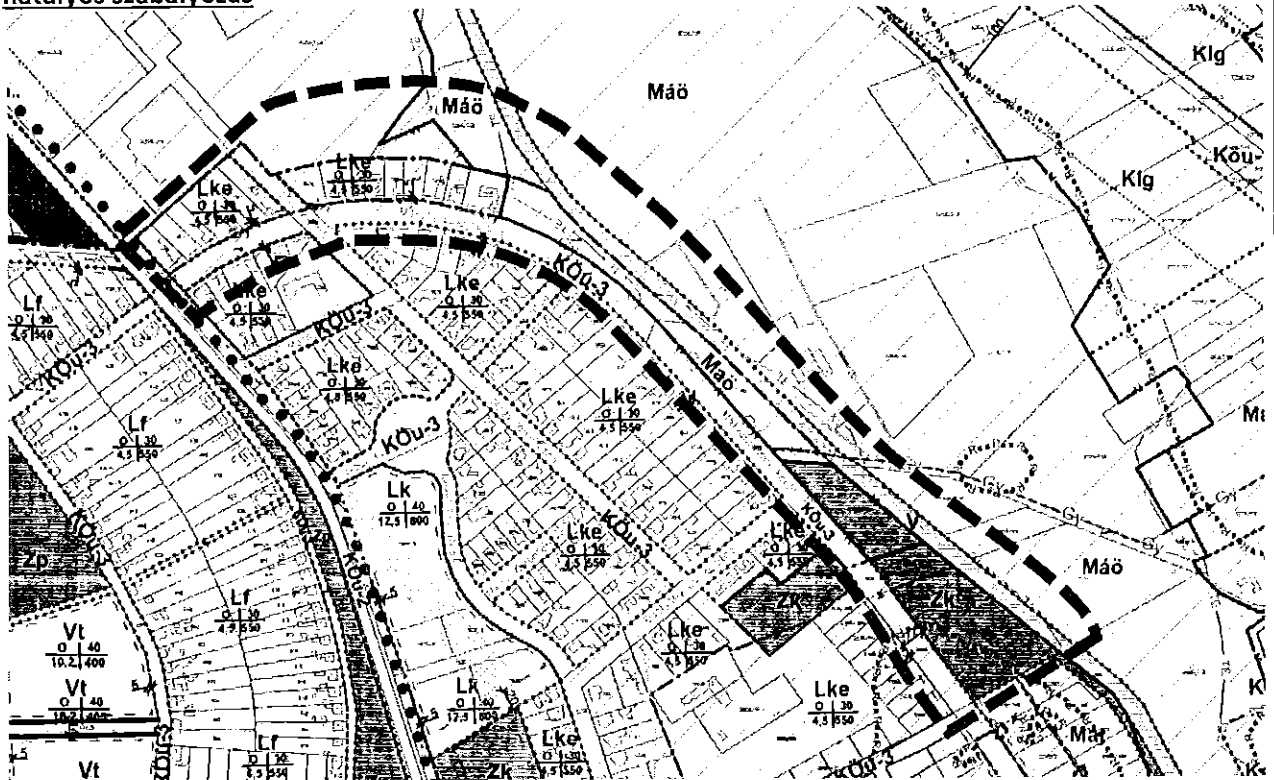


**MÓRAHALOM VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.**  
**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**

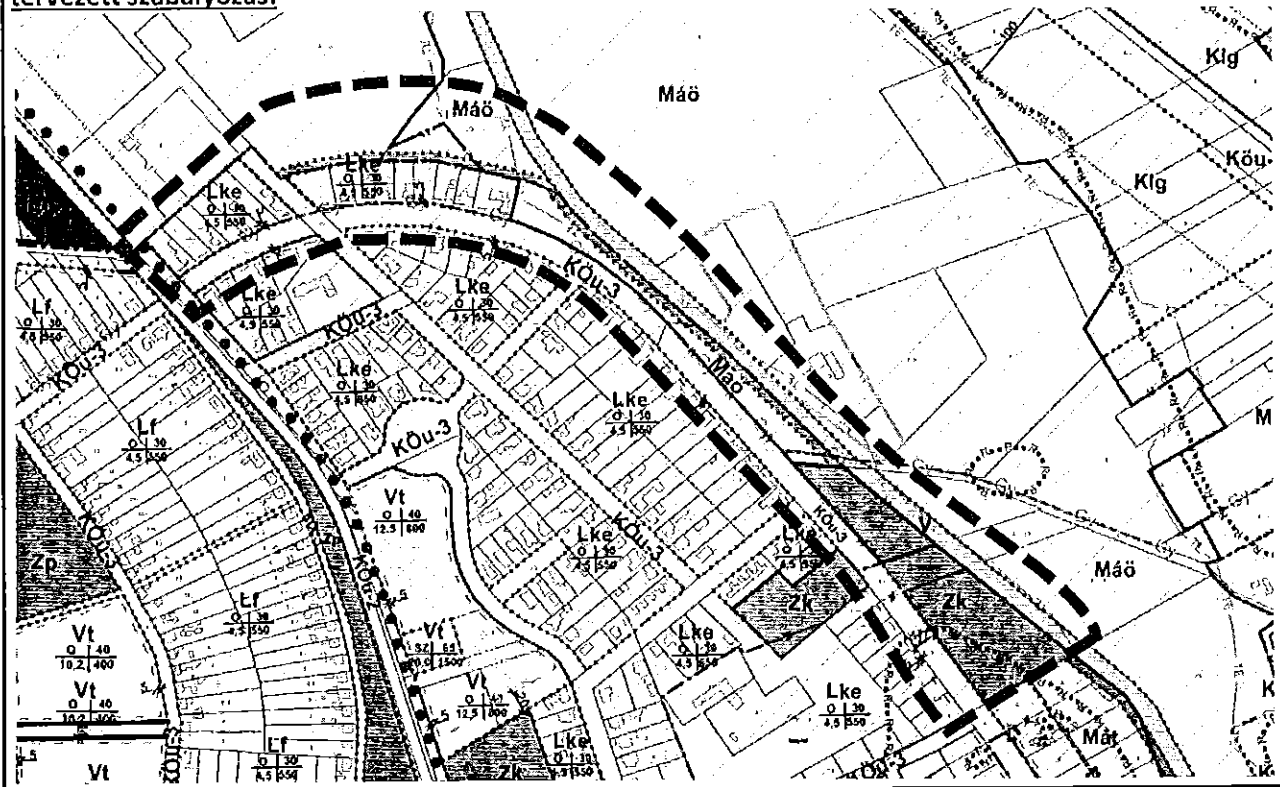
A helyi építési szabályzat normaszövegének változása	Nem módosul
Biológiai aktivitásérték változása	Nem releváns
A szabályozási terv változása:	Módosul – K5 és B2 sz. tervlapok

módosuló részletek:

hatályos szabályozás



tervezett szabályozás:



MÓRAHALOM VÁROS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.  
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

5	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	HRSZ
	K1 – K16, B1 – B12	Teljes közigazgatási terület	-

1. ALAPADATOK

Tervezési feladat és cél	<p><i>Módosítási indítvány: Alaptérképi állapot aktualizálása a település teljes közigazgatási területén.</i></p> <p>A hatályos településrendezési eszközök által ábrázolt alaptérkép több helyszínen elavult, nem a hatályos földhivatali állapotot tartalmazza. Az elmúlt években több helyszínen is történtek jelentősebb telekalakítások, ezért célszerűvé vált az alaptérképi állapot aktualizálása a teljes közigazgatási területen.</p> <p>Az indítvány konkrét szabályozási tartalmat nem érint, azonban a módosítás jellegéből adódóan az összes kül-és belterületi tervlapi szelvényt módosítását eredményezi.</p> <p>A módosított tervlapokat a településszerkezeti terv módosításának határozat-tervezete, valamint a Helyi Építési Szabályzat módosításának rendelet-tervezetének mellékletei tartalmazzák.</p>
--------------------------	--

2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

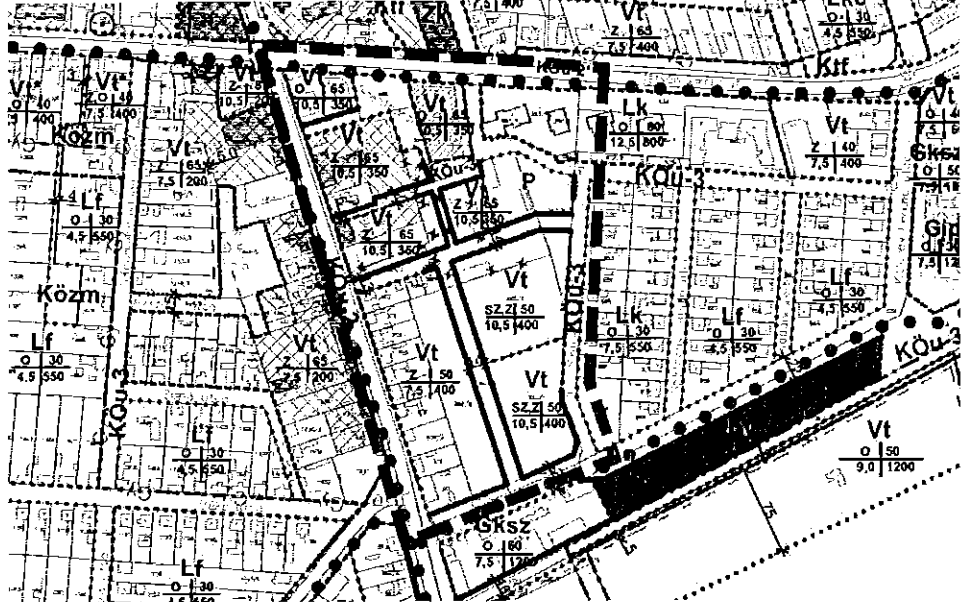

Településszerkezeti terv változása:	Módosul
A helyi építési szabályzat normaszövegének változása	Nem módosul
Biológiai aktivitásérték változása	Nem releváns
A szabályozási terv változása:	Módosul – K1 – K16 és B1 – B12 tervlapok



**MÓRAHALOM VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.**  
**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**

6	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	HRSZ
	K8, B8	István Király körút – Szövetkezeti u. – Kölcsény u. – Röszei út által határolt telektömb	892/1 – 892/4, 893/8, 894/2 – 894/9, 896 - 911

**1. ALAPADATOK**

<p><b>Tervezési feladat és cél</b></p>	<p><i>Módosítási indítvány: Építési övezeti paraméterek felülvizsgálata az új városközpont fejlesztéséhez kapcsolódóan</i></p> <p>Az új városközpont térségében lezajlott és folyamatban lévő fejlesztések kapcsán indokoltta vált az építési övezeti előírások felülvizsgálata. Az átalakuló területhasználat és a településszerkezeti szempontból is jelentős központi funkciók, továbbá a telekadottságok figyelembevételével javasolt a megengedett legnagyobb beépítettség mértékének 80%-ra történő emelése a módosítás során lehatárolt telektömbben.</p>
<p><b>Tervezési terület hatályos szabályozási terv</b></p>	
<p><b>Tervezési terület alaptérkép és ortofotó (forrás: állami adatszolgáltatás)</b></p>	

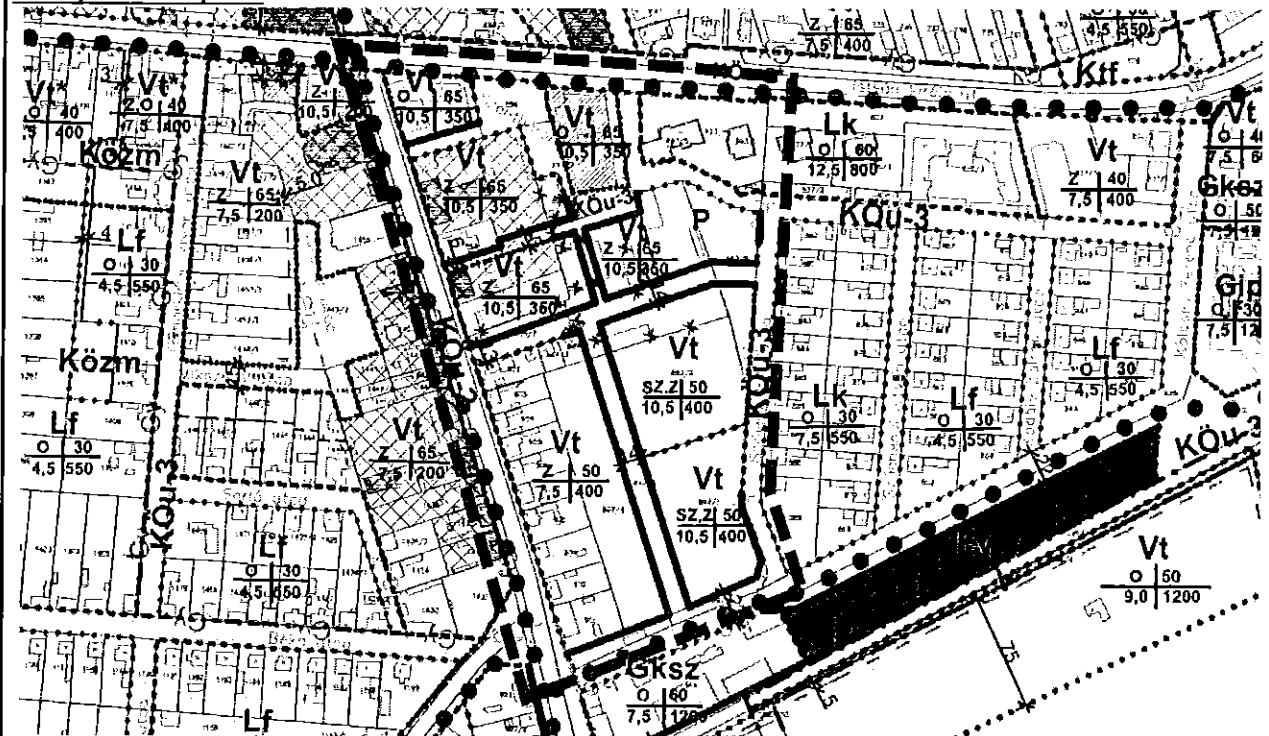
## EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

## 2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

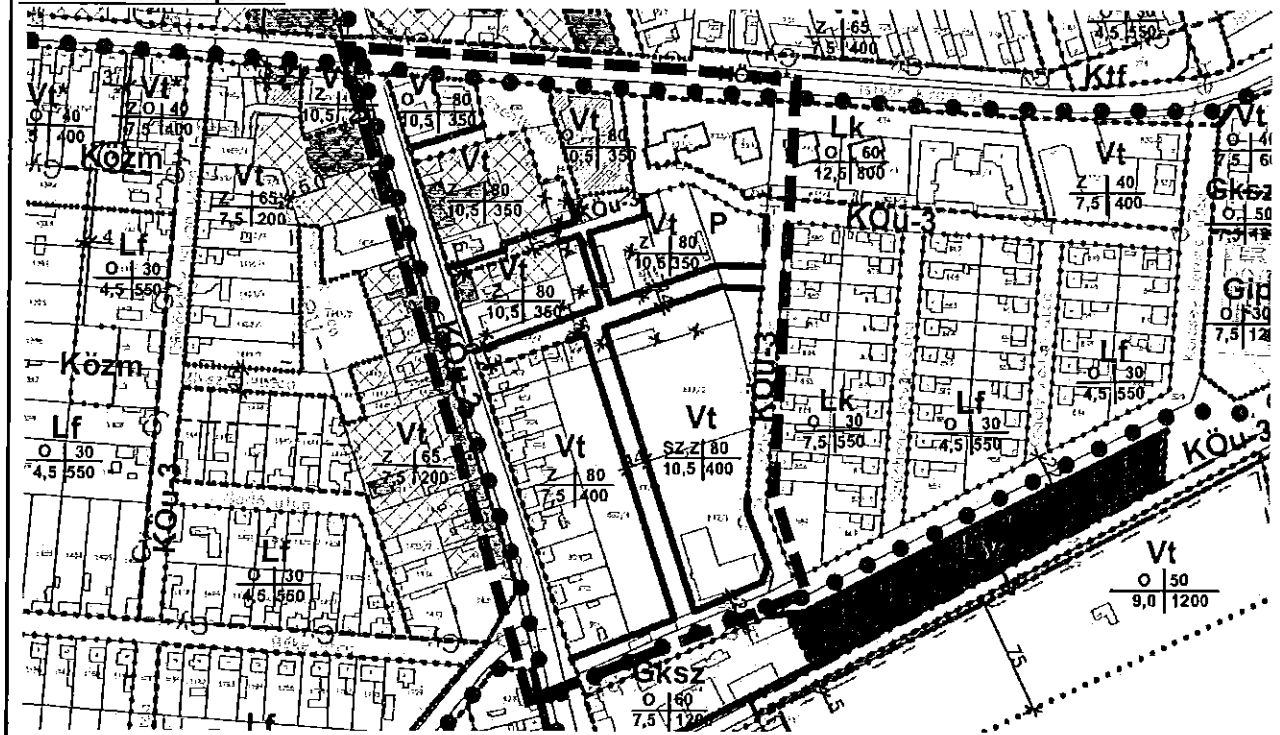
<b>Településszerkezeti terv változása:</b>	Nem módosul
<b>A helyi építési szabályzat normaszövegének változása</b>	Nem módosul
<b>Biológiai aktivitásérték változása</b>	Nem releváns
<b>A szabályozási terv változása:</b>	Módosul – K8 és B8 sz. tervlapok

**módosuló részletek:**

## hatályos szabályozás



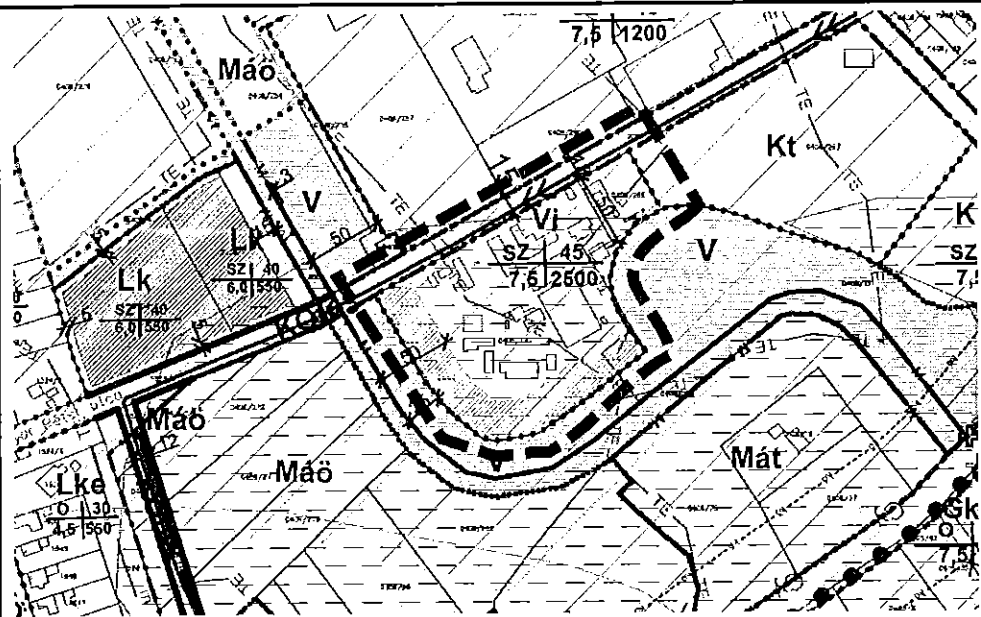
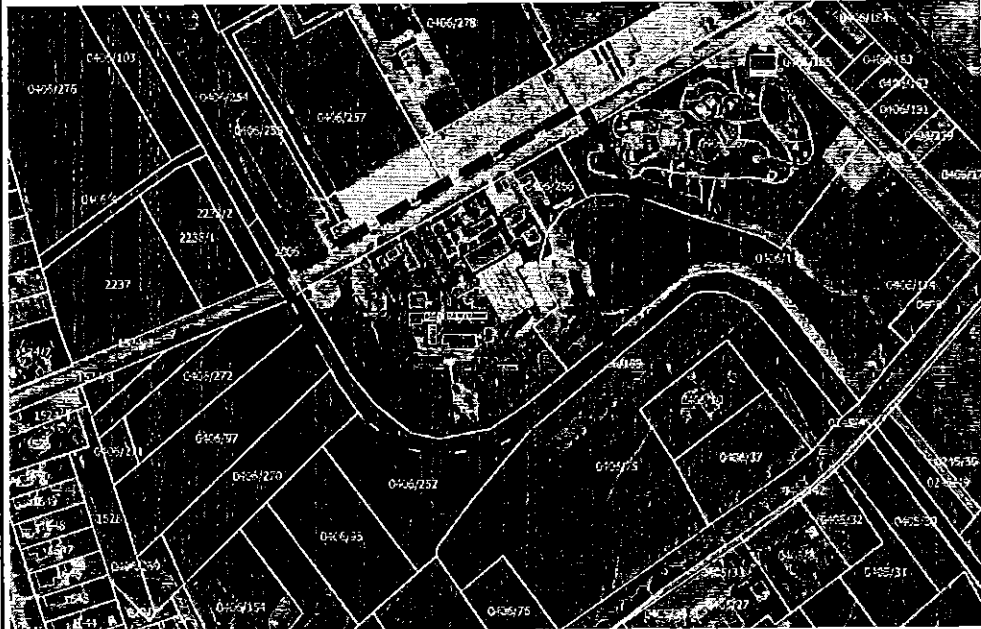
**tervezett szabályozás:**



**MÓRAHALOM VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.**  
**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**

<b>7</b>	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	HRSZ
	K5, B6	Babos tanya térsége	0406/170

**1. ALAPADATOK**

Tervezési feladat és cél	<p><i>Módosítási indítvány: Építési övezeti besorolása felülvizsgálata a Babos tanya (Móradomb körút déli oldala) térségében</i></p> <p>A Babos tanya területe a hatályos településrendezési eszközökben Intézményi vegyesterületbe, „VI” építési övezetbe tartozik. A területen elsősorban idegenforgalmihoz kapcsolódó funkciók (pl.: szállásépület, játszóház, fürdőház, stb.) helyezkednek el, ezért indokoltá vált a használathoz jobban illeszkedő területfelhasználási kategória és építési övezet rögzítése. A módosítás keretében javasolt a hatályos helyi építési szabályzatban már szereplő Különleges idegenforgalmi tanya („Kld”) építési övezetbe történő átsorolást. A szabályozási tervlapon ábrázolt beépítési paraméterek nem változnak.</p>
Tervezési terület hatályos szabályozási terv	
Tervezési terület alaptérkép és ortofotó (forrás: állami adatszolgáltatás)	

MÓRAHALOM VÁROS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.  
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

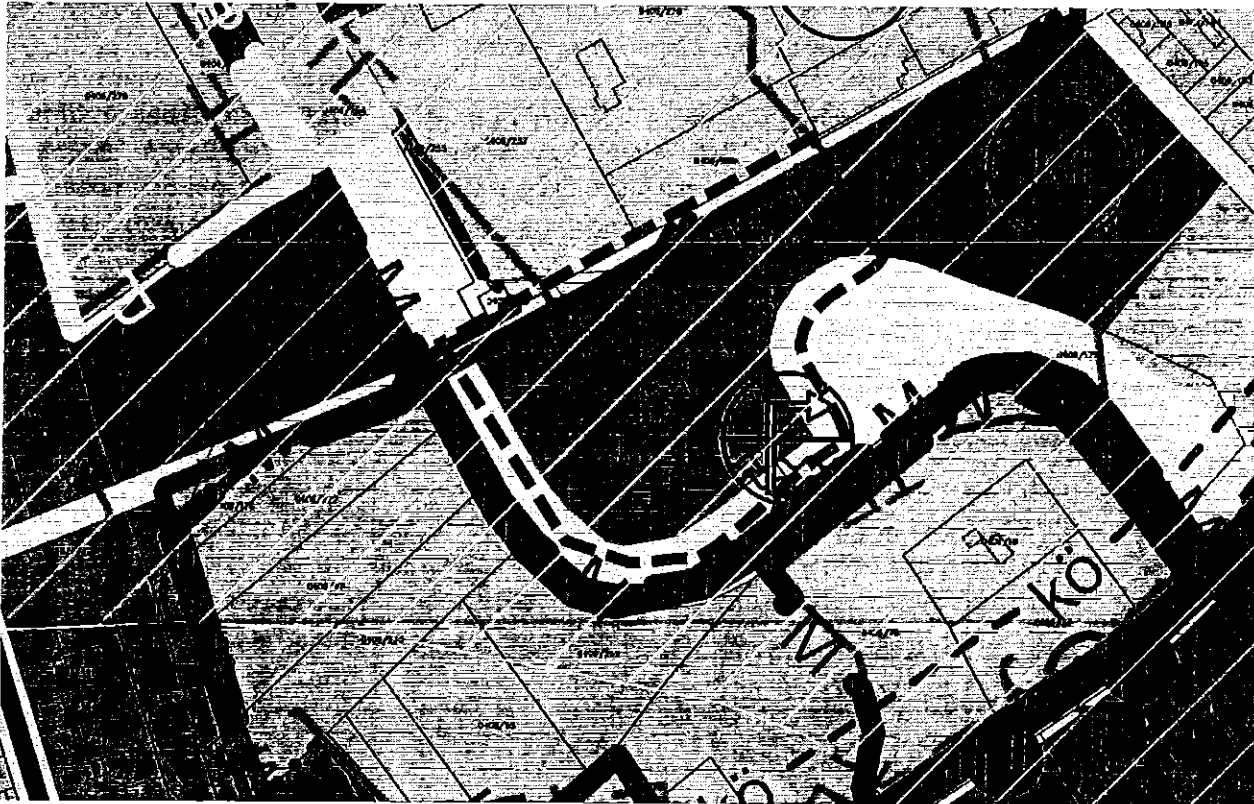
2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

Településszerkezeti terv változása:

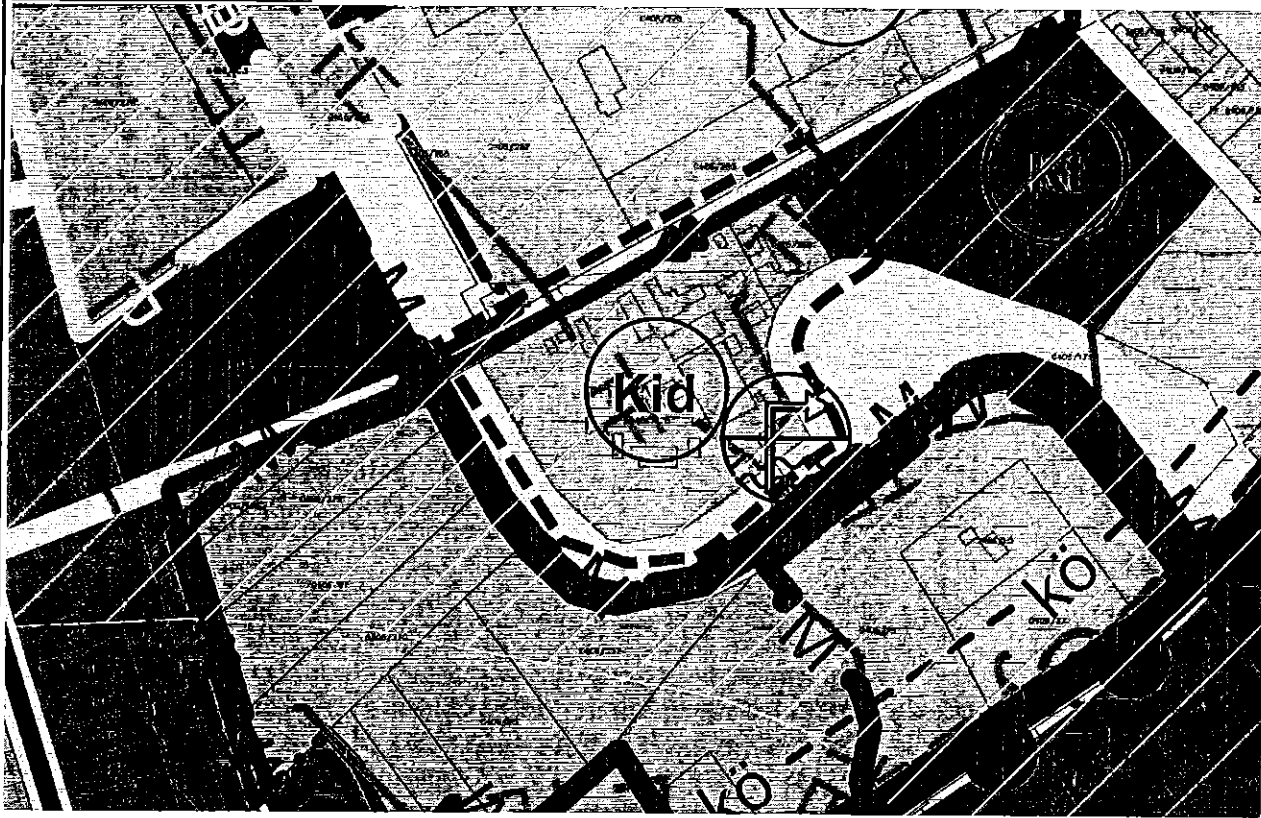
Módosul

módosuló részletek:

hatályos szerkezeti terv



tervezett szerkezeti terv:

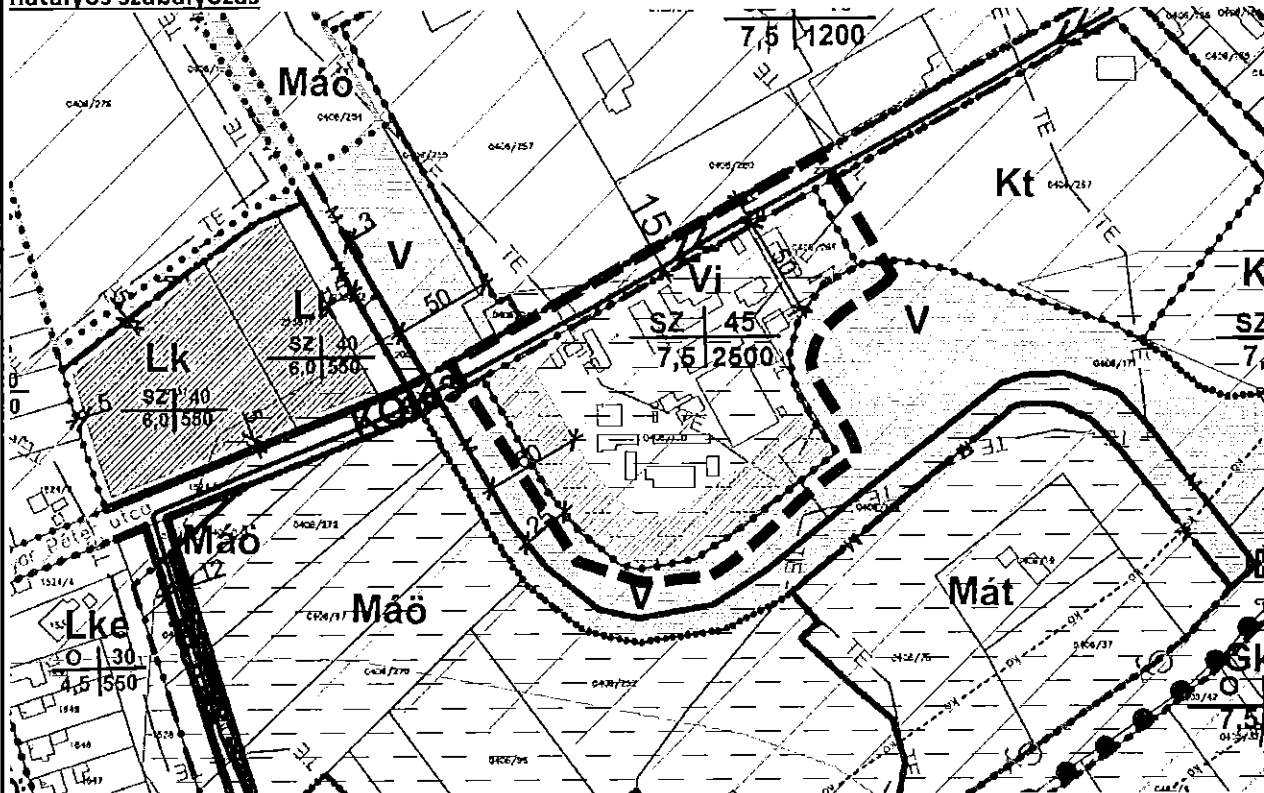


MÓRAHALOM VÁROS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.  
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

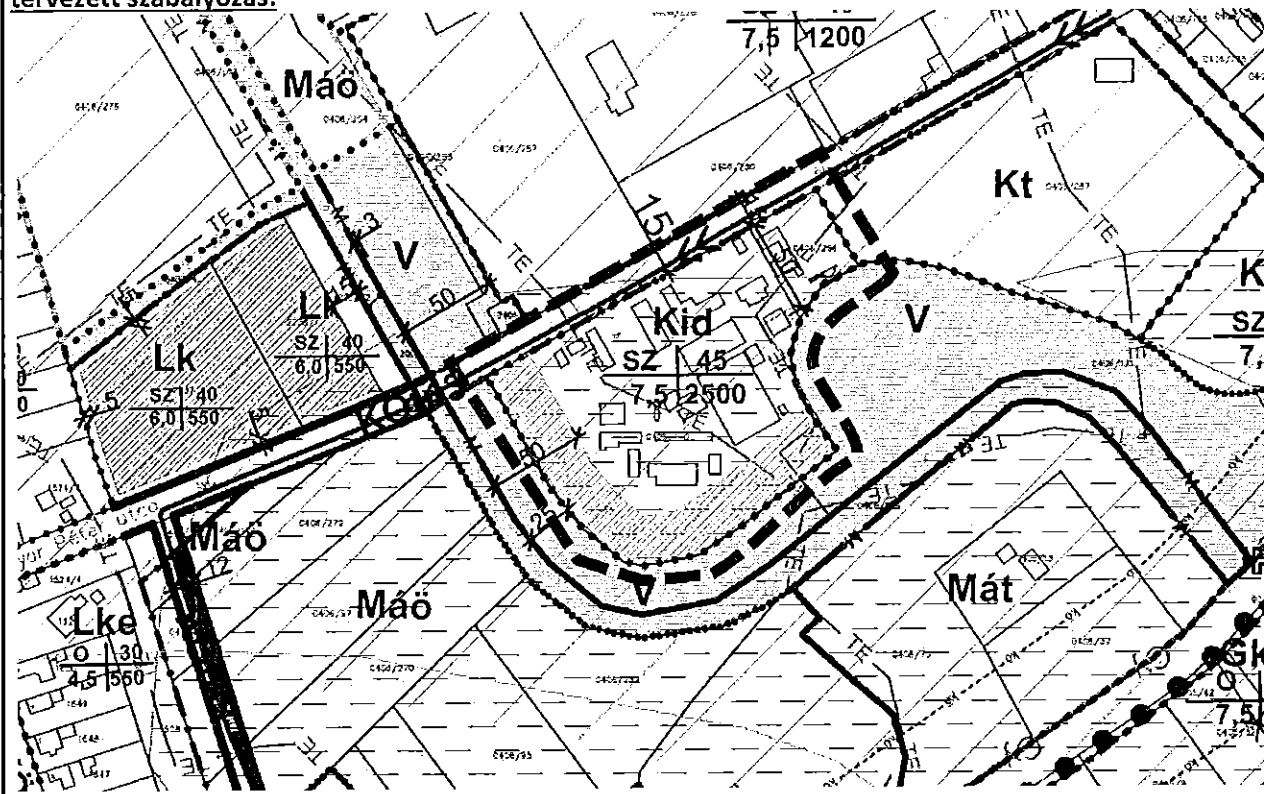
A helyi építési szabályzat normaszövegének változása	Nem módosul
Biológiai aktivitásérték változása	Nem releváns
A szabályozási terv változása:	Módosul – K5 és B6 sz. tervlapok

módosuló részletek:

hatályos szabályozás



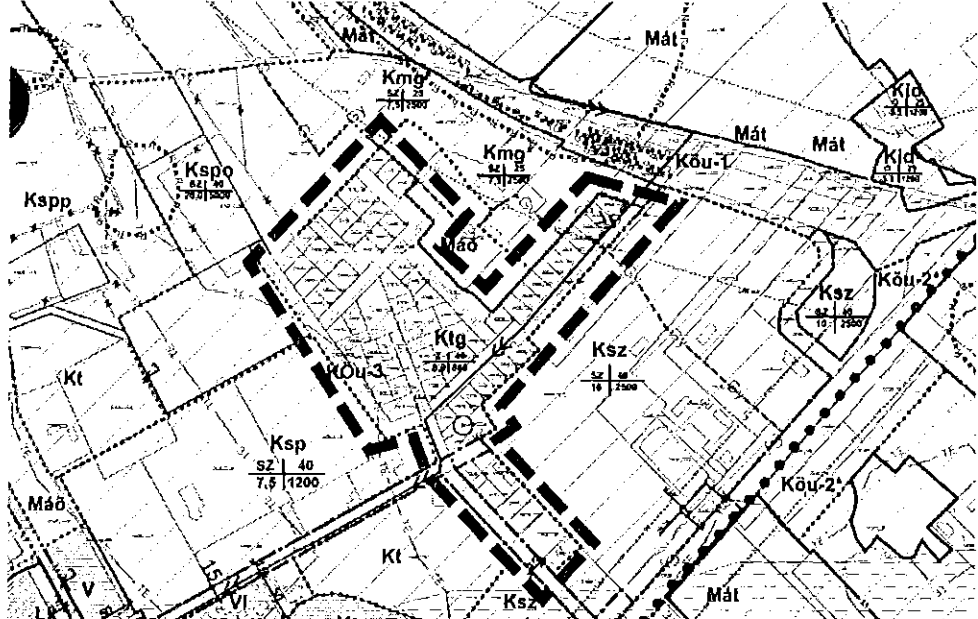

tervezett szabályozás



**MÓRAHALOM VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.**  
**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**

8	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	HRSZ
	K5, B6	Móradszék körút térségében kijelölt Különleges turisztikai- gazdasági terület (Termálfalu)	0406/178 – 0406/186, 0406/283 – 0406/294, 0406/305 – 0406/359

**1. ALAPADATOK**

<p><b>Tervezési feladat és cél</b></p>	<p><i>Módosítási indítvány: Építési övezeti előírások felülvizsgálata a Termálfalu térségében.</i></p> <p>A Termálfalu területére vonatkozóan korábban zártkörű beépítés került előírásra, azonban a koncepcionális tervezési- és előkészítési folyamat eredményeként a terület beépítése szempontjából kedvezőbbnek bizonyult az oldalhatáron álló beépítési struktúra. A módosítás keretében a beépítési mód oldalhatáron állóra történő módosítása javasolt. Az építési övezeti előírások egyéb tekintetben változatlanok maradnak.</p>
<p><b>Tervezési terület hatályos szabályozási terv</b></p>	
<p><b>Tervezési terület alaptérkép és ortofotó (forrás: állami adatszolgáltatás)</b></p>	



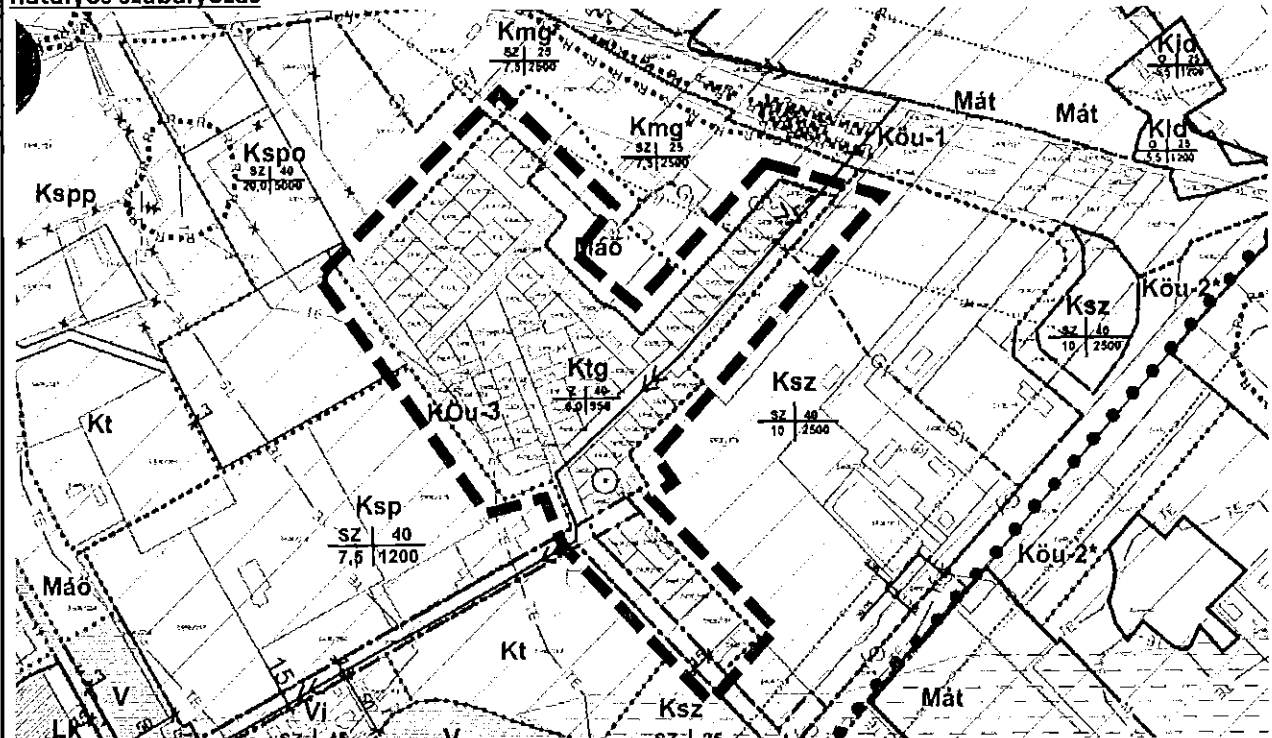
## EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

## 2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

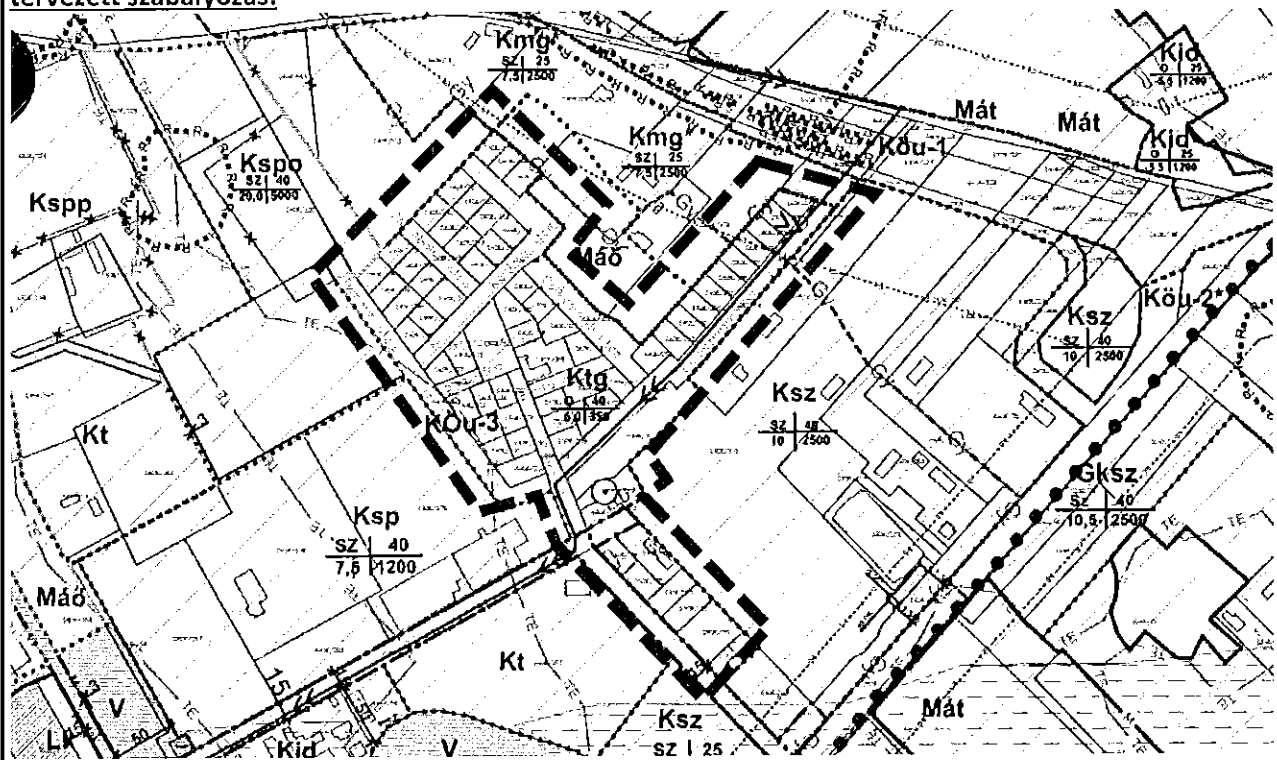
<b>Településszerkezeti terv változása:</b>	Nem módosul
<b>A helyi építési szabályzat normaszövegének változása</b>	Nem módosul
<b>Biológiai aktivitásérték változása</b>	Nem releváns
<b>A szabályozási terv változása:</b>	Módosul – K5 és B6 sz. tervlapok

**módosuló részletek:**

### hatályos szabályozás



**tervezett szabályozás:**



**MÓRAHALOM VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.**  
**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**

9	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	HRSZ
	K8, B8	Tavaszi u., Bálint Sándor u. csomópontjának északnyugati oldala	2195, 2196, 2197

**1. ALAPADATOK**

<b>Tervezési feladat és cél</b>	<p><i>Módosítási indítvány: A HÉSZ elővásárlási joggal terhelt ingatlanokat tartalmazó 4. sz. mellékletének kiegészítése játszótér bővítése érdekében.</i></p> <p>Az Önkormányzat a 2195, 2196, 2197 területén a közösségi funkciók – elsősorban játszótér – bővítését kívánja megvalósítani. A közérdekű településrendezési cél megvalósíthatóságának biztosítása érdekében az Önkormányzat a 272/2024. (VIII.9.) Kt. határozata értelmében elővásárlási jogot jegyeztetett be az érintett ingatlanokra. A Helyi Építési Szabályzat 6. §-a, továbbá 4. sz. melléklete kiegészítésre kerül a földhivatali ingatlan-nyilvántartással összhangban.</p>
---------------------------------	--

**2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS**

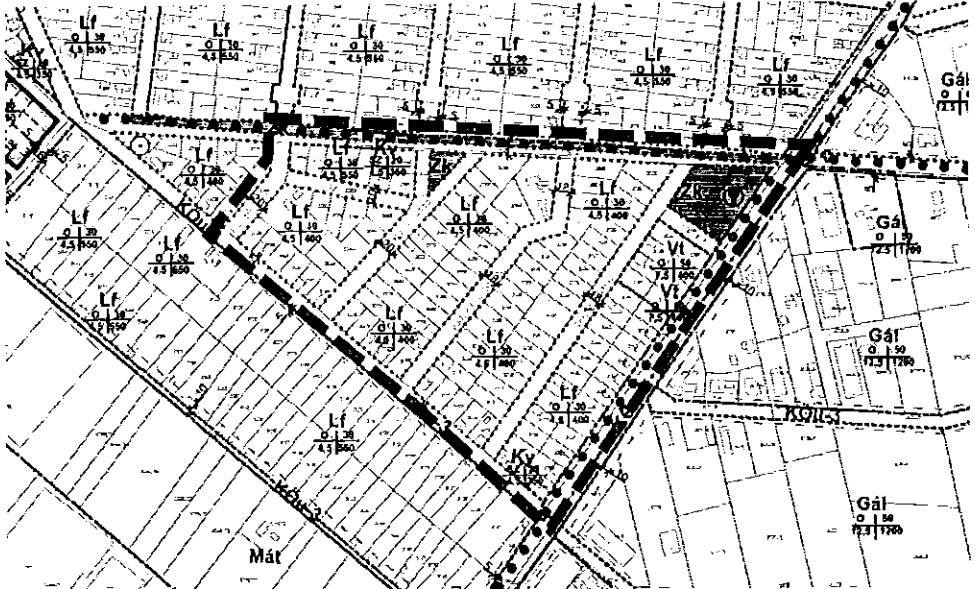

Településszerkezeti terv változása:	Nem módosul
A helyi építési szabályzat normaszövegének változása	Módosul
<p><b>módosuló részletek:</b></p> <p><b>hatályos szabályozás:</b>  HÉSZ 6. § (1) e):  „e) Lf- falusias lakóterület telkeire, intézményi fejlesztések megvalósítása érdekében.”</p> <p>(...)</p> <p>HÉSZ 4. sz. mellékletben felsorolt helyrajzi számok:  „Lf  540/7, 541, 542, 543, 544, 545, 546/1”</p> <p><b>tervezett szabályozás:</b>  HÉSZ 6. § (1) e):  „e) Lf- falusias lakóterület telkeire, intézményi és közcélú közterületi fejlesztések megvalósítása érdekében.”</p> <p>(...)</p> <p>HÉSZ 4. sz. mellékletben felsorolt helyrajzi számok:  „Lf  540/7, 541, 542, 543, 544, 545, 546/1, 2195, 2196, 2197”</p>	
Biológiai aktivitásérték változása	Nem releváns
A szabályozási terv változása:	Nem módosul



**MÓRAHALOM VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.**  
**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**

10	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	HRSZ
	K8, B8, B11	Bálint Sándor u., Kissori út, Erzsébet királyné útja által határolt telektömb	2060, 2153

**1. ALAPADATOK**

<p><b>Tervezési feladat és cél</b></p>	<p><i>Módosítási indítvány: A településrendezési eszközökben kijelölt, időközben okafogyottá vált különleges vízgazdálkodási területek építési övezeti besorolásának felülvizsgálata (2060 és 2153 hrsz-ok).</i></p> <p>A hatályos településrendezési eszközök a 2060 és a 2153 hrsz-ú ingatlanok területét Különleges beépítésre szánt vízmű területfelhasználási kategóriával, „Kv” építési övezettel rögzítik. Az ingatlanokon vízgazdálkodáshoz kapcsolódó építmény, vízmű elhelyezése már nem tervezett, ezért az egyedi építési övezeti besorolás okafogyottá vált. A módosítás során a két ingatlan a környező ingatlanokhoz hasonlóan Falusias lakóterület-be, „Lf” építési övezetbe kerül.</p>
<p><b>Tervezési terület hatályos szabályozási terv</b></p>	
<p><b>Tervezési terület alaptérkép és ortofotó (forrás: állami adatszolgáltatás)</b></p>	

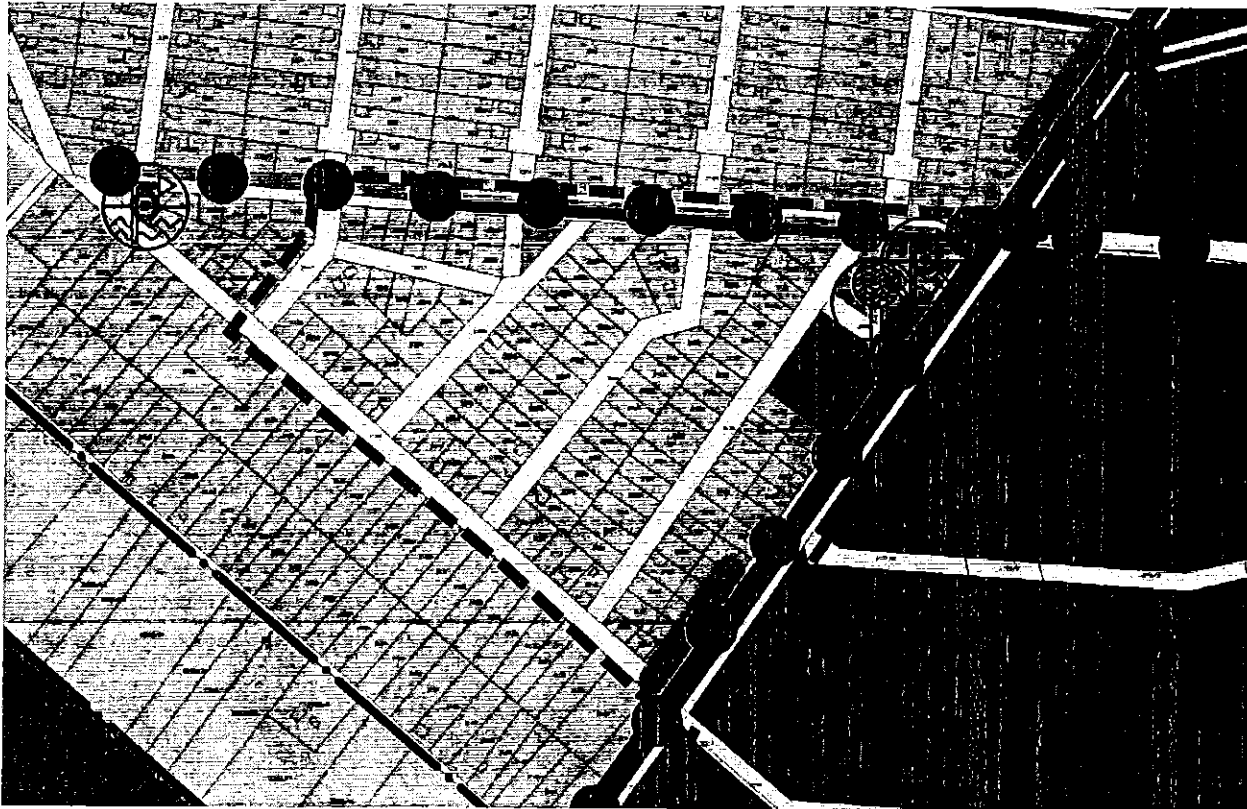
## 2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

Településszerkezeti terv változása:

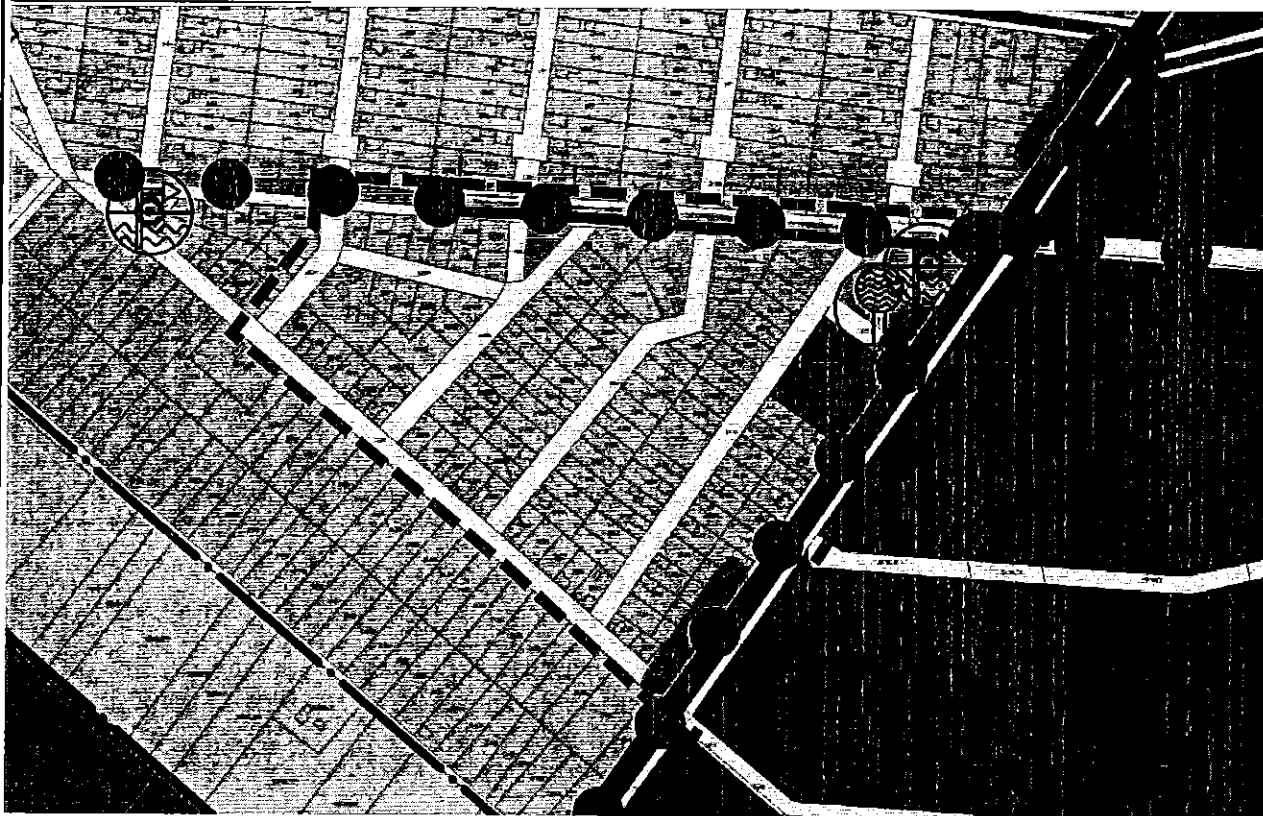
Módosul

módosuló részletek:

hatályos szerkezeti terv



tervezett szerkezeti terv:

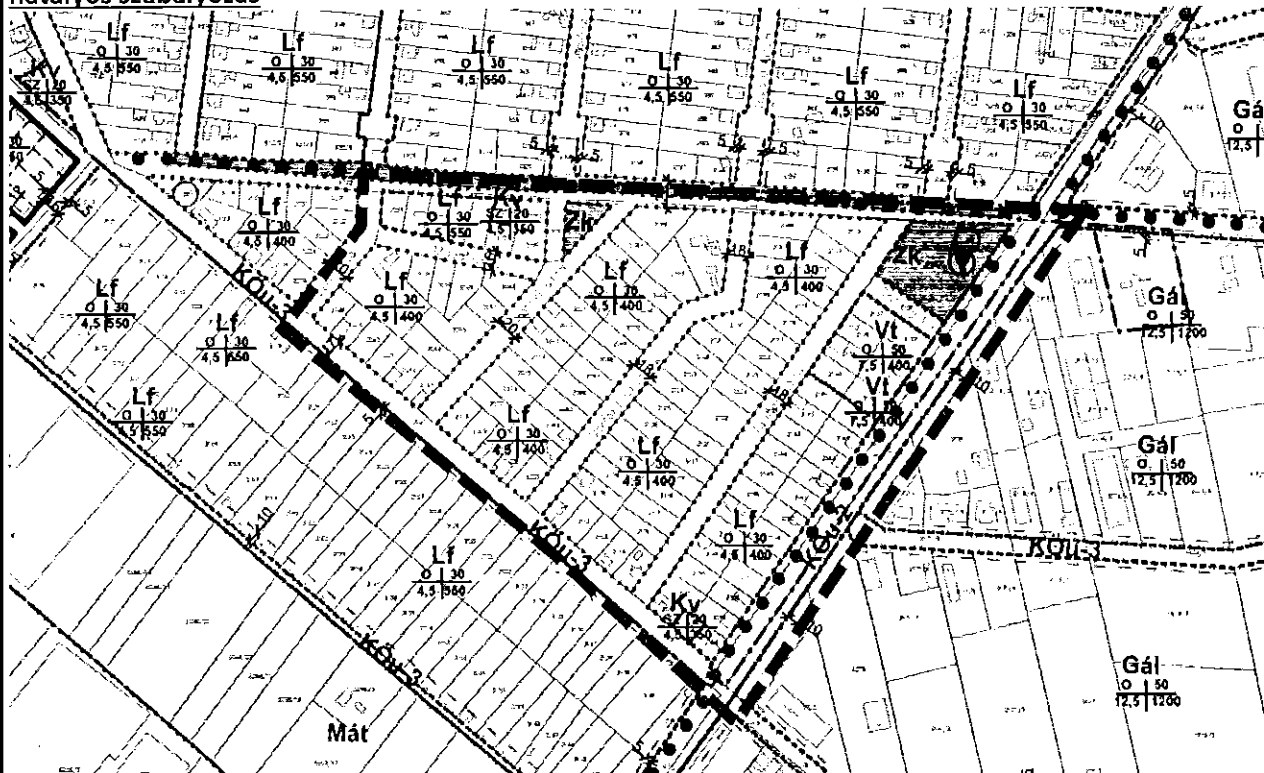


**MÓRAHALOM VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.**  
**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**

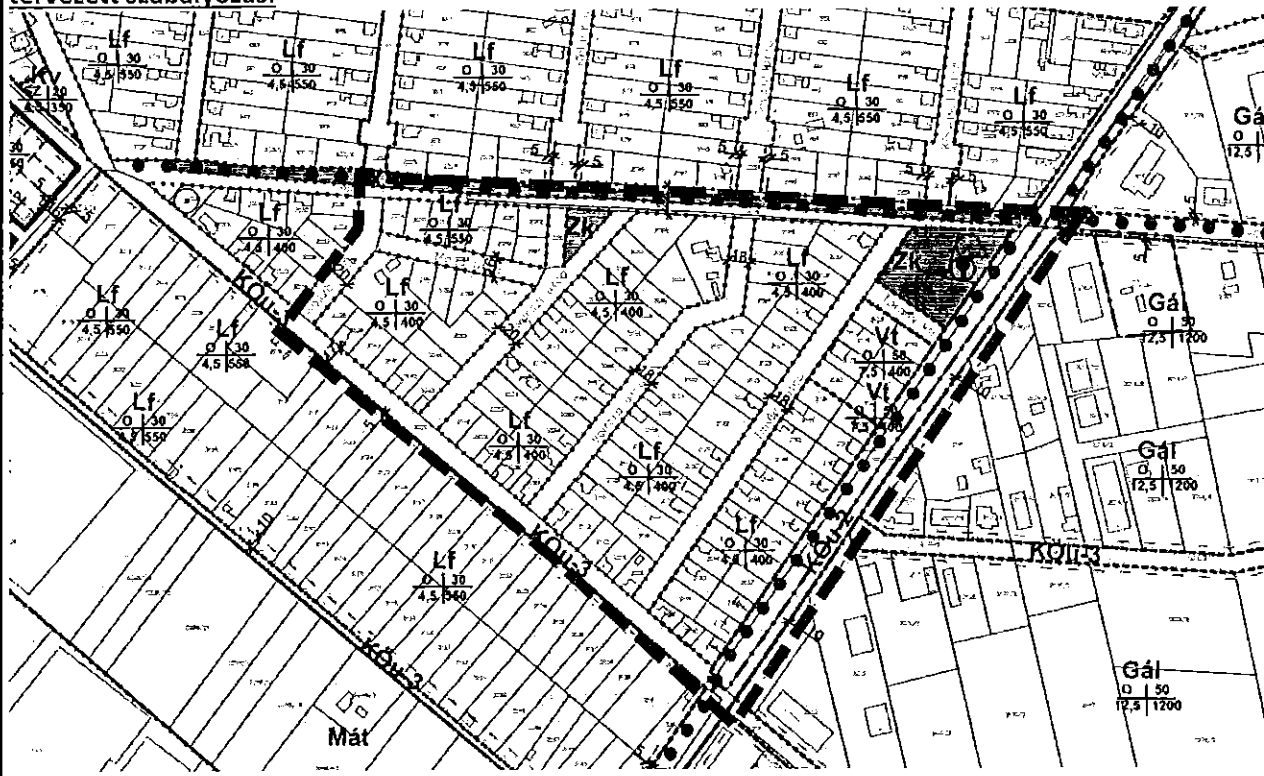
A helyi építési szabályzat normaszövegének változása	Nem módosul
Biológiai aktivitásérték változása	Nem releváns
A szabályozási terv változása:	Módosul – K8, B8 és B11 sz. tervlapok

módosuló részletek:

hatályos szabályozás



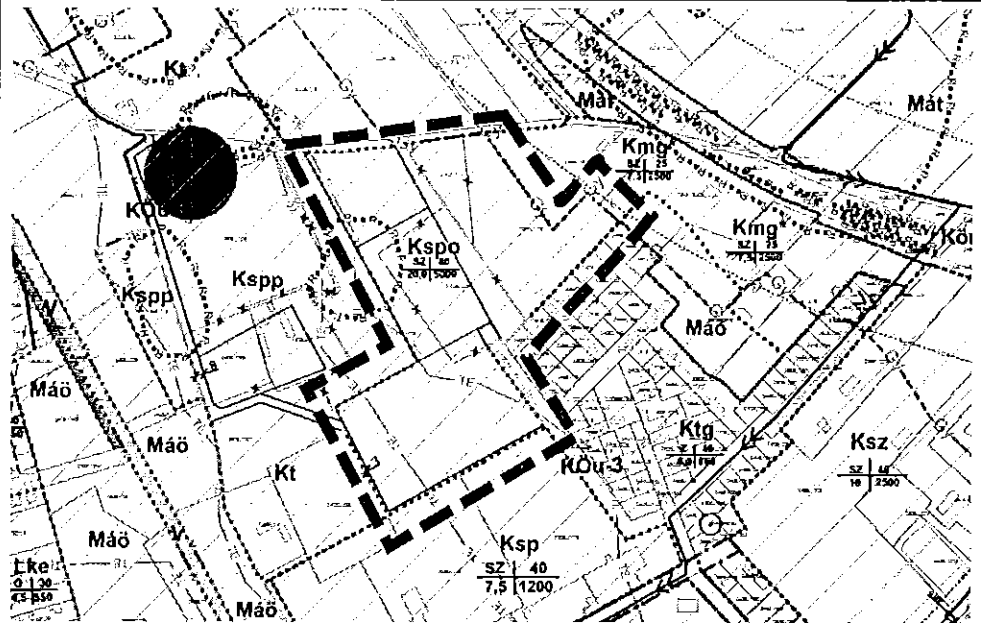

tervezett szabályozás:



**MÓRAHALOM VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.**  
**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**

<b>11</b>	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	HRSZ
	K5, B3, B6	Móradszék körülettől északra fekvő különleges sportoktatási terület	0406/335, 0406/411, 0406/412

**1. ALAPADATOK**

Tervezési feladat és cél	<p><i>Módosítási indítvány: A Különleges sportoktatási (Spo) területekre meghatározott építési övezeti előírások módosítása szolgálati lakás elhelyezhetőségének érdekében.</i></p> <p>A Szeged-Csanádi Egyházmegye nagyszabású fejlesztésének helyet adó Különleges sportoktatási („Kspo”) területen általános iskola és gimnázium, kollégium és a sportoktatáshoz kapcsolódó épületek elhelyezése tervezett. A területrészen szolgálati lakás kialakítása is szükséges, azonban azt a hatályos építési övezeti előírások nem teszik lehetővé. A módosítás során javasolt az „Spo” területen elhelyezhető funkciók szolgálati lakással történő kiegészítése.</p>
Tervezési terület hatályos szabályozási terv	
Tervezési terület alaptérkép és ortofotó (forrás: állami adatszolgáltatás)	

MÓRAHALOM VÁROS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.  
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

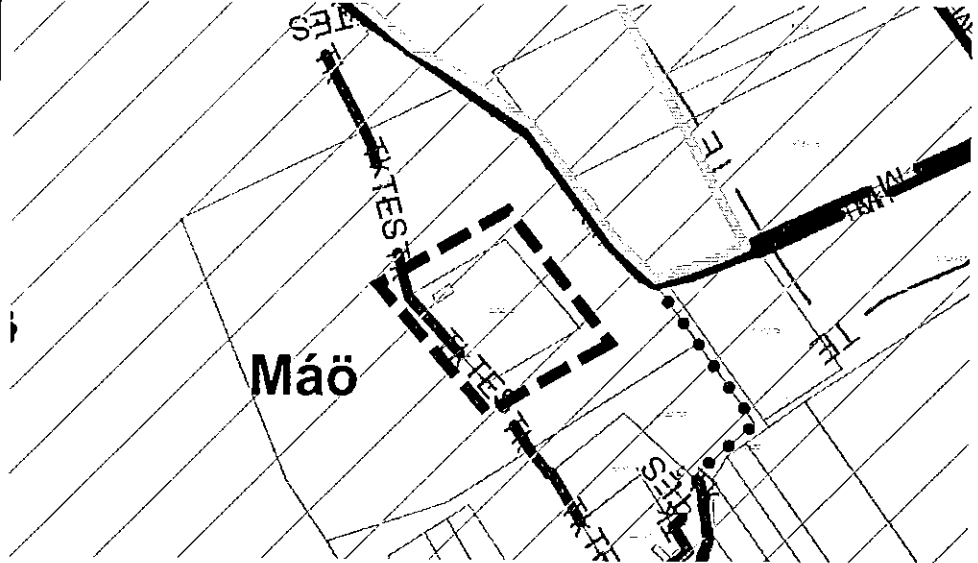
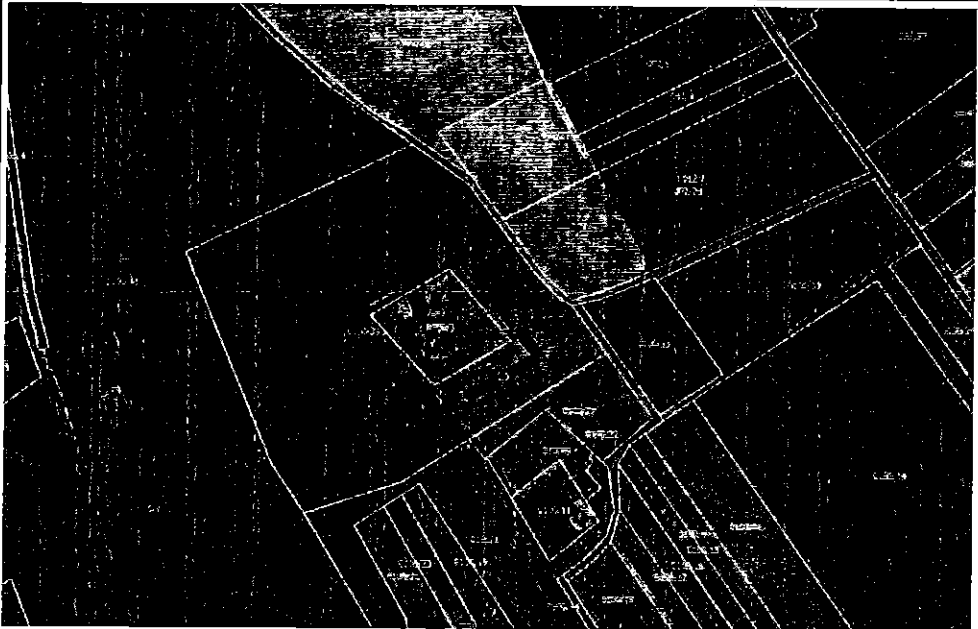
2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

Településszerkezeti terv változása:	Nem módosul
A helyi építési szabályzat normaszövegének változása	Módosul
<p>módosuló részletek:</p> <p><b>hatályos szabályozás:</b></p> <p>HÉSZ 19. § (16):</p> <p>„(16) A „Kspo” jelű Különleges sportoktatási területen a sport és/vagy egyéb általános neveléshez kapcsolódó oktatási- és nevelés épületek, szálláshelyek, valamint sportpályák a hozzájuk kapcsolódó szociális és egyéb a sport és/vagy egyéb általános oktatási terület működtetéséhez kapcsolódó kiszolgáló épületek, építmények helyezhetők el. A beépítettség legnagyobb mértéke 40%, maximum 20,0 m épületmagassággal, a beépítési mód: zárt sorú.”</p> <p><b>tervezett szabályozás:</b></p> <p>„(16) A „Kspo” jelű Különleges sportoktatási területen a sport és/vagy egyéb általános neveléshez kapcsolódó oktatási- és nevelés épületek, szálláshelyek, szolgálati lakások, valamint sportpályák a hozzájuk kapcsolódó szociális és egyéb a sport és/vagy egyéb általános oktatási terület működtetéséhez kapcsolódó kiszolgáló épületek, építmények helyezhetők el. A beépítettség legnagyobb mértéke 40%, maximum 20,0 m épületmagassággal, a beépítési mód: zárt sorú.”</p>	
Biológiai aktivitásérték változása	Nem releváns
A szabályozási terv változása:	Nem módosul

MÓRAHALOM VÁROS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.  
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

<b>12</b>	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	HRSZ
	K12	Kis sori-csatorna térsége	0100/3

**1. ALAPADATOK**

Tervezési feladat és cél	<p><i>Módosítási indítvány: A külterület 0100/3 hrsz alatti meglévő kivett tanya övezeti besorolásának felülvizsgálata.</i></p> <p>A Kis sori-csatornától keletre elhelyezkedő 0100/3 hrsz alatti ingatlan az ingatlan-nyilvántartás és a tényleges használat szerint is kivett tanya és szántó. Az ingatlan tulajdonosa a tanya fejlesztését, birtokközpont kialakítását tervezi, azonban az ingatlan a hatályos településrendezési eszközökben „Máó” területfelhasználási módba és övezetbe tartozik. A módosítás célja az ingatlan övezeti besorolásának „Mát”-ra történő módosítása a valós területhasználattal és a földhivatali nyilvántartás szerinti művelési ággal összhangban.</p>
Tervezési terület hatályos szabályozási terv	
Tervezési terület alaptérkép és ortofotó (forrás: állami adatszolgáltatás)	



MÓRAHALOM VÁROS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.  
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

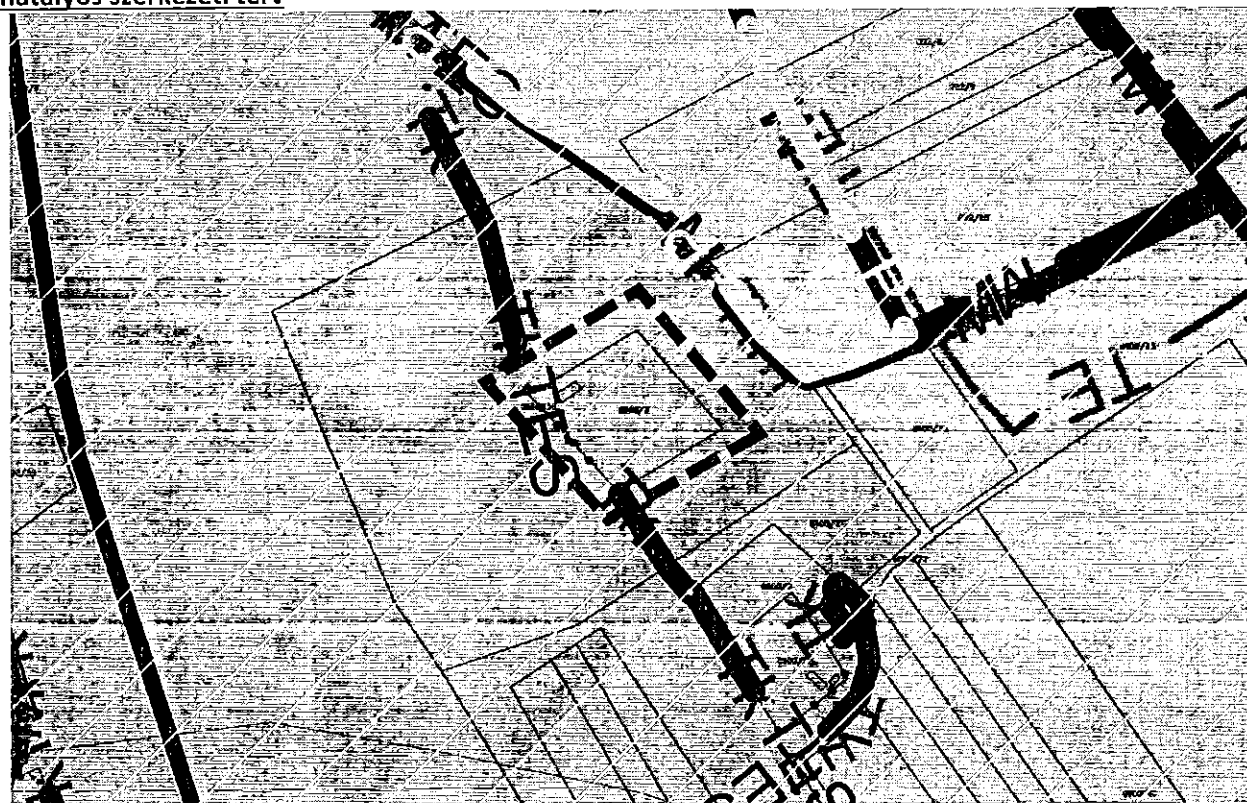
2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

Településszerkezeti terv változása:

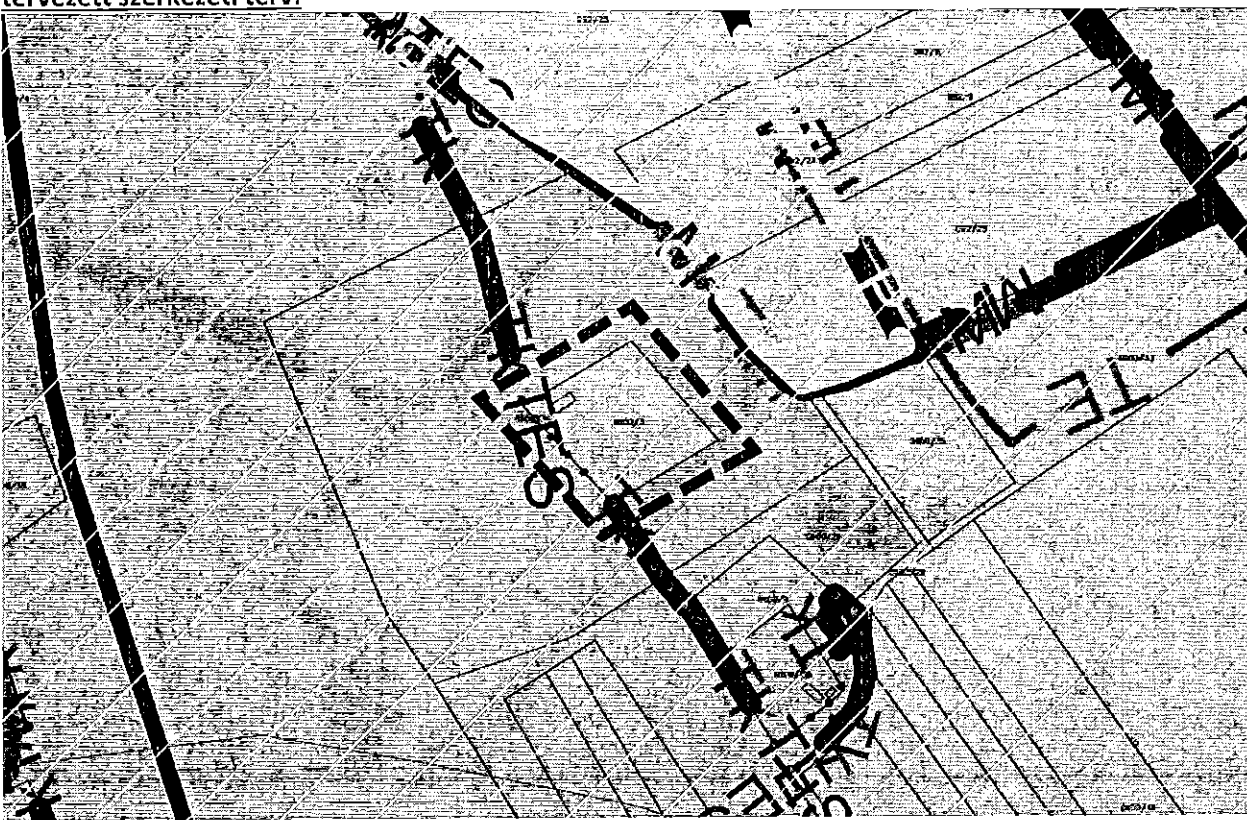
Módosul

módosuló részletek:

hatályos szerkezeti terv



tervezett szerkezeti terv:

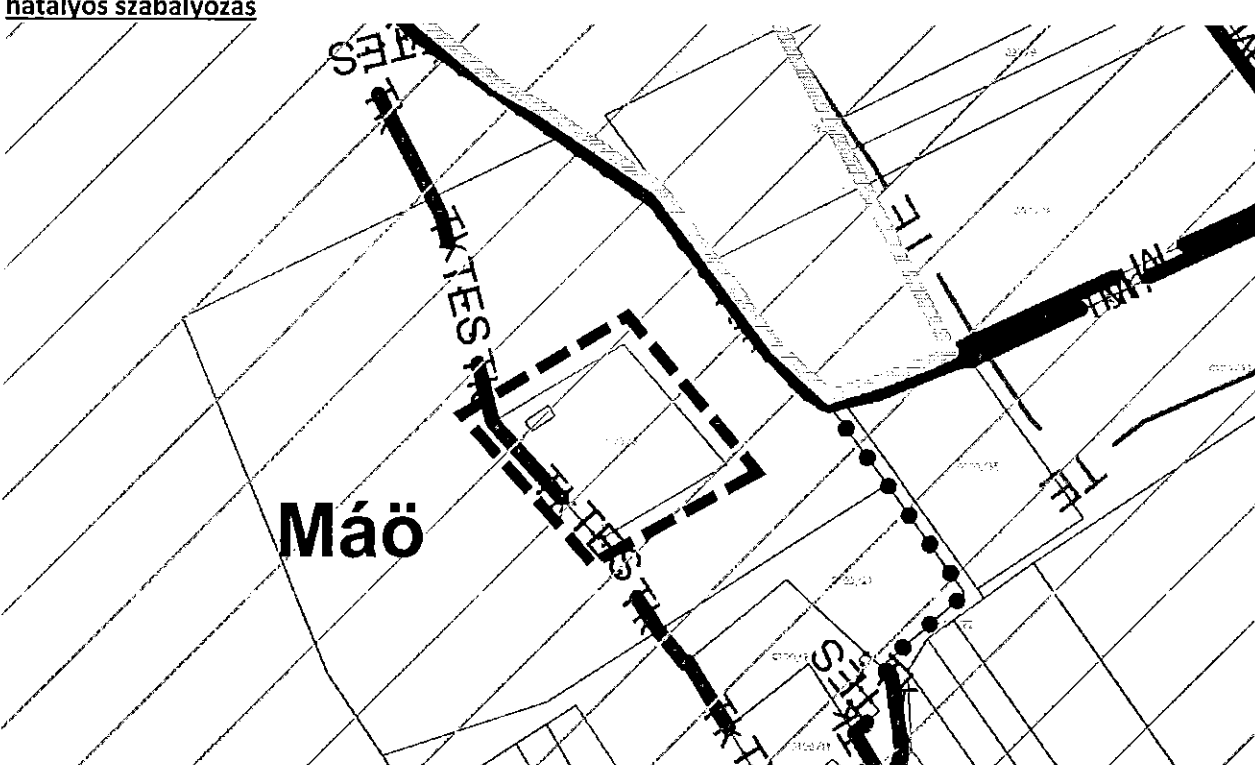


MÓRAHALOM VÁROS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.  
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

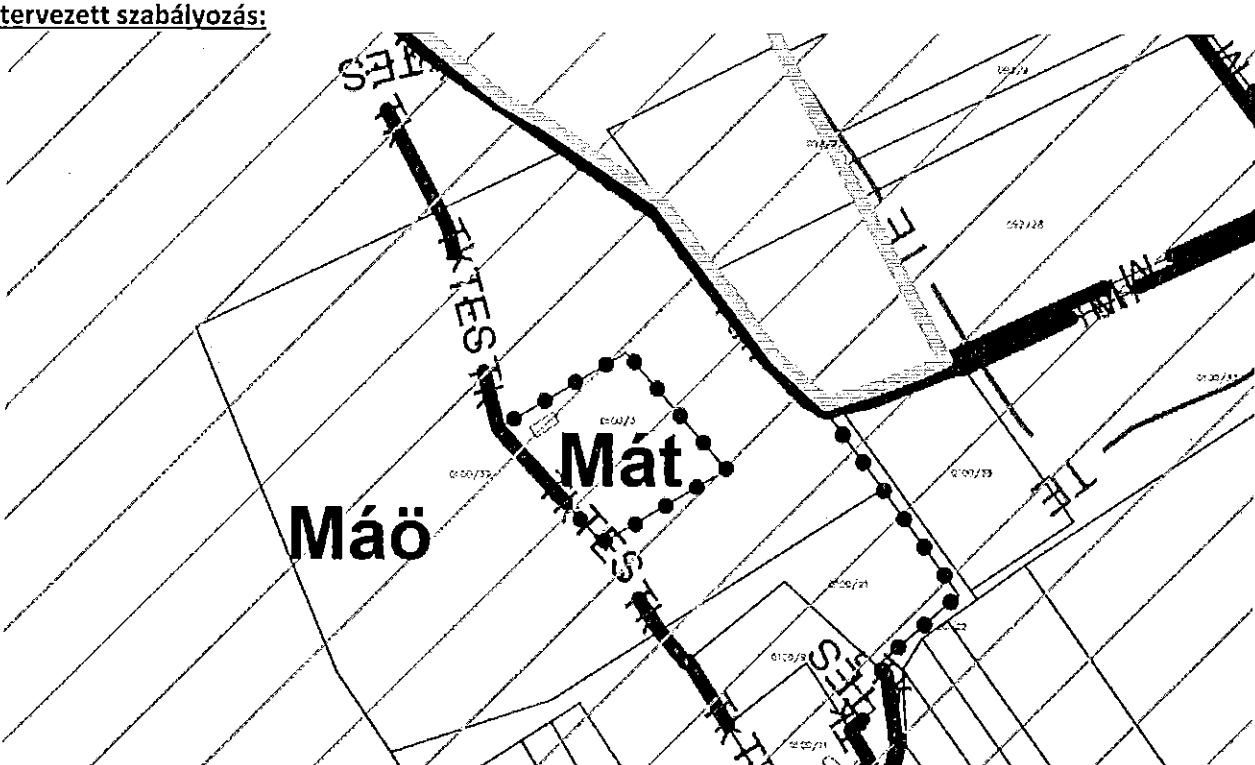
A helyi építési szabályzat normaszövegének változása	Nem módosul
Biológiai aktivitásérték változása	Nem releváns
A szabályozási terv változása:	Módosul – K12 sz. tervlap

módosuló részletek:

hatályos szabályozás



tervezett szabályozás:





## 2. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

---

- **TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TERVEZET)**

HATÁROZAT

1. SZ. MELLÉKLET: MÓDOSULÓ TERVLAP RÉSZLETEK

- **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (TERVEZET)**

RENDELET

1. SZ. MELLÉKLET: KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV VÁLTOZÁSA

2. SZ. MELLÉKLET: BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV VÁLTOZÁSA

3. SZ. MELLÉKLET: AZ ÖNKORMÁNYZAT ELŐVÁSÁRLÁSI JOGÁVAL TERHELT INGATLANOK HELYRAJZI SZÁMLISTÁJA

---

## 2.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TERVEZET)

---

HATÁROZAT  
MÓDOSULÓ TERVLAP RÉSZLETEK

H A T Á R O Z A T I   J A V A S L A T

..../2025. (....) sz. Kt. határozat

Mórahalom Településszerkezeti Tervének jóváhagyásáról szóló 69/2020. Kt. számú határozatának módosítása

**Határozat**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése és 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján biztosított jogkörében a 69/2020. (II.27.) Kt. számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv módosítását az alábbiak szerint elfogadja:

A Képviselő-testület elfogadja

- a településszerkezeti tervlap 1. melléklet szerinti módosítását.

Felelős:      Nógrádi Zoltán polgármester  
                 Dr. Tóth Krisztián jegyző

Határidő:    értelemszerűen

Nógrádi Zoltán  
polgármester

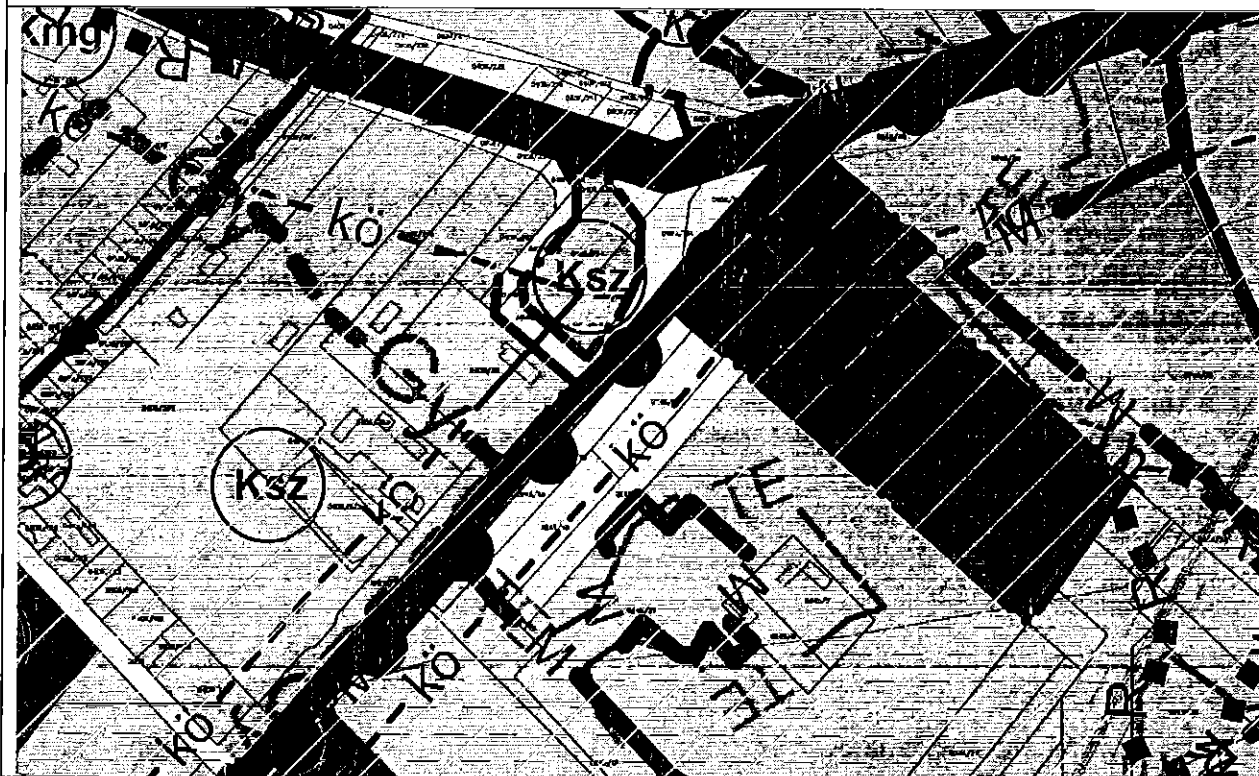
Dr. Tóth Krisztián  
jegyző

MÓRAHALOM VÁROS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.  
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

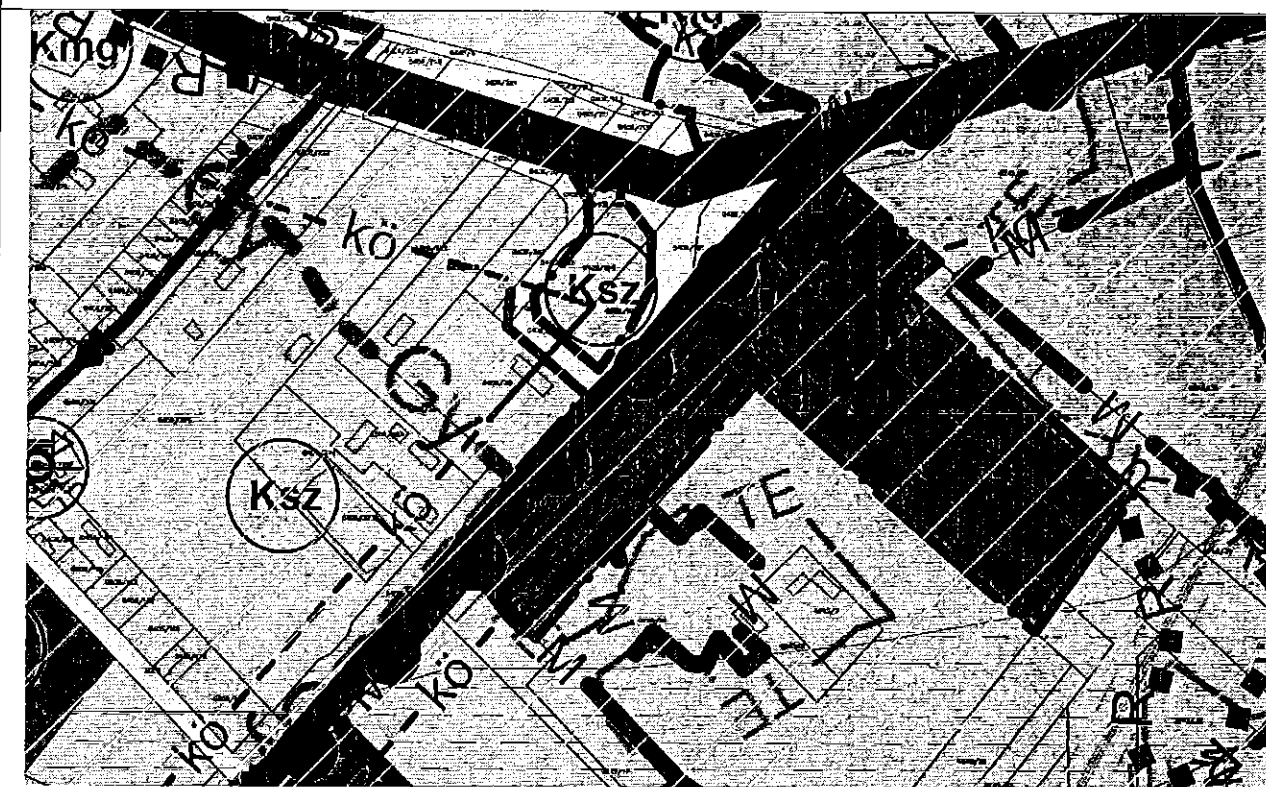
.../2025. (... ..) sz. Kt. határozat 1. melléklete

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV VÁLTOZÁSA

Módosítás előtt

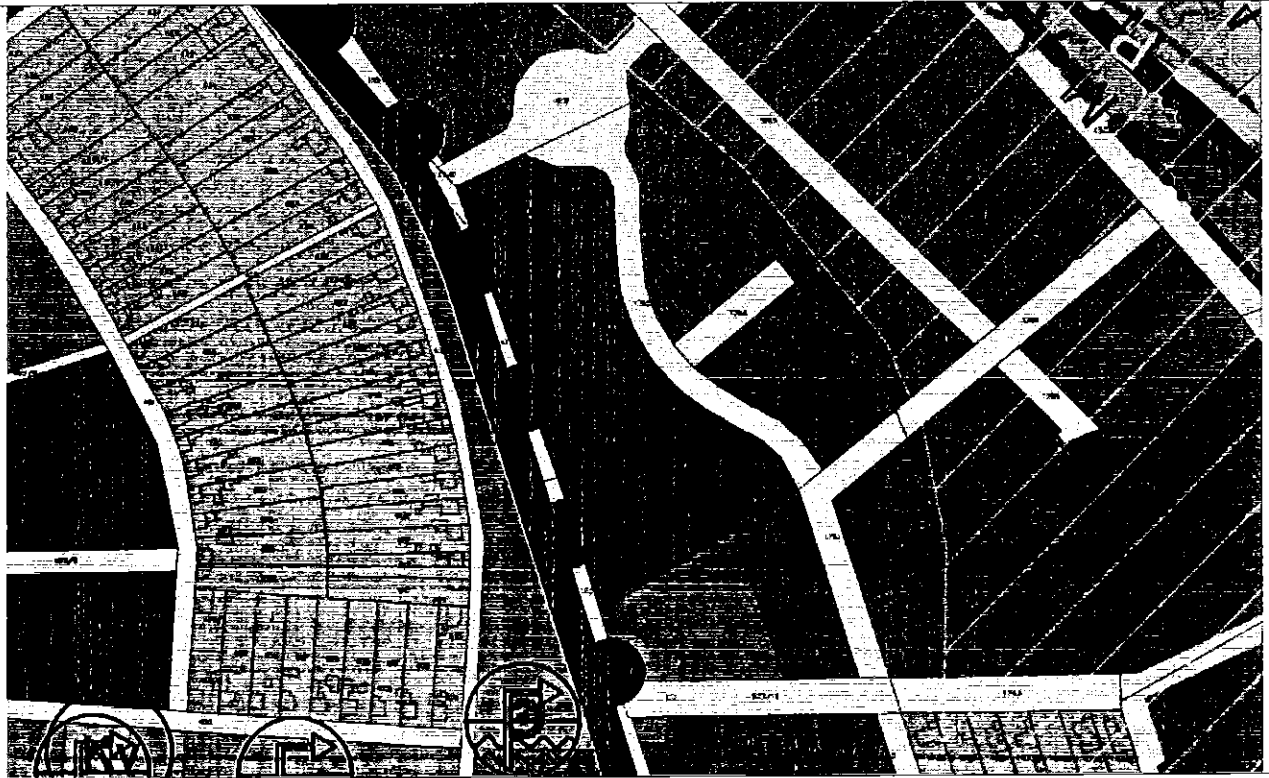


Módosítás után



MÓRAHALOM VÁROS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.  
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

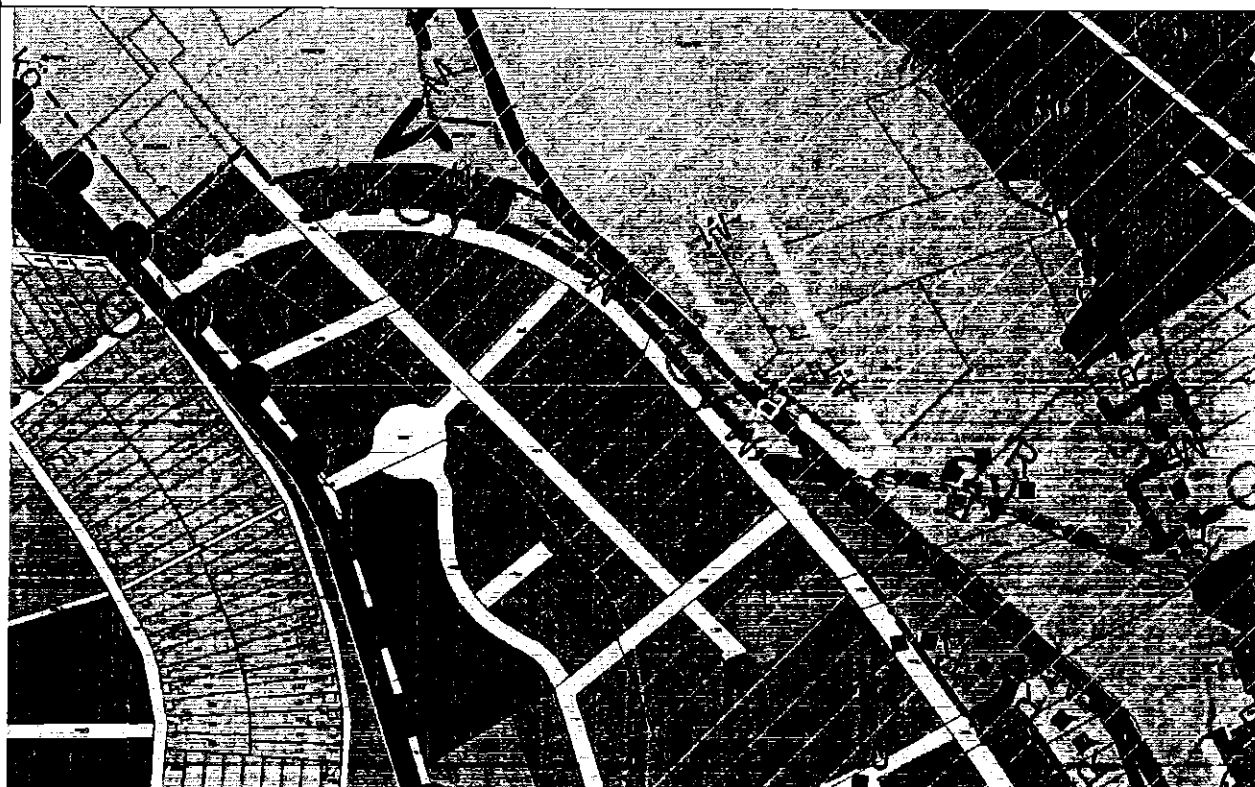
Módosítás előtt



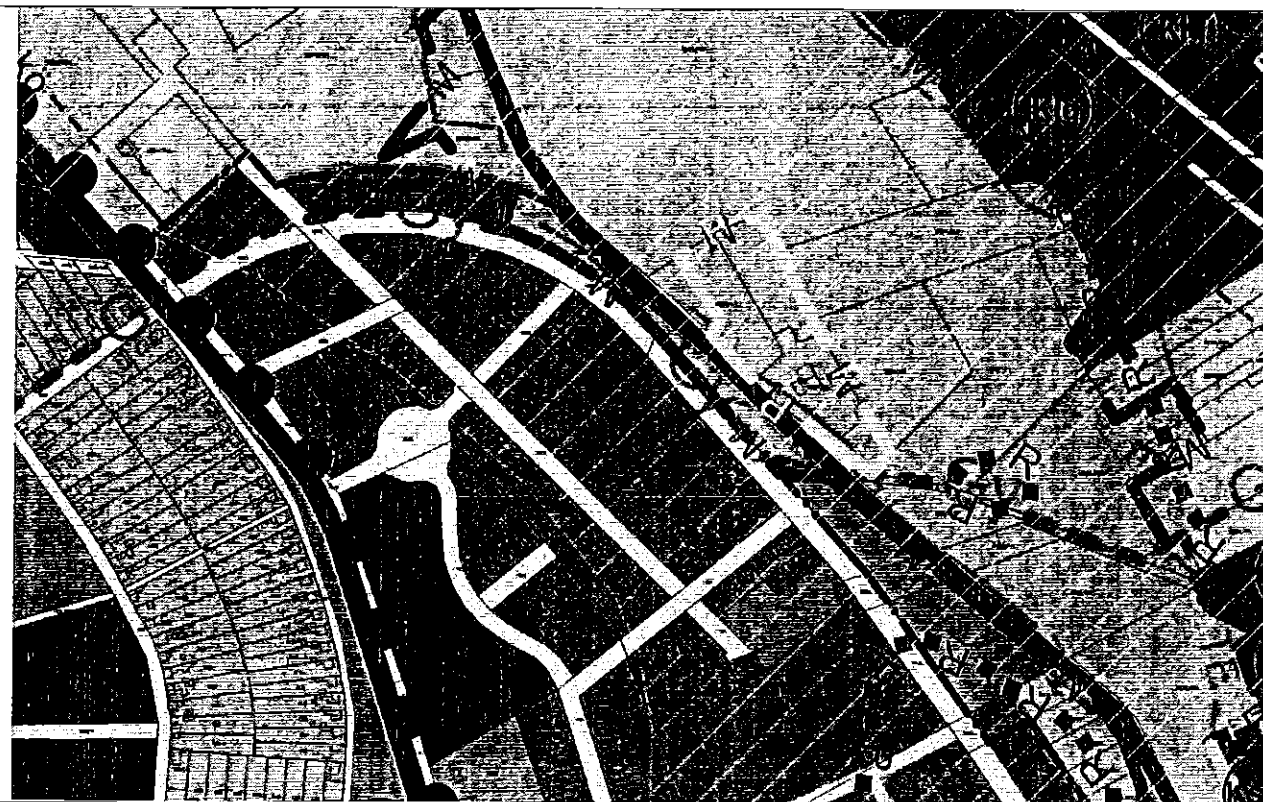
Módosítás után



Módosítás előtt

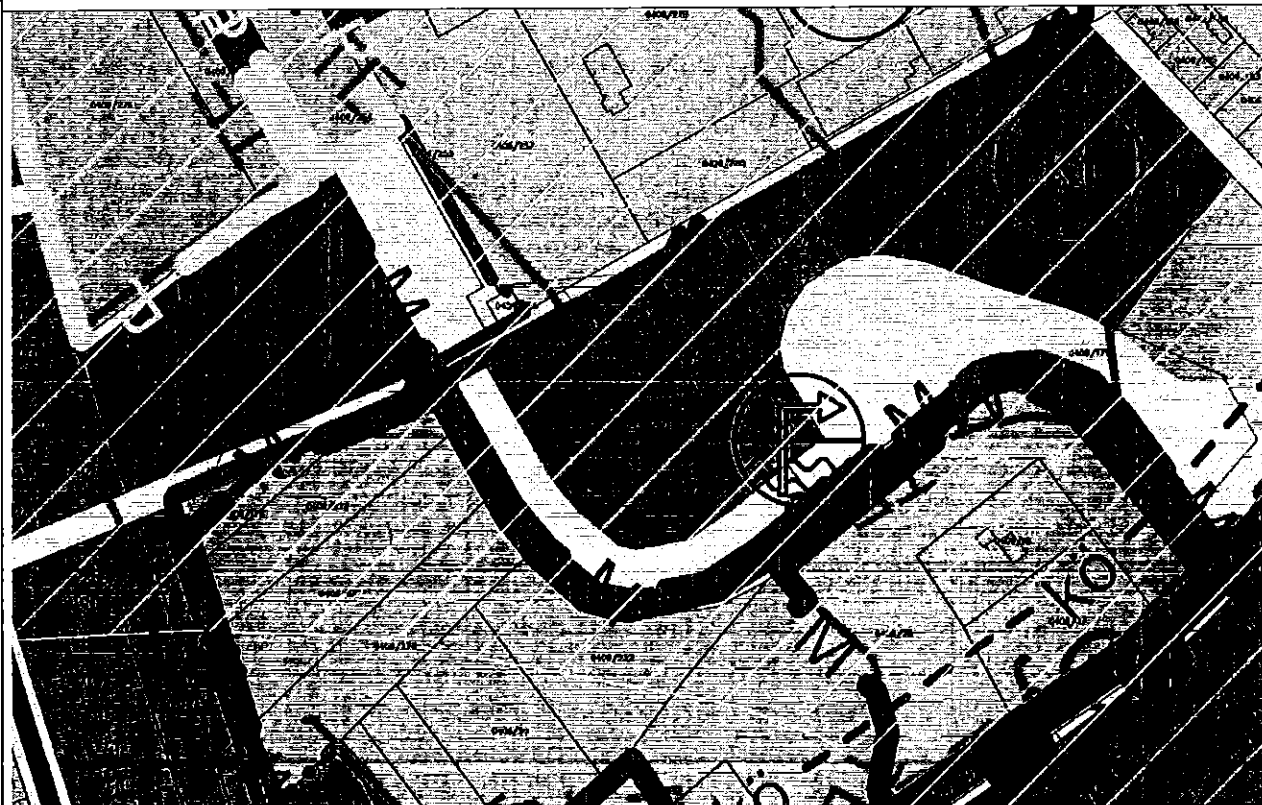


Módosítás után

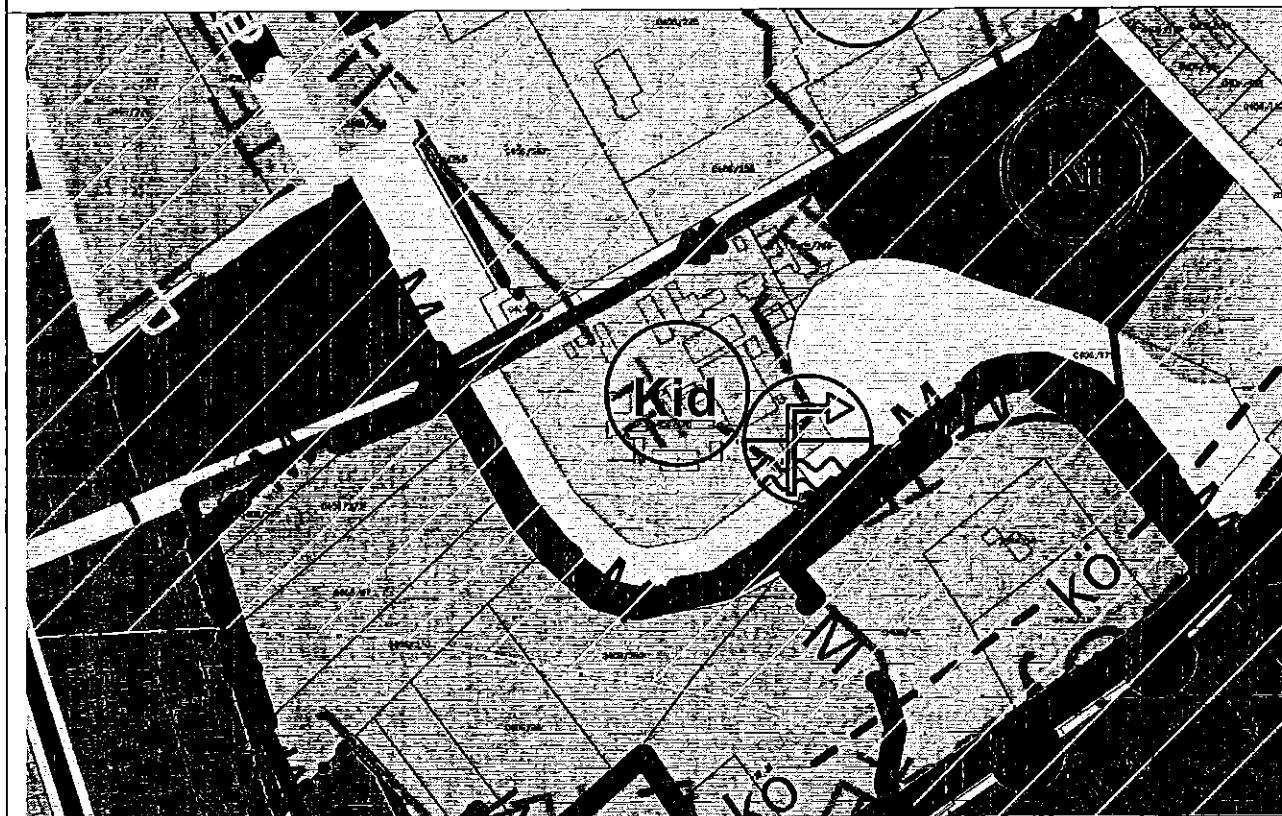


MÓRAHALOM VÁROS  
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.  
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

Módosítás előtt

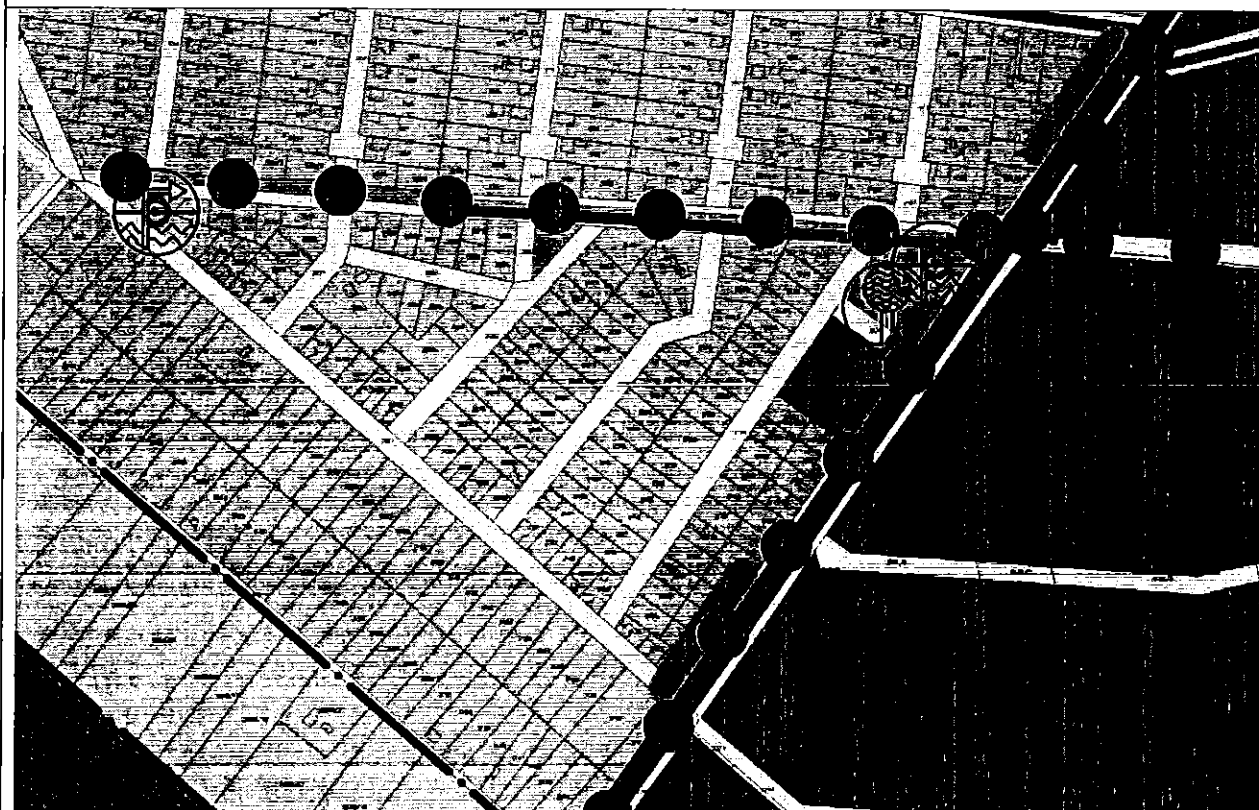


Módosítás után

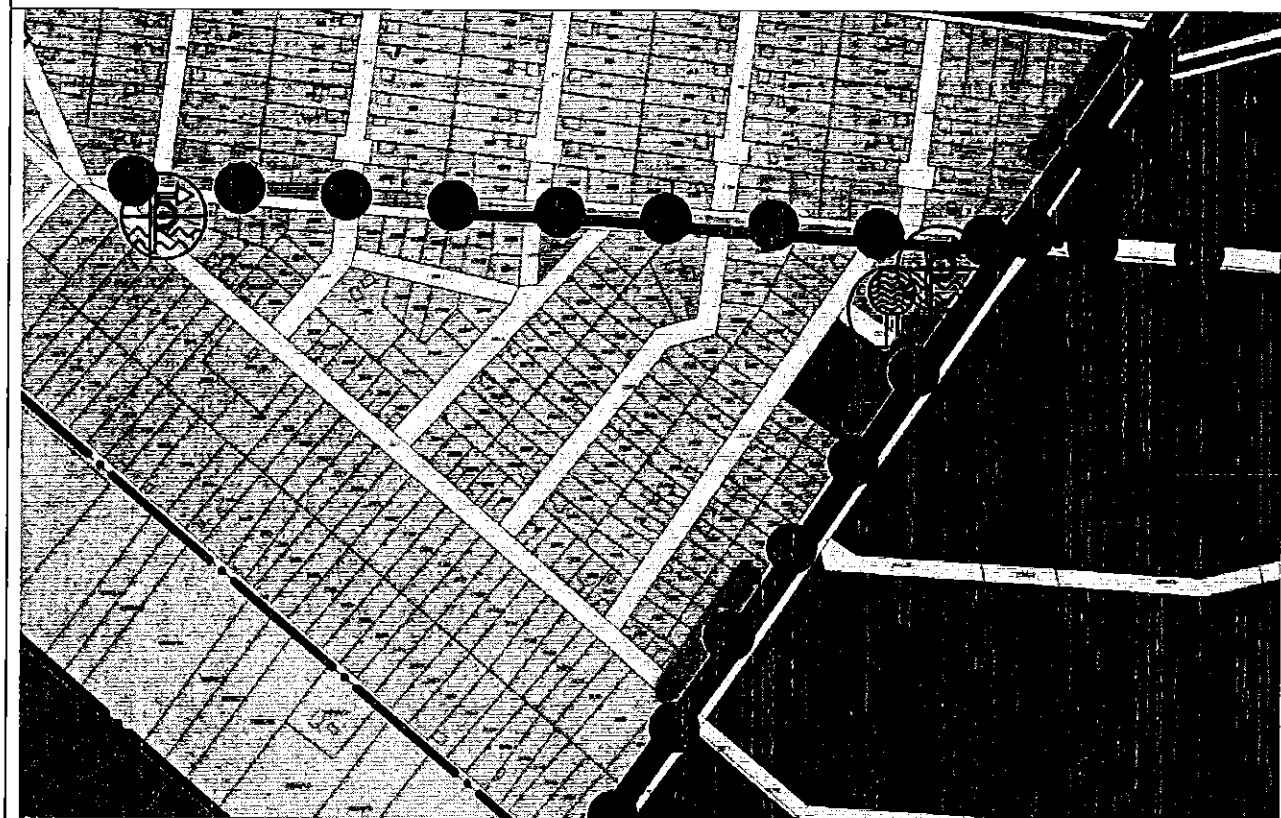




Módosítás előtt



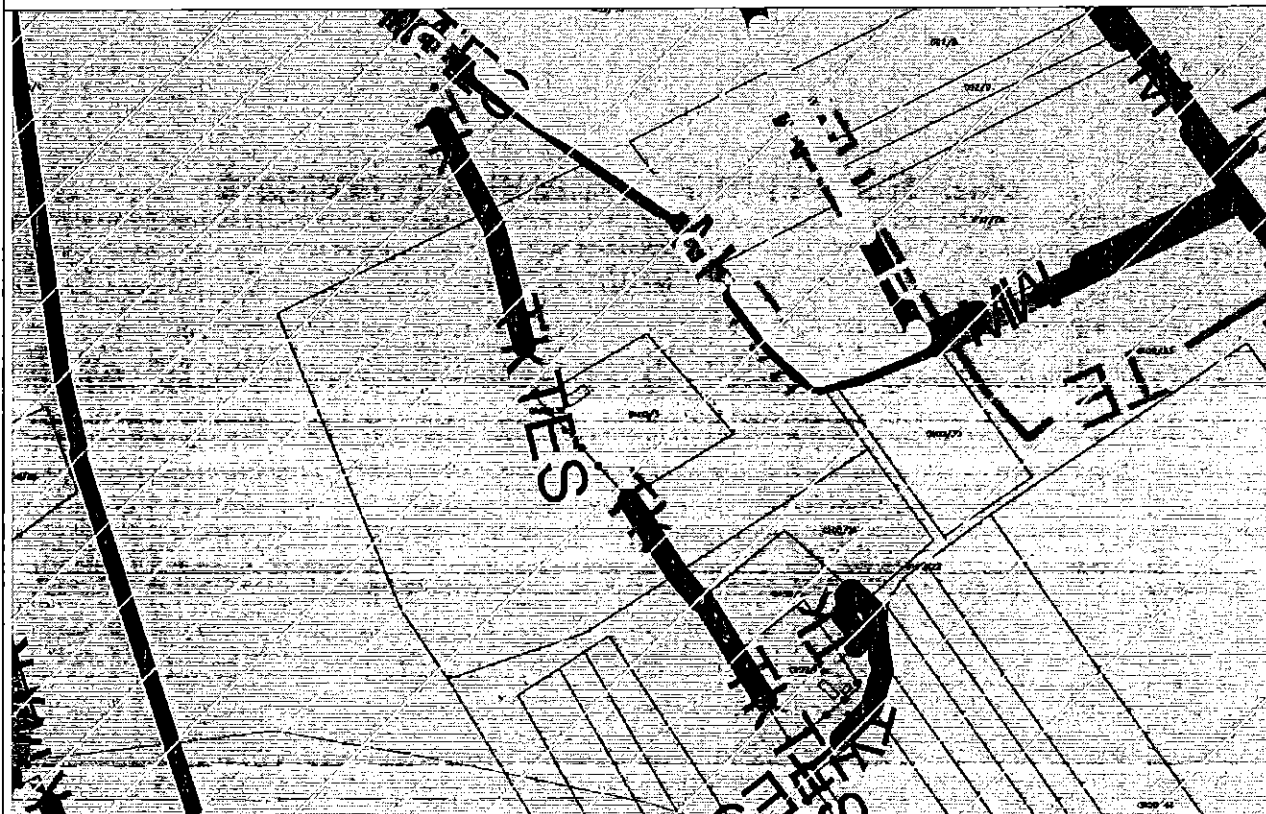
Módosítás után



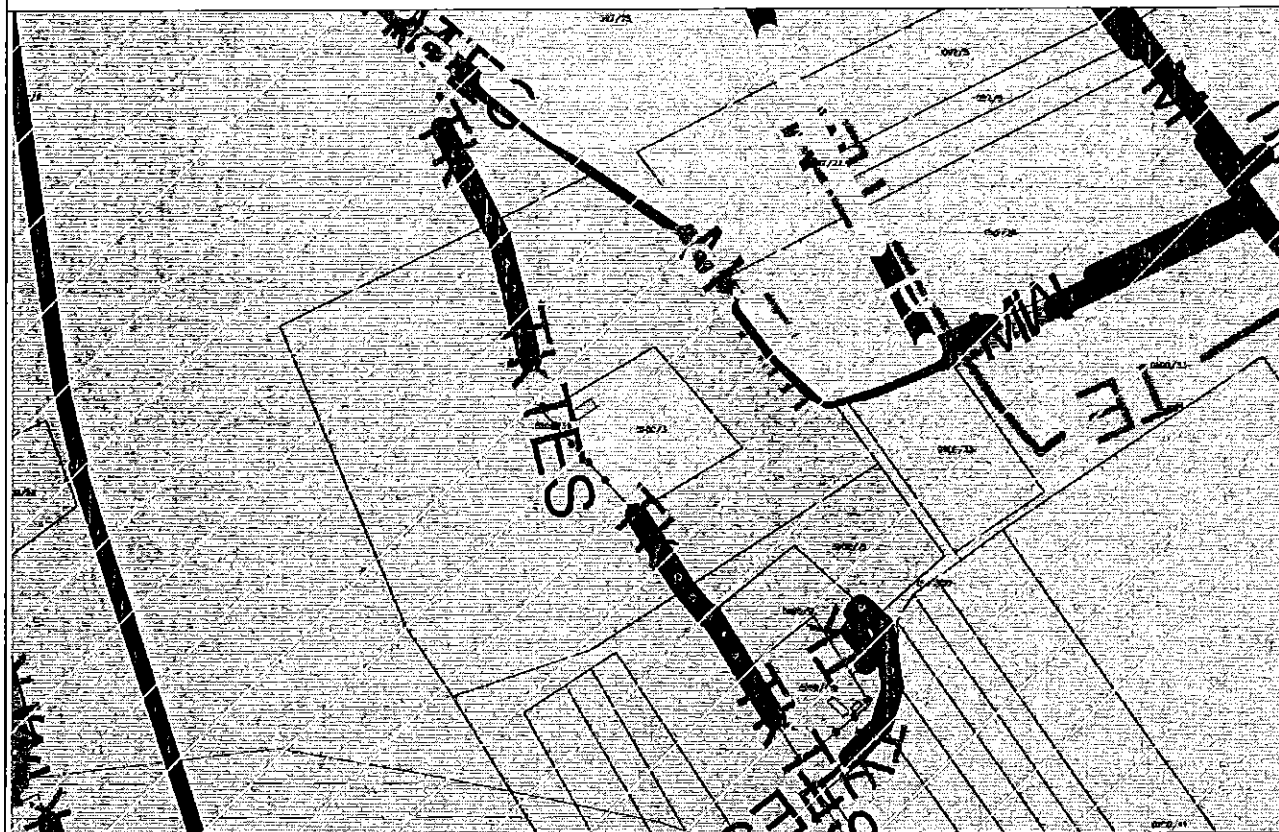


MÓRAHALOM VÁROS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.  
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

Módosítás előtt



Módosítás után



## 2.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (TERVEZET)

---

RENDELET  
MELLÉKLET

**MÓRAHALOM VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.**  
**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**

**R E N D E L E T - T E R V E Z E T**

**Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (I. 30.) önkormányzati rendelete**

**Mórahalom Város Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról szóló 7/2020. (II.27.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, valamint, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda; Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály; Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság; Csongrád-Csanád Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztálya; Országos Vízügyi Főigazgatóság, Alsó-Tisza Vidéki Vízügyi Igazgatóság; Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Népegészségügyi Osztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály; Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Ütügyi Osztály; Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály; Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály; Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési Hatósági Osztály, Csongrád-Csanád Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Szegedi Hatósági Iroda; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság; Országos Atomenergia Hivatal; Csongrád-Csanád Vármegyei Közgyűlés Hivatala; valamint a partnerségi rendelet szerinti résztvevők véleményének kikérésével,

[2] az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító alábbi rendeletet alkotja:

**1. §**

A Mórahalom Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Mórahalom város Képviselő-testületének 7/2020/(II.27.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ ) 6. § (1) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Közérdekből elővásárlási jog illeti meg az önkormányzatot az 4. sz. mellékletben helyrajzi számmal listázott alábbi területeken:)*

„e) Lf- falusias lakóterület telkeire, intézményi és közcélú közterületi fejlesztések megvalósítása érdekében.”

**MÓRAHALOM VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.**  
**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**

---

**2. §**

A HÉSZ 19. § (16) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(16) A „Kspo” jelű Különleges sportoktatási területen a sport és/vagy egyéb általános neveléshez kapcsolódó oktatási- és nevelés épületek, szálláshelyek, szolgálati lakások, valamint sportpályák a hozzájuk kapcsolódó szociális és egyéb a sport és/vagy egyéb általános oktatási terület működtetéséhez kapcsolódó kiszolgáló épületek, építmények helyezhetők el. A beépítettség legnagyobb mértéke 40%, maximum 20,0 m épületmagassággal, a beépítési mód: zárt sorú.”

**3. §**

(1) A HÉSZ 1. mellékletét képező külterületi szabályozási terv (SZ-1) helyébe a jelen rendelet 1. melléklete szerinti külterületi szabályozási terv lép.

(2) A HÉSZ 2. mellékletét képező belterületi szabályozási terv (SZ-2) helyébe a jelen rendelet 2. melléklete szerinti belterületi szabályozási terv lép.

(3) A HÉSZ 4. melléklete helyébe a jelen rendelet 3. melléklete lép.

**4. §**

Ez a rendelet 2025. január 31-én lép hatályba, és 2025. február 1-jén hatályát veszti.

Nógrádi Zoltán sk.  
polgármester

Dr. Tóth Krisztián sk.  
jegyző

MÓRAHALOM VÁROS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.  
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

---

...../2025. (.....) sz. rendelet 1. melléklete (külterületi szabályozási tervlapok)

\*\*\*LD. KÜLÖN FÁJLBAN\*\*\*

MÓRAHALOM VÁROS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.  
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

---

...../2025. (.....) sz. rendelet 2. melléklete (belterületi szabályozási tervlapok)

\*\*\*LD. KÜLÖN FÁJLBAN\*\*\*

MÓRAHALOM VÁROS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.  
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

---

...../2025. (.....) sz. rendelet 3. melléklete (az önkormányzat elővásárlási jogával terhelt ingatlanok helyrajzi szám-listája)

4. számú melléklet a 7/2020. (II.27.) önkormányzati rendelethez (módosította: a 78/2023. (VI.29.) önkormányzati rendelet)

**AZ ÖNKORMÁNYZAT ELŐVÁSÁRLÁSI JOGÁVAL TERHELT INGATLANOK  
HELYRAJZISZÁM-LISTÁJA**

**Vt**

18, 19, 20, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 78, 79, 80, 82, 83, 84, 85, 111, 112, 113, 116, 117, 118, 119, 120, 148, 149, 150, 152, 153, 154, 155, 176, 177, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 462/5, 464, 573/5, 602, 604, 605, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 672, 674, 675, 676, 677, 678/1,2, 679, 680, 681, 682, 683, 684/1,2,3, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 699, 716, 717, 718, 719, 720, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729/1,2, 730, 731, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 74, 1827/5, 830/2, 833/1,2, 892, 894/3,4,7,8, 895/1,2, 896, 897, 898, 899, 902-911, 916/1,4, 922/1,2, 923, 1221, 1223/1-2, 1222, 1227/1-2, 1228, 1229, 1230, 1262, 1263, 1264, 1265/2-3-4, 1267, 1268, 1269, 1292, 1293/1-2, 1294, 1296, 1297, 1298, 1324, 1325/2, 1326/1-2, 1328/1-2, 1329, 1330, 1354/1-2, 1355, 1356, 1357, 1359, 1360, 1361, 1385, 1386, 1388, 1389, 1390, 1391, 1415, 1416/1-2, 1430, 1431, 1433, 1434, 1435/1-2, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444/1-2, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1459/1-2, 1460/3,5,6, 1461, 1462/2, 1463/1,2,3, 1525, 1524, 1535, 1536, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1589, 1590, 1591, 1592, 1620, 1621, 1654, 1655, 1656/1, 1656/2, 1726, 1951, 1952, 1953, 026, 0185/30, 32, 33, 96, 126, 0193/3, 17, 0226/4,9, 0231

**Vk**

1, 2/1, 2, 4, 5, 6, 3/1,2, 6,7, 8, 9/1,2, 10, 11, 12/1,2,13, 14, 15/3, 4, 5, 7, 8, 16

**Kvr**

1726,  
0288/2, 4, 5, 13, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 0375/2

**Mák**

0211/23,28,29,  
0213/1,4,5,7,8,9,10,11,  
0214/2,  
0215,  
0216/3,  
0218/3,5,6,7,8,9,10,13,14,15,18,19,20,21,22,23,24,  
0219/1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,  
0223/3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,  
0224/1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,16,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,  
0226/3,6,7,8,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,  
0242/7,8,12,13,16,17,18,20,21,22,23,24,40,41,43,45,52,53,77,78,79,80,81,82,83,98,99,100,101,102,105  
106,107,108,110,109,111,112,113,114,115,116,117,118,120,122,124,128,135,136,137,138,139,  
0249/1,2,6,7,8,9,10,11,12,  
0256/1,3,4,5,6,7,8,9,10,12,13,15,16,17,18,19,21,22,23,24,25,  
0253/1,3,4,5,6,7,9,11,12,13,14,15,17,18,19,  
0260/12-14, 22-28,  
0262/4,18,19,25,  
0270/9,10,11,12,13,20,47,48,49,61,62,63,50,51,52,53,54,55,56,57,59,60,68,  
0272/11,12,16,19,34,35,36,37,39,40,41,42,43,44,45,46,47,66,67,  
0276/2,3,4,5,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,20,21,22,31,  
0406/16,23,24,40,70,71,78,77,80,85,87,88,89,90,91,92,114,115,124,126,138,144,145,  
146,147,148,149,150,151,152,153

**Máß**

04/1,



05/1,8,13,  
 07/7,9,11,21,25,  
 010/5,14,15,16,  
 011/9,14,21,30,31,40,44,  
 072/21,22,29,  
 085/1,13, 087/1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,17,18,19,20,21,22,24,27,28,29,30,31,32,33,  
 089/87,101,102,114,115,116,117,118,121,180,181,201,203  
 092/4,11,  
 099/2,7,  
 0100/1,3,9,11,19,20,21,23,36,38,39,45,46,  
 0115/22,23,24,31,32,33,34,35,36,  
 0129/23,24,25,30, 33,86,117,35,36,37,38,39,92,114,  
 0190/3,  
 0191/1,13,14,15,23,  
 0195/6,12,13,47,51, 54,71,74,79,80,81,82,83,87,88,  
 0196/2,3,5,7,11,12,14,15,17,18,21,24,25,26,28,29,30,34,35,36,39,42,43,44,45,  
 0198/1,19,40,41,55,56,57,58,60,80,83,84,88,  
 0207/11,29,37,38,39,40,41,52,54,55,58,59,70,71,72,75,76,80,81,82,84,85,89,90,91,92,93,94,95,96,  
 97,98,117,118,119,120,121,  
 0211/9,  
 0223/7,8,11,13,14,15,28,29,30,31,32,33,35,36,37,  
 0224/7,9,10,11,12,13,14,15,31,32,33,34,  
 0237/5,23,24,25,27,28,29,31,43,44,46,47,48,54,56,57,58,67,68,70,71,75,76,77,80,81,82,83,84,85,86,87,  
 88,97,100,104,105,107,108, 109, 106, 112,114,115,119,120,121,122,123,  
 0235/30,33,40,41,46,  
 0239/3,8,25,  
 0240  
 0242/37,38,54,46,61,64,69,73,75,76,125,127,  
 0245/35,37,39,  
 0246/20,21,22,23,24,51,  
 0247/1,9,10,11,12,13,17,20,  
 0248/18,19,25,26,28,29,64,56,71,72,73,74,76,77,79,82,83,84,85,86,92,97,98,99,100,104,105,107,108,  
 110,111,112,113,114,117,118,119,120,122,123,126,127,  
 0253/1,8,9,10,11,13,14,15,17,18,19,  
 0254/6,10,18,19,20,21,24,26,34,38,42,44,46,47,  
 34,55,56,59,67,66,68,80,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,50,51,52,53,54,81,82,83,84,85,86,95,97,99,100,  
 101,104,108,109,115,114,  
 0256/13,18,19,20,25,  
 0258/23,31,32,36,39,40,41,46,47,48,49,50,53,68,70,78,79,85,86,  
 0260/9, 32,34,35,36,43,44,45,48,49,  
 0266/16,30,31,32,33,34,36,47,56,57,63,64,65,  
 0268/1,26,27,30,31,32,33,36,38,37,39,40,48,49,50,53,54,  
 0299/1,21,28,41,50,51,54,55,56,58,61,67,78,84,90,91,92,93,94,95,96,97,104,112,128,129,130,135,137,  
 142,143,145,146,148,147,151,  
 0300/1,7,9,10,11,12,13,14,15,19,25,26,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,3,39,  
 0318/20,60,61,62,86,92,96,97,98,99,100,101,111,113,  
 0358/21,22,23,  
 0359/1,  
 0360/8,23,29,31,32,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,57,58,59,60,60/1,62,  
 0274/17,18,19,27,41,46,47,48,49,51,66,69,70,80,81,  
 0406/31,34,35,36,43,44,45,47,75,76,95,96,97,101,102,103,104,115,  
 118,119,120,122,132,133,137,147,154,155,

#### Mát

0301/13, 0301/58, 0242/4, 0242/5, 0242/70, 0242/71, 0242/72, 0242/73, 0242/74, 0242/75

#### Lf

540/7, 541, 542, 543, 544, 545, 546/1, 2195, 2196, 2197

#### Lk

22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30/1, 30/2.

**MÓRAHALOM VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.**  
**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**

---

**RÉSZLETES INDOKOLÁS**

**Az 1. §-hoz**

A HÉSZ módosítások a helyi adottságok és az igények figyelembevételével önkormányzati kérelem alapján.

HÉSZ 6. § (1) e) pontjának módosítása

A tervezett módosításokkal a helyi igények és adottságok figyelembevétel a HÉSZ pontosítása települési érdek a minőségi és fenntartható urbánus környezet kialakítása érdekében. A módosítási igények az épített környezetet érintik, egyéb érintettség nem határozható meg.

**A 2. §-hoz**

HÉSZ módosítások a helyi adottságok és az igények figyelembevételével önkormányzati kérelem alapján.

HÉSZ 19. § a (16) bekezdésének módosítása

A tervezett módosításokkal a helyi igények és adottságok figyelembevétel a HÉSZ pontosítása települési érdek a minőségi és fenntartható urbánus környezet kialakítása érdekében. A módosítási igények az épített környezetet érintik, egyéb érintettség nem határozható meg.

**A 3. §-hoz**

HÉSZ módosítások a helyi adottságok és az igények figyelembevételével önkormányzati kérelem alapján.

A HÉSZ 1., 2. és 4. mellékletében eszközölt tervezett rajzi és egyéb módosításokkal a helyi igények és adottságok figyelembevétel a HÉSZ pontosítása települési érdek a minőségi és fenntartható urbánus környezet kialakítása érdekében. A módosítási igények az épített környezetet érintik, egyéb érintettség nem határozható meg.

**A 4. §-hoz**

Záró rendelkezéseket (hatályba lépés időpontját) tartalmazza.

Nógrádi Zoltán sk.  
polgármester

dr. Tóth Krisztián sk.  
jegyző

### 3. MELLÉKLETEK

---

#### 3.1. ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK

**MÓRAHALOM VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.**  
**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**

---

**3.1. ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK**

**J e g y z ő k ö n y v - i   k i v o n a t**

**Készült:** Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. május 30-án megtartott májusi soros ülésének jegyzőkönyvéből

**227/2024. (V.30.) Képviselő-testületi határozat:**

**Tárgy:** A településfejlesztési és a településrendezési terv, továbbá a helyi építési szabályzat módosítására irányuló egyszerűsített egyeztetési eljárás elindítása

**H a t á r o z a t**

1./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete „A településfejlesztési és a településrendezési terv, továbbá a helyi építési szabályzat módosítására irányuló egyszerűsített egyeztetési eljárás elindítása” tárgyú előterjesztést megtárgyalta, az abban foglaltakkal, valamint a főépítési feljegyzéssel egyet ért, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet alapján az egyszerűsített egyeztetési eljárás elindítását elhatározza.

2./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete kiemelt önkormányzati fejlesztési területté minősíti az alábbi területeket:

- a. Mórahalom, belterület 1463/2 hrsz. alatti ingatlant magában foglaló utcákkal körülhatárolt telektömb,
- b. Mórahalom, belterület Zákányszéki út, Petőfi utca, Dankó Pista utca – beleértve Rigó utcát és Nyár utca ingatlanjait magába foglaló, ezen utcákkal körülhatárolt telektömb,
- c. Mórahalom belterület 592/2 hrsz., 593 hrsz. és 594/2 hrsz. ingatlanok
- d. Mórahalom belterület 716 hrsz. ingatlan,
- e. Mórahalom belterület 1932/2 hrsz. ingatlan,
- f. Mórahalom, külterület 0406/170 hrsz. ingatlan,
- g. Mórahalom külterület 0254/108 hrsz. és 0254/109 hrsz., Mórahalom belterület 1780 hrsz., 1909 hrsz. és 1926 hrsz. ingatlanok,
- h. Mórahalom Szentháromság tér, Szövetkezeti utca és Röszei út által határolt telektömb (volt TSZ udvar)
- i. Mórahalom Termálfalu telektömbje, Temerin utca és Csíkszentmárton utca által magába foglaló 70 db ingatlan,
- j. Mórahalom külterület 0245/18 hrsz., 0245/19 hrsz., 0245/20 hrsz., 0245/24 hrsz., 0245/25 hrsz., 0245/36 hrsz., 0245/40 hrsz ingatlanok telektömbje.

3./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Mórahalom város polgármesterét, hogy a településfejlesztési és a településrendezési terv, továbbá a helyi építési szabályzat módosítási eljáráshoz szükséges tervek és dokumentumok elkészítése érdekében több településtervezőtől és szükség esetén szakági tervezőtől kérjen árajánlatot, a nyertes ajánlattevőt a tárgyi munka elvégzésével bízza meg és vele a tervezési szerződést kösse meg.

4./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Mórahalom város polgármesterét az egyszerűsített egyeztetési eljárás határidőn belül történő megvalósításához szükséges intézkedések megtételére, tárgyalások lefolytatására, dokumentumok, nyilatkozatok aláírására és az ehhez kapcsolódó szerződések megkötésére.

**Határidő:** azonnal és folyamatos, az egyszerűsített egyeztetési eljárás lefolytatására:  
2025.05.31.

**MÓRAHALOM VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.**  
**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**

---

Felelős: Nógrádi Zoltán polgármester  
Beszámolásra: 2025. augusztus Kt.

Erről értesítést kap:

- 1./ Mórahalom város polgármestere
- 2./ Mórahalom város jegyzője
- 3./ Talmácsi István Mórahalom város Főépítésze
- 4./ Irattár

K.m.f.

Nógrádi Zoltán sk.  
polgármester

Dr. Tóth Krisztián sk.  
jegyző

A kivonat hiteles:.....



**MÓRAHALOM VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.**  
**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**

---

**J e g y z ő k ö n y v - i k i v o n a t**

**Készült:** Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. augusztus 09-én megtartott augusztusi rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

**272/2024. (VIII.9.) Képviselő-testületi határozat:**

**Tárgy:** Ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása, Mórahalom, belterület 2195 helyrajzi számú, 2196 helyrajzi számú, 2197 helyrajzi számú ingatlanokra elővásárlási jog alapítása

**H a t á r o z a t**

1./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az „*Ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása, Mórahalom, 2195 helyrajzi számú, 2196 helyrajzi számú, 2197 helyrajzi számú ingatlanokra elővásárlási jog alapítása*” tárgyú előterjesztést, az abban foglaltakkal egyetértve kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja Mórahalom belterület 2195 helyrajzi számú, a 2196 helyrajzi számú és a 2197 helyrajzi számú ingatlanokat.

2./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítás eljárási programjába való beépítésével.

3./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a kiemelt területté nyilvánítás érdekében a településrendezés megvalósításához a szükséges intézkedéseket tegye.

**Határidő:** azonnal és folyamatos

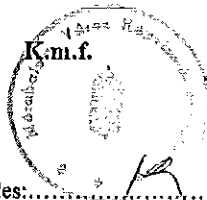
**Felelős:** Nógrádi Zoltán polgármester

**Beszámolásra:** 2024. szeptemberi Kt.

**Erről értesítést kap:**

- 1./ Mórahalom város polgármestere
- 2./ Mórahalom város jegyzője
- 3./ Irattár

Nógrádi Zoltán sk.  
polgármester



Dr. Tóth Krisztián sk.  
jegyző

A kivonat hiteles:.....

**MÓRAHALOM VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2024. 2. SZ.**  
**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**

---

**J e g y z ő k ö n y v i k i v o n a t**

**Készült:** Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. november 28-án megtartott novemberi soros ülésének jegyzőkönyvéből

**419/2024. (XI.28.) Képviselő-testületi határozat:**

**Tárgy:** A településfejlesztési és a településrendezési terv, továbbá a helyi építési szabályzat módosítására irányuló egyszerűsített egyeztetési eljárás kiegészítése

**H a t á r o z a t**

1./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete „A településfejlesztési és a településrendezési terv, továbbá a helyi építési szabályzat módosítására irányuló egyszerűsített egyeztetési eljárás kiegészítése” tárgyú előterjesztést megtárgyalta, az abban foglaltakkal egyet ért, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet alapján a már elindított egyszerűsített egyeztetési eljárás kiegészítését elhatározza.

2./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete kiemelt önkormányzati fejlesztési területté minősíti az alábbi területeket:

- a) Mórahalom, belterület 2195. hrsz., 2196. hrsz. és a 2197 hrsz. alatti telkeket magában foglaló, utcákkal körülhatárolt telektömb,
- b) Mórahalom, belterület 2060. hrsz. és a 2153 hrsz. alatti telkeket magában foglaló, utcákkal körülhatárolt telektömb,
- c) Mórahalom, külterület 0406/335. hrsz., 0406/411. hrsz. és a 0406/412 hrsz. alatti telkeket magában foglaló, utcákkal körülhatárolt telektömb.

3./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Mórahalom város polgármesterét az egyszerűsített egyeztetési eljárás határidőn belül történő megvalósításához szükséges intézkedések megtételére, tárgyalások lefolytatására, dokumentumok, nyilatkozatok aláírására és az ehhez kapcsolódó szerződések megkötésére.

**Határidő:** azonnal és folyamatos, az egyszerűsített egyeztetési eljárás lefolytatására: 2025.03.31.

**Felelős:** Nógrádi Zoltán polgármester

**Beszámolásra:** 2025. áprilisi Kt.

**Erről értesítést kap:**

1./ Mórahalom város polgármestere

2./ Mórahalom város jegyzője

3./ Irattár

Nógrádi Zoltán sk.  
polgármester



Dr. Tóth Krisztián sk.  
jegyző

A kivonat hiteles:.....

