

## Képviselő-testületi előterjesztés

2023. december 13.

**Tárgy:** Képviselő-testületi döntés a településrendezési eszközök módosításának véleményezése kapcsán

**Előterjesztő:** Farkas Éva Erzsébet polgármester

**Ügyiratszám:** I/759-1/2023

**Melléklet:** Véleményezési dokumentációi  
Főépítészeti értékelés  
Jegyzőkönyv  
Feljegyzés észrevétel kapcsán

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

**Témafelelős:** dr. Ákosi Ádám  
csoportvezető  
.....

**Az előterjesztést látta:**  
.....  
.....

**Véleményezésre megküldve:** Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság  
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/759-1/2023

Üi.: Kaposta Áron

## Előterjesztés

**Tárgy:** Képviselő-testületi döntés a településrendezési eszközök módosításának véleményezése kapcsán

**Mellékletek:** Véleményezési dokumentációi  
Főépítési értékelés  
Jegyzőkönyv  
Feljegyzés észrevétel kapcsán

**Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete**

## M a k ó

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a többször módosított 22/2023. (II.22.) MÖKT h. számú határozata értelmében döntött arról, hogy módosítja Makó város településrendezési eszközeit, a

- Nagyér-csatorna rekonstrukciója és záportározó kialakítása,
- Maros-parti kerékpárút fejlesztése,
- Róka-Tompa-Czuczor-Ardics utcák és a Vásárhelyi-Erdélyi püspök-Madarász-Tulipán utcák és Návay tér által határolt tömbök kisvárosi lakóövezeteinek nagyobb mértékű beépíthetősége,
- Szegedi-Gőzmalom-Mikes Kelemen-Kálvin utcák által határolt tömb Szegedi utca oldalán és az Aradi-Kertész-Nádasdi-Nyizsnyai-Balogh Ádám utcák által határolt tömb beépítési módjának módosítása,
- Lesi városrészben a kertés mezőgazdasági övezetben, a szintszám-korlátozás törlése, és
- új tanyák kialakíthatósága érdekében.

A B&B '99 Szolgáltató Bt. által összefogott tervezők csoportja (továbbiakban: Tervező) elkészítette a településrendezési eszközök módosításának tervezetét. A módosítások értelmében:

- záportározó kerül kialakításra a Makó, kt. 051/33 hrsz. ingatlanon, amely követlen összeköttetésbe kerül a Nagyér-csatornával a Makó, kt. 051/17 hrsz. ingatlanon keresztül, majd közterületeken vezetve a Maros folyóval;
- a Maros-parton módosításra kerül a közlekedési terület és az erdő terület határa a tervezett kerékpárút nyomvonalának megfelelően;
- a Róka-Tompa-Czuczor-Ardics utcák és a Vásárhelyi-Erdélyi püspök-Madarász-Tulipán utcák és Návay tér által határolt tömbök kisvárosi lakóövezeteiben – a környezetükhöz és a kialakult állapothoz igazodóan - 30%-ról 40%-ra növekszik a telkek beépíthetősége;
- a Szegedi-Gőzmalom-Mikes Kelemen-Kálvin utcák által határolt tömb Szegedi utca oldalán és az Aradi-Kertész-Nádasdi-Nyizsnyai-Balogh Ádám utcák által határolt tömbökben a beépítés mód szabadonállóról kialakult (azaz a kialakult állapotnak megfelelő oldalhatáron álló vagy zártosú) beépítési módra módosul;
- Lesi városrészben törlésre kerül a tetőtérbeépítés eddigi korlátozása;
- törlésre kerül a mezőgazdasági területeken a legkisebb kialakítható telekterület korlátja, új tanyák kialakíthatósága 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 településrendezési eszközök módosításának jellegéből fakadóan a Rendelet 68.§ szakasza jelen esetben lehetőséget ad ún. egyszerűsített eljárásban történő módosításra, amelyhez rövidebb eljárási idők és egyszerűbb eljárási folyamatok tartoznak.

A Rendelet értelmében Makó Város Önkormányzata előzetesen lefolytatta az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdés a) pontja szerinti környezeti vizsgálat szükségességéről az egyeztetést, és a 190/2023. (X.25.) MÖKT h. határozatában akként döntött, hogy a településrendezési eszközök módosítása kapcsán környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges. Tekintettel arra, hogy a döntés az Állami Főépítész véleményétől eltért, a döntést az Önkormányzat indokolta és tájékoztatta az érintetteket, valamint döntését közzétette.

Ezt követően a Tervező kidolgozta a településrendezési eszközök módosítása II. ütemének egyeztetési dokumentációját és az Önkormányzat – partnerségi rendelet hiányában - a Rendelet 62-66.§ és 68.§ szerint véleményezésre bocsájtotta a tervezetet; egyrészt az E-TÉR felületen (Rendelet 66.§ (1), másrészt honlapján és személyesen a hivatal épületében. A partnerek (lakosság, érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek) véleményének megismerése céljából – a 66. § (1) bekezdése szerinti feltöltéssel egyidejűleg, de az E-TÉR felületen kívül – az önkormányzat polgármestere lakossági fórumot hívott össze 2023.12.05. napján. A partnerek szóban és/vagy írásban, továbbá az E-TÉR felületen is javaslatokkal, észrevételekkel élhettek. A véleményezésre nyitva álló határidő 2023.12.10. napján lejárt. A véleményezés idején kérdés, észrevétel, javaslat a partnerektől nem érkezett sem az E-TÉR felületen, sem a lakossági fórum alkalmával, sem egyéb módon. A Rendelet 65.§ (6) pontja értelmében „azt a partnert, akinek a véleménye határidőn belül az E-TÉR felületre nem kerül feltöltésre, kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni”.

Az Önkormányzat ugyanakkor észrevételezte, hogy a rendelettervezet egyeztetésre megküldött formájában jelentősen korlátozná a záportározó szomszédos ingatlanjainak további beépíthetőségét, tekintettel arra, hogy a településtervező fenntartotta a korábbi – jelen eljárásban megszüntetendő – záportározó 10 m-es védőtávolságát. Az észrevételt követően egyeztetés történt a záportározó tervezője, a településtervező és az Önkormányzat között. Az egyeztetés eredményeként rögzített feljegyzés alapján (4. sz. melléklet) megállapítható, hogy a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2.§ (3) bekezdésében foglalt minimális védőtávolság (partvonaltól számított 3 m) a tervezett záportározó esetében már telken belül biztosított (min. 4 m szélességben), a szomszédos ingatlanok beépítési előírásai okán pedig további 2,75-3,25 m oldalkert tartalmaz építési tilalmat. Tekintettel arra, hogy a jogszabályban foglalt minimális védőtávolság legalább duplája (6 m) biztosított a záportározó partéle körül, további szigorítás nem indokolt.

A Rendelet 66.§ (7)-(8) pontjai szerint a véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet – ismertetni kell a képviselő-testülettel (...), amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, (...) dönt. (A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.) A Rendelet 66.§ (7a) bekezdése szerint a vélemények értékelését a főépítész a tervező bevonásával készítette elő döntésre. A lakossági fórumról készült jegyzőkönyv jelen előterjesztés 3. melléklete, a főépítész értékelés jelen előterjesztés 2. melléklete.

Tekintettel arra, hogy a véleményezési szakaszban partneri vélemény nem érkezett, így véleményeltérés sem áll fenn, továbbá, hogy az Önkormányzat által felvetett módosítási javaslat kapcsán a települési főépítész, a településtervező és a szakági tervező is egyetért, javasolt az egyeztetési dokumentáció módosítása az észrevétel szerint – azaz a rendelettervezet 2. § törlése, és a záró szakmai véleményezésre ekként történő felterjesztése.

A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik. A (6) bekezdés szerinti emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést is az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés.

A Rendelet 67.§ (1) pontja értelmében az általános egyeztetési eljárásban a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet pdf/A formátumban. A 68.§ (2) szerint (egyszerűsített eljárásban) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt és c) a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja a Rendelet 11. melléklete szerinti szervezetet, és d) a záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást – vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését – követő 5 napon belül adja ki.

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Javaslom a településrendezési eszközök módosításának véleményezési szakasza lezárását és tervezet módosított formában történő záró szakmai véleményezésre bocsátását, az alábbiak szerint:

### **HATÁROZATI JAVASLAT**

1. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet 66.§ (7) bekezdése alapján – az előterjesztés 2. melléklete szerinti főépítészti értékelés figyelembevételével – akként dönt, hogy az előterjesztés 1. melléklete szerinti véleményezési dokumentációt, a benne szereplő rendelet-tervezet 2. §-ának törlésével, és az azzal összefüggő rendelkezések, megállapítások törlésével, módosításával fogadja el.

2. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosításának jelen előterjesztés 1. melléklete szerinti dokumentációját, az 1. pont szerinti módosítással és jelen döntéssel együtt, az E-TÉR felületre töltsse fel, lezárva ezzel a véleményezési szakaszt és egyben terjessze fel a dokumentációt záró szakmai véleményezésre.

**Határidő:** 1. pont azonnal  
2. pont a döntést követő 25 nap

**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.
- B&B '99 Szolgáltató Bt., 6723 Szeged, Debreceni utca 16/A.
- Irrattár

**M a k ó, 2023. december 11.**

  
  
**Farkas Éva Erzsébet**  
**polgármester**