

Képviselő-testületi előterjesztés

2022. december 14.

Tárgy: Főépítész tájékoztatója a rendezési tervek hatályosulásáról, tapasztalatairól

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester


Ügyiratszám: I/805-1/2022

Melléklet: Tájékoztató

Készítette: Makói Polgármesteri Hivatal
Jegyzői Iroda – Hatósági csoport


.....
Kaposta Áron

Témafelelős:


.....
dr. Ákosi Ádám
csoportvezető

Az előterjesztést látta:

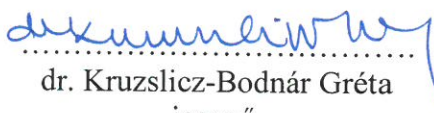

.....


.....

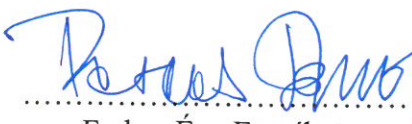
Véleményezésre megküldve:

Makovecz Imre Bizottság

**Törvényességi véleményezésre
bemutatva:**


.....
dr. Kruzslicz-Bodnár Gréta
jegyző

**A napirend előterjesztőjének
jóváhagyása:**


.....
Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.sz: I/805-1/2022

Üi.: Kaposta Áron

Előterjesztés

Tárgy: Főépítész tájékoztatója a rendezési tervek hatályosulásáról, tapasztalatairól

Melléklet: Tájékoztató

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

M a k ó

Tisztelt Képviselő-testület!

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2021. decemberi ülésén fogadta el a képviselő-testület 2022. évi munkatervét.

A munkatervben a 2022. évi decemberi ülés egyik napirendi pontja a tájékoztatója.

Csernyus Lőrinc, Makó város főépítésze elkészítette a tájékoztatót, melyet az előterjesztés melléklete tartalmaz.

A tájékoztató az előterjesztés mellékleteit képezi.

Tisztelt Képviselő-testület!

Fentiekre tekintettel a következő határozati javaslatokat terjesztem a Képviselő-testület elé:

HATÁROZATI JAVASLAT

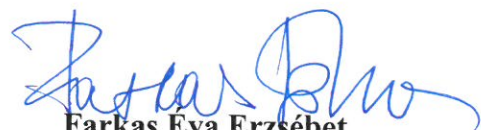
Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a rendezési tervek hatályosulásáról, tapasztalatairól szóló főépítész tájékoztatót és azt tudomásul veszi.

Erről értesítést kap:

- Makó Város Polgármestere
- Makó Város Jegyzője
- Makói Polgármesteri Hivatal Jegyzői Iroda Hatósági csoport
- Csernyus Lőrinc főépítész
- Irattár

Makó, 2022. december 6.




Farkas Éva Erzsébet
polgármester

Tájékoztató a rendezési tervek hatályosulásáról, tapasztalatairól – 2022.

„Az épületnek, mint tárgyi térbeli újszülöttnek van apja és anyja. Az apja az építész, az anyja pedig az a szűken vett hely; a telek, ahol az épület áll, illetve a tágabban vett hely; a település és az ország.”¹

Tisztelt Makovecz Imre Bizottság, Tisztelt Képviselő-testület!

A 2021. év - a járványhelyzet enyhülésével - bizakodásra adott okot és abban a reményben kezdtük meg az idei munkát, hogy a 2022. év nem gördít áthatolhatatlan akadályokat a folyamatban lévő tervek és beruházások megvalósítása elé. Sajnos a szomszédos Ukrajna területén, februárban bekövetkezett - és a mai napig nem szűnő - háborús események beárnyékolják várakozásainkat. A jelentős gazdasági változások pedig elsődlegesen és érzékenyen érintik a forrásigényes építőipart.

A változások kapcsán ugyanakkor fontos kiemelni, hogy Makó város országgyűlési képviselője, Lázár János, miniszteri megbízatást kapott az elmúlt évben, az Építési és Beruházási Minisztérium élén. Ezen megbízatás szakmai szempontok alapján is igen előnyös a település vonatkozásában, és a folyamatban lévő beruházások megvalósulásának erős biztosítéka.

Ennek megfelelően számos pozitív eredményről számolhatunk be, amelyek közül elsősorban a Hagymatikum Gyógyfürdő bővítésének megindulása emelendő ki, s bár jelentősen megváltozott a gazdasági környezet, kormányzati döntés értelmében a folyamatban lévő beruházások megkapták a szükséges forrásokat. Hasonlóan a Kézilabda munkacsarnok előrehaladott állapotban van. Utóbbi a kulcsrakész állapothoz közelít, míg előbbi közel szerkezetkész állapotú. A Honvédelmi Sportközpont ugyanakkor már nem nyert forrást az azonnali kezdéshez, így annak megvalósulása középtávra tevődhet át. Az emblemikus beruházások között azonban érdemes még megemlíteni a honvédi Közösségi házat, melynek munkálatai szintén megindultak ez évben.

A mindenkori beruházások megvalósíthatóságának jogi alapját képezik a rendezési tervek. A Képviselő-testület a felülvizsgált településszerkezeti tervet és építési szabályzatot 2022. január 19. napján fogadta el. Makó Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2022. (I.20) rendelet 2022.02.18. napján lépett hatályba. Az elmúlt közel egy év tapasztalatai alapján elmondható, hogy a lakosság számára igen kedvező szabályozás született, amely számos esetben könnyítette/ette lehetővé az építést/bővítést, amely az ez évben még elérhető építési támogatások kihasználását is segítette.

Az államigazgatási szervek észrevételein túl, több mint 100 konkrét önkormányzati és lakossági ügyben beadott kérelmet sikerült a szabályozási tervbe beépíteni és csak elenyésző azon kérelmek száma (kb. 5-7 db), amely részben vagy egészében elutasításra került. Jellemzően a beépítés mértékének növelését és a beépítésre szánt területek kiterjesztését kérte a lakosság, amely a konkrét esetekben és általánosan alkalmazva is többnyire elfogadásra/átvezetésre került. Ennek eredményeként már nincs 30% alatti beépíthetőségű lakóterület Makó belterületén (korábban egész városrészek voltak 20%-ban korlátozva). Számos nagyberuházással érintett ingatlan tételes részletezettségű szabályozást kapott a megvalósíthatóság érdekében (régí városháza, a volt rendőrség épülete, a tervezett uszoda területe, McDonald's, stb.) A módosítás okán számos hatósági kötelezési eljárás is megszüntetésre kerülhetett, mivel kivezetésre kerültek idejét múlt szabályozási elemek (pl. az oldalhatárra történő építés kötelezettsége).

¹ Fernando Gonzales Cortázar, mexikói építész

Noha a beépíthetőség általános növelése sok esetben csak a kialakult állapothoz igazodott, ill. valós igényeket elégít ki, mégis elmondható, hogy a tényleges beépítések növekedésével, tovább növekszik a település belterületén az elvezetendő csapadékvíz mennyisége és az elhelyezendő gépkocsik száma. A megnövekedett igények kielégítése kapcsán ugyanakkor megnyugtató, hogy ez évben már elindult a tervezés a városközponti parkoló területek növelésére és a stratégiai víztározó(k) kiépítésére. Ezen tervezett beruházások lehetnek az elsők között, amelyek okán a szabályozás egyes elemeit módosítani szükséges a közeljövőben.

A Képviselő-testület még 2021-ben döntött a településkép-védelmi rendelet módosításáról is. A módosító rendelet tervezete elkészült, ugyanakkor a jogszabályi változások további pontosításokat, kiegészítéseket tesznek szükségessé, ezért ennek társadalmi egyeztetése a 2023. évre toródhat. Továbbra is terv az, hogy a jogszabály részévé tesszük a településképi véleményezési eljárást, mely az eddigieken túl lehetőséget ad az engedélyköteles építési tevékenységek előzetes és kötelező főépítész egyeztetésére, ugyanakkor a rendeltetismódosítással összefüggő hatósági eljárásokat a hatályos jogszabályi előírásokhoz kell igazítani. Tekintettel arra, hogy a napi ügymenetet a hatályos rendelet nem akadályozza, továbbá, hogy a vonatkozó országos jogszabályok felülvizsgálata is várható, javasolt a rendeletmódosítást *minden szempontból mérlegelve* ütemezni.

A településkép-védelmi rendelettel összefügg a védett épületek homlokzat-felújításának önkormányzati támogatása is, amely az elmúlt évben minden eddiginél magasabb forrás biztosításával valósulhatott meg. Közel 20 millió Ft került a pályázókhoz, amelynek eredményeként 9 magánház és 8 társasház (azaz összesen 17 épület) homlokzata újulhat(ott) meg részben vagy egészében, amelyek mindegyike a belváros területén áll, olyan frekvenciált helyeken, mint pl. a Lordok háza, vagy a Csipkesor a Széchenyi téren. Minden tekintetben támogatandó a folytatás, tekintettel arra, hogy talán a leg-költséghatékonyabb város-szépítő tevékenység ez, ahol a magánszemélyek költségérzékeny szemlélete és a főépítész településképi elvárásai együttesen érvényesülhetnek, minden makói és idelátogató javára. Minden területet érintő kihívásként jelentkezett az idei év második felében az energiaárak drasztikus növekedése. Az energia-hatékony szemlélet és megvalósításának támogatása még inkább kiemelt szempont kell legyen tehát a jövőben, akár a homlokzat-felújítási támogatásra benyújtott pályázatok elbírálása során is.


Az energiaválsággal és a rezsicsökkentéssel összefüggésben újabb építésügyi feladatai is képződtek a hivatalnak, a többgenerációs lakóépületek meglétének igazolása kapcsán. Szeptember vége óta ~50 kérelem érkezett, melyek nagy része (~90%) alaphoz, vagy kisebb átalakítással megfeleltethető a jogszabályi előírásoknak, ugyanakkor néhány esetben már az előzetes egyeztetések alapján kiderült, hogy sajnos a kialakult állapot nincs és nem hozható életszerűen összhangba a jogszabályi követelményekkel. Hangsúlyozzuk, hogy a hatóság minden esetben a megoldást keresi.

A 2021. évi jogszabályváltozásoknak megfelelően a 2015-ben készült Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) 2027-ig használatban maradhat, de ezzel párhuzamosan az ún. Fenntartható Városfejlesztési Stratégia (FVS) elnevezésű dokumentáció elkészítése is szükségessé vált. Tekintettel arra, hogy a hosszú távú fejlesztési tervünk (koncepció) frissnek mondható (2018. évben került elfogadásra), az FVS pedig tartalmazza a jelenlegi pályázati időszakhoz szükséges elemeket, így, amennyiben egyéb beruházási vagy jogszabályi indokok nem teszik szükségessé, javasolt az ITS-t változtatások nélküli fenntartása és majd az új településfejlesztési terv elkészítésekor már annak integráns részeként lehet azt újraalkotni (legkésőbb 2027-ben).

Összefoglalóan elmondható, hogy a kialakult háborús helyzet nehezíti a derülátó prognózist. Az elkövetkező év mutathatja meg, milyen irányt vesz a gazdaság, az energiaárak és az energiafelhasználás. Ugyanakkor a folyamatban lévő beruházások reményeink szerint elkészülhetnek a 2023. évben és ezt követően illetve ezekkel párhuzamosan a 2023-2024. év a várost és az egyes beruházásokat, fejlesztéseket kiszolgáló infrastruktúra fejlesztése kell, hogy meghatározó legyen, annak érdekében, hogy az új kihívásokkal szemben felkészültek legyünk. Ennek megfelelően az ipari park energia-hatékony infrastrukturális fejlesztése, a város vízgazdálkodásának korszerűsítése és a közlekedés optimalizálása határozhatja meg a következő év(ek) fejlesztési irányát.

Budapest, 2022. november 28.

Tisztelettel:


Csernyus Lőrinc
települési főépítész