



CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

**Bedő Tamás**  
**polgármester úr**  
részére

Városi Önkormányzat

Csongrád

*„Kizárólag elektronikus úton megküldve.”*

Iktatószám: CS/B01/6452-6/2024.

Tárgy: Csongrád Város településrendezési eszközeinek  
módosítása általános egyeztetési eljárásban – záró  
véleményezés

Ügyintéző: Sándor Gabriella

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Csongrád Város településrendezési eszközeinek több területet érintő módosítására vonatkozó dokumentáció az Elektronikus Tervezést Támogató Rendszer (továbbiakban: E-TÉR) felületre feltöltésre került, mellyel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Vrh.) 67. § szerinti záró szakasz került kezdeményezésre.

A módosítás során 1 ha-t meghaladó nagyságban új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, mely esetben a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 76. § (1) bekezdése szerint a dokumentációt az országos főépítész is véleményezi. A megkeresés 2024. november 21.-én megtörtént, az országos főépítész az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó, EPAT/8821-1/2024/TTFO iktatási számú támogató levele 2024. december 4.-én érkezett be.

A Vrh. 66. § szerinti szakaszban beérkezett észrevételek alapján átdolgozott dokumentáció jogszabályi megfelelőségének biztosítása érdekében annak jóváhagyást megelőző javítása szükséges.

Csongrád Város helyi építési szabályzata esetében az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15.-én hatályos rendelkezéseit kell figyelembe venni. Az OTÉK 19. § (2) bekezdés szerint a területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható. Ez alapján az alaprendeletben bevezetésre tervezett új 40. § (2a) bekezdésre vonatkozó HÉSZ 8. § jogszabály-ellenes, ezért törlendő. Ezzel összefüggésben az alaprendelet 2. § 15. pontjáról szóló 1. § (3) bekezdés érintett pontja is törlendő.

A véleményezési szakaszban új, lakossági észrevétel érkezett az „Már-3” övezetben, a gazdasági épületekre megengedett épületmagasság mértékére vonatkozóan. Ez alapján az

alaprendelet 57. § (3) bekezdésre vonatkozó, HÉSZ 10. § (1) bekezdése az alábbi szöveg szerint fogadható el:

„(3) Általános mezőgazdasági területen – az Má-3 jelű övezetet kivéve – a gazdasági épületek épületmagassága legfeljebb 7,5 m lehet, különálló lakóépület épületmagassága legfeljebb 4,5 m. Má-3 övezetben a gazdasági épületek épületmagassága legfeljebb 9,0 m, különálló lakóépület épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.”

Az alaprendelet 61. § (10) bekezdésre vonatkozó, HÉSZ 12. § (2) bekezdés a jogbiztonság érdekében az alábbi szöveg szerint fogadható el:

„Az övezetben meglévő épületek és építmények megtarthatók és – amennyiben az övezetre előírt maximális beépítési százalék követelménye lehetővé teszi – az apartman házak kivételével legfeljebb 150 m<sup>2</sup>-rel bővíthetők, az illetékes vízügyi hatóság hozzájárulásával.”

Fenti javítások elvégzése után a településrendezési eszközök **jóváhagyása jogszerűen megtehető.**

Véleményemet a Vrh. 67. § (2) bekezdés a) pontjában nyert felhatalmazás alapján közlöm. Felhívom figyelmét, hogy a Vrh. 67. § (9) bekezdés értelmében az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. Kérem véleményemet a döntésre jogosult testülettel ismertetni.

Felhívom figyelmét, hogy a Vrh. 67. § (10) bekezdése szerint a záró vélemény 6 hónapig érvényes.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 51. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzat képviselő-testülete által megalkotott rendeletet a polgármester és a jegyző írja alá.

A hivatkozott szakasz (2) bekezdése alapján az önkormányzati rendeletet a képviselő-testület hivatalos lapjában vagy a helyben szokásos - a szervezeti és működési szabályzatban meghatározott - módon ki kell hirdetni. A saját honlappal rendelkező önkormányzat rendeletét a honlapján is közzéteszi. Kihirdetéséről a jegyző gondoskodik. A helyi önkormányzat az önkormányzati rendeletet a kihirdetését követően haladéktalanul megküldi a kormányhivatalnak, és a kormányhivatal továbbítja azt a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek.

A jóváhagyott teljes tartalmú dokumentációt a 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés, valamint 3. melléklet 12. sora értelmében az önkormányzati döntést követő 30 napon belül a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

A Vrh. 72. § (1) bekezdés b) pontja értelmében a polgármester a településrendezési eszközt legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

A Vrh. 73. § (1) bekezdése alapján amennyiben az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül a megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű

tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.

Ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és megyei kormányhivatalnál.

A Vrh. 74. § alapján ha az önkormányzat szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény E-TÉR-be történő feltöltésétől számított 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.

Szeged – dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Salgó László Péter főispán  
névében és megbízásából

Sári Zsolt  
állami főépítész