

Képviselő-testületi előterjesztés

2023. február 22.

Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: I/115-1/2023

Melléklet: Főépítési feljegyzés

Készítette: Makói Polgármesteri Hivatal
Jegyzői Iroda Hatósági Csoport
Kaposta Áron 
.....

Témafelelős: dr. Ákosi Ádám
csoportvezető

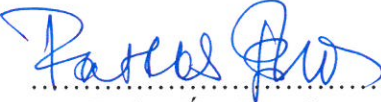
.....

Az előterjesztést látta: 
.....

.....

Véleményezésre megküldve: minden Bizottság

Törvényességi véleményezésre bemutatva:
dr. Kruzslicz-Bodnár Gréta
jegyző

A napirend előterjesztőjének jóváhagyása: 
.....
Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.sz: I/115-1/2023

Üi.: Kaposta Áron

Előterjesztés

Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása

Mellékletek: Főépítési feljegyzés

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

M a k ó

Tisztelt Képviselő-testület!

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 163/2022. (VII.31.) MÖKT h. számú határozatában döntött arról, hogy a Fenntartható Városfejlesztési Stratégia és a TOP Plusz Városfejlesztési Programterv alapján kívánja leírni a 2021-2027 közti európai uniós forrásokat. Az önkormányzat TOP PLUSZ -1.3.1-21 Fenntartható városfejlesztési stratégiák támogatása című felhívásra beadott pályázata támogatásban részesült TOP_Plusz-1.3.1-21-CS1-2022-00007 számon. A fejlesztések részét képezik a Makó város csapadékvíz elvezetésének biztonságosabbá tételéhez kapcsolódó beruházások, melyek közül elsőként a Nagyér csatorna részleges rekonstrukciója és záportározó kialakítása valósulhat meg.

A beruházás eredményeként ~12-14 000 m³-es záportározó kerülne kialakításra az Ószedi út melletti Makó, külterület 051/33 hrsz.-ú, mélyfekvésű ingatlanon, amely a Nagyér csatornával kerülne közvetlen összeköttetésbe, nyílt vagy zárt csatornán/vezetéken keresztül. A záportározó ~ 2 órás vízhozam különbség betározását tenné lehetővé, amely már elégséges a vizek ütemezett levezetésének biztosítására. A tározó közvetlen a Maros folyóval kerülne összekapcsolásra felszín alatt, az üríthetőség érdekében. Ezen felül a Nagyér csatorna Czuczor utca-Maroslelei út közötti szakaszán - a déli oldalon - 3 m széles (magántulajdonban lévő) teleksáv kerülne átsorolásra ill. csatolásra a vízügyi területhez, egy szervizút kialakítása érdekében. Ez utóbbi a csatorna karbantarthatóságának teremtené meg a feltételét.

A településrendezési eszközök módosítása szükséges a fejlesztés megvalósítása érdekében, tekintettel arra, hogy a célterület és a csatorna parti sávja jelenleg nem vízügyi/vízgazdálkodási terület és magántulajdonban is van. A módosítással összefüggésben törlendő a hatályos szabályozás szerinti záportározó területi lehatárolása is.

Emellett a Hagymatikum Gyógyfürdő folyamatban lévő fejlesztéséhez kapcsolódóan parkoló kialakítására kerülhet sor a Szt. János tér 18-20. szám alatti ingatlanokon. A tervezett beruházás azt a többletparkoló- igényt elégítheti ki, amely a fürdőfejlesztés és a növekvő turisztikai látogatottság okán képződött az elmúlt időszakban. A beruházással közel 90 db parkolóhely kerülhet kialakításra, amely nagymértékben csökkentheti/rendezheti a közterületi parkolást a fürdő környékén.

A településrendezési eszközök módosítása szükséges a fejlesztés megvalósítása érdekében, tekintettel arra, hogy a célterület jelenleg beépítésre szánt terület, amely átsorolása szükséges a közparkoló megvalósíthatósága érdekében.

Tekintettel arra, hogy mindkét beruházás a település hosszabb ideje fennálló infrastrukturális problémáira – úgy mint csapadékvíz elvezetés/tárolás és parkolási problémák a belvárosban – ad érdemi választ, és ezzel nem csak a városközpontot terhelő hatásokat csökkenti, de közvetetten a meglévő teljes közlekedési és csapadékvíz-elvezetési hálózatot mentesíti legalább részlegesen, így megállapítható, hogy a beruházások megvalósulása helyi jelentőségű közérdek, úgy társadalmi, mint településgazdálkodási és településfejlesztési szempontból.

Mivel a helyi településrendezési eszközök a fenti beruházások kapcsán nem tartalmazzak előkészített szabályozást, szükséges a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása, a beruházások megvalósítása érdekében.

A településrendezési eszközök módosításának rendjét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) szabályozza. A Rendelet 68.§ (1) b) ba) alpontja lehetőséget ad a településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásban történő módosítására, amennyiben az a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt. A jogszabály értelmében szükséges kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani a beruházásokkal érintett ingatlanokat, annak érdekében, hogy egy rövidebb átfutási idejű, hatékonyabb eljárási rend szerint módosíthassuk településrendezési eszközeinket.

Mivel a Rendelet 68.§ (1) b) bb) alpontja – további feltételekkel - lehetőséget ad nem kiemelt fejlesztési területet érintő módosítások eszközzésére is egyszerűsített eljárásban, ezért azon esetekben, ahol a helyi építési szabályzat gyakorlati használatából adódó módosításokra vagy lakossági kérések átvezetésére van szükség - és ezen módosításokra együttesen igaz, hogy 1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik; 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése – ott szintén élnénk a módosítás lehetőségével, a költség- és időhatékonyság érdekében.

Lakossági kérelemmel fordultak két esetben is az önkormányzathoz, melyben kéri egyrészt a Róka – Tompa – Czuczor – Ardics utcák által határolt tömb, másrészt a Vásárhelyi-Erdélyi püspök – Madarász –Tulipán utcák és Návay Lajos tér által határolt tömb kisvárosi lakóövezeteiben egységesen a 40 % -os beépíthetőséget (Lk/7).

Megállapítható továbbá, hogy a Szegedi – Gözmalom - Mikes Kelemen - Kálvin utcák által határolt tömb Szegedi utcai oldalán és az Aradi – Kertész – Nádasdi – Nyizsnyai – Balogh Ádám utcák által határolt tömbben a szabályozási terv szabadonálló beépítési módot határoz meg, amely a kialakult állapottal és a településrendezési célokkal nincs összhangban, ezért szükséges az övezeti előírások módosítása.

Végül Lesi városrészben, a kertes mezőgazdasági övezetben (Vasúti töltés és árvízvédelmi töltés által közrezárt Mk/3 besorolású telektömbök) az önkormányzat nem kívánja korlátozni az épületek tetőér-beépítését, ezért a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság megtartása mellett az építhető szintek számának korlátozása törlendő (lásd. HESZ. 2. melléklet 2.3 táblázat K oszlop).

A Rendelet 59.§ (2) bekezdése értelmében a településterv (...) módosítását az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapozza meg, amely döntés tartalmazza:

- a módosítás tényét;
- indokolt esetben a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást;
- valamint a főépítész településrendezési eszközök módosításának magalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata tartalmára vonatkozó feljegyzésének elfogadását.

A főépítész feljegyzése ezen előterjesztés 1. sz. melléklete.

A Településszerkezeti terv és a Helyi Építési Szabályzat kötelező tartalmi elemeit a Rendelet ismerteti, melyet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 1.§ a) pontja, 3.§ (1) – (2) bekezdései és 14.§-a, valamint az 1. számú melléklet I. fejezet értelmében kizárólag szakterületi jogosultsággal rendelkező (település) tervező végezhet. Szükséges tehát jogosultsággal rendelkező tervező megbízása a településrendezési eszközök módosításakor, melynek várható költsége 1,5-3 millió Ft, mely összeg az árajánlatok beérkezésével pontosítható, de forrása Makó Város Önkormányzata 2023. évi költségvetésében külön soron biztosított.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy a fentiek alapján adjon felhatalmazást a településrendezési eszközök módosításához szükséges intézkedések, nyilatkozatok megtételére, az alábbiak szerint:

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja a Fenntartható Városfejlesztési Stratégia és a TOP Plusz Városfejlesztési Programterv alapján megvalósuló Nagyér-csatorna rekonstrukcióját és záportározó kialakítását, továbbá a Hagymatikum Gyógyfürdő fejlesztése keretében megvalósuló Szent János téri parkoló kialakítását, melynek értelmében kezdeményezi Makó város településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásában történő módosítását.
2. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68.§ (1) ba) pontja alapján kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja - a Nagyér-csatorna rekonstrukciója és záportározó megvalósítása érdekében - a Makó, belterület 4010, 4012/19, 4012/2, 4012/4, 4012/5, 4012/8, 4012/13, 4012/22, 4012/21, 4014, 4015, 4017, 4018, 4021, 4022, 4023, 4024, 4025/1, 4026/1, 4026/3, 4027/1, 4028/3, 4028/4, 4029, 4030, 4031, 4032, 4033, 4146/2, 051/10, 051/11, 051/12, 051/13, 051/14, 051/15, 051/16, 051/17, 051/27, 051/28, 051/29, 051/30, 051/31, 051/20, 051/21, 051/22, 051/23, 051/25, 051/26, 23647, 23648, 23649, 23650, 23651, 23652 hrsz.-ú ingatlanokat, továbbá a Makó belterület 4009, 23724, 23723, 23706, 050, 051/2, 051/5, 051/32, 051/33, 051/34, 051/35, 20670, 20698, 033/2, 20901, 21050, 21051/1 hrsz.-ú ingatlanokat.
3. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68.§ (1) ba) pontja alapján kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja – a Szent János téri parkoló megvalósítása érdekében – a Makó, belterület 53, 54, 57 hrsz.-ú ingatlanokat.
4. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68.§ (1) bb) pontja alapján egyetért azzal, hogy a településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásban történő módosítása során:
 - a Róka –Tomba – Czuczor – Ardcics utcák által határolt tömb, és a Vásárhelyi-Erdélyi püspök – Madarász –Tulipán utcák és Návay Lajos tér által határolt tömb kisvárosi lakóövezeteiben egységesen 40 % -os beépíthetőség kerüljön szabályozásra, továbbá
 - a Szegedi – Gőzmalom - Mikes Kelemen - Kálvin utcák által határolt tömb Szegedi utcai oldalán és az Aradi – Kertész – Nádasdi – Nyizsnyai – Balogh Ádám utcák által határolt tömbben a szabályozási terv a kialakult állapotnak megfelelő (zártosított vagy oldalhatáron álló) beépítési módot határozzon meg, valamint
 - Lesi városrészben (vasúti töltés és árvízvédelmi töltés által határolt terület) a kertészeti mezőgazdasági övezeti besorolású telektömbökben az építhető szintszám korlátozása törlésre kerüljön, az előírt legnagyobb homlokzatmagasság megtartása mellett.
5. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete változtatások nélkül elfogadja Csernyus Lőrinc települési főépítész - településrendezési eszközök módosításával készülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó feljegyzését, jelen előterjesztés 1. sz. mellékletben foglalt tartalommal.
6. A képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy az 1. pontban meghatározott beruházás megvalósulásához és a 4. pontban foglalt változtatásokhoz szükséges jogszabályi előírások megalkotása érdekében a Településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásban történő módosítását kezdeményezze és a szükséges intézkedéseket, nyilatkozatokat megegyezően.
7. A településrendezési eszközök módosításának fedezete Makó Város Önkormányzata 2023. évi költségvetéséről, módosításának és végrehajtásának rendjéről szóló önkormányzati rendeletben biztosított.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Erről értesítést kap:

- Makó Város Polgármestere
- Makó Város Jegyzője
- Makói Polgármesteri Hivatal - Jegyzői Iroda
- Makói Polgármesteri Hivatal - Pénzügyi Iroda
- Csernyus Lőrinc főépítész, 1037 Budapest, Testvérhegyi út 7.
- Irattár

M a k ó, 2023. február 20.



Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS FŐÉPÍTÉSZÉTŐL

Ügyiratszám: II/667-4/2023
Tárgy: Főépítési feljegyzés
Ügyintéző: Kaposta Áron

FELJEGYZÉS

Makó város településrendezési eszközeinek módosításával összefüggésben, a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalma kapcsán:

Tisztelt Képviselő-testület!

Makó város településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban történő módosításával összefüggésben megállapítható, hogy az megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő.

A megalapozó vizsgálat a településterv készítése és módosítása esetén a település vagy településrész helyzetelemzése és helyzetértékelése, amely szöveges és – a tervezés szempontjából releváns elemek, területek tekintetében – rajzi, táblázatos vagy grafikonos formában tartalmazza a vizsgálati tényezőkhez tartozó elemeket, azok elemzését, egymásra hatásuk összevetését és a település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak az összefoglalását. A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket, a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép), továbbá az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.

Az alátámasztó javaslat a megalapozó vizsgálat figyelembevételével szöveges és – a tervezés szempontjából releváns elemek és terület tekintetében – rajzi, illetve táblázatos formában tartalmazza a településterv készítése vagy a módosítása szakmai megalapozását, alátámasztását, igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek teljesülését és az előírt jogszabályi követelményeknek való megfelelést.

A megalapozó vizsgálat lehetséges tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1. melléklete, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklet határozza meg. A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát relevancia alapján kell meghatározni, úgy, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését. Ezen tartalmi követelmények - **a települési környezeti értékelés kivételével** - átcsoportosíthatók, összevonhatók, elhagyhatók ill. szükség esetén tovább bővíthetők.

A Rendelet 7.§ (7) bekezdés a) pontja alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat releváns tartalmáról a települési főépítész feljegyzést készít, amelynek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a Képviselő-testület dönt.



MAKÓ VÁROS FŐÉPÍTÉSZÉTŐL

Tekintettel a településrendezési eszközök módosításának okaira, azaz a csapadékvíz elvezető rendszerelemek (Nagyér csatorna, záportározó) fejlesztésére és a közparkoló kialakítására (Szent János téri parkoló), továbbá a lakossági kérésekre és a településrendezési célok megvalósulása érdekében eszközölt módosításokra, a megalapozó vizsgálatnak **legalább** az alábbi tartalmi elemekkel kell készülnie:

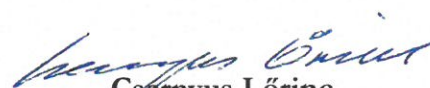
- c) Területrendezési követelmények
- d) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
- h) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés
- i) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
- j) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
- k) Környezetiállapot-jellemzők
- l) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
- m) Közlekedés
- n) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
- o) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők

Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően **legalább** az alábbiakat tartalmazza:

- a) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)
- b) Településrendezési javaslat
- c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
- d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás
- e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat
- f) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)
- g) A módosítással érintett területek bemutatása
- h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
- i) A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye

Makó város hatályos településrendezési eszközei 2018-2022 között készültek. A Rendelet 7.§ (5) a) pontja értelmében megalapozó vizsgálatuk és alátámasztó javaslatuk – aktualizált tartalommal - felhasználható. Tekintettel arra, hogy a tervező teljeskörű, korlátlan felhasználási jogot biztosított Makó Város Önkormányzata részére, javasolt ezen munkarészek releváns elemeinek felhasználása.

M a k ó, 2023. 02. 15.


Csérnyus Lőrinc
települési főépítész