



**MAKÓ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI
2021.**

ÖNKORMÁNYZATI ÉSZREVÉTELEK ÖSSZEFOGLALÁSA

**ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNY KÉRÉSÉHEZ ÖSSZEÁLLÍTOTT
DOKUMENTÁCIÓ**

2021. AUGUSZTUS



SORSZÁM	ÉRINTETT INGATLAN HRSZ.	KÉRELEM RÖVID LEÍRÁSA	TERVEZŐI VÁLASZ	SZELVÉNY
Ö1.	1472	Almási iskola – beépítési mód és beépítési magasság* módosítása az állapotnak/fejlesztésnek megfelelően (*-2018.06.26-án beillesztve)	A kérés átvezetésre került.	8
Ö2.	0179/75 és 01789/144-146	Autópálya mérnökség telephelyének 2009 szerinti övezeti átvezetése az új szerkezeti/szabályozási tervekre is (lásd 2009-es HESZ mod) Makó felől kijelölni kamionos pihenőhelynek esetleges telephelyet (pl. különleges közlekedési területként, vagy más jellemzőbb területfelhasználás a célra).	A kérés átvezetésre került.	4 kt. sz.
Ö3.	Erdei Ferenc téri sporttelep és környéke	1.) A különleges sport övezetet (Ks) kiterjeszteni az 5892 hrsz-ra.	A kérés átvezetésre került. Övezet: K-Sp/1.	13 17
		2.) 5893 helyi védelem megszüntetése javasolt.	TKR módosítás szükséges.	
		3.) 5970 és 5971 hrsz-nél az övezeti határok telekhatárokhoz történő igazítása indokolt.	A kérés átvezetésre került. Övezet: K-Sp/1.	
		4.) 5960 hrsz. - Termál kút külön övezeti besorolása (pl. vízügyi terület ?)	A kérés átvezetésre került. Övezet: K-Km/1.	
Ö4.	4587-4593	A szennyvíz telep védősávjába eső ingatlanok beépítésre nem szánt területbe kerültek, amely ellehetetlenít minden építést, csak a karbantartás lehetne, holott ez lakóterület a használat szerint – (Töltés utca vége) Létezik e megoldás az ellentmondás feloldására?	Nincs lehetőség a további beépítésre	15
Ö5.	A vasút és a Velnök utca által határolt településrész (pl 0667/8)	A terület különleges szabadidőpark (Ksz) övezetbe került, de az ide tervezett beruházás túlhaladott. Szükséges egyéb övezetbe helyezni: 10626-tól keletre általános mezőgazdasági övezet legyen (kialakult használat szerint), azon belül részben maradjon különleges szabadidő park	Foglalkozott vele a terv	18
Ö6.	egy-egy különleges területek (pl. 06/1 hrsz)	Vannak a hatályos szabályozási terven olyan különleges övezetek, amelyek nem jelennek meg sem a jelmagyarázatban, sem a HÉSZ-ben. (pl feltehetően Kc= különleges Camping övezet) A különleges övezetek esetén minden esetben egyértelműsíteni kell, hogy beépítésre szánt, vagy nem szánt ill. legyen valamilyen útmutatás, leírás.	A kérelem átvezetésre került.	KT
Ö7.	Teljes belterület	Lakóövezet sehol ne legyen kevesebb 30 %-os beépíthetőségnél a közigazgatási területen.) A belvároshoz közelítve megvizsgálni a 40 % beépíthetőséget. pl. Deák Ferenc – Vásárhelyi-Kossuth utca – kisköz (tűzoltóságnál) által határolt telektömbökben 40 % legyen a beépítés. Hasonlóan Hajnal utca környéke és az Erdélyi püspök, Toldi, Bajza és Megyeháza utcák Hajnal utca felőli telektömbjei. Továbbá Kálvária utcán belül a Szép u., József Attila u. Hollósy Kornélia, stb.	A kérelem átvezetésre került.	12 13

SORSZÁM	ÉRINTETT INGATLAN HRSZ.	KÉRELEM RÖVID LEÍRÁSA	TERVEZŐI VÁLASZ	SZELVÉNY
Ö8.	Teljes belterület	Tömbbelső feltárások létjogosultságának felülvizsgálata. (pl. a PM Hivatal mögötti terület)	Tervezett útnyitás törölve a PM Hivatal udvarán. A kérelem átvezetésre került.	12
Ö9.	Pulitzer sétány és a Piac közötti tervezett területalakítás (pl. 7563 hrsz.)	A korábbi elképzelések szerint itt a piac meg lett volna nyitva, de az újabb kori beruházások nem ebbe az irányba mennek, törölni szükséges a szabályozási terven szereplő kötelező beépítési vonalakat, tervezett szabályozási vonalakat, valamint a 7563 –on szereplő tervezett közlekedési területet.	A kérelem átvezetésre került.	12
Ö10.	1567	A kijelölt zöldterület kontúrját a mai telekhatárokhoz szükséges igazítani, mert jelenleg a magánterület egy része is akként van kijelölve.	A kérelem átvezetésre került	8
Ö11.	7633/5	A kisköz kiszélesítése során lehetőség szerint a magáningatlanokat ki kell hagyni.	A kérelem átvezetésre került	12
Ö12.	több hrsz.	Az Aradi és a Kiss Ernő utcák között és az azokkal párhuzamos út nyitása nem indokolt.	A kérelem átvezetésre került.	14
Ö13.	1716	Közlekedési területbe sorolása az ingatlannak, mivel az Önkormányzat parkolót alakít ott ki.	Marad közlekedési terület	12
Ö14.	5294/1, 5276/5, 5276/6	Különleges vízügyi terület felülvizsgálata, mivel megszűnik a vízmű. Javasolt a terület teljes, vagy részleges átsorolása településközpont vegyes övezetbe. Aktualizált: Teniszközpont okán Vt-20 kell legyen és az övezeti kódban szerepelni kell, hogy: "az elő-, oldal- és hátsókert mérete akár 0 m is lehet." A tenispályák okán a zöldterületet minimalizálni szükséges. Vezetői döntést igényel az övezet kiterjesztése a szomszédos (5276/6) telekre és a Tinódi utca felőli ingatlanok hátsó kertjére. 10% zöldnél nem lehet több, beépíthetőségben 60% nál nem kell több, és lapostetős a kialakítása.	A kérelem átvezetésre került, a lapostető településképi rendelet kérdésköre.	16
Ö15.	1472	Almási iskola területének övezeti előírásait a meglévő és tervezett állapotoknak megfelelően átformálni (az övezeti besorolás jó, de a többi nem)	A kérés átvezetésre került	8
Ö16.	Lesi	Lesi városrész lakóövezetté alakításának felülvizsgálata, figyelemmel a kialakult beépítésre és elhelyezkedésre (két töltés közötti terület)	Nem lett átvezetve, ami az ÖNK. álláspontjának is megfelel, de a terület beépíthetősége a lehető legnagyobb lett: 10 %.	19

SORSZÁM	ÉRINTETT INGATLAN HRSZ.	KÉRELEM RÖVID LEÍRÁSA	TERVEZŐI VÁLASZ	SZELVÉNY
Ö17	690-693/2	A hatályos terv parkolót ír elő, de az ott előírányzott 240 db, csak többszintes épület esetén érhető el, a Kkő (különleges közlekedési övezet viszont nem beépíthető 100%-ban, a többszintes pedig (a rámpák miatt) nem képzelhető el 40%-os beépíthetőséggel. Olyan övezetbe kellene sorolni, ahol a legmagasabb a beépítés lehetősége és közben lehet forgalom számára megnyitott parkoló építményt elhelyezni (településközpont vegyes?). A csatolt 01.jpg tartalmazza az érintett területet.	A kérés átvezetésre került	12
Ö18.	7533/2	A piac beépíthetőségét fel kellene emelni 80%-ra (ha nem lehetséges valami miatt, akkor is legalább 60-70% kellene) A tervezett beruházás most a jelenlegi 50%-hoz lett módosítva, de lenne igény a további területlefedésre.	A kérés átvezetésre került	12
Ö19	10284/7 (korábban 10284/6) és a folytatásában álló ingatlanok	A módosított HÉSZ itt 27 m kötelező fásítást ír elő. Ezt kellene csökkenteni 10 vagy legtöbb 15 m-re, az itteni beruházások érdekében. Felülvizsgálni, hogy a vasút átellenében kijelölt védőerdő sávjában akár el is hagyható a kötelező fásítás	A kérés átvezetésre került	5
Ö20	8054/1 és 8054/2 valamint a Türr utca Wesselényi és Berzsényi közötti szakasza	A Képviselő-testület 2018. május 30-án elfogadta a hatályos településrendezési eszközök módosítását. Kérjük az új szabályozás megalkotása során figyelembe venni, átvezetni. (csatolva a kivonatos anyag, a teljes dokumentáció óriásmailen kerül megküldésre)	Vt/20 a Szikszai iskola tömbje, Vt/12* övezet a honvédi közösségi ház területe.	8, 9
Ö21	Földeáki út - Igási út - bekötő út kereszteződése	Talán már korábban rögzítésre került, hogy a Földeák (autópálya) felől ill. Arad felől is városkapu szerepet betöltő területet (körforgalmat, teresedést, stb.) kell kialakítani.	Átvezetésre került a kérelem.	

SORSZÁM	ÉRINTETT INGATLAN HRSZ.	KÉRELEM RÖVID LEÍRÁSA	TERVEZŐI VÁLASZ	SZELVÉNY
Ö22	1742/1	A Kórház telkének szabályozását hozzá kell igazítani a valósághoz.	K-Eü/1 40% beépíthetőséggel, szabadonálló, 15 m hom. magasság.	12
Ö23	626/2, 629, 630, 699	A fürdő jelen állás szerint elsősorban a Teleki László utca felé, és azon túl terjeszkedne. A szabályozásban (és a szerkezeti tervben is) ennek szabályozási alapjait meg kell teremteni. Az aktuális tervek szerint az uszoda a 626/2 telken épülne meg a meglévő épület bővítéseként. A Teleki László utca felett híd/épület húzódná, ami összeköti a két ingatlant. Konkrét tervek még nem állnak rendelkezésre. Szintén szükséges szóban is egyeztetni majd.	A kérés átvezetésre került: Vt/20*	12
Ö24	teljes közig. terület	Az épületeket építési helyen belül kelljen elhelyezni, ne írjuk elő az oldalhatáros beépítésnél, hogy az oldalhatárra kell telepíteni. Az utcavonalas beépítésnél írjunk elő legalább 1/3-nyi homlokzathossz utcavonalra való telepítését (arányt még főépítéssel egyeztetjük), Ha a közvetlen szomszédos ingatlan(ok) előkertes, akkor választható a kialakult állapot is.	A kérés átvezetésre került.	HÉSZ
Ö25	teljes közig. terület	A 30 m épületmélység korlátját töröljük el, a 40 m-nél mélyebb telekrészek beépítési tilalmát vizsgáljuk felül.	Átvezetésre került a HÉSZ-ben a kérelem, vagyis törlésre került a hatályos előírás.	HÉSZ
Ö26	teljes közig. terület	Amit az Étv., OTÉK definiál, azt ne definiáljuk újra, amit az OTÉK megenged általánosságban (pl. elő-, oldal-, hátsó kert beépíthetősége, stb.) azt engedje a HÉSZ is.	Átvezetésre került a HÉSZ-ben a kérelem, vagyis törlésre került a hatályos előírás.	HÉSZ

SORSZÁM	ÉRINTETT INGATLAN HRSZ.	KÉRELEM RÖVID LEÍRÁSA	TERVEZŐI VÁLASZ	SZELVÉNY
Ö27.	kiemelt fejlesztési területek	A fürdő területén lévő – önálló építési telek beépítését 80%ra kell emelni, és a tervezett uszodakomplexum esetében is 80 %-os beépíthetőség kell. (17, 33/1 és 626/2) (a 626/1-re ezt nem kellene kiterjeszteni.) A fürdő övezetének tömbjét kiterjesztjük a környező építési telkek telekhatáráig. A képviselő-testületi döntés értelmében a terület 80 %-os beépíthetőséget, 90 %-os felszín alatti beépítést valamint a 20,0 m-es beépítési magasságot kell lehetővé tenni és szerepelnie kell az utalásnak az övezeti kódban, hogy: "az elő-, oldal- és hátsókert mérete akár 0 m is lehet". A Vt/21 akár maradhat is a fenti paraméterek átírásával (ha ez a kód máshol nem szerepel) A területen épületmagasságot kell szabályoznunk!	A kérés átvezetésre került	12
Ö28.	Vásárhelyi utca és Nagycsillag utca közötti tömbök	beépítési % 30 %-ról 40%-ra emelése	A kérés átvezetésre került	9
Ö29.	teljes közig. terület	A közhasználatú építmények esetén a szabadon megválasztható beépítési mód és előkert kialakításának lehetőségét lehetővé kellene tenni.	Az elő- oldal- és hátsókert mérete akár 0 m is lehet a HÉSZ-be is bekerült	HÉSZ
Ö30.	Teljes SZT	Közterület elnevezéseket javítani kell! Tételesen jelezniük kell, szelvényenként.	A kérés átvezetésre került	SZT
Ö31.	Erdei Ferenc téri sportpályák	Maradna a hatályos szabályozás átvezetése utakkal, egyebekkel, azzal, hogy Ks kiterjed 5892 hrsz-re is.	A kérés átvezetésre került	13
Ö32.	Teljes SZT	SZT színeinek, felületkitöltéseinek és egyes vonalas elemeinek nincs jelmagyarázata. Deák Ferenc utca színe? Pulitzer/Rudnay miért nem színezett?	A kérés átvezetésre került	SZT
Ö33.	8054/2 hrsz. kézilabda munkacsarnok	9/2018 önk. Határozattal elfogadott HÉSZ módosításai nem lettek átvezetve, és az iskolának is szükséges a nagyobb beépítési % + szüksége átvezetni az jelenlegi telekállapotot.	Vt/20 övezet kell, átvezetésre került	8

SORSZÁM	ÉRINTETT INGATLAN HRSZ.	KÉRELEM RÖVID LEÍRÁSA	TERVEZŐI VÁLASZ	SZELVÉNY
Ö34.	710, 708, 709/1,3,4,...	21/2017 önk. Rendelet módosításai nem lettek átvezetve, csak a Gimnáziumra vonatkozó részletek, de a konviktus, a parkoló, stb. nem jelenik meg. Beépíthetőség 80 %!	A kérés átvezetésre került	12
Ö35.	17	21/2017 önk. Rendelet módosításai nem lettek átvezetve. A fürdőről van külön kérés jelentősebb átfogó módosításra, de a fenti rendeletmódosításban szereplő termál kút védőtávolságok és a min. zöldfelület előírásait át kell vezetni.	A kérés átvezetésre került	12
Ö36.	Teljes SZT	A utakat színezzük kellene. A tervezett abban különbözzön a meglévőtől, hogy piros szabályozási vonal határolja. Lehetőség szerint a vasúton kívül is kellene a színezni az utakat.	A kérés átvezetésre került	SZT
Ö37.	Teljes SZT	A 3/2016-os módosító rendelet változásainak átvezetése:	A kérés átvezetésre került	SZT
Ö38.	10434/2 és folytatása	Védőfásítás, védőerdő jelölése elmaradt a vasút külső oldalán a Királyhegyesi úttól délkeletre (Givaudan)de úgy általában is át kell nézni. Még az előzetes tájékoztatóban is voltak olyan partneri észrevételek amik kifejezetten szorgalmaztak a város körbe-védőfásítását.	A kérés átvezetésre került	9 10 14
Ö39.	Honvéd utca	Az ipari terület és Honvéd utca között megvizsgálni (utcakép alapján), hogy lehetne-e zöldterületnek jelölni a 9106/4 hrsz.-ot, továbbá az építési övezetben 5 vagy 10 m védőfásítást kötelezővé lehetne tenni.	A kérés átvezetésre került	9
Ö40.	Teljes közig. terület	Az előzetes tájékoztatás alkalmával beérkező észrevételeket is vegye figyelembe az anyag.	A beérkező észrevételek figyelembevételre kerültek.	
Ö41.	Csanád v.t. - Deák F. utca	A 3/2016-os szerinti változás kell 40 % helyett 60% egészen a parkolóig és a módosításnak megfelelő ép.magasság!	A kérés átvezetésre került	12
Ö42.	Igási tanyák (0359/9-24)	30 % beépítés szükséges. Ez rendes lakóövezet.	A kérés átvezetésre került	4 kt.sz.

SORSZÁM	ÉRINTETT INGATLAN HRSZ.	KÉRELEM RÖVID LEÍRÁSA	TERVEZŐI VÁLASZ	SZELVÉNY
Ö43.	0215/6	Most vezették ki az erdőfelügyeletnél és a földhatalnál a nyilvántartásból, már nem erdő. A hatályos szabályozás szerint egyéb ipari övezet. Mi se adjunk neki védőerdőt. Nyilatkozatot is adtunk ki az ügyben. Esetleg az út mellett két sornyi kötelező fásítást írjunk ki, és hagyjunk rá ~10 m-t.	A kérés átvezetésre került	4 kt.sz.
Ö44.	6676-6677-6678	NEM GKSZ ! A lakóövezet folytatódik tovább a Wekerle utcában, és csak a tervezett út ami más övezet. Fontos, mert már telket alakítottak a hatályos szabályozás szerint és szerkezetkész a ház. Ez a szerkezeti tervben valami régi bennragadt szinezés. A szabályozás már nem ezt hozza most sem.	A kérés átvezetésre került	18
Ö45.	3971 hrsz	Itt van a hajléktalan szálló, ami nem lehet gazdasági övezetbe. Tervezett az új szálló építése is. Különleges lehetne? Vagy bármi, amibe megvan a 40% beépítés legalább. Ez Fontos! Beépítés szabadon álló, választhatóan utcavonalas vagy előkertes.	Vi/2* - 40 %, 6,5 m, elő- oldal- hátsó kert 0 m is lehet, szabadonálló beépítési mód. A kérés átvezetésre került	7
Ö46.	Fürdő, Szálloda és környéke	Vörösmarty u. felőli telektömb bevonásának felülvizsgálata. Aktualizált: fejlesztési irány egyenlőre nem életszerű.	A kérés átvezetésre került	12
Ö47.	7734/4	Vendéglátó hely kiépítése történik a nevezett ingatlanon. Szükséges a szabad telepítés, 50% beépíthetőség, és max. 10% zöldterületi fedettség!	A kérés átvezetésre került	12
Ö48.	pl. 10939/3	A volt gépgyár területe újra termel és fejlesztések várhatók, melynek meg kell teremteni a feltételeit és az övezet is ipari kell legyen. (lakossági kérésként is rögzítve lett.)	A kérés átvezetésre került	19
Ö49.	pl. 10405/15	A tervezett Honvédelmi Sportközpont telepítési vázlata elkészült, mely alapján az övezeti határok kijelölhetők. (rajzot küldök) A telek 100 m széles. A létesítmény zárt lőteret tartalmaz, indokolt lehet különleges övezetbe helyezni a területet.	A kérés átvezetésre került	5
Ö50.	5. szelvény	Eszperantó utca két oldala, innen a Kölcsey utca, ugyanitt Gőzmalom utca páratlan oldala és pázmány utcai tömb beépíthetősége 40 % kell legyen. Továbbá a Kölcsey – Kont, Iskola utcák és Szt. István tér által határolt minden tömb is lehetne 40%-Kisméretű telkek!	A kérés átvezetésre került	16
Ö51.	Iritz ház és tömbje (5553)	A tömbben nem látszik a határ a Vt-4 és Vt-10 között. Továbbá a Vt-10 a beépítés tekintetben nem megfelelő. Egységesítés szükséges.	A kérés átvezetésre került	12

SORSZÁM	ÉRINTETT INGATLAN HRSZ.	KÉRELEM RÖVID LEÍRÁSA	TERVEZŐI VÁLASZ	SZELVÉNY
Ö52.	7687 és tömbje	A lakóépületeket önálló övezetbe kellene tenni és 50% beépíthetőséget adni (már így is jelentősen tul vannak építve jogszerűen is)	A kérés átvezetésre került	12
Ö53	Maros part	2017-ben, az „ECOBIKE – Kerékpárút hálózat bővítése a Maros folyó mentén, Arad és Csongrád megyében” elnevezésű – határon átnyúló - program keretében belterületi kerékpár útvonal kiépítését készítette elő, amely a 43. sz. főutat kötötte össze a Maros-parti üdülőövezettel. A jelenleg tervezett kerékpárút a korábbi program központi elemét – a Maros-part kiépített kerékpárút hálózatba történő bekapcsolását – megtartva, a Maros-parti üdülőövezetet oly módon kapcsolja be a város kerékpáros vérkeringésébe, hogy azt felfűzi a 43. sz. főút tengelyére oly módon, hogy a Maros-parton keresztül köti össze a város keleti és nyugati végét. Tervezett nyomvonal megküldésre került.	A kérés átvezetésre került.	19
Ö54	0141/81 és környezete	Meglévő hulladékfeldolgozó fejlesztése várható, további beépítési igénnyel, ugyanakkor meglévő állapot szerint autocross pálya került kialakításra a területen. Mindkét rendeltetés fenntartása indokolt, ezért vizsgálandó további beépítésre szánt hulladékgazdálkodási terület kijelölése az ingatlan deli és nyugati oldallán, míg a keleti telekrész a technikai sport számára kerülne kijelölésre.	A kérés átvezetésre került.	7 kt. sz.
Ö55	430 – 4415 számú utak nyugati oldala	Kerékpár út építése Makó és Földeák között, mely része a Makó-Hódmezővásárhely közötti kerékpárútnak. A tervezett kerékpárút (a városon belül és kívül is) a 430 – 4415 számú utak nyugati oldalán haladna (a városon kívül a keleti oldal nagy részén - a főút és a vasút nyomvonala között - árok húzódik). Tervezett nyomvonal megküldésre került.	A kérés átvezetésre került.	4, 7 kt. sz.
Ö56	Teljes külterület	Meglévő tanyák beépíthetősége: számos tanyaként működő kisméretű telek található általános mezőgazdasági övezetben. Méretük 1500-3000 m ² , amely nem teszi lehetővé a további beépítést, mivel a meglévő területek már be vannak építve és a telekméret folytán birtokközpont sem alakítható ki. További nehézség, hogy földhivatali nyilvántartásuk is vegyes (tanya, de nem akként van nyilvántartva, ill. tanyaként van nyilvántartva, de már nem létezik a valóságban.) A meglévő beépítés fennmaradását is gátolja, hogy általános mezőgazdasági területen min.telekméretre kötött a beépíthetőség.	A földhivatali nyilvántartás, az 1976. évi tanyatérkép és a műholdfelvételek összevetésével alakul ki a külterületi szab. terven jelölt telkek csoportja, amelyen a beépítés telekmérettől függetlenül lehetséges 10%-ban.	mind kt.sz.