



HIV/419-65/2026.

ELŐTERJESZTÉS

Csorna Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. május 21-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 módosításáról szóló 116/2025. (XI.20.) számú önk. határozat módosításáról**
- II. **valamint a tárgyi településrendezési eljárásban a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzés jóváhagyásáról szóló 117/2025. (XI.20.) számú önk. határozat módosításáról**

Előterjesztő: dr. Bónáné dr. Németh Katalin polgármester
Előkészítő: Berczeli Gábor településrendezési ügyintéző
dr. Szabó Péter önkormányzati főépítész
Tárgyalja:
Meghívott:
A döntés formája: határozat
Szavazás módja: egyszerű többség
Mellékletek száma: 3

Az előterjesztést szakmai szempontból ellenőrizte:

dr. Kocsis Ottó
Humán Kabinet vezető

Az előterjesztést törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Földesi Tamás
jegyző



Tisztelt Képviselő-testület!

Csorna Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 116/2025. (XI.20.) számú határozatával döntött Csorna város településszerkezeti tervéről szóló 96/2019. (VII. 25.) önkormányzati határozat, valamint a helyi építési szabályzatról szóló 12/2019. (VII. 25.) önkormányzati rendelet módosításának megindításáról valamint ezzel kapcsolatban 116/2025. (XI.20.) számú határozatával a tárgyi településrendezési eljárásban a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzést jóváhagyta.

A módosítási eljárás megindítására a Magyar Építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 22. §-a, valamint 81. §-a alapján került sor annak érdekében, hogy a településrendezési eszközök továbbra is összhangban álljanak a város fejlesztési céljaival, a tényleges területhasználattal, valamint a megváltozott jogszabályi és gazdasági környezettel. A Képviselő-testület korábbi döntésében meghatározott módosítási célok között kiemelt szerepet kaptak:

- az önkormányzati fejlesztések előkészítése,
- a közlekedési és parkolási infrastruktúra fejlesztése,
- az ingatlan-nyilvántartási állapot és szabályozási elemek közötti eltérések rendezése,
- a település gazdasági és lakhatási fejlődésének elősegítése,
- valamint a településrendezési eszközök pontosítása és aktualizálása.

A településrendezési eszközök módosítási eljárása során az előzetes egyeztetési szakaszban azonban a korábbi előterjesztésben szereplő egyik módosítási igény tekintetében változás következett be. A korábbi előterjesztésben szereplő 11. pont szerinti módosítás esetében a kérelmező a kérelmét visszavonta, ezért annak törlése indokolt.

Ezzel egyidejűleg két új módosítási igény érkezett az Önkormányzathoz, amelyek szakmai vizsgálatát a városi főépítész és a településtervező elvégezte. Az előzetes szakmai egyeztetések alapján megállapítható, hogy a kezdeményezések illeszkednek Csorna Város hosszú távú településfejlesztési céljaihoz, valamint hozzájárulhatnak a város további fejlődéséhez és lakhatási, illetve településszerkezeti céljainak megvalósításához.

A két új módosítási igényt a Képviselő-testület előző ülésén megismerte és támogatta, egyúttal a módosítások megvalósítása érdekében településrendezési szerződések megkötését tartotta indokoltnak. A Képviselő-testület a településrendezési szerződések tartalmáról külön-külön határozatot hozott.

A Képviselő-testület döntések alapján a településrendezési szerződések megkötésre kerültek, valamint a településfejlesztési hozzájárulások megfizetése is megtörtént.

Ennek megfelelően a településrendezési szerződések megkötésével, valamint a településfejlesztési hozzájárulások megfizetésével a két új módosítási igény folyamatban lévő településrendezési tervmódosítási eljáráshoz történő csatlakozásának feltételei biztosítottá váltak.

Fentiekre tekintettel szükségessé vált a korábbi képviselő-testületi döntés módosítása, valamint a módosítással érintett területek körének aktualizálása.



I.

A módosítással érintett területek felsorolása:

1. számú terület:

Park utcai közterület esetében közcélú parkoló kialakíthatóságának biztosítása.

2. számú terület:

Soproni út 125/A. alatti ingatlan esetében a minimális telekméret csökkentése új építési telek kialakítása érdekében.

3. számú terület:

Szent Norbert sétány önálló ingatlanként történő kialakításához szükséges szabályozási módosítás.

4. számú terület:

Kazinczy–Táncsics–Dózsa–Tátra utcák közötti terület falusiasból kertvárosias övezetbe sorolása.

5. számú terület:

Sporttelep (228/4 hrsz.) esetében telekhatár-eltérések rendezése és további fejlesztések előkészítése.

6. számú terület:

Termálfürdő és kemping területén (0382/1 hrsz.) a tényleges állapot és a nyilvántartás közötti eltérések rendezése.

7. számú terület:

Mártírok terén vendéglátó terasz méretkorlátozásának felülvizsgálata a közösségi és gazdasági hasznosíthatóság érdekében.

8. számú terület:

Toldi út környéki telektömb kertvárosias övezetből kisvárosias övezetbe sorolása a megváltozott városszerkezeti szerep miatt.

9. számú terület:

Járásbíróság melletti köz új nyomvonalának átvezetése a szabályozási terven.

számú terület:

10. számú terület:

Vilmos park délkeleti részén új gazdasági övezet kijelölése, zöldfelületi egyensúly megtartása mellett.

11. számú terület:

törlésre kerül

12. számú terület:

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

13. számú terület: (újonnan bekerült)

A Csorna, József Attila utca 8. és 10. szám alatti 1988 és 1989 hrsz.-ú ingatlanok a jelenlegi „Lke” jelű kertvárosias lakóövezetből „Vt” jelű településközpont vegyes övezetbe kerüljenek átsorolásra.

A módosítás célja, hogy az érintett ingatlanok összevonását követően a területen egy várhatóan 18–20 lakásos társasház valósulhasson meg.

A fejlesztés városi szempontból több okból is támogatandó egyben hozzájárul a korszerű lakásállomány bővítéséhez, támogatja a fiatal családok és a letelepedni kívánók helyben maradását, illetve Csornára költözését, elősegíti a belterületi,



infrastruktúrával jól ellátott területek intenzívebb és gazdaságosabb hasznosítását, valamint erősíti a városközpont közeli területek funkcionális fejlődését.

A módosítás összhangban áll a város hosszú távú lakhatási és településszerkezeti céljaival.

14. számú terület (újonnan bekerült)

A Csorna–Csatárimajor, Gólafa utca 15. szám alatti 6118/2 hrsz.-ú ingatlan tekintetében szükséges a településrendezési terv módosítása annak érdekében, hogy az ingatlan rendezési szempontból rendezett állapotba kerülhessen.

A módosítás célja az ingatlan tényleges állapota, valamint a hatályos településrendezési tervben és az ingatlan-nyilvántartásban szereplő állapot közötti eltérések megszüntetése.

A változtatás biztosítja a jogszerű és egyértelmű ingatlanhasználat feltételeit, megszünteti a ingatlan-nyilvántartási és szabályozási ellentmondásokat, egyben elősegíti a rendezett településszerkezet kialakítását.

A módosítás településrendezési szempontból indokolt, és összhangban áll az önkormányzat azon céljával, hogy a tényleges területhasználat és a szabályozási háttér egységet alkosson.

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

Csorna Város Főépítésze 2026. április 28-án kelt főépítési tájékoztatása alapján szintén aktuális és szükséges a településrendezési eszközök módosítása. A Főépítési tájékoztatás jelen előterjesztés 2. számú melléklete.

A módosítások átvezetéséhez szükséges tervezési feladatok elvégzésére Csorna Város Önkormányzata és a REGIOPLAN Kft. között tervezési megállapodás megkötése szükséges. A jelenleg folyamatban illetve előkészítési szakaszban lévő módosítási eljárások nem érintik a tervezett módosítással érintett területeket.

II.

A településrendezési eszközök módosítása - a korábbi döntésnek megfelelően - 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 darab, egymással szorosan összefüggő döntést szükséges a Képviselő-testületnek meghoznia a város településrendezési eszközeinek módosítása érdekében.

A Képviselő-testületnek elsőként döntenie szükséges a korábbi, 116/2025. (XI.20.) számú a településrendezési eszközök módosításáról szóló képviselő-testületi döntés módosításáról, figyelemmel arra, hogy a módosítással ténylegesen érintett területek köre megváltozott, azaz a korábbi döntést alátámasztó előterjesztésben szereplő 11. számú módosítási terület törlésre kerül, valamint a két új, a 13–14. számú módosítási területek bevonására kerül sor.

Ezt követően döntenie szükséges a tárgyi módosítási ügyre vonatkozó 117/2025. (XI.20.) számú határozattal jóváhagyott megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló főépítési feljegyzés módosításáról is.

Ennek megfelelően I–II. alpontba szedve terjesztem elő a döntési javaslatokat elfogadásra.

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

Kérem előterjesztésem támogatását.

Csorna, 2026. május 15.

dr. Bónáné dr. Németh Katalin s.k.
polgármester



Döntési javaslatok:

I.

Csorna Város Önkormányzat Képviselő-testületének

/2026. (V.21.) számú határozata,

Csorna város településszerkezeti tervéről szóló 96/2019. (VII. 25.) önkormányzati határozat, valamint a helyi építési szabályzatról szóló 12/2019. (VII. 25.) szülő önkormányzati rendelet módosításának elhatározásáról szóló 116/2025. (XI.20.) számú határozat módosításáról (önkormányzati célok)

1. Csorna Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 116/2025. (XI.20.) számú határozat az alábbiak szerint módosítja és egységes szerkezetbe foglalja az alábbiak szerint:

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

A településszerkezeti terv módosításának célja: A településszerkezeti terv módosításának célja a város fejlesztési céljainak elősegítése, különösen az önkormányzati és beruházói fejlesztések megvalósíthatóságának biztosítása, a település közlekedési és parkolási infrastruktúrájának fejlesztése, az ingatlan-nyilvántartási és szabályozási eltérések rendezése, továbbá a lakhatási és gazdasági fejlesztések támogatása. A módosítás célja továbbá, hogy a településszerkezeti terv összhangba kerüljön a tényleges területhasználattal, valamint lehetőséget biztosítson a módosítással érintett területek rendezett és fenntartható fejlesztésére.

A településszerkezeti terv módosításának várható hatása: A módosítás eredményeként lehetővé válik az érintett területek fejlesztéseinek megvalósítása, javulhat a város településszerkezeti és közlekedési rendszere, rendezhetővé válnak a szabályozási és ingatlan-nyilvántartási eltérések, valamint elősegíthető a város gazdasági, közösségi és lakhatási célú fejlődése.

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

A helyi építési szabályzat módosításának célja: A helyi építési szabályzat módosításának célja, hogy biztosítsa a módosítással érintett területek fejlesztésének jogszabályi és településrendezési feltételeit, elősegítse az önkormányzati fejlesztési célok megvalósítását, valamint a lakhatási, gazdasági és közlekedési fejlesztések végrehajtását. A módosítás további célja a tényleges területhasználat és a szabályozási előírások közötti összhang megteremtése, valamint a településrendezési eszközök pontosítása és aktualizálása.

A helyi építési szabályzat módosításának várható hatása: A módosítás eredményeként biztosíthatóvá válik az érintett fejlesztések megvalósítása, javulhat a település funkcionális és településszerkezeti működése, elősegíthető a rendezett településképp kialakulása, valamint támogatást nyújthat a város gazdasági és lakhatási fejlődéséhez.

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. Földesi Tamás jegyző, a szerződés elkészítése tárgyában

dr. Bónáné dr. Németh Katalin polgármester, a szerződés megkötése tárgyában

Határidő: 2026. május 31.

Tel: +36 96 590 100

E-mail: polgarmester@csorna.hu

Web: www.csorna.hu



II.

Csorna Város Önkormányzat Képviselő-testületének /2026. (V.13.) számú határozat-javaslat a Csorna Város településrendezési eszközeinek Rp. I. 237-35 munkaszámú módosítása ügyében a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzés jóváhagyásáról szóló 116/2025. (XI.20.) számú határozat módosításáról (önkormányzati célok)

1. Csorna Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 117/2025. (II.20.) számú határozat az alábbiak szerint módosítja és egységes szerkezetbe foglalja az alábbiak szerint:

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/3475-4/2026. számú 2026. április 28. napján kelt főépítési feljegyzésében meghatározott, megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát megismerte, az abban foglaltakat jóváhagyja.

Felelős: dr. Bónáné dr. Németh Katalin

Határidő: 2026. május 22.