

Mórahalom Város Polgármesterétől

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI
Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Előterjesztő: Nógrádi Zoltán polgármester

Iktatószám: MH/3769/2026

Ügyintéző/Témafelelős: Balogh Orsolya / Dr. Tóth Krisztián

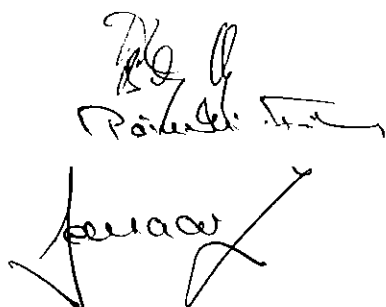
Tárgy: A településfejlesztési és a településrendezési terv, továbbá a helyi építési szabályzat módosítására irányuló egyszerűsített egyeztetési eljárás elindítása

Véleményező Bizottság: Ügyrendi Bizottság
Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

Melléklet: 1 pld. főépítési feljegyzés
1 pld. módosítási pontok jegyzéke
1 pld. helyszínrajz a módosítási pontokról

Jegyző:
Kabinet:
Pénzügy:

Polgármester:



The image shows two handwritten signatures. The top signature is in dark ink and appears to be 'Nógrádi Zoltán'. The bottom signature is in a lighter ink and appears to be 'Balogh Orsolya'.

Tisztelt Képviselő-testület!

Városunk folyamatosan fejlődik, amely folyamatot a településfejlesztési és -rendezési eszközeink révén tudjuk segíteni és egyúttal – törvény adta feladatainknak megfelelően - kézben tartani. Elindult az új településtervezési elkészítése is, de azzal párhuzamosan szükségessé vált Mórahalom Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2020/(II.27.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: HÉSZ) a felülvizsgálata is.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet (továbbiakban: Elj. r.) határozza meg a településrendezési eszközök - településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat - készítésének és módosításának eljárási rendjét.

Az Elj. r. 60. § (6) bekezdése szerint:

„(6) Az egyeztetési eljárás típusa szerint általános, egyszerűsített vagy rövid eljárás, kézikönyvnél és a településképi rendeletnél általános vagy rövid eljárás lehet.”

Az Elj. r. 68. § szerint:

„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településtervezési eljárásban történő

a) készítése vagy módosítása esetén, ha

aa) az Étv. 6. § (2) bekezdése szerint vagy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

- 1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,*
- 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és*
- 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”*

Az Elj. r. adta lehetőséggel élve és a módosítási eljárást felgyorsítva javaslom, hogy minősítse a Tisztelt Képviselő-testület kiemelt fejlesztési területté az alábbi tömböket, így egyszerűsített eljárásban lesz lehetősége az önkormányzatnak lefolytatni a HÉSZ módosítási eljárását:

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

- 1) Mórahalom, belterület 373, 374, 375, 376, 377/1., 377/2, 378, 379/1 és 379/2 hrsz. alatti telkeket magában foglaló telektömb,
- 2) Mórahalom, 0254/81, /82, /83, /84, /86, /225, /245, /248, /251, /254, /257, /260, /263, /266, /277, /278, /283, /288, /292, /295, /306 hrsz. alatti telkeket magában foglaló telektömb,
- 3) Mórahalom, belterület 1927/1 és 1927/2 hrsz. alatti telkeket magában foglaló telektömb,
- 4) Mórahalom, külterület 0113/28 és 0113/29. hrsz. alatti telkeket magában foglaló telektömb,
- 5) Mórahalom, külterület 0242/8 hrsz. alatti telket magában foglaló telektömb,
- 6) Mórahalom, külterület 0406/254 hrsz. alatti telket magában foglaló telektömb,
- 7) Mórahalom, külterület 0406/170 hrsz. alatti telket magában foglaló telektömb,
- 8) Mórahalom, külterület 0254/40 hrsz. alatti telket magában foglaló telektömb.

Javaslom ezen kiemelt fejlesztési területekre vonatkozó településrendezési eszközöket egyszerűsített eljárás útján felülvizsgálni.

Az Elj. r. 7. § (7) bekezdése szerint a településtervező megalapozó vizsgálatának és az alátámasztó javaslatának tartalmát, a település önkormányzati főépítésze vagy a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

Az Elj. r. 7. § (8) bekezdése szerint a jelen előterjesztéshez mellékelt feljegyzést a Képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az a későbbiekben az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.

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

Nógrádi Zoltán
polgármester

H a t á r o z a t i j a v a s l 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:

- 1) Mórahalom, belterület 373, 374, 375, 376, 377/1., 377/2, 378, 379/1 és 379/2 hrsz. alatti telkeket magában foglaló telektömb,
- 2) Mórahalom, 0254/81, /82, /83, /84, /86, /225, /245, /248, /251, /254, /257, /260, /263, /266, /277, /278, /283, /288, /292, /295, /306 hrsz. alatti telkeket magában foglaló telektömb,
- 3) Mórahalom, belterület 1927/1 és 1927/2 hrsz. alatti telkeket magában foglaló telektömb,
- 4) Mórahalom, külterület 0113/28 és 0113/29. hrsz. alatti telkeket magában foglaló telektömb,
- 5) Mórahalom, külterület 0242/8 hrsz. alatti telket magában foglaló telektömb,
- 6) Mórahalom, külterület 0406/254 hrsz. alatti telket magában foglaló telektömb,
- 7) Mórahalom, külterület 0406/170 hrsz. alatti telket magában foglaló telektömb,
- 8) Mórahalom, külterület 0254/40 hrsz. alatti telket magában foglaló telektömb.

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.

Mórahalom Város Polgármesterétől

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

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:
2026.09.30.

Felelős: Nógrádi Zoltán polgármester

Beszámolásra: 2026. április Kt.

Erről értesítést kap:

- 1./ Mórahalom város polgármestere
- 2./ Mórahalom város jegyzője
- 3./ Berkecz Balázs Mórahalom város főépítésze
- 4./ Irattár

FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT

MÓRAHALOM VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2026. ÉVI 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet rendelkezési alapján a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslat elkészítésével kapcsolatban, a településrendezési feladat méretét tekintve, a következő nyilatkozatot teszem:

Mórahalom város kiemelt fejlesztéseihez kapcsolódó 2026. évi 1. számú, egyszerűsített eljárásban történő módosítás tervanyagának kidolgozása során a vizsgálatokat és az alátámasztó javaslatot csak a módosítással érintett területekre kell elkészíteni.

Megalapozó vizsgálatok és az alátámasztó javaslatok összevonva kerülnek kidolgozásra.

A következő fejezeteket szükséges kidolgozni:

- Jóváhagyandó munkarészek
 - Településszerkezeti Terv módosítása
 - Helyi Építési Szabályzat módosítása (szabályozási tervi melléklettel)
- Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat:
 - Településrendezési összefüggések (hatályos szabályozás, módosítási javaslat bemutatása)
 - A módosítás területrendezési tervekkel való összhangjának igazolása (Trtv, MvM rendelet, Csongrád-Csanád Megyei TrT)

A fel nem sorolt alfejezeteket nem szükséges elkészíteni, de a tervező kiegészítheti újabb fejezetekkel, amennyiben indokoltnak tartja.

A megalapozó vizsgálatokban és az alátámasztó javaslatban csak olyan mértékben szükséges ábrákat alkalmazni, hogy az alátámasztást elősegítse.

A tartalmi elemek összevonhatóak, átcsoportosíthatóak.

2026. március 15.

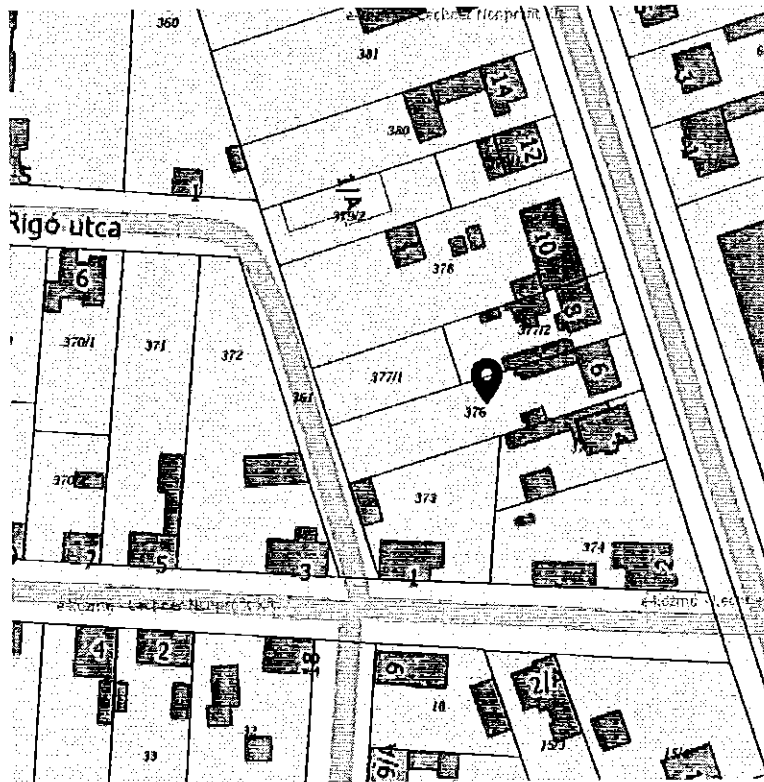

Berkecz Balázs
főépítész

EGYSZERŰ ELJÁRÁS 2026. MÁRCIUS - módosítási pontok

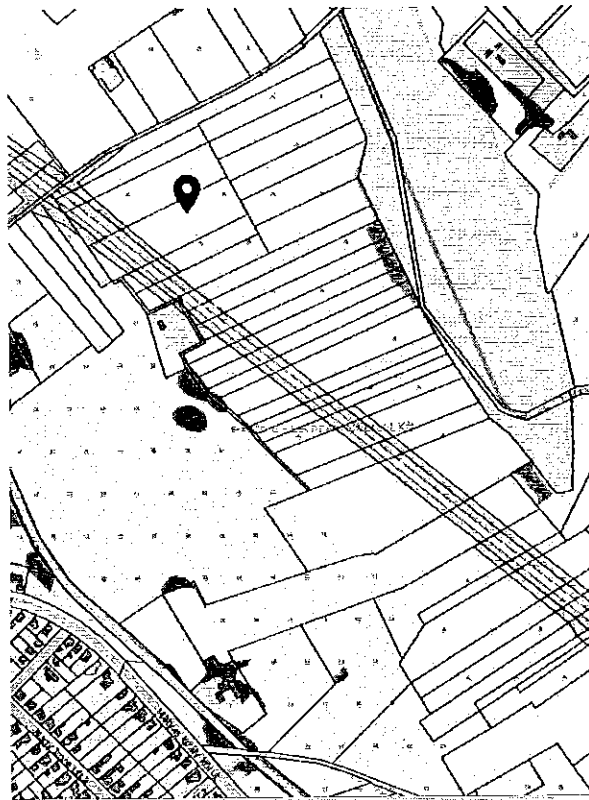
Ssz.	Téma	Szándék	Hrsz.	Kiemelt sorszáma	Indoklás
1.	Zákányszéki út - Rigó utca telektömb	Vt (településközponti) terület Lke (kertvárosias)területre átminősítése	373, 374, 375, 376, 377/1/2, 378, 379/1/2	1.	Épületmagasság korlátozása, illetve 1 telken max. 2 rendeltetési egység lehet, társasház nem épülhet
2.	Új Klg terület kijelölés 55-ös elkerülő mellett	Körforgalmi büfé oldalán az 55. út mentén - túlnyomó részt önkormányzati tulajdonú telkek	jegyzék alapján	2.	Folytatása az 55 út melletti területek Klg kijelölésének - a város felőli területek már kijelölésre kerültek
3.	Szöveges módosítás: "rendeltetési egység"- meghatározása a Bercsényi Lakóterületen	Új beépítési területen 1 főépület lehet, max. 2 lakás rendeltetési egységgel + 1 melléképület			Most csak 1 lakórendeltetésű főépület egység lehet és 1 melléképület
4.	Zákányszéki út templomot érintő telektömbrészt	A templomot érintő telek és Közpark telekhatár rendezése	1927/1, /2	3.	Közpark területéből csak az előző eljárás lezárultával lehet területet elvonni a zöldterületi kötelezettség miatt
5.	GÁL besorolásból KEN övezeti besorolás módosítás	Meglévő napelemparkok (KEN) különleges megújuló energiaforrás övezetbe átsorolása Gál (gazdasági) övezetből	0113/28, 0113/29	4.	Már nem engedélyezhető HÉSZ megfelelő övezeti besorolás nélkül napelemparkot létesíteni
6.	Bercsényi Lakópark újosztású telkei	Átrajzolni a szerkezeti tervben a telekalakításnak megfelelően			A HÉSZ tervezettől eltérően a Bercsényi utcára merőlegesre módosult a telkek kiosztása
7.	Mák (korlátozott beépíthetőség)-Mát (általános tanyás) területre módosítás	Magánszemély keresett meg, nem tud a területén építeni (Kovács Z. Tibor)	0242/8	5.	Nem indokolt a tilalom megléte, a terület mellett már Gál (gazdasági) terület van kijelölve
8.	Vízgazdálkodási terület módosítása	Vízgazdálkodási terület helyett különleges sportterületre való módosítás	0406/254	6.	Kialakított futókör van és fedetlen tenispálya kerül a futókör közepébe
9.	Kerthasználatú területrész törlése	Babos tanyát körülölelő, csatorna védtáv melletti területrészről a kert besorolás levétele	0406/170	7.	A kerthasználatú rész nem indokolt, egyébként is meglévő épületek vannak elhelyezve, amit az Éphat engedélyezett
10.	Lovászi terület - befektetői kérés	Épületmagasság emelése 16 méterre	0245/40	8.	Gksz (kereskedelmi, szolgáltató)övezet épületmagasság módosítása

HÉSZ egyszerű eljárás - módosítási pontok helyszínrajzi ábrázolás

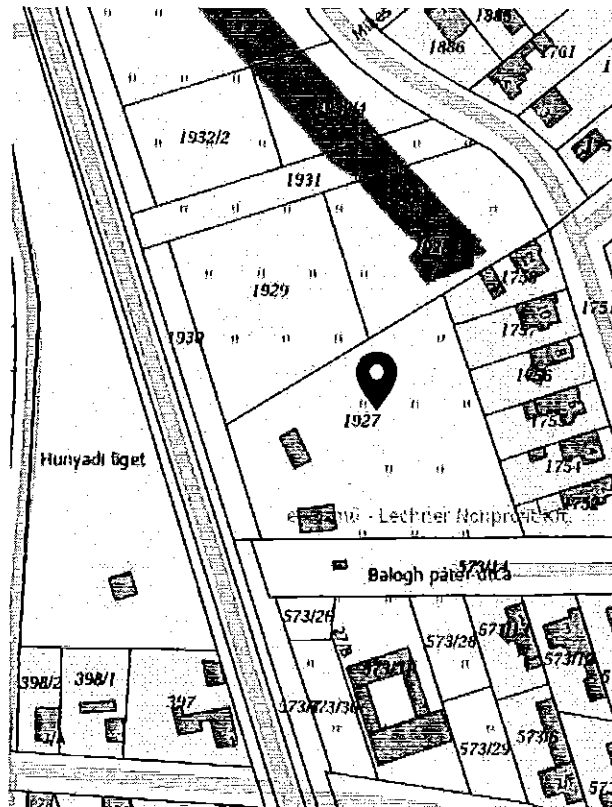
1. pont



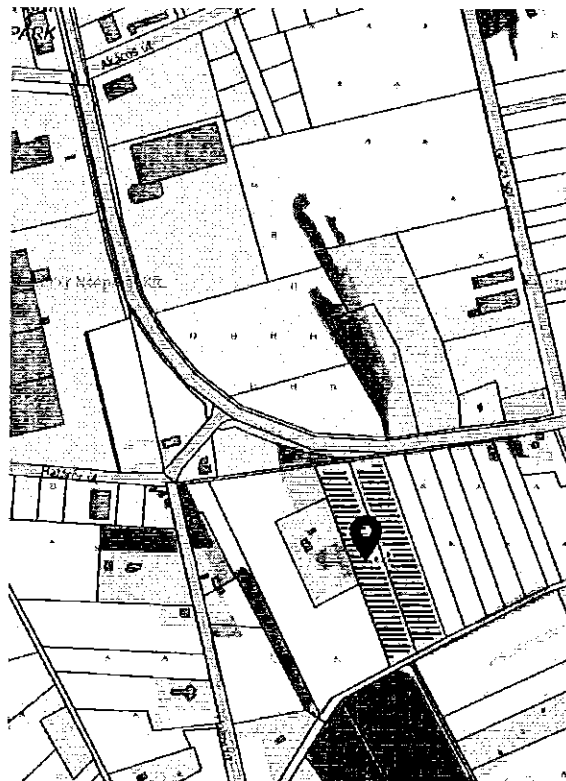
2. pont



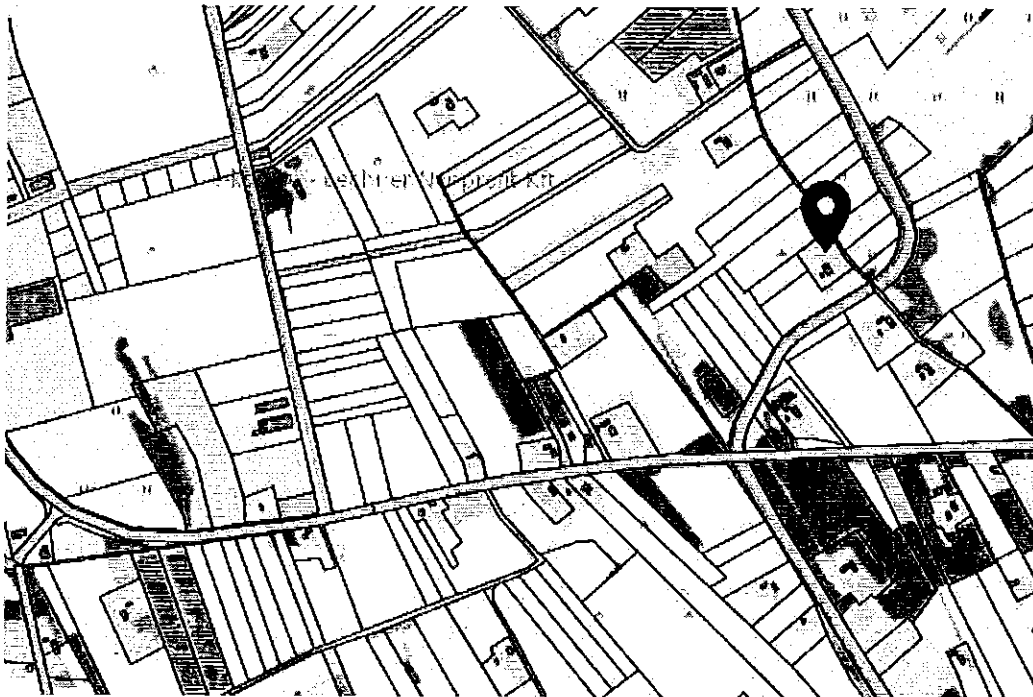
4. pont



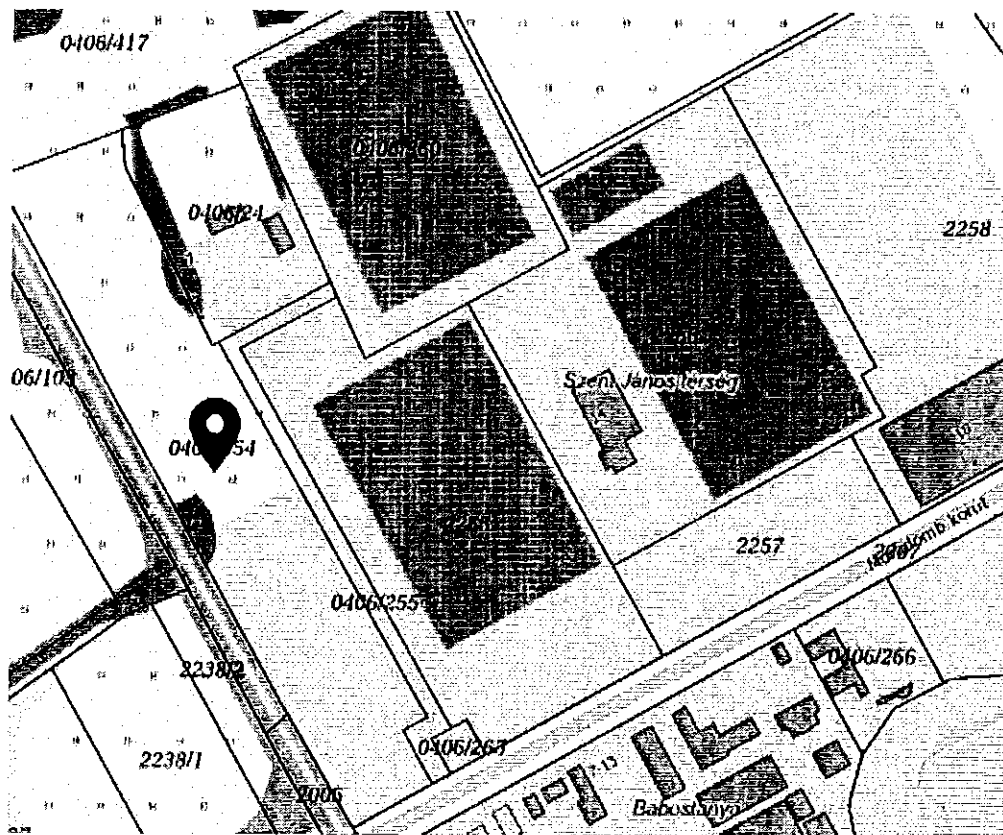
5. pont



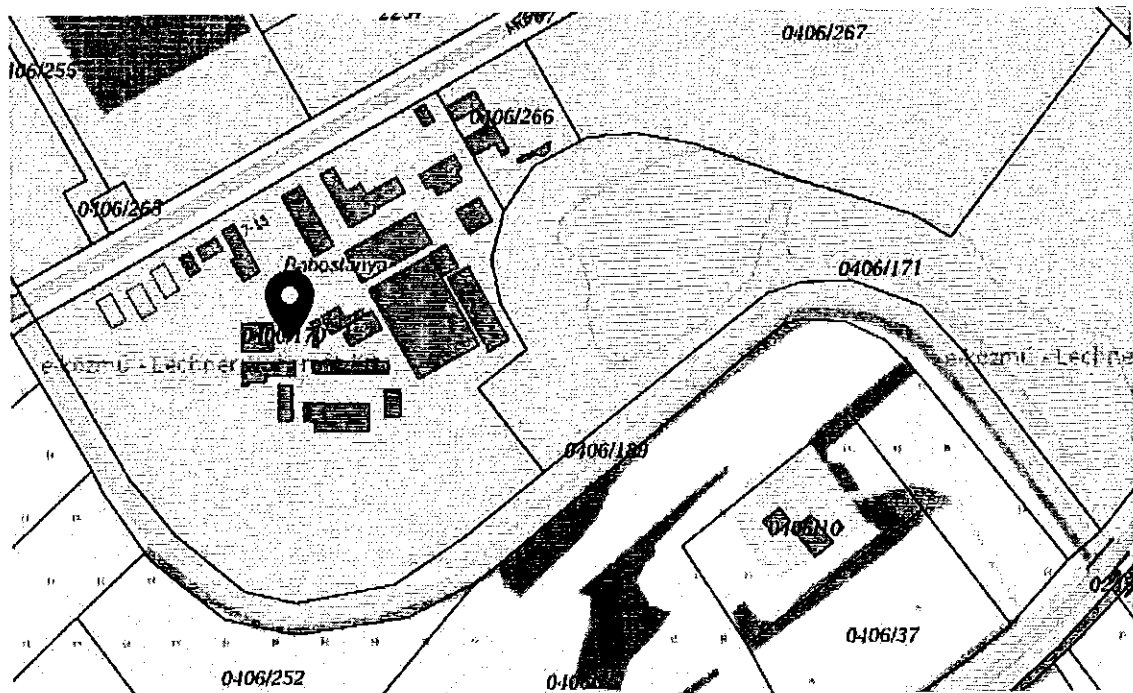
7. pont



8. pont



9. pont



10. pont

