

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/5585/2026.

Ügyintéző/Témafelelős: Balogh Orsolya / Dr. Tóth Krisztián

Tárgy: A hatályos településrendezési eszközök módosítására irányuló egyszerűsített egyeztetési eljáráshoz újabb kiemelt fejlesztési területek kijelölése

Véleményező Bizottság: Valamennyi bizottság

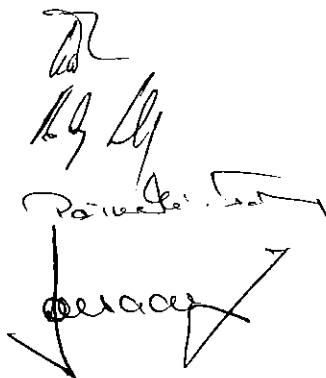
Melléklet: 1 pld. módosítási pontok jegyzéke a 88/2026. (III.26.) számú Kt. határozattal egységes szerkezetben
1 pld. helyszínrajz a módosítási pontokról a 88/2026. (III.26.) számú Kt. határozattal egységes szerkezetben
1 pld. főépítész feljegyzés

Jegyző:

Kabinet:

Pénzügy:

Polgármester:



Tisztelt Képviselő-testület!

Mint az Önök előtt ismeretes: Mórahalom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 88/2026. (III.26.) számú Kt. határozatában döntött a településrendezési eszközök újabb módosításának megindításáról az önkormányzatnál jelentkezett módosítási szándékok megvalósítása érdekében.

Mórahalom Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2020. (II.27.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: 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, mivel a felülvizsgálat kizárólag kiemelt önkormányzati fejlesztéseket érint.

Az Elj. r. 60. § (6) pontja 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 településterv egyszerűsített eljárásban történő

a) készítése vagy módosítása esetén, ha

aa) a Méptv. 23. §-a szerinti beruházás, vagy a Méptv. 193. §-a szerinti 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, kivéve, ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével jár,

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.”

A T. Képviselő-testület a 88/2026. (III.26.) számú Kt. határozatában a jelen előterjesztéshez mellékelt módosítási pontok jegyzékében 1-10 sorszám alatti területeket jelölte ki kiemelt fejlesztési területként.

A felülvizsgálat során újabb két módosítási tétel merült fel, ezeket a jelen előterjesztéshez mellékelt módosítási pontok jegyzékének és a helyszínrajznak a 11. és a 12. sorszám alatti pontjai tartalmazzák.

Az Elj. r. adta lehetőséggel élve és a módosítási eljárást felgyorsítva javaslom, hogy:

- a Mórahalom, belterület 1932/11 hrsz., a 1932/12 hrsz. és a 1932/13 hrsz. alatti telkeket magában foglaló telektömböt (lásd 11. sorszám alatti pont),
- és a Mórahalom, belterület 1914/12 hrsz. alatti telket magában foglaló telektömböt (lásd 12. sorszám alatti pont)

is minősítse a Tisztelt Képviselő-testület új kiemelt fejlesztési területté, így egyszerűsített eljárásban lesz lehetősége az önkormányzatnak lefolytatni a HÉSZ módosítási eljárását.

Javaslom ezen kiemelt fejlesztési területekre vonatkozóan is a településrendezési eszközöket a már elindított egyszerűsített eljárás keretében felülvizsgálni az érintett telkek beépítési paramétereinek optimalizálása érdekében.

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Az Elj. r. 7. § (7) bekezdése szerint a településterv 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 mellékelte 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 tárgyi előterjesztést megtárgyalta, az abban foglaltakkal egyet ért, a 88/2026. (III.26.) számú Kt. határozatban és a jelen határozatban megjelölt, kiemelt önkormányzati fejlesztési területeket egységes szerkezetben tartalmazó mellékleteket elfogadja és kiemelt önkormányzati fejlesztési területté minősíti

- a) a Mórahalom, belterület 1932/11 hrsz., a 1932/12 hrsz. és a 1932/13 hrsz. alatti telkeket magában foglaló telektömböt (a mellékletekben a 11. sorszám alatti pont),
- b) és a Mórahalom, belterület 1914/12 hrsz. alatti telket magában foglaló telektömböt (a mellékletekben a 12. sorszám alatti pont).

2./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az 1./ pontban kiemelt fejlesztési területté minősített területekre is kiterjeszti a 88/2026. (III.26.) számú Kt. határozatával a hatályos településrendezési eszközök módosítása tárgyában elindított egyszerűsített eljárást az érintett telkek beépítési paramétereinek optimalizálása érdekében.

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:
2026.08.31.

Felelős: Mórahalom város Polgármestere

Beszámolásra: 2026. június 30.

Erről értesítést kap:

- 1./ Mórahalom város Polgármestere
- 2./ Mórahalom város Jegyzője
- 3./ Berkecz Balázs Mórahalom város főépítésze
- 4./ Irattár

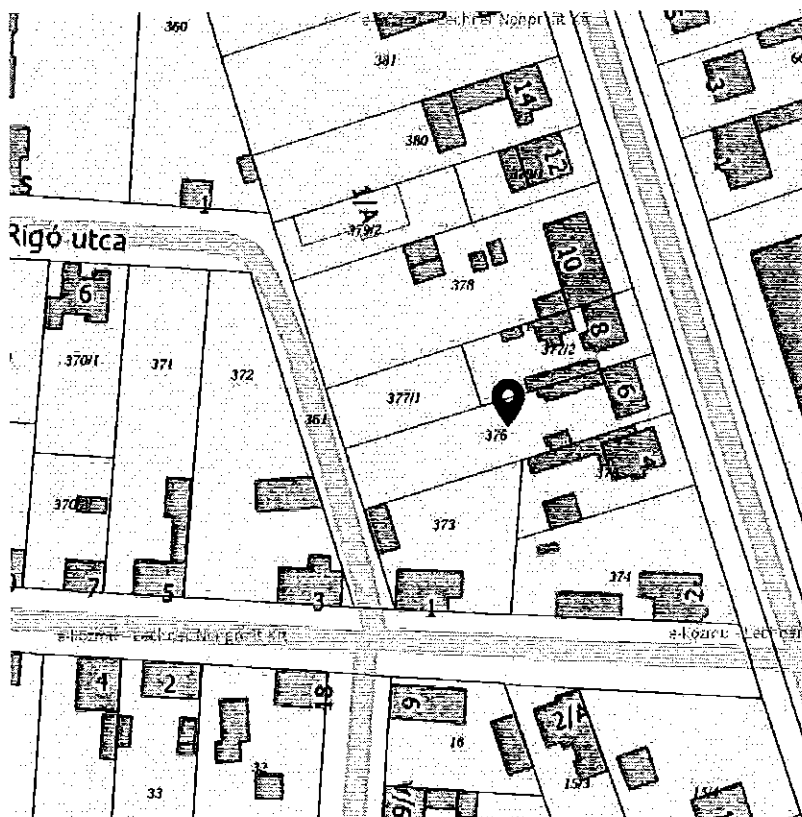
EGYSZERŰ ELJÁRÁS 2026. MÁJUS - módosítási pontok

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

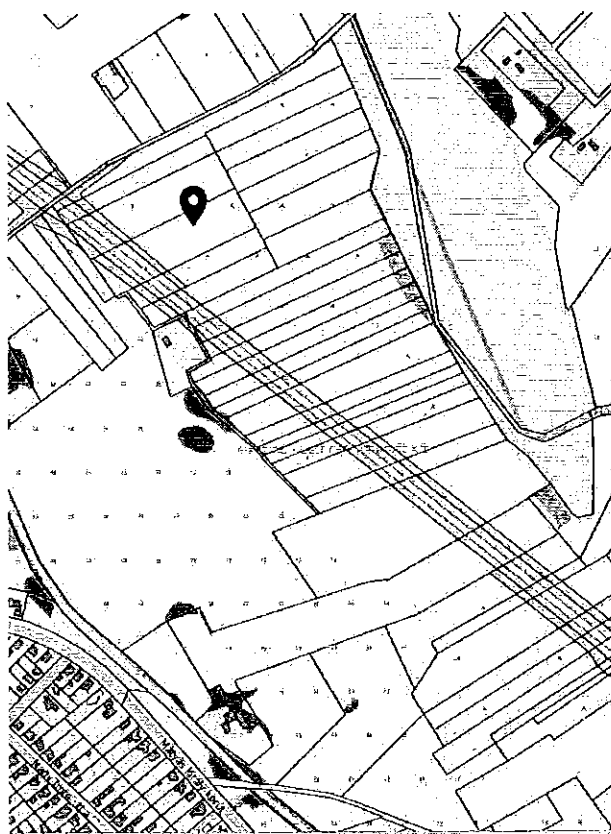
11.	Zákányszéki út templomot érintő telektömb keleti része	garázssor kialakítás lehetőségének megteremtése	1932/11 1932/12 1932/13		keskenyek a telkek, leginkább garázs céljára
12.	1914/12 hrsz. alatti telket magában foglaló telektömb	a Gál területen tervezett fejlesztések támogatása	1914/12		befektetői jelzések alapján tervezett a módosítás gazdaságfejlesztési szempontból

HÉSZ egyszerű eljárás - módosítási pontok helyszínrajzi ábrázolás

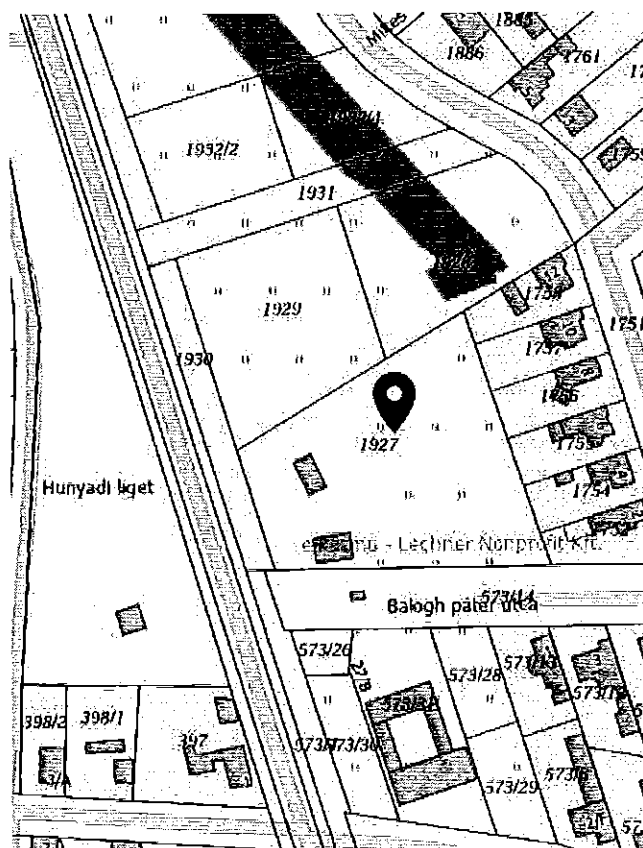
1. pont



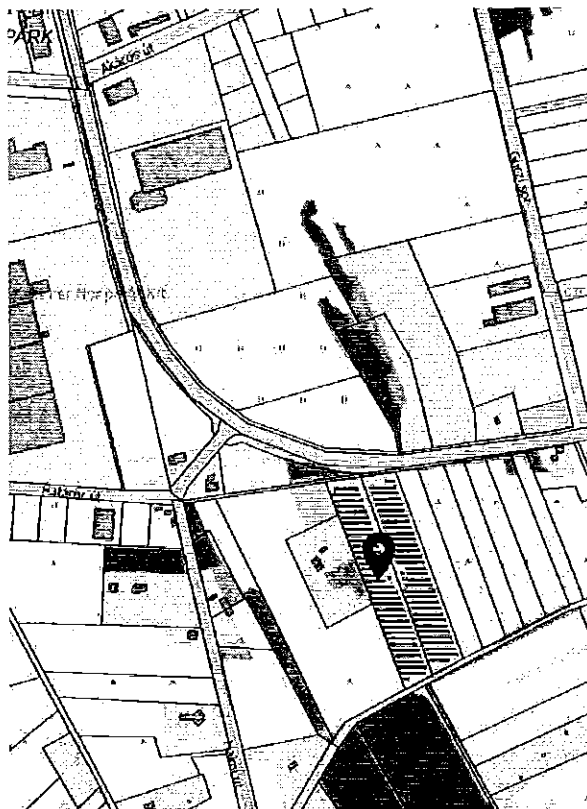
2. pont



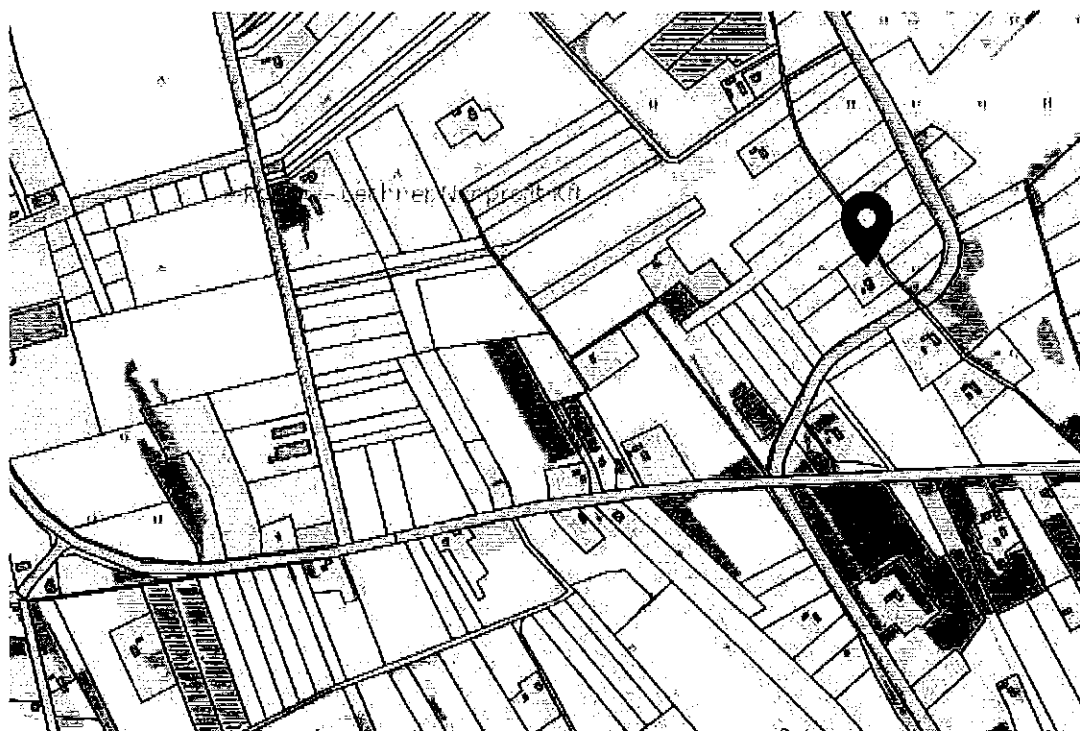
4. pont



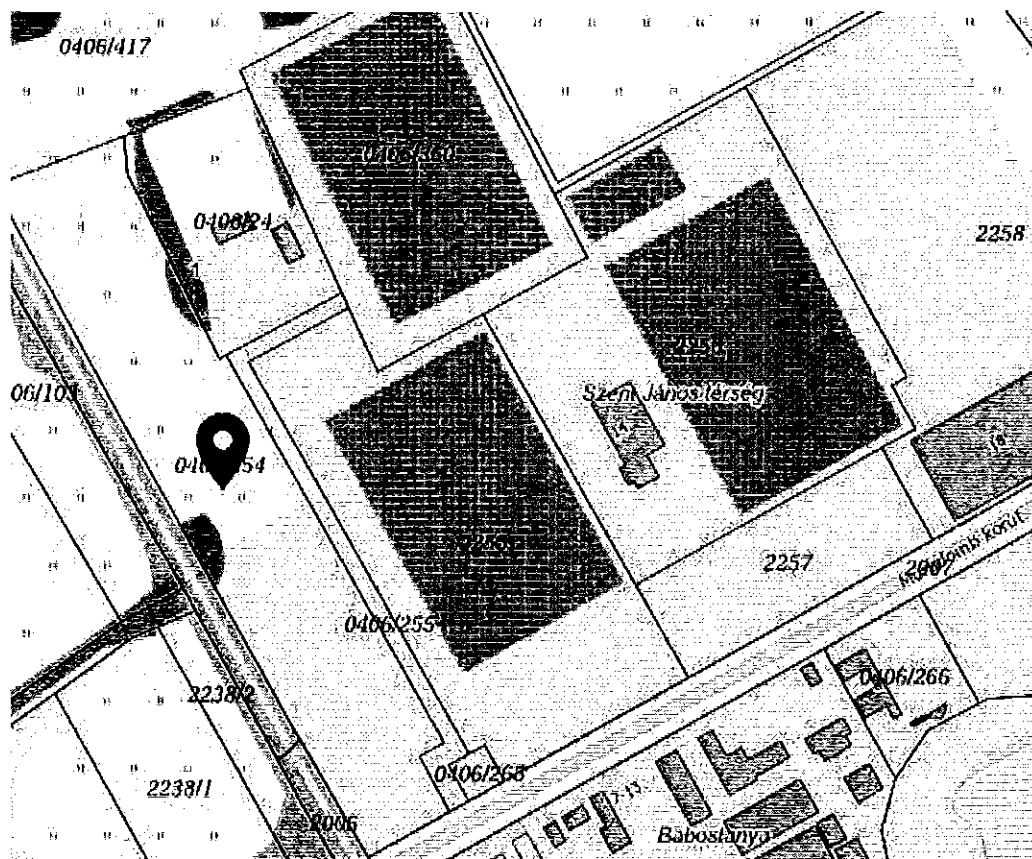
5. pont



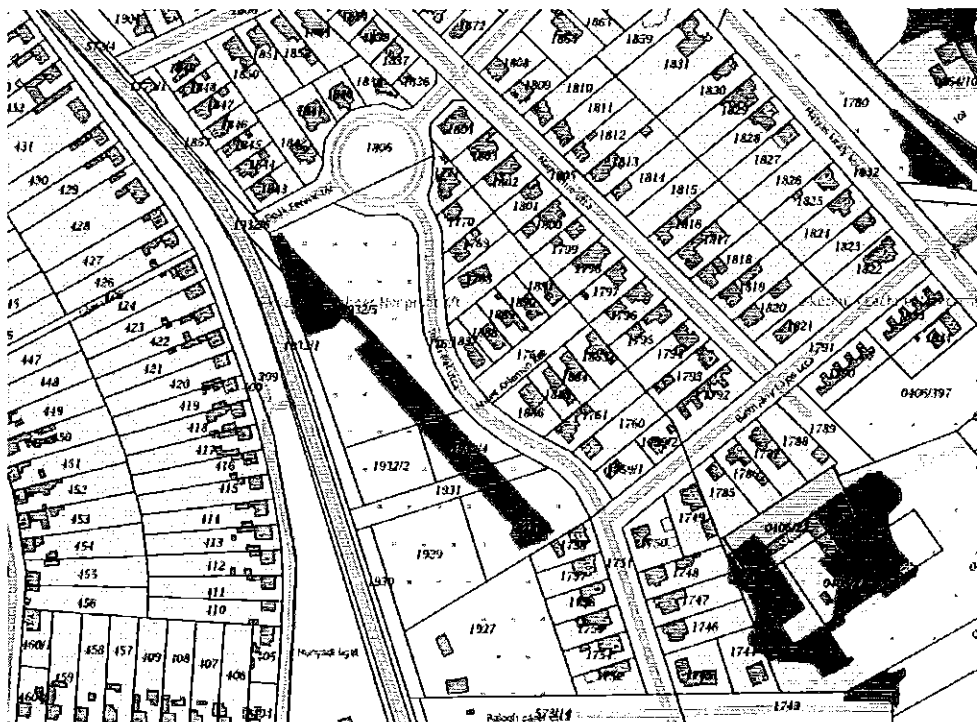
7. pont



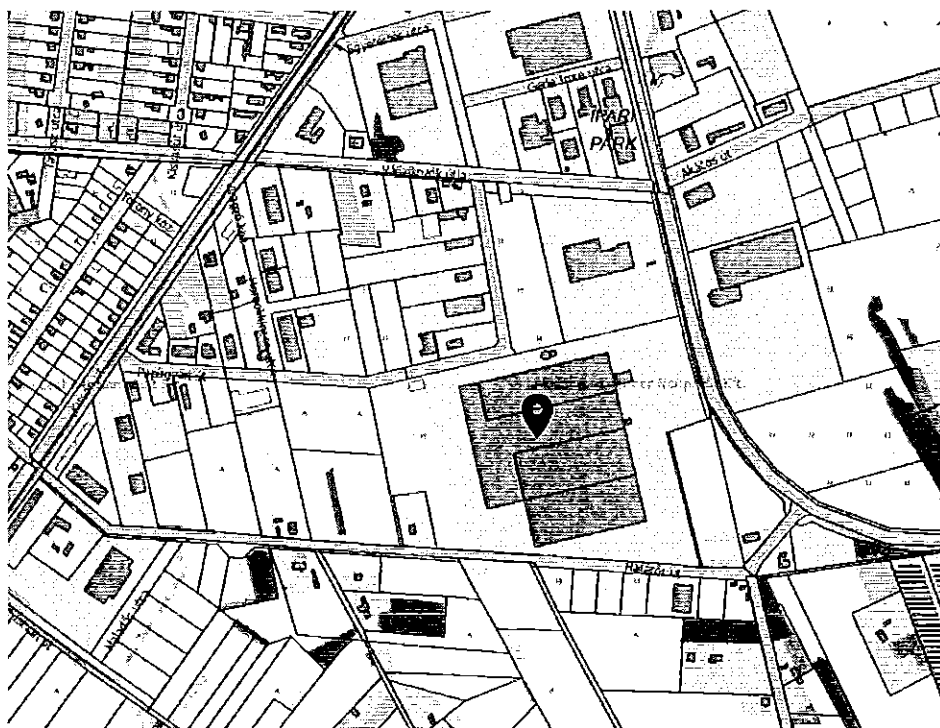
8. pont



11. pont



12. pont



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. május 21.


Berkecz Balázs
főépítész