



HIV/790-105/ 2022.

5. napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

**Csorna Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. november 20-i 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. valamint a tárgyi településrendezési eljárásban a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzés jóváhagyására**

(önkormányzati célok)

Előterjesztő: dr. Bónáné dr. Németh Katalin polgármester

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

Tárgyalja: Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

Meghívott: dr. Szabó Péter önkormányzati főépítész

A döntés formája: határozat/egyszerűsített többség

Mellékletek száma: 3 db

Az előterjesztést szakmai szempontból ellenőrizte:

dr. Kocsis Ottó
humán kabinetvezető

Az előterjesztést törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Földesi Tamás
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Magyar Építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 16. §-a, valamint 81. § (1) bekezdése alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzat a közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településkép, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg.

A Méptv. 81. § (6) bekezdése értelmében a települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a településrendezési eszközeit, így különösen a helyi építési szabályzatot (HÉSZ) annak érdekében, hogy az összhangban maradjon a település fejlesztési céljaival, a jogszabályi környezettel és a tényleges területhasználattal.

Csorna Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – több éves egyeztetési és tervezési folyamat lezárásaként – 2019. július 25. napján fogadta el a jelenleg hatályos helyi építési szabályzatát (HÉSZ), amely 2019. szeptember 1. napján lépett hatályba. A HÉSZ megalkotása során az önkormányzat kiemelt célja volt az építési telkek kialakíthatóságának biztosítása, valamint az Önkormányzat akkori és jövőbeli fejlesztési elképzelések megvalósíthatóságának elősegítése.

A HÉSZ. elfogadása óta eltelt időszakban a városban közel tizenöt darab kisebb-nagyobb területre kiterjedő módosítás történt, jellemzően beruházói kérelmek, valamint kiemelt önkormányzati célok alapján, a kérelmezők költségviselése mellett. Jelenleg is folyamatban van az Rp.I.237-33 munkaszámú módosítás, amelyet a Mobilier Kft. és az Agro-Favorit Kft. finanszíroz.

A HÉSZ. 2019-es hatályba lépést követően a Polgármesteri Hivatalhoz és a Városi Főépítészhez számos lakossági, beruházói és önkormányzati kérelem, valamint fejlesztési javaslat érkezett. Ezek között szerepeltek olyan kezdeményezések, amelyek az Önkormányzat hosszú távú fejlesztési céljaival összhangban állnak, ugyanakkor a jelenlegi településrendezési eszközök módosítása nélkül nem megvalósíthatók.

A beérkezett kérelmeket a Csorna Város Főépítésze és Csorna Város településtervezője (Regioplan Kft.- Szeredi Gábor) szakmai bevonásával megvizsgáltuk. Az előzetes egyeztetések alapján az alábbi célok indokolják a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat módosításának elhatározását:

- az Önkormányzat közösségi célú beruházásainak előkészítése, amelyek a város közösségi életét, intézményi infrastruktúráját és szolgáltatási színvonalát javítják,
- parkolóterület kialakítása a központi és forgalmasabb városrészekben, a megnövekedett parkolási igények rendezett kielégítése érdekében,
- az ingatlan-nyilvántartási és a szabályozási terv közötti eltérések rendezése, különösen ott, ahol a szabályozási vonalak és a tényleges telekhatárok nem esnek egybe,
- a nem megfelelően vagy pontatlanul rögzített szabályozási elemek korrekciója, a beépítési feltételek és övezeti előírások pontosítása érdekében.

A tervezett módosítások célja, hogy a településrendezési eszközök megfeleljenek a tényleges területhasználatnak, a város fejlesztési igényeinek, valamint a közösségi érdekeknek. A változtatások hozzájárulnak a város rendezett, fenntartható fejlődéséhez, a jogszabályi megfeleléshez, továbbá a pályázati és beruházási lehetőségek kihasználásához.

A módosítások településrendezési eszközökben való átvezetése így az önkormányzat fejlesztési céljait, a lakosság igényeit, valamint a település gazdasági és társadalmi fejlődését egyaránt szolgálja.

A tervezett változtatások megegyeznek a településfejlesztési koncepcióban foglaltakkal, egyúttal a város hosszú távú fejlesztési céljaival is összhangban vannak. A településrendezési eszközök módosítása ezért indokolt, szükséges és egyben megalapozott is.

A településtervezői díjra vonatkozó árajánlat beérkezett.

A módosítással érintett területek bemutatása:

1. A Park utcai közút ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges övezeti előírások módosítása, a Csorna, 1438. hrsz.-ú közterületen egy közcélú parkolóterület kialakíthatóságának megteremtése, ezzel az ingatlanfejlesztési törekvések támogatása.
2. A Soproni út 125/A. szám alatti 185/1 hrsz.-ú ingatlan magába foglaló 011003 övezeti sorszámú „Lk” jelű kisvárosias lakóövezetre vonatkozóan a minimálisan kialakítható telekméret csökkentése a helyszíni adottságok figyelembevételével, ezáltal egy darab új önkormányzati építési telek kialakíthatóságának megteremtése.
3. A Premontrei Prépostság kérelme alapján a Csorna, belterületi 1431 hrsz. ingatlan „a” alrészlete, mint közforgalom elől el nem zárt magánút Szent Norbert sétányként került elnevezésre. A sétánynak, valamint az újonnan felépített Idősek Otthonának ingatlan -, valamint a lakcímnnyilvántartásba történő átvezetéshez szükséges a sétány önálló ingatlanként történő kialakítása. Az önálló magánút kialakíthatósága miatt az érintett területre vonatkozó szabályozási terv módosítása szükséges.
4. A Kazinczy utca - Táncsics utca - Dózsa út - Tátra utca közötti telektömb déli részén lévő 013007 övezeti sorszámú falusias lakóterület építési övezet a szomszédos övezetekhez hasonlóan kertvárosias övezetbe kerüljön átsorolásra, ezzel a meglévő környezetéhez való illeszkedés biztosítása.
5. A Csorna, belterületi 228/4 hrsz.-ú ingatlanon található Sporttelepre vonatkozó szabályozás módosítása: Az ingatlanon a közelmúltban számos fejlesztés valósult meg: a régi rossz műszaki állapotú épületek elbontásra kerültek, egy új tekecsarnok épült, egy „kis” műfüves pálya került kialakításra. A geodézia méréseket követően megállapításra került, hogy az ingatlan tényleges, illetve térképei telekhatárai között eltérés található melynek javításához a rendezési tervet módosítani szükséges. Az ingatlanon történő további fejlesztési tervek megvalósításához a hatályos előírások felülvizsgálata szükséges lehet.
6. A Csorna, külterületi 0382/1 hrsz.-ú ingatlanon található Termál fürdőre és a szomszédos kempingre vonatkozó szabályozás módosítása: Az ingatlanon a közelmúltban számos fejlesztés valósult meg: a meglévő fürdőépület bővítésre és felújításra került, számos régi rossz műszaki állapotú épület elbontásra került. A geodézia méréseket követően megállapításra került, hogy az ingatlanon található olyan épület mely az ingatlan-nyilvántartási térképen nem szerepel, ezem épületek épületfeltüntetéséhez a rendezési tervet szintén módosítani szükséges.
7. A hatályos előírások alapján a Mártírok terén csak egy kisebb max. 10 m² alapterületű vendéglátó terasz helyezhető el. A jelenleg érvényben lévő 10 m²-es méretkorlátozás nem biztosít elegendő teret egy funkcionálisan és esztétikailag megfelelő, használható fedett terasz kialakításához.

A közterületen elhelyezhető fedett vendéglátóterasz kialakítása a város közösségi életének élénkítését és a közösségi terek kulturált használatát szolgálhatja. A fedett kialakítás lehetővé teszi, hogy a terület időjárástól függetlenül, egész évben használható legyen, ezáltal a városlakók és látogatók számára kényelmes találkozási pontot biztosít. Idegenforgalmi szempontból a rendezett, esztétikus és városképi

szempontból illeszkedő vendéglátóhely növeli a település vonzerejét és hozzájárul a látogatók tartózkodási idejének növeléséhez.

Gazdasági szempontból a fejlesztés erősíti a helyi vállalkozásokat, bővíti a szolgáltatási kínálatot és további önkormányzati bevételeket is generálhat.

8. 012072 övezeti sorszámú (Toldi út-Sport u.-Rózsa u.-Jázmin utcák által határolt) telektömb kertvárosiasból övezetből kisvárosias övezetbe sorolása:

A módosítással érintett terület a hatályos településrendezési tervben kertvárosias lakóterületként került kijelölésre. Az elmúlt időszakban azonban a terület közvetlen környezetében jelentős városfejlesztési beavatkozások valósultak meg illetve vannak folyamatban: a meglévő, illetve új közintézmények (Bölcsöde, tanuszoda stb.), kereskedelmi és szolgáltató funkciók, valamint közlekedési infrastruktúra-fejlesztések jöttek-jönnek létre. Ennek eredményeként az érintett terület funkcionális szerepe átalakult, egy új városközponti zóna szerves részévé vált.

A jelenlegi kertvárosias övezeti előírások már nem biztosítják a terület további intenzívebb, vegyes használatú, városias beépítésének lehetőségét, amely illeszkedne a környező fejlesztésekhez és a megváltozott városszerkezeti szerephez.

A módosítás célja, hogy a terület városközponti vegyes övezetbe sorolásával lehetővé váljon a funkcionális diverzitás (lakó, szolgáltató, kereskedelmi és intézményi funkciók együttes jelenléte), valamint a városias beépítési karakter kialakítása. Ez hozzájárul a város központi térségeinek kompaktabb, fenntarthatóbb fejlődéséhez és erősíti a település gazdasági és közösségi központi szerepét.

9. Járásbíróság melletti köz új nyomvonalának rendezési tervi átvezetése: A Nemzeti Vagyonkezelővel, a csornai Margit Kórházzal, illetve a Győri Törvényszékkel többszöri egyeztetést követően meghatározásra került a „Kis-köz” új nyomvonala. Ezen nyomvonalnak a szabályozási terven, illetve az ingatlan-nyilvántartásban szükséges átvezetéshez szükséges a rajzi melléklet módosítása.

10. Vilmos park délkeleti részén egy új Gksz övezet kialakítása egyúttal a feltáró utak nyomvonalának pontosítása:

A módosítással érintett terület jelenleg közpark (Zkp) övezetbe tartozik. A terület közvetlen környezetében megvalósult városközponti és gazdasági fejlesztések következtében indokoltá vált a terület egy részének kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe (Gksz) sorolása a város gazdasági funkcióinak erősítése érdekében.

A módosítási javaslat során kiemelt szempont a zöldfelületi egyensúly megőrzése, ezért az Önkormányzat a Vilmos Parkkal határos ingatlanjai közül egy másik, jelenleg is beépíthető területét közpark övezetbe sorolja vissza. A visszasorolt terület nagysága meghaladja a tervezett új Gksz-övezet területét, így a módosítás nem jár a városi zöldfelületek csökkenésével.

A tervezett változtatás illeszkedik a környező területhasználatokhoz, elősegíti a városszerkezeti és gazdasági funkciók harmonikus fejlődését, valamint megfelel a fenntartható településfejlesztés elveinek.

11. A Dózsa Gy. út nyugati szakaszának északi oldalát magába foglaló telektömbre vonatkozó tömbfeltárás módosítása:

A módosítással érintett terület jelenleg tömbfeltárás keretében építhető be. A hatályos előírás azonban csak egy ütemben történő feltárást tesz lehetővé, amely a jelenlegi fejlesztési és közmű-kiépítési lehetőségek mellett nem biztosítja a fokozatos, gazdaságosan megvalósítható beépítést.

A tervezett módosítás célja, hogy a szabályozás lehetővé tegye a tömbfeltárás több ütemben történő megvalósítását, ezáltal rugalmasabb fejlesztési ütemezést és költséghatékonyabb infrastruktúra-kiépítést biztosítson.

A változtatás nem érinti a beépítés jellegét, intenzitását vagy rendeltetését, csupán az ütemezés módosításával segíti elő a terület fokozatos, a piaci igényekhez igazodó beépülését. A módosítás így összhangban van a településszerkezeti célokkal és a fenntartható területfelhasználás elveivel.

12. A Kórház utcát és a Bartók B. utat összekötő tervezett út nyomvonalának törlése.

A hatályos településrendezési terv 2012 óta tartalmazza a törölni kívánt út nyomvonalát. A forgalmi és településszerkezeti vizsgálatok alapján azonban megállapítható, hogy az érintett terület közlekedési feltárása a meglévő úthálózaton keresztül megfelelően biztosított, az útvonalak nem jelentenek számottevő kerülőt.

A tervezett út megvalósításának szükségessége közlekedési szempontból sem indokolt, kialakítása aránytalanul magas költségekkel járna, miközben új forgalmi igényt nem generál, illetve jelentős területfelhasználással járna.

A módosítás magánkezdeményezésre indul, célja a korábban kiszabályzott, de meg nem valósult nyomvonal törlése, ami nem befolyásolja hátrányosan a közlekedési hálózat működését, viszont felszabadítja a területet más, településszerkezeti leg kedvezőbb hasznosításra.

A változtatás így összhangban van a gazdaságos területfelhasználás és a fenntartható közlekedés elveivel.

Az érintett területeket bemutató ortofotó jelen előterjesztés *1. számú melléklete*.

Csorna Város Főépítésze 2025. november 10-én kelt főépítési tájékoztatása alapján szintén aktuális és szükséges a településrendezési eszközök módosítása. A Főépítési tájékoztatás jelen előterjesztés *2. számú melléklete*.

Fenti módosítások során a szerkezeti tervet, valamint a helyi építési szabályzatot és az annak mellékletét képező szabályozási tervet is módosítani szükséges. A településtervezési feladat elvégzésére, a településrendezési eszközökkel lévő összhang megteremtése érdekében Csorna Város Önkormányzatának, mint Megrendelőnek, illetve a REGIOPLAN Kft.-nek, mint Tervezőnek, megállapodást szükséges kötnie.

A jelenleg folyamatban (előkészítési szakaszban) lévő módosítási eljárás nem érinti a tervezett módosítással érintett területeket.

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 főépítési feljegyzést elkészítette.

A feljegyzés jelen előterjesztés *3. 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.”

A jelen előterjesztés alapján két egymással sorosan összefüggő döntést kell a képviselő-testületnek hoznia a város településrendezési eszközeinek módosítása érdekében. Döntenie kell először a szerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és az annak mellékletét képező szabályozási terv módosításának elhatározásáról, majd a tárgyi módosítási ügyre vonatkozó megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzés jóváhagyásáról. Ennek megfelelően I-II alpontba szedve terjesztem elő a határozati-javaslatokat elfogadásra.

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

I.

Csorna Város Önkormányzat Képviselő-testületének **../2025. (XI....) 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 (önkormányzati célok)

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, az új közösségi településfejlesztési igények, és a közösségi szempontból támogatható egyéni kezdeményezések megvalósításához szükséges szabályozási háttér megteremtése.
A településszerkezeti terv módosításának hatása:
Az érintett területek vonatkozásában a tervezett fejlesztések megvalósítása, illetve életszerűbb a valós igényekhez igazodó és a jövőbeni fejlesztési elképzeléseknek utat engedő szabályozás kialakítás.
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, az új közösségi településfejlesztési igények, és a közösségi szempontból támogatható egyéni kezdeményezések megvalósításához szükséges szabályozási háttér megteremtése.
A településrendezési terv módosításának hatása:
Az érintett területek vonatkozásában a tervezett fejlesztések megvalósítása, illetve életszerűbb a valós igényekhez igazodó és a jövőbeni fejlesztési elképzeléseknek utat engedő szabályozás kialakítás.
Az érintett területek fejlesztése megvalósulhat.

3. 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: 2026. december 31.

II.

Csorna Város Önkormányzat Képviselő-testületének
../2022. (XI....) számú Határozat-javaslat

Csorna Város településrendezési eszközeinek Rp. I. 237-35 munkaszámú módosítása ügyében a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzés jóváhagyása
(önkormányzati célok)

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 Főépítészeinek HIV/8605-4/2025. számú 2025. november 10. napján kelt főépítész feljegyzésében meghatározott, megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát megismerte, az abban foglaltakat jóváhagyja.

Felelős: dr. Bónáné dr. Németh Katalin polgármester

Határidő: 2025. december 31.

Csorna, 2025. november 13.

dr. Bónáné dr. Németh Katalin
polgármester