



HIV/ / 2025.

3. napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

**Csorna Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. október 3-i rendkívüli ülésére**

Előterjesztés

- I. Csorna város településszerkezeti tervéről szóló 96/2019. (VII. 25.) önkormányzati határozat, valamint a helyi építési szabályzatról szóló 12/2019. (VII. 25.) önkormányzati rendelet módosításának elhatározására,**
- II. a tárgyi településrendezési eljárásban a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzés jóváhagyására**
- III. valamint a Csorna, külterületi 03/2, 05, 06, 09, 010/2, 0866/3 hrsz.-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítására
(Mobilier Kft. illetve az Agro-Favorit Kft. kérelmére)**

Előterjesztő: dr. Bónáné dr. Németh Katalin polgármester

Előkészítő: Berczeli Gábor településrendezési ügyintéző
dr. Szabó Péter önkormányzati főépítész

Tárgyalja: -

Meghívott: -

A döntés formája: határozat/egyszerűsített többség

Mellékletek száma: -

Az előterjesztést törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Földesi Tamás
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Zsadányi László, mint a Mobilier Kft. ügyvezetője 2025. március 10. napján az alábbi kérelemmel fordult Csorna Város Önkormányzatához:

„...mint a Csorna 010/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa a Csorna Város Településrendezési Tervének módosításához szeretnénk kérni jóváhagyó támogatását az alábbi tárgykörben:

A településrendezési tervmódosítás a 051003, valamint a 01231 számú szabályozási övezetek területére vonatkozna.

- A tervezési területen belül tervezett lakóterület felhasználás optimális megvalósíthatósága érdekében felülvizsgálatra kerülnek a tervezési területen belüli tervezett úthálózati elemek,*
- a beépítésre nem szánt terület, Zöldterület, Z-kp jelű közpark övezet, beépítésre szánt lakóövezeti besorolásra történő módosítása,*
- valamint a lakó funkcióhoz rendelhető optimális beépítési paraméterek meghatározása.”*

A kérelmező nyilatkozott arról is, hogy a településrendezési eszközök módosításának költségeit vállalja.

Ezem kérelem benyújtását követően 2025. március 27. napján Németh Zoltán Levente, mint a Agro-Favorit Kft. ügyvezetője szintén egy kérelemmel fordult Csorna Város Önkormányzatához, mely az alábbiakat tartalmazta:

„A tulajdonunkat képező Csorna 0866/3, és Csorna 05, 06 hrsz-ú területeken bányászati tevékenységből visszamaradó kisebb - nagyobb tavak vannak, melyeket szeretnénk oly módon hasznossá tenni, hogy azok a rekultiválást követően egyrészt tájba illőek, másrészt pedig hasznosíthatóak legyenek mind horgászati, mind pedig turisztikai szempontból. Fontos lenne mindez azért is, hogy ezek a területek a városképbe jobban beilleszkedjenek és rendezettebbek legyenek.

A rekultivációs munkálatok során segítenénk a szomszédos ingatlanok (Csorna 2907/9 - 2907/73 hrsz.) feltöltését is oly mértékben, hogy azok építésre alkalmassá váljanak - segítve ezzel az önkormányzat számára is fontos beruházás megvalósítását.

Ezzel kapcsolatosan egyeztettünk a szomszédos telektulajdonos dr. Szabó Ákos úrral, aki támogatásáról biztosított. Mindezek mellett partnerek lennénk abban is, hogy a térség csapadékvíz elvezetése és az ahhoz tartozó tározó tó kialakításában is részt vegyünk.

Egyeztettünk tovább a szomszédos farádi önkormányzattal is, mivel az ingatlanaink közül a szomszédos Farád 02/2 hrsz-on is szeretnénk hasonló tevékenységet folytatni, melyhez a farádi önkormányzat támogatását is adta.

Ehhez kérjük az Önök segítségét abban, hogy a rendezési tervet módosítani szíveskedjenek akként, hogy a területek övezeti besorolása Kb-R (különleges beépítésre nem szánt rekultiválandó, távlati rekreációs övezet) legyen.

Természetesen a rendezési terv módosításával kapcsolatosan felmerülő költségeket társaságunk megfizeti az önkormányzat részére.”

Az érintett ingatlanokra vonatkozó tulajdoni lap másolatokat jelen előterjesztés 1. melléklete tartalmazza.

Az érintett területet bemutató ortofotó jelen előterjesztés 2. számú melléklete.

Csorna Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2019. július 25-én fogadta el a helyi építési szabályzatáról szóló rendeletét (továbbiakban HÉSZ.), mely 2019. szeptember 1. napján lépett hatályba.

Az érintett ingatlanok jelenleg hatályos szabályozás szerinti övezeti besorolása:

- a Csorna, külterületi 03/2 hrsz.-ú ingatlan pedig **V** övezeti jelű beépítésre nem szánt övezet, vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási terület övezet
- a Csorna, külterületi 05 hrsz.-ú ingatlan a 051003 övezeti sorszáma **Zkp**//sz//3/70//-/4,5//-/20000 övezeti jelű beépítésre nem szánt övezet, zöldterület, közpark
- a Csorna, külterületi 06 hrsz.-ú ingatlan beépítésre nem szánt övezet, **Ev** övezeti jelű beépítésre nem szánt övezet, erdőterület védőerdő
- a Csorna, külterületi 09 hrsz.-ú ingatlan részben a 051003 övezeti sorszáma **Zkp**//sz//3/70//-/4,5//-/20000 övezeti jelű beépítésre nem szánt övezet, zöldterület, közpark, részben pedig közlekedési terület
- a Csorna, külterületi 010/2 hrsz.-ú ingatlan a 051003 övezeti sorszáma **Zkp**//sz//3/70//-/4,5//-/20000 övezeti jelű beépítésre nem szánt övezet, zöldterület, közpark
- a Csorna, 0866/3 hrsz.-ú ingatlan pedig **V** övezeti jelű beépítésre nem szánt övezet, vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási terület övezet

Az érintett ingatlanokra vonatkozó hatályos szabályozási tervrészlet jelen előterjesztés 3. számú melléklete.

A kérelmek előzetes vizsgálata során történt településtervezői, valamint főépítési egyeztetések során nyilvánvalóvá vált, hogy a két kérelmet egyben kell kezelni és az érintett településrészre vonatkozó szabályozás együttes módosítása lehetséges, azonban ehhez a szerkezeti tervet, a helyi építési szabályzatot, valamint a hozzá tartozó szabályozási tervet is módosítani szükséges.

A két, egymással szomszédos területre vonatkozó kérelem, a fejlesztések összehangoltan történő elvégzése érdekében 2025. május 7-én egyeztetést került összehívásra a Csornai Polgármesteri Hivatal kistermében. Az egyeztetésen a Képviselő-testület tagjai is jelen voltak. Az ott elhangzottak alapján – a benyújtott kérelmek településrendezési tervbe történő beilleszthetőségének vizsgálata, valamint a rendezési terv esetleges módosításának megalapozása céljából – a Regioplan Kft.-vel településrendezési tanulmányterv készíttetésére került sor. A tanulmányterv Csorna város Kis-Csorna városrészének a vasút és a beépítésre szánt területek közé eső részére, helyrajzi szám szerint Csorna külterületi 03/2, a 05, a 06, a 09, a 010/1, a 010/2, valamint a 0866/3 hrsz.-ú földrészletekre terjedt ki.

Az elkészített tanulmányterv szerint a kérelmezők által kért módosítási javaslatok rendelkezésre álló információk, lefolytatott egyeztetések alapján megvalósíthatóak. A felmerülő kérdések tisztázása érdekében a legfontosabb hatóságokkal - a tanulmányterv megküldésével együtt - előzetes egyeztetés került lefolyásra.

Az érintett hatóságok előzetes tájékozásukban a tervezett módosítással szemben nem emeltek kifogást.

A beérkezett tájékoztatások figyelembevételével tett településtervezői tájékoztatás jelen előterjesztés 4. számú melléklete.

Fenti módosítások elvégzése, valamint a településrendezési eszközökkel lévő összhang megteremtése érdekében Csorna Város Önkormányzatának a költségviselővel a Mobilier Kft.-vel, illetve az Agro-Favorit Kft.-vel, valamint a REGIOPLAN Környezet- és Településtervező Kft.-vel, mint tervezővel, is megállapodást kell kötnie.

II.

A településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 60. § (6) bekezdés szerint általános egyeztetési eljárásban történik.

A R. 59. § (2) bekezdése szerint a településrendezési eszközök módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.

A R. 7. § (7) bekezdése alapján *„a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát ... a település önkormányzati főépítésze ... határozza meg az (1)-(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.”*

Csorna Város Főépítésze a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó képviselő-testületnek címzett főépítész feljegyzést elkészítette. A feljegyzés jelen előterjesztés 5. számú melléklete.

A R. 7. § (8) bekezdése alapján *„a (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.”*

III.

A településtervezővel történt egyeztetést követően - a tervezett módosítás volumene miatt - célszerű lenne jogszabályi lehetőségünkkel élve a 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.) 62-63. §-a, valamint a R. rendelet 1. § (2) bekezdése alapján a területet településfejlesztési szempontból kiemelt fejlesztési területnek nyilvánítani.

A komplett módosítással érintett területet, tehát a Csorna külterületi 03/2, a 05, a 06, a 09, a 010/1, a 010/2, valamint a 0866/3 hrsz.-ú ingatlant is érdemes a kiemelt fejlesztési területbe vonni.

Azzal, hogy a T. Képviselő-testület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a beruházással érintett ingatlanokat, kinyilvánítja azon szándékát is, hogy a tervezett módosítás a település szerkezeti, gazdasági, társadalmi fejlődése szempontjából meghatározó jelentőségű, egyben olyan beruházás(ok) megvalósításának tervezett helyszínei, amelyek a település egészére kiható hatással, fejlesztéssel bírnak.

A jelen előterjesztés alapján három egymással sorosan összefüggő döntést kell a képviselő-testületnek hoznia a város településrendezési eszközeinek módosítása érdekében. Döntenie kell először a szerkezeti terv, illetve helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosításának elhatározásáról, majd a tárgyi módosítási ügyre vonatkozó megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzés jóváhagyásáról, végül az érintett ingatlanok kiemelt fejlesztési területé történő nyilvánításáról is. Ennek megfelelően I-II-III alpontba szedve terjesztem elő a határozati-javaslatokat elfogadásra.

Kérem az előterjesztés megvitatását, javaslatok megtételét, majd a határozati-javaslatok elfogadását.

I.

Csorna Város Önkormányzata Képviselő-testületének
../2025. (X. 3.) számú Határozat-Javaslat

**Csorna város településszerkezeti tervéről szóló 96/2019. (VII. 25.)
önkormányzati határozat, valamint a helyi építési szabályzatról szóló 12/2019.
(VII. 25.) szóló önkormányzati rendelet módosításának elhatározására
(Agro-Favorit Kft.-Németh Zoltán Levente kérelmére)**

1. Csorna Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Csorna város településszerkezeti tervéről szóló 96/2019. (VII. 25.) önkormányzati határozat módosítását határozza el az alábbiak szerint:

A településszerkezeti terv módosításának célja: A szerkezeti terv módosításának célja, hogy az érintett ingatlanok rekultiválása megtörténjen. Az eddig elhanyagolt területen részben új lakóterület kerüljön kialakításra, részben pedig horgászati és turisztikai célra kerüljön hasznosítása.

A településszerkezeti terv módosításának hatása: Az eddig elhanyagolt ingatlanok rekultiválása megtörténik, az érintett területen lévő ingatlanok hasznosítási lehetőségei megnövekednek.

2. Csorna Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi építési szabályzatról szóló 12/2019. (VII. 25.) szóló önkormányzati rendelet módosítását határozza el az alábbiak szerint:

A településrendezési terv módosításának célja: A helyi építési szabályzat módosításának célja, hogy az érintett ingatlanok rekultiválása megtörténjen. Az eddig elhanyagolt területen részben új lakóterület kerüljön kialakításra, részben pedig horgászati és turisztikai célra kerüljön hasznosítása.

A településrendezési terv módosításának hatása: Az eddig elhanyagolt ingatlanok rekultiválása megtörténik, az érintett területen lévő ingatlanok hasznosítási lehetőségei megnövekednek.

3. Csorna Város Önkormányzatának Képviselő-testülete egyetért Csorna Város beépítésre szánt területének növelésével, mivel a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a településszerkezeti terv, valamint a településrendezési terv módosításához szükséges tervezési szerződést a településtervező Regioplan Kft.-vel aláírja.

Felelős: dr. Bónáné dr. Németh Katalin polgármester

Határidő: folyamatos

II.

Csorna Város Önkormányzat Képviselő-testületének ../2025. (X.3.) számú Határozat-javaslat

**Csorna város településrendezési eszközeinek Rp. I. 237-33 munkaszámú módosítása ügyében a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzés jóváhagyása
(Agro-Favorit Kft.-Németh Zoltán Levente kérelmére)**

Csorna Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdése alapján nyilatkozza, hogy a határozat melléklete szerinti, Csorna Város Főépítésének HIV/3748-30/2025. számú 2025. október 2. napján kelt főépítész feljegyzésében meghatározott, megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát megismerte, az abban foglaltakat jóváhagyja.

III.

Csorna Város Önkormányzat Képviselő-testületének ../2025. (X.3.) számú Határozat-javaslat

**a Csorna, külterületi 03/2, a 05, a 06, a 09, a 010/1, a 010/2, valamint a 0866/32 hrsz.-ú földrészlet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítására
(Agro-Favorit Kft.-Németh Zoltán Levente kérelmére)**

Csorna Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján a Csorna, külterületi Csorna, külterületi 03/2, a 05, a 06, a 09, a 010/1, a 010/2, valamint a 0966/32 hrsz.-ú földrészleteket - a településrendezési eszközök tervezett módosítása miatt - kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az alábbiak szerint:

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánításának célja: A településszerkezeti terv, a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítási eljárásánál Önkormányzati kinyilvánítja azon szándékát is, hogy a tervezett módosítás a település szerkezeti, gazdasági, társadalmi fejlődése szempontjából meghatározó jelentőségű, egyben olyan beruházás(ok) megvalósításának tervezett helyszínei, amelyek a település egészére kiható hatással, fejlesztéssel bírnak.

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánításának hatása: A településszerkezeti terv, a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítási eljárása során érvényesül az önkormányzat azon szándéka a tervezett módosítás mekkora jelentőségű a település egészére tekintve

Felelős: dr. Bónáné dr. Németh Katalin polgármester
Határidő: folyamatos

Csorna, 2025. október 2.

dr. Bónáné dr. Németh Katalin
polgármester