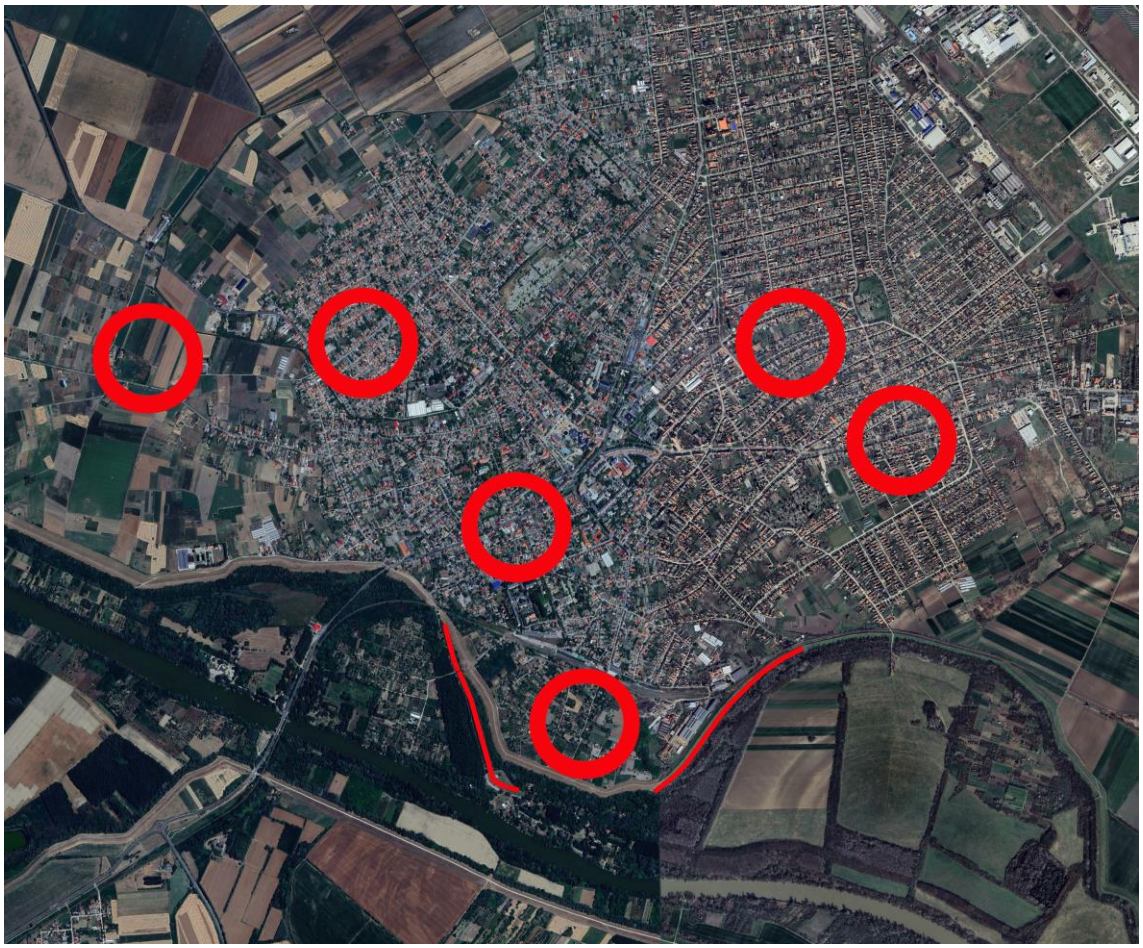
B&B '99 SZOLGÁLTATÓ BT.
SZEGED, DEBRECENI UTCA 16/A tel: 20-9-317-364; 20-47-98-149

MAKÓ VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

2023.

2. módosítás



Egyszerűsített eljárás keretein belül

a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 68 §. (1) bekezdése b) pont ba) és bb) alpontjai alapján

EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

2023. NOVEMBER HÓ

MAKÓ VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

2023.

2. módosítás

MEGRENDELŐ: **Makó Város Önkormányzata**
6900 Makó, Széchenyi tér 22.
Képviselője: Farkas Éva Erzsébet polgármester

TERVEZŐK:

Településtervezés	Bartók Erika Éva	településtervező, TT-06/0067
Közlekedés	Szombati Csaba	okl. mérnök Tkö-06/01176
Közműellátás (víz, csapadékvíz, szennyvíz) Gázellátás	Bodor Dezső	okl. építőmérnök TV-06/0118 TE-06/0118
Környezetvédelem	Novai György	okl. környezetvédő Hulladékgazdálkodási szakértő SZKV-hu/06/0171/H-2410/12 Levegőtiszt.-védelmi szakértő SZKV-le/06/0171/H-2410/12 Víz- és földt közeg véd. szakértő SZKV-vf/06/0171/H-2409/12
Zajvédelem	dr. Szanka Károly	dipl. környezetvédelmi, zajcsökkentési szakmérnök SZÉS-4/06-0021 H-2124/10

Makó, 2023. november hó

MAKÓ VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

2023.

2. módosítás

TARTALOMJEGYZÉK

I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ 4
Településszerkezeti terv és mellékleteinek tervezete 5-17
Helyi Építési Szabályzatot módosító rendelettervezet és szabályozási terv szelvényei 18-28

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT 29
Bevezetés 30
Előzmények 30
Tervezési területek /célterületek 31
Tervezési feladatok / a módosítások témái 32
Helyzetfeltáró munkarész 33
Településhálózati összefüggések, térségi kapcsolatok 33
A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálat 33
A módosítások bemutató leírása 34
Közlekedés 49
Közművesítés 49
Helyzetértékelő munkarész 49

III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 50
Környezetalakítás terve 51
Szakági javaslatok: Tájrendezési javaslatok és Zöldfelületi rendszer fejlesztése 51
Közlekedési javaslat 51
Közművesítési javaslat 56
Környezeti hatások 61
Településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása 66
Szabályozási koncepció 66

IV. TERVIRATOK 67-100
22/2023. (II.22.) MÖKT határozata a TRE módosításról
52/2023. (III.30.) MÖKT határozata módosítása
95/2023. (V.24.) MÖKT határozata 2. módosítása
Környezetvizsgálathoz kapcsolódó levelezések
190/2023. (XI.25.) MÖKT határozata a környezetvizsgálat nem szükségességéről

Makó, 2023. november hó

MAKÓ VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

2023.

2. módosítás

I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS MELLÉKLETEINEK MÓDOSÍTÓ HATÁROZATA
HÉSZ-t MÓDOSÍTÓ RENDELET

A településszerkezeti terv módosítása

Kivonat

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2024. január hó ……. napján, a Makói Polgármesteri Hivatal Főépület, I. emeleti nagytermében megtartott 1. — rendkívüli, nyilvános— ülés jegyzőkönyvéből

…../2023. (…….) MÖKT h.
Tárgy: Makó város településszerkezeti tervének és a kapcsolódó mellékleteknek módosításáról való döntése és hatálybaléptetése

Határozat

A Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete 3/2022. (I. 19.) MÖKT határozatával elfogadott Településszerkezeti tervet és mellékleteit a Makó, Maros-parti kerékpárút kialakítása és a Makó, Nagyér-csatorna rekonstrukciója és záportározó megvalósítása vonatkozásában az alábbiak szerint módosítja:

„Településszerkezeti terv” megnevezésű 1. melléklete jelen határozat 1. sz. melléklete szerint módosul.

„Területfelhasználási változások” megnevezésű 3. melléklete jelen határozat 2. melléklete szerint kiegészül.

„A város területi mérlege” megnevezésű 4. sz. melléklete jelen határozat 3. melléklete szerint módosul.

„A területrendezési tervekkel való összhang igazolása” megnevezésű 5. melléklete jelen határozat 4. mellékletét képező 5/A. melléklettel kiegészül.

A képviselő-testület felkéri Farkas Éva Erzsébet dr. polgármestert, hogy a településszerkezeti terven a változásokat vezettesse át.

K.m.f.

Farkas Éva Erzsébet s.k.dr.
polgármester

Kruzslicz-Bodnár Gréta s.k.
jegyző

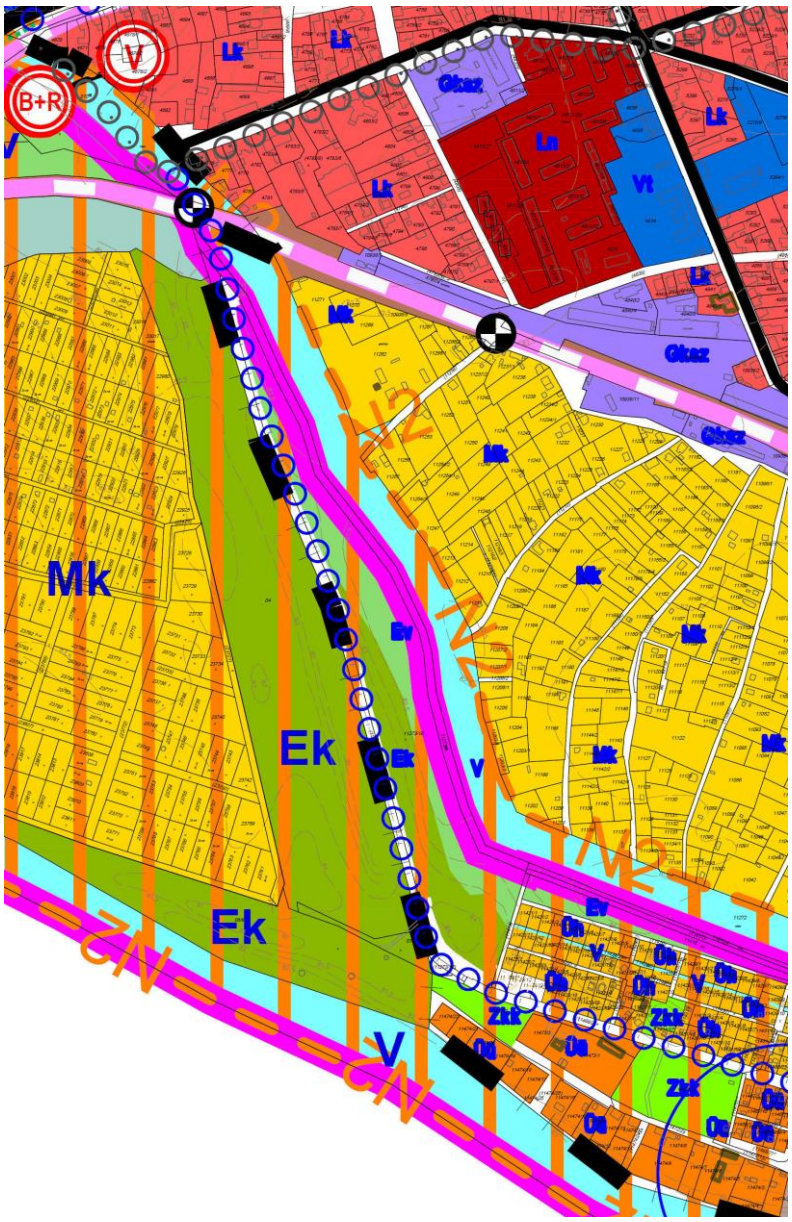
Kivonat hiteléül:

1. melléklet a …./2024. (…..) MÖKT határozathoz

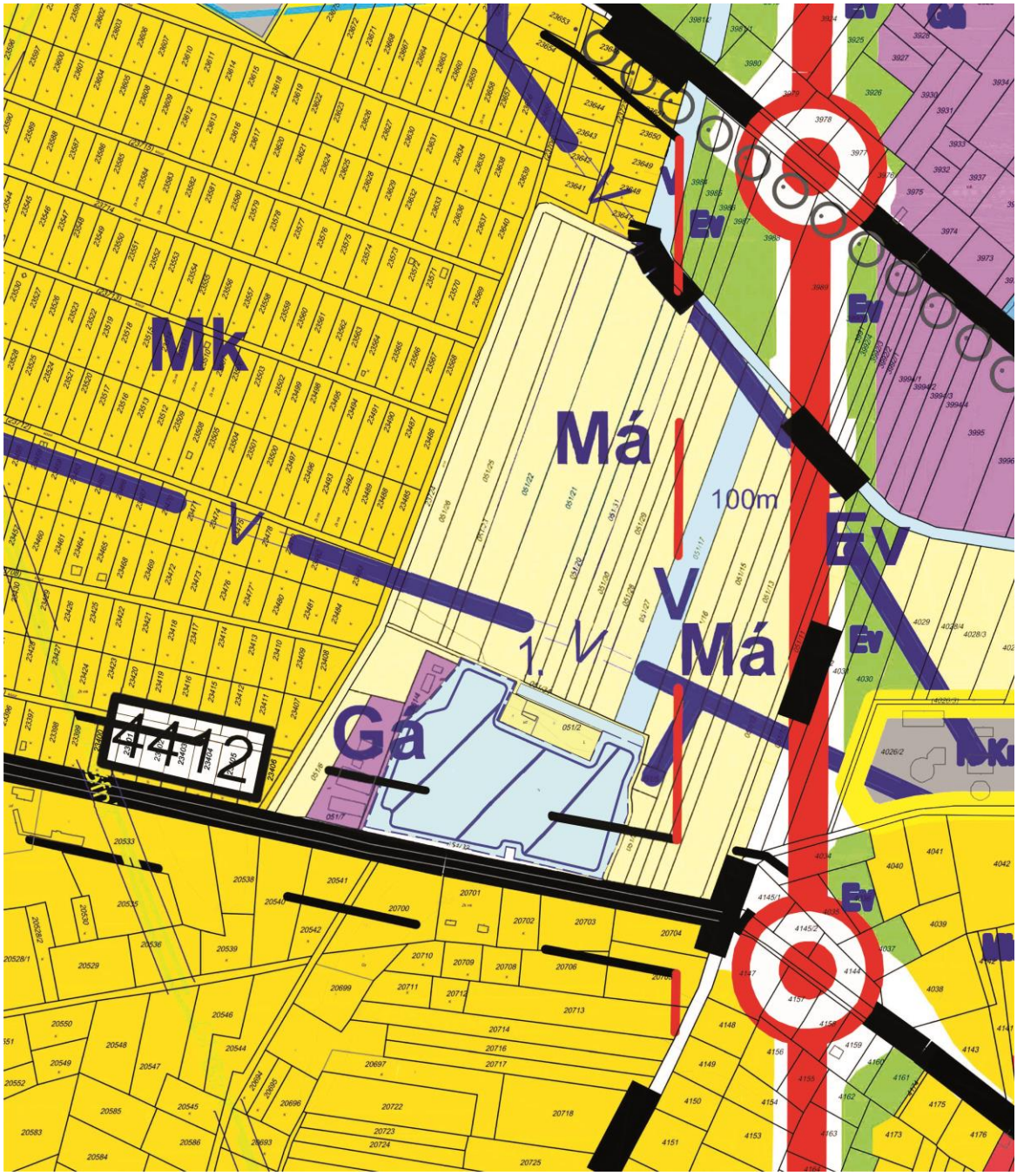
Makó, Maros-parti kerékpárút kialakítása és a Makó, Nagyér-csatorna rekonstrukciója és záportározó megvalósítása vonatkozóan

1. melléklet Makó Településszerkezeti Tervéről szóló 3/2022. (I. 19.) MÖKT határozathoz

Településszerkezeti terv



Maros-parti kerékpárút



Nagyéri-csatorna és záportározó

2. melléklet a …./2024. (…..) MÖKT határozathoz

Makó, Maros-parti kerékpárút kialakítása és a Makó, Nagyér-csatorna rekonstrukciója és záportározó megvalósítása vonatkozóan

3. melléklet Makó Településszerkezeti Tervéről szóló 3/2022. (I. 19.) MÖKT határozathoz

Területfelhasználási változások

A változást a piros szín mutatja.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNt TERÜLET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETBŐL					
Sor-szám	**Hrsz.**	**Terület-nagyság ha**	**Területfelhasználás változás**		
			Tervezett területhasz-nálat	**Jelenlegi területhasz-nálat**	**Változás indoka**
34b	0489/11 része	0,1821	KÖu	Má	KMNPI kérésére csereterület a Montág-pusztai gazdasági központ fejleszthetősége érdekében
35	051/33b (051/9 b)	2,0975	Tk	Má	OTÉK szerinti besorolás
36	0412/31a része, 0412/33 része	10,2786	Kb-Áh	Má	bányászati adatszolgáltatás szerint megszűnő bányatelek
37	0141/81 egy része	1,8971	Kb-Tsp	Kb-Hull	tényleges használatnak megfelelő besorolás
		1,7262		Ev	
		2,3385		Má	
38	0141/5, 6	6,6762	Kb-Hull	Má	tényleges használatnak megfelelő besorolás
39	074 a,b; 075 egy része	3,4426	Ev	V	tényleges használatnak megfelelő besorolás
40	0141/81b	0,7594	Ev	Má	tervezett védő erdő
41	051/33	2,4543	V	Tk	Nagyér-csatorna és záportározó
42	051/32	0,0518	Köu	Tk	Nagyér-csatorna és záportározó
43	051/17	0,6491	V	Má	Nagyér-csatorna és záportározó
44	051/22; 051/21; 051/20; 051/31 egyrésze	2,0116	Má	V	Nagyér-csatorna és záportározó
45	11273/10	0,1369	Köu	Ev	Maros-parti kerékpárút
46	11273/10	0,2568	Köu	Ek	Maros-parti kerékpárút
47	11423/11-14	0,1407	Köu	Üh	Maros-parti kerékpárút
48	0657/9	0,0179	V	Ev	Maros-parti kerékpárút

3. melléklet a …./2024. (…..) MÖKT határozathoz

Makó, Maros-parti kerékpárút kialakítása és a Makó, Nagyér-csatorna rekonstrukciója és záportározó megvalósítása vonatkozóan

4. melléklet Makó Településszerkezeti Tervéről szóló 3/2022. (I. 19.) MÖKT határozathoz

A város területi mérlege

közigazgatási terület	**22923,97 ha**

A változást a piros szín mutatja.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

	A	B	C
	Területfelhasználási egység általános használat szerint	**Területfelhasználási egység sajátos használat szerint**	**terület (ha)**
1.	**Lakóterület**	Nagyvárosias — Ln	12,45
2.		Kisvárosias — Lk	426,88
3.		Kertvárosias — Lke	187,10
4.		Falusias — Lf	138,56
5.	**Vegyes terület**	Településközpont — Vt	63,04
6.		Intézményterület — Vi	6,25
7.	**Gazdasági terület**	Kereskedelmi, szolgáltató — Gksz	191,24
9.		Általános — Gá	301,18
10.	**Üdülőterület**	Üdülőházas — Üü	4,65
11.		Hétvégiházas — Üh	6,30
12.	**Beépítésre szánt különleges területek**	Egészségügyi intézmény terület — K-Eü	7,22
13.		Nagykiterjedésű sportterület — K-Sp	5,11
14.		Közlekedési terület — K-Közl	1,28
15.		Autópálya mérnökség területe — K-Am	4,42
16.		Mezőgazdasági üzemi terület — K-Mü	82,13
17.		Csárda terület — K-Cs	0,87
18.		Közmű terület — K-Km	3,89
19.		Hulladékkezelő terület — K-Hull	12,10
20.		Szennyvíztisztító terület — K-Szt	2,86
21.		Lovarda terület — K-Lov	4,27
22.		Idegenforgalmi, tábor terület — K-It	2,01
23.		Szabadidő központ terület — K-Sz	38,21
24.		Lőtér területe — K-Lőt	0,79
25.		**Összesen:**	**1502,81**

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

	A	B	C
	Területfelhasználási egység általános használat szerint	**Területfelhasználási egység sajátos használat szerint**	**terület (ha)**
1.	**Közlekedési és közműterület**	Közúti — KÖu	512,38
2.		Kötöttpályás — KÖk	25,04
3.	**Zöldterület**	Közpark — Zkp	2,40
4.		Közkert — Zkk	13,78
5.		Egyéb (közlekedési) zöldterület — Ze	6,62
6.	**Erdő**	Védelmi — Ev	725,84
7.		Gazdasági — Eg	130,30
8.		Közjóléti — Ek	14,76
9.	**Mezőgazdasági**	Kertes — Mk	303,50
10.		Általános — Má	14629,26
11.		Korlátozott használatú — Mko	3856,22
12.	**Vízgazdálkodási**	Vízgazdálkodási — V	642,30
13.	**Természetközeli terület**	Természetközeli terület — Tk	430,11
14.	**Beépítésre nem szánt különleges területek**	Temető területe — Kb-T	23,97
15.		Kegyeleti park — Kb-Kp	1,33
16.		Fásított köztér — Kb-Kt	4,40
17.		Nagykiterjedésű sportterület — Kb-Sp	5,02
18.		Szabadidőpark területe — Kb-Sz	15,16
19.		Kemping területe — Kb-C	2,15
20.		Naperőműpark területe — Kb-Np	6,98
21.		Átmeneti használatú terület — Kb-B	39,12
22.		Kamion parkoló és pihenő terület — Kb-Pk	12,30
23.		Külterületi védett épületegyüttes területe — Kb-Vé	0,58
24.		Hulladékkezelő terület — Kb-Hull	11,37
25.		Strand, kikötő és rekreációs terület — Kb-St	2,30
26.		Off-Road pálya területe	5,96
27.		**Összesen:**	**21421,16**

4. melléklet a …./2024. (…..) MÖKT határozathoz

Makó, Maros-parti kerékpárút kialakítása és a Makó, Nagyér-csatorna rekonstrukciója és záportározó megvalósítása vonatkozóan

5/A melléklet Makó Településszerkezeti Tervéről szóló 3/2022. (I. 19.) MÖKT határozathoz

A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

A makói településrendezési eszközök módosítását az országos és a megyei területrendezési tervvel való összeegyeztetését a 2019. januárjában megjelenő, 2019. március 16-ától érvényben lévő, azóta többször módosított, hatályos Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvénnyel** *(továbbiakban MaTrt)*, a 2019. június 22-től hatályos, területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelettel** *(továbbiakban MvM rendelet)* és a Csongrád Megye Területrendezési Tervéről szóló **4/2020. (V.22.) Önkormányzati rendeletben** *(továbbiakban CsmTrt***) foglaltakkal** végezzük el. A megyei területrendezési terv az országos jogszabályokkal megfeleltetésre kellett, hogy kerüljön.

A településszerkezeti tervet érintő módosítás miatt az 1. sz.; 2. sz.; tervezési területek változásait a területrendezési tervekkel össze kell egyeztetni. A 3. sz. tervezési, 3/1-6 sz. célterület esetében a módosítások csak a szabályozási rendeletet és a szabályozási tervet érintik.

A településszerkezeti tervnek megfeleltetése a megyei területrendezési terv szerkezeti tervével

Műszaki infrastruktúra elemek

1.sz. tervezési terület: Maros-parti kerékpárút
A tervezett kerékpárút meglévő délkeleti elsőrendű árvízvédelmi fővédvonalára megy fel.

2.sz. tervezési terület: Nagyér-csatorna és záportározó
A 2. sz. tervezési terület nem érinti a műszaki infrastruktúra elemeket.

A területfelhasználási egységek összeegyeztetése a megyei területfelhasználási kategóriákkal

erdőgazdasági térség
A CsmTrt Makó területén „Erdőgazdálkodási térségbe” 674,22 ha erdőt jelölt ki. Az „Erdők övezete”-ben 529,33 ha erdőt tart nyilván. Ebből az új TSZT készítésekor már 1,45 ha nagyságú erdő más övezetekbe került. A most készülő módosításban a kerékpárút építése 4116 m^2-rel csökkenti a nyilvántartott erdőket. „Védelmi” erdőből 1548 m^2, „Közjóléti” erdőből 2568 m^2 kerül közlekedési területbe. Az MaTrt 11.§ előírása szerint az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni. Az előírás megfeleltetését lásd az erdők övezeténél.

mezőgazdasági térség
A város 1.9682,51 hektárnyi részét „Mezőgazdasági térségbe” sorolja a megyei szerkezeti terv. A település szerkezeti tervén a mezőgazdasági térségen belül mezőgazdasági övezetbe (19682,51-678,68) 1.9003,83 hektár került, amely az egésznek a 96,55 %-a. A „Nagyér-csatorna rekonstrukciója és az új záportározó megvalósítása” a valóságban nem mezőgazdasági terület csökkenést eredményezi, hanem annak növekedését, ugyanis a hatályos tervben kijelölt záportározó áthelyezésével a meglévő „Vízgazdálkodási terület” megszüntetése 1,3625 hektárnyi földrészlet megy vissza mezőgazdasági övezetbe (Má). Összesítve [(19682,51-677,32) / 19682,51] * 100 = 96,56% amely érték nagyobb a MaTrt 11. § b) pont szerinti 75 %-nál.

települési térség
A kerékpárút egyik szakasza települési térség területén kerül kialakításra. Az „Erdő” (Ev és Ek) területből és a „Hétvégiházas üdülő” (Üh) területből való közlekedési területbe sorolás megfelel az MaTrt 11.§ d) pontja szerint előírásoknak, ugyanis a települési térségben bármely övezet elhelyezhető.

vízgazdálkodási térség

A megyei területrendezési terv szerkezeti tervében a „Vízgazdálkodási térség”-be sorolt területek a hatályos TSZT-ben vízgazdálkodási, természetközeli, és korlátozott mezőgazdasági övezetbe kerültek. A 051/9 hrsz-ú ingatlant a megyei terv „Vízgazdálkodási térségben jelöli ki, amely korábban Természetközeli övezetbe került. A mostani változtatással ezen a telken megépülő új záportározó végett a földrészlet besorolása a „Tk” övezet helyett a szerkezeti tervnek megfelelően „Vízgazdálkodási” övezet lesz.

JELMAGYARÁZAT

Térségi területfelhasználási kategóriák
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

Műszaki infrastruktúra elemei

Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények
- Gyorsforgalmi út - meglévő
- Gyorsforgalmi út - tervezett
- Főút - meglévő
- Főút - tervezett
- Nagysebességű vasútvonal - tervezett
- Országos törzshálózati vasúti pálya - meglévő
- Országos törzshálózati vasúti pálya - tervezett
- Országos kerékpárútvonal - tervezett
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
- Földgázszállító vezeték - meglévő
- Földgázszállító vezeték - tervezett
- Kőolajszállító vezeték - meglévő
- Országos jelentőségű csatorna - meglévő
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal - meglévő
- Országos kikötő - meglévő
- Határkikötő - meglévő
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű - tervezett
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény - meglévő
- VTT-tározó - tervezett

Térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények
- Térségi szerepű összekötő út - meglévő
- Térségi szerepű összekötő út - tervezett
- Egyéb mellékút - meglévő
- Egyéb mellékút - tervezett
- Országos vasúti mellékvonal - meglévő
- Országos vasúti mellékvonal - tervezett
- Térségi kerékpárútvonal - tervezett
- Térségi csatorna - meglévő
- Térségi ellátást biztosító 132 kV -os elosztó hálózat - meglévő

A tervezett módosítások megfelelnek a területrendezési tervekben foglaltaknak.

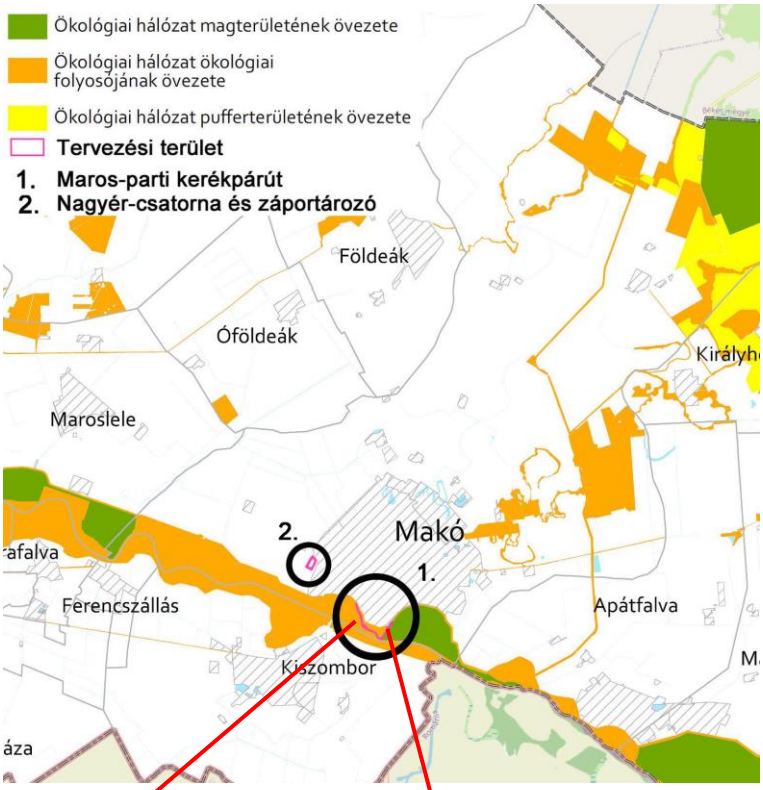
Övezeteknek való megfeleltetés

3.1.a Országos ökológiai hálózat – Magterületének övezete (MaTrt. 25.§)
Az 1. sz. tervezési területet érinti.

3.1.b Országos ökológiai hálózat – Ökológiai folyosójának övezete (MaTrt. 26.§)
Az 1. sz. tervezési területeket érinti.

3.1.c Országos ökológiai hálózat – Pufferterületének övezete (MaTrt. 27.§)
A település érintett, de a tervezési területeket nem érinti.

A Maros-parti kerékpárút III., a strandhoz vezető szakasza érinti az ökológiai hálózat – folyosóját. A 11273/11 hrsz-ú telek (út) bővítése történik a 11273/10 hrsz-ú ingatlan irányába, továbbá az üdülő telkekből is 4 db (11423/11-14) átkerül közlekedési területbe. A VI., az ártéri töltésen lévő része pedig minimális bővítéssel 179 m^2-nyi nagyságban fog bele lógni az ökológiai hálózat – magterületébe a 0657/9 hrsz-ú telekbe.
A kiviteli tervek elkészültek. A tervben szereplő műszaki megoldások alapján összességében azt lehet elmondani, hogy a kerékpáros nyomvonal kialakítása szakszerű kivitelezéssel, a káros hatások lehető legkisebbre való mérséklésével a beruházás megvalósulását követően a természeti állapotban igen minimális változás tapasztalható majd. A káros hatások ideiglenesen, az építkezés ideje alatt fognak jelentkezni, amiket mérséklő intézkedésekkel jelentősen enyhíteni lehet.



A tervezett módosítások megfelelnek a területrendezési tervekben foglaltaknak.

3.2.a. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (MaTrt. 28.§)
A település érintett, de a tervezési területeket nem érinti.

3.2.b. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (9/2019. (VI.4.) MvM rendelet 2.§)
A település érintett, de a tervezési területeket nem érinti.

3.3.a. Erdők övezete (MaTrt. 29.§)

A 1. sz. tervezési területet érinti.

3.3.b. Erdőtelepítésre javasolt területek övezete (9/2019. (VI.4.) MvM rendelet 3.§)

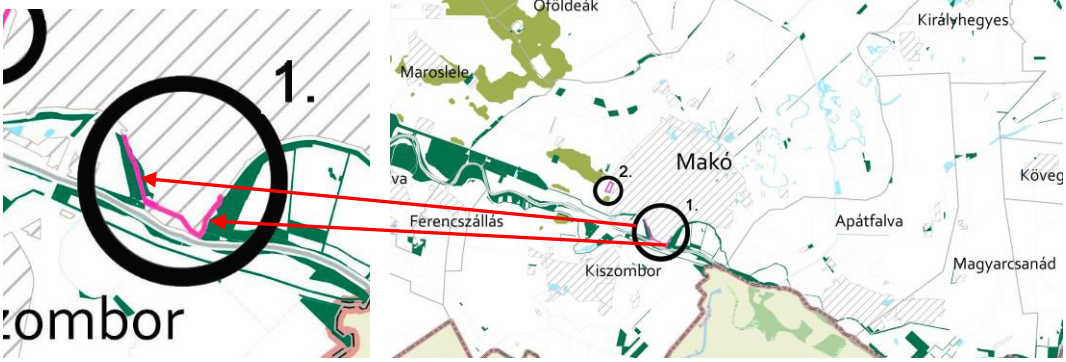
A település érintett, de a tervezési területeket nem érinti.

1. tervezési terület

Az MaTrt. 29.§ előírása alapján a településrendezési tervben az erdőterület övezetébe tartozó erdők minimum 95%-át valamely erdő területhasználatba (övezetbe) kell sorolni.

Az eredeti településszerkezeti tervben 1,45 ha erdő nem került erdő területhasználatba. A most készülő tervben a 11273/20 hrsz-ú telken 2568 m^2 Ek-ból; és 1369 m^2 Ev-ből lesz közlekedési terület. Továbbá a 0657/9 hrsz.ú telek 179 m^2-nyi Ev része kerül vízgazdálkodási területbe (összesen 4116 m^2).

Együtt összesen 1,86 ha-nyi erdőfolt nem erdő övezetbe került, ez a nagyság [(529,33-1,86) / 529,33] x 100 = 99,00 %, amely > 95 %.

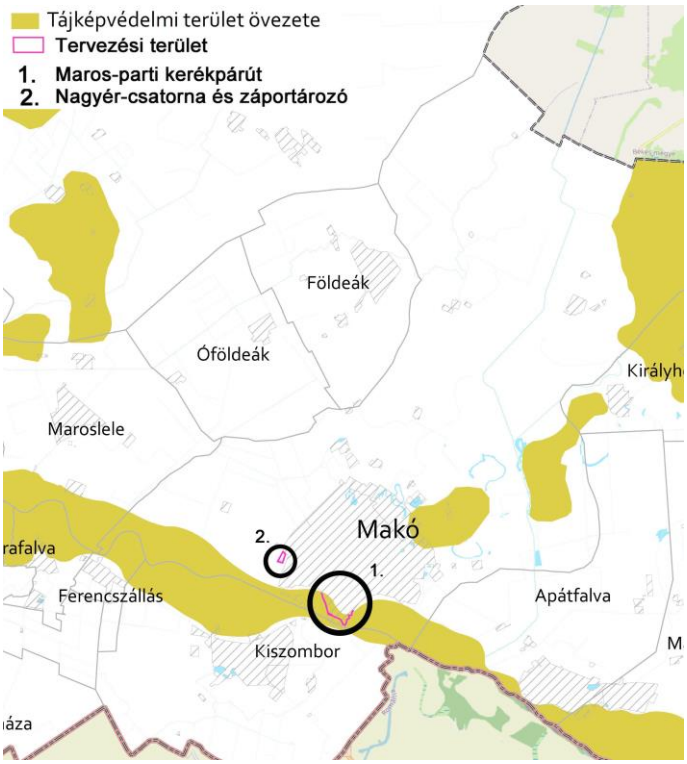


A tervezett módosítások megfelelnek a területrendezési tervekben foglaltaknak.

3.4. Tájképvédelmi terület övezete ((9/2019. (VI.4.) MvM rendelet 4.§))

A 1. sz. tervezési terület érinti.

A Maros-parti kerékpárút nyomvonalszakaszán, valamint a kivitelezéshez szükséges felvonulási területen is új művi tájelemek jelennek meg. Várhatóan növekszik a rombolt felületek kiterjedése (pl. földmunkával érintett területek), azonban ez nem lesz jelentős, a kivitelezés után helyreállítható lesz. A beruházás tájképre gyakorolt hatásait a létesítés során összességében semlegesnek lehet tekinteni.

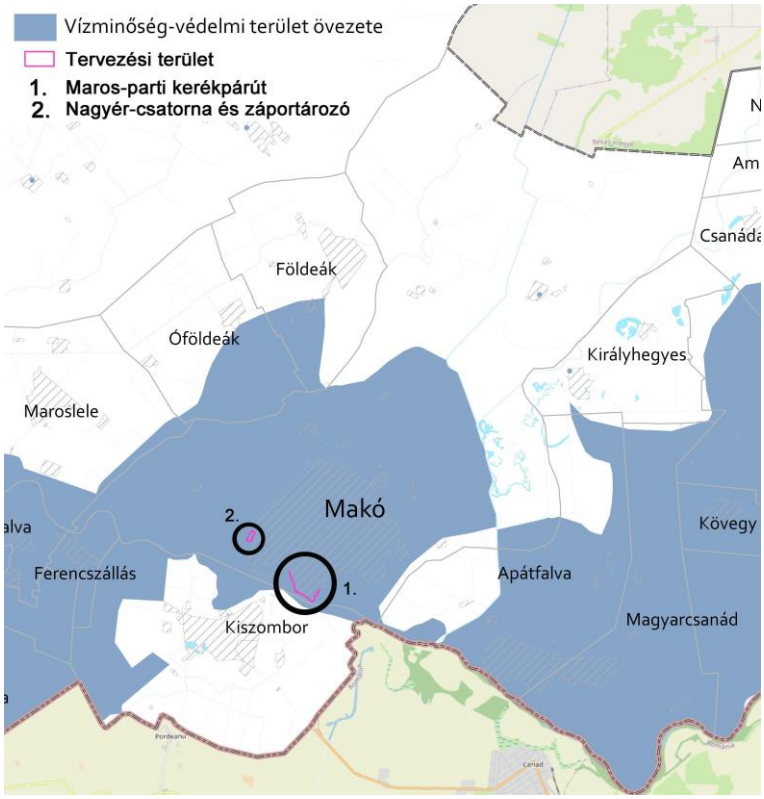


A tervezett módosítások megfelelnek a területrendezési tervekben foglaltaknak.

3.5. Világörökség és világörökségvárományos terület övezete — A település nem érintett.

3.6. Vízminőség-védelmi területek övezete (9/2019. (VI.4.) MvM rendelet 5.§)
Az 1., és a 2. sz. tervezési területeket érinti.

A Maros-parti kerékpárút és a Nagyér-csatornához épülő záportározó megvalósulásával szennyvíz nem keletkezik.



A tervezett módosítások megfelelnek a területrendezési tervekben foglaltaknak.

3.7. Nagyvízi meder övezete és a VTT-tározó területek övezete (9/2019. (VI.4.) MvM rendelet 6-7.§)
A 1. sz. tervezési területet érinti.

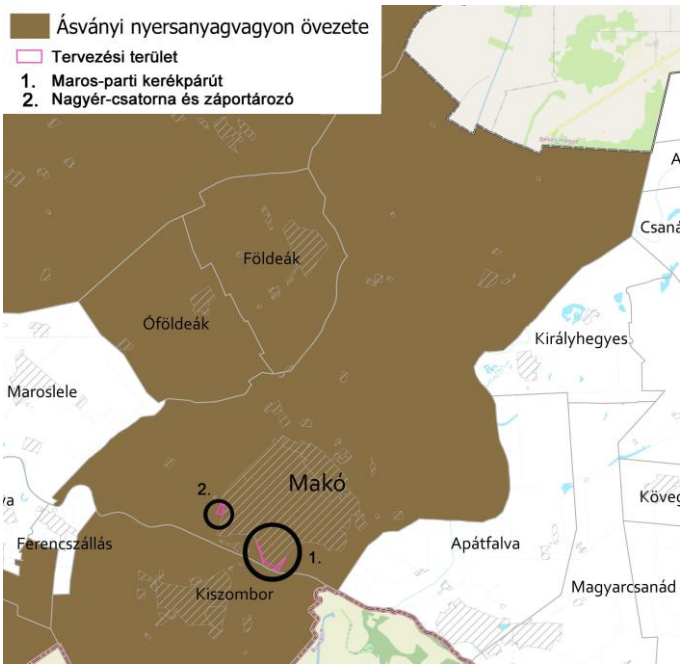
A Maros-parti kerékpárút megvalósulásával új beépítésre szánt terület nem keletkezik, az üdülőterületen lévő négy ingatlan közlekedési területben való átsorolásával 1407 m^2-nyi terület átkerül a beépítésre nem szánt területbe.

A tervezett módosítások megfelelnek a területrendezési tervekben foglaltaknak.

3.8. Honvédelmi és katonai célú területek övezete — A település nem érintett.

3.9. Ásványi nyersanyag vagyon övezete (9/2019. (VI.4) MvM rendelet 8.§)
Az 1., és a 2. sz. tervezési területeket érinti.

A Maros-parti kerékpárút és a Nagyér-csatornához épülő záportározó a Makó I. - szénhidrogén bánya területén fekszik. Azonban a két helyszínen és azok közelében nincs kitermelő kút vagy olajvezeték.



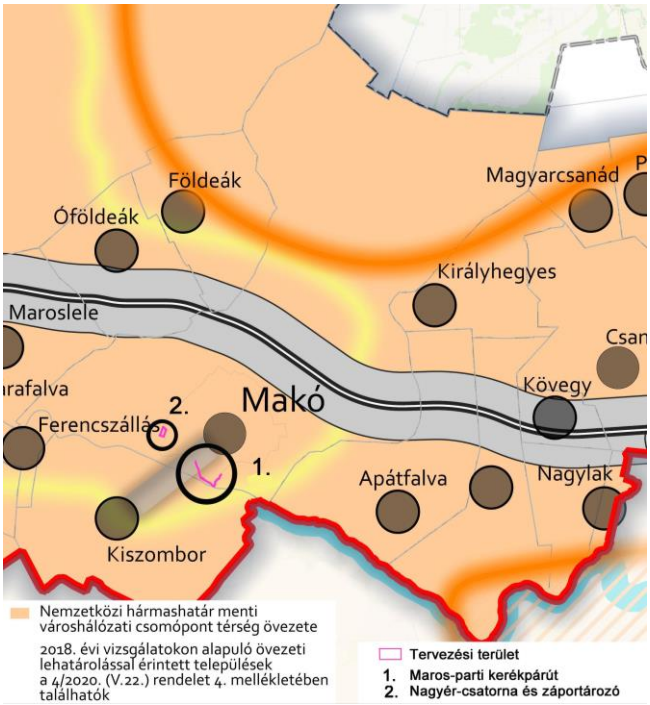
A tervezett módosítások megfelelnek a területrendezési tervekben foglaltaknak.

3.10. Rendszeresen belvízjárta területek övezete (9/2019. (VI.4.) MvM rendelet 9.§)
A település érintett, de a tervezési területeket nem érinti.

3.11. Tanyás területek övezete — A település nem érintett.

3.12. Nemzetközi hármashatár városhálózat csomópont övezete (4/2020. (V.22.) Ör. 6. §.)
Az 1., és a 2. sz. tervezési területeket érinti.

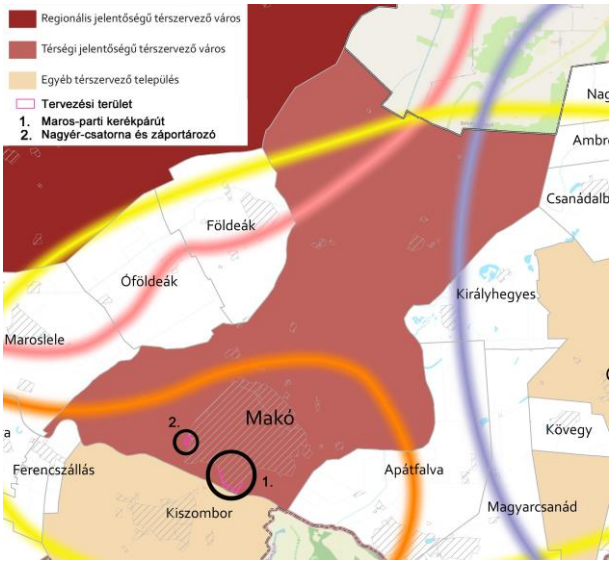
A Maros-parti kerékpárút megépítése helyi turisztikai célt fog szolgálni. A Nagyéri csatorna melletti új záportározó szintén helyi beruházás lesz, amely a városi csapadékvíz elvezetésének biztonságosabbá tételére szolgál. Nincsenek hatással a határon túli nemzeti kapcsolatokra.



A tervezett módosítások megfelelnek a területrendezési tervekben foglaltaknak.

3.13. Térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezete
Térségi jelentőségű térszervező város (4/2020. (V.22.) Ör. 7-9. §.)
Az 1., és a 2. sz. tervezési területeket érinti.

A Nagyér-csatornához épülő záportározó bár a térségi jelentőségű térszervező város övezetében helyezkedik el, de az övezethez kapcsolódó előírások nem relevánsak ebben az esetben. A Maros-parti kerékpárút helyi, városon belüli biciklizés lehetőségét biztosítja, a településközi, térségi kerékpárúthoz a 43. sz főút kereszteződésében kapcsolódik. Az övezeti előírások ezen témában sem relevánsak.



A tervezett módosítások megfelelnek a területrendezési tervekben foglaltaknak.

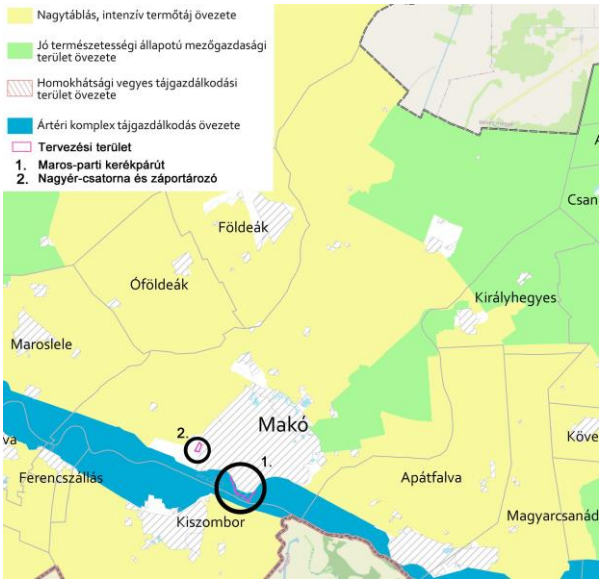
3.14.a. Egyedi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetek (4/2020. (V.22.) Ör. 11-12. §.)
Nagytáblás, intenzív termőtáj *A település érintett, de a tervezési területeket nem érinti.*

3.14.b. Egyedi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetek
Jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület (4/2020. (V.22.) Ör. 11, 13. §.)
A település érintett, de a tervezési területeket nem érinti.

3.14.c. Egyedi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetek
Homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület övezete A település nem érintett.

3.14.d. Egyedi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetek (4/2020. (V.22.) Ör. 11, 15. §.)
Ártéri komplex tájgazdálkodás övezete *Az 1. sz. tervezési terület érinti.*

A Maros-parti kerékpárút helyi, városon belüli biciklizés lehetőségét biztosítja, a településközi, térségi és országos kerékpárút nyomvonalaihoz a 43. sz főút kereszteződésében kapcsolódik. A bicikliút kialakításához szükséges erdőből és üdülőterületből közlekedési területbe való átsorolás nem ellentétes az ártéri komplex tájgazdálkodás övezetének előírásával, a helyi turisztikai célokat szolgálja.



A tervezett módosítások megfelelnek a területrendezési tervekben foglaltaknak.

3.15. Hagyományos gyümölcstermesztési térség övezete a település nem érintett

3.16. Szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezete a település nem érintett

Makó Város Önkormányzata Képviselő-testületének ……./2023. (….. …….) önkormányzati rendelete

Makó Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2022. (I.20) önkormányzati rendelet módosításáról

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 64. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda; Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály; Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság; Csongrád-Csanád Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály; Országos Vízügyi Igazgatóság; Alsó-Tisza Vidéki Vízügyi Igazgatóság Vízvédelmi és Vízgyűjtő-Gazdálkodási Osztály; Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, az Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, az Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, a Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály; Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Hatósági Osztály 1.; Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály; Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1; Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési Hatósági Osztály; Csongrád-Csanád Vármegyei Rendőrfőkapitányság; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztálya Szolnoki Bányafelügyeleti Osztály; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Szegedi Hatósági Iroda; Országos Atomenergetikai Hivatal; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály; Csongrád-Csanád Vármegye Önkormányzata; Hódmezővásárhely MJV Önkormányzata, Békéssámson Község Önkormányzata, Tótkomlós Város Önkormányzata, Csanádalberti Község Önkormányzata, Királyhegyes Község Önkormányzata, Apátfalva Község Önkormányzata, Kiszombor Község Önkormányzata, Ferencszállás Község Önkormányzata, Maroslele Község Önkormányzata, Óföldeák Község Önkormányzata, Földeák Község Önkormányzata véleményének kikérésével –az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

A Makó Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2022. (I.20.) önkormányzati rendelet 72. § (1) bekezdése helyébe a következő rendeltetés lép:

„(1) A Vízgazdálkodási területek az alábbi övezetekre tagolódnak:
a) felszíni vizek, vízfolyások medre és parti sávja V/1
b) árvízvédelmi töltés területe V/2
c) záportározó területe V/3
d) Nagyér-csatorna melletti záportározó és kiszolgáló vezetékek területe V/4.”

2. §

A Makó Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2022. (I.20.) önkormányzati rendelet 72. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) A V/3 és a V/4 övezetbe a belvíz-elleni védekezés számára kijelölt záportározók területe tartozik. A záportározók területén és 10,0 m-es védőtávolságán belül épületek, építmények nem helyezhetők el.”

3. §

(1) Hatályát veszti Makó Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2022. (I.20.) önkormányzati rendelet 70. § (6) bekezdése.

4. §

„(1) A Makó Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2022. (I.20.) önkormányzati rendelet 1. sz. mellékletének SZT-I/11; SZT-I/12; SZT-I/13; SZT-I/16; SZT-I/19; SZT-II/6; SZT-II/9 szelvények helyébe e rendelet 1/1-7. sz. mellékletek lépnek.”

„(2) A Makó Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2022. (I.20.) önkormányzati rendelet 2. sz. mellékletének „2.3. Mezőgazdasági terület” nevű táblázata helyébe e rendelet 2. sz. melléklete lép.”

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

6. §

E rendelet előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Farkas Éva Erzsébet s.k.
polgármester

Dr. Kruzslicz-Bodnár Gréta s.k.
jegyző

SZT-I/1.1

Gksz/12
Lk/1
Lk/20
Lk/2
Lke/1
Lke/4
Lke/6
Lke/7
Lke/9
Zkk/1
Zkp/1
Petőfi park
718/3
Vt/17
Vt/22•
Vt/20
Vt/19
Vt/25
Vt/4
Vt/23•
Vt/24
Vt/7
Vt/8
Vt/9
Vt/14
Vt/21•
Vt/26•
Vt/27
P140
P88
K-Közl/2
Kb-Kt/1
Makovecz tér
Széchenyi István tér
Csanád vezér tér
Szt. István tér
Szt. István park
Ln/2
Ln/3
Ln/5
Ln/6
Vl/3
Vl/4
Vl/5
Vl/6
K-Eü/1
V/1
Gksz/18
Bolygó utca
Hóvirág utca
Ibolya utca
Pipacs utca
Virág utca
Szép utca
Juhász Gyula tér
Juhász Gyula utca
Orgona utca
Jókai Mihály utca
Lehel utca
Barcsai utca
Hollósi Kornélia utca
József Attila utca
Páger Antal utca
Csanád vezér tér
Sip utca
Bolygó utca
Vásárhelyi utca
Kölcsey utca
Kórház utca
Zrínyi Miklós utca
Irinyi Dániel utca
Szív utca
Munkácsy Mihály utca
Bárd József utca
Szt. Anna utca
Pázmány Péter utca
Martinovics Ignác utca
Hajnóczy József utca
Teleki László utca
Vörösmarty Mihály utca
Szent János tér
Pova utca
Makovecz tér
Marczibányi tér
Tömörkény István utca
Nagyér sétány
Dunántúli Gabonás utca
Mózes Varhanás utca
Deák Ferenc utca
Pulitzer sétány
Rudnay Gyula utca
Kazinczy utca
Rákóczi Ferenc utca
Hajnal utca
Hédervári utca
Petőfi Sándor utca
Erdő utca
Lilium utca
Kont utca
Rév tér
Rév utca
Ady Endre utca
Kölcsey utca
Kórház utca
Zrínyi Miklós utca
Irinyi Dániel utca
Szív utca
Munkácsy Mihály utca
Bárd József utca
Szt. Anna utca
Pázmány Péter utca
Martinovics Ignác utca
Hajnóczy József utca
Teleki László utca
Vörösmarty Mihály utca
Szent János tér
Pova utca
Makovecz tér
Marczibányi tér
Tömörkény István utca
Nagyér sétány
Dunántúli Gabonás utca
Mózes Varhanás utca
Deák Ferenc utca
Pulitzer sétány
Rudnay Gyula utca
Kazinczy utca
Rákóczi Ferenc utca
Hajnal utca
Hédervári utca
Petőfi Sándor utca
Erdő utca
Lilium utca
Kont utca
Rév tér
Rév utca
Ady Endre utca

SZT-I/2

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL, AZ ADATSZOLGÁLTATÁS SZÁMA: 1937

1/2022. (I. 20.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 1. MELLÉKLETE: SZT-I. SZABÁLYOZÁSI TERV

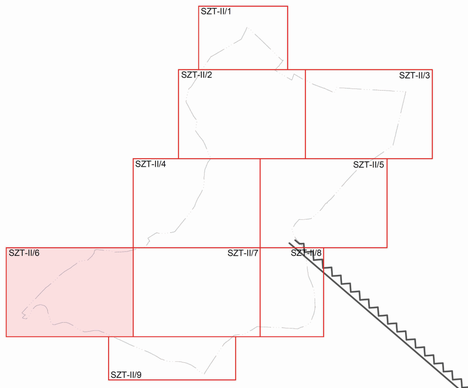
SZT-I/3

SZT-I./16

Ev/2
Ek/1
V/2
Mk/3
Gá/9
V/1
Uh/1
Zkk/1
UU/1
Kb-St
K-It
Szárazhídi kertsor
Csalitos déló
Erdő köz
Strand körút
Tisztás köz
Zöldház utca
Nyárfa köz
Szélsőzug köz
Vadószász utca
Csász utca
Lúdvári utca
Szundi Jenő
Kizimatom u.
GYI

SZT-I/19

SZT-II/6



Hódmezővásárhely

Szeged

Hódmezővásárhely XII.- szénhidrogén

Hódmezővásárhely XII.- szénhidrogén

Makó-árok I. szénhidrogén

Makó I. - szénhidrogén

120 kV-os légvezeték

Lelei út menti járandó

Szegedi út menti járandó

Gacsiba

Csipkés

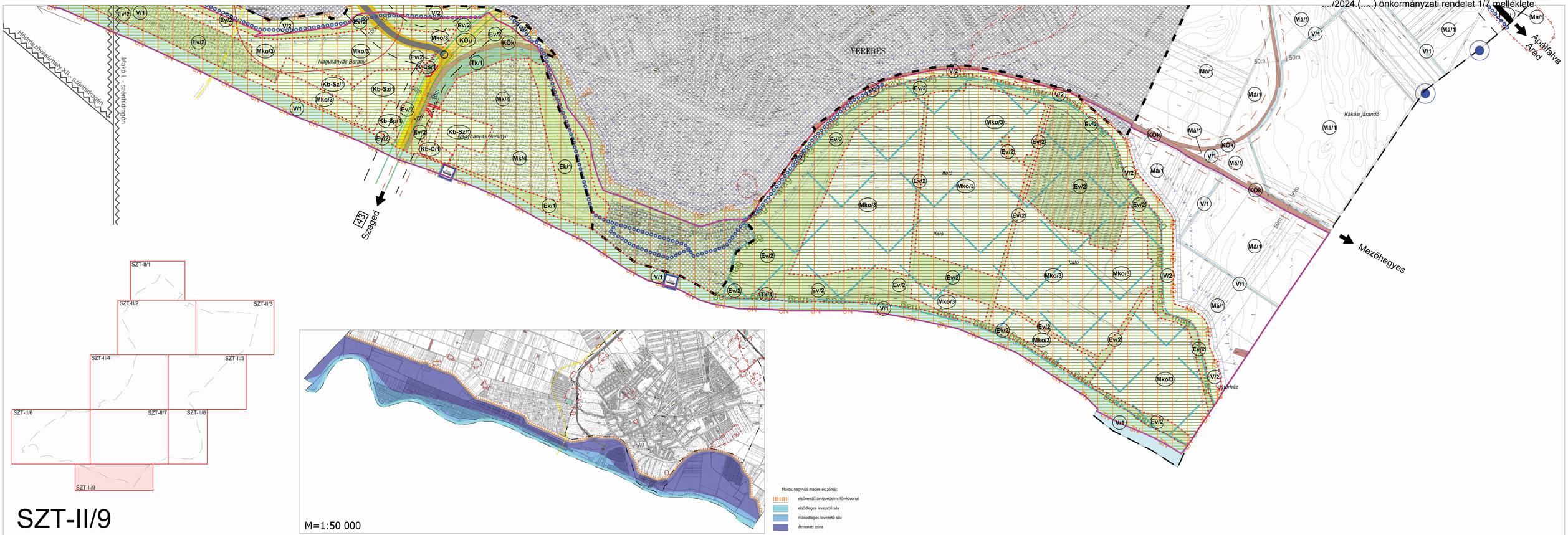
Vitahalom

4414

4412

120

50m



SZT-II/9

M=1:50 000

A változást a piros szín mutatja.

2. 3. Mezőgazdasági területek

	A	B	C	D	E	J	K	L
1	Az övezet		A telek			Az épület		Megjegyzés
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A beépíthető telek legkisebb telekterülete (m^2)	A beépíthető telek legkisebb szélessége (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Az épület megengedett legnagyobb/legkisebb homlokzatmagasság (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
3	**Mk/1**	SZ	720*	16	3	4,5	1	Szegedi út déli része *: lásd még 69.§ (2) bek.
4	**Mk/2**	SZ	720*	14	3	4,5	1	Szegedi út északi része *: lásd még 69.§ (2) bek
5	**Mk/3**	SZ	720*	12	10	4,5	—	Lesi *: lásd még 69.§ (2) bek
6	**Mk/4**	-	-	-	-	-	-	hullámtéri kiskertek
7	**Mk/s**	-	-	-	-	-	-	lakó vagy gazdasági terület bővítésre kijelölt kertes területek
8	**Má/1**	SZ	—	50	5	7,5/5,5*	2	* gazdasági épület magassága legfeljebb 7,5, lakóépület magassága legfeljebb 5,5 m lehet, ha a technológia megkívánja a gazdasági építmény 7,5 m-nél magasabb is lehet
9	**Má/2**	-	-	-	-	-	-	belvízi-szükségtározók kijelölt területe
8	**Má/3**	SZ	—	50	10	7,5/5,5*	2	* gazdasági épület magassága legfeljebb 7,5, lakóépület magassága legfeljebb 5,5 m lehet, ha a technológia megkívánja a gazdasági építmény 7,5 m-nél magasabb is lehet

	A	B	C	D	E	J	K	L
1	Az övezet		A telek			Az épület		Megjegyzés
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A beépíthető telek legkisebb telekterülete (m^2)	A beépíthető telek legkisebb szélessége (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Az épület megengedett legnagyobb/legkisebb homlokzatmagasság (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
10	**Má/s**	-	-	-	-	-	-	lakó vagy gazdasági terület bővítésre kijelölt általános mezőgazdasági területek
11	**Mko/1**	SZ	3 ha	50	3	5,5	1	természetvédelmi lehatárolással érintett mezőgazdasági területek
12	**Mko/2**	SZ	2 ha	30	10	7,5	2	KM NPI majorsági központ ha a technológia megkívánja a gazdasági építmény 7,5 m-nél magasabb is lehet
13	**Mko/3**	-	-	-	-	-	-	hullámtéri mezőgazdasági terület
14	**Mko/4**	-	-	-	-	-	-	belvízi-szükségtározók kijelölt területe

Jelmagyarázat:
SZ = szabadon álló
O = oldalhatáron álló

MAKÓ VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

2023.

2.módosítás

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. Bevezetés

1.1. Előzmények

Makó Város Képviselő-testülete az Építési Szabályzatot (HÉSZ) a 1/2022. (I. 20.) önkormányzati rendeletével fogadta el. Módosítási eljárás indításáról döntött az önkormányzat a 22/2023. (II.22.) MÖKT h. és az azt kiegészítő 52/2023. (III.30.) MÖKT határozatában, elsősorban gazdaságfejlesztési ügyekben. Jelen tervdokumentációban több módosító ügy kerül kidolgozásra (a leírást lásd az 1.3. pontban).

A módosítás *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* (továbbiakban: Elj.) 68. § szerinti *egyszerűsített eljárás keretében* zajlik, mivel az említett helyszín kiemelt fejlesztési területek.

A kapcsolódó szakmai szabályokat elsősorban *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.)*, *a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet* (továbbiakban: OTÉK) tartalmazza. Az OTÉK 121. § (2) bekezdésben foglaltak alapján Makóra a következők érvényesek:
„A 2012. augusztus 6-át követően készült településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig megvalósítható módosítása során a települési önkormányzat a módosítást e rendelet
a) 2021. július 15-ig hatályos *II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete* és
b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor *hatályos III. fejezete* figyelembevételével készíti el.”

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: korábbi R.) 45. § (6) bekezdésben foglaltak alapján a szabályozási terv módosítása a korábbi R. településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik. Ellenőrzésre kerül a tervezési alaptérképe, amelyeket az E-TÉR online felületről az önkormányzat megkapott állami adatként.

1.2. A tervezési területek / célterületek

1.sz. tervezési terület	Makó, Maros-parti kerékpárút
1.sz célterület:	Makó, 11273/11; 11273/10; 11419; 11423/1; 11423/2; 11423/11; 11273/12 hrsz-ú telkek
2.sz. tervezési terület	Makó, Nagyér-csatorna és záportározó
2.sz célterület:	051/32-33; 051/17; 051/31; 051/20; 051/21; 051/22 hrsz-ú ingatlanok
3.sz. tervezési terület	Helyi építési szabályzatot és mellékletei érintő településrendezési feladatok (Makó, négy belterületi tömb; Lesi városrész a külterületen; Általános mezőgazdasági területek)
3/1.sz célterület:	Makó, Róka utca – Tompa utca – Czuczor utca - Ardics utca által bezárt tömb
3/2.sz célterület:	Makó, Vásárhelyi utca - Erdélyi püspök utca – Madarász utca - Tulipán utca – Návay Lajos tér által bezárt tömb
3/3.sz célterület:	Makó, Szegedi utca – Gőzmalom utca – Mikes Kelemen utca – Kálvin utca által bezárt tömb
3/4.sz célterület:	Makó, Aradi utca – Kertész utca – Nádasdi utca – Nyizsnyai utca – Balogh Ádám utca – Csanádi utca által bezárt tömb
3/5.sz célterület:	Makó, Lesi városrész Maros-töltés és a vasúti töltés közötti terület
3/6.sz célterület:	Makó, Általános mezőgazdasági területek

1.3. A tervezési feladatok / a módosítások témái

1.sz. tervezési terület Makó, Maros-parti kerékpárút telkei

Makó város TOP-Plusz pályázatot nyert kerékpárút építésére a Szegedi utca és az Aradi utca között a Maros-parton keresztül. Bicikliút nyomvonalának két szakasza, a meglévő telek bővítésével erdőt és hétvégi üdülőházas területeket is érint. Az erdőből és az üdülő területből való kivonáshoz a területnövekményeket le kell szabályozni, településrendezési szinten a leeső földrészleteket közlekedési területbe kell átsorolni.

2.sz. tervezési terület Makó, Nagyér-csatorna és záportározó telkei

A TOP-Plusz-pályázaton nyert támogatással a Makó város csapadékvíz elvezetésének biztonságosabbá tétele, a Nagyér-csatorna részleges rekonstrukciója és záportározó kialakítása a cél.

A beruházás eredményeként ~12-14.000 m^3-es záportározó kerülne kialakításra az Ószegedi 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 szükség esetén -pontos tervek ismeretében- a Nagyér-csatorna Czuczor utca-Maroslelei út közötti szakaszán 3 m széles (magántulajdonban lévő) teleksávok kerülhetnek átsorolásra ill. csatolásra a vízügyi területhez, egy szervizút kialakítása érdekében. Ez utóbbi a csatorna karbantarthatóságának teremtené meg a feltételét.

3.sz tervezési terület Helyi építési szabályzatot és mellékletei érintő településrendezési feladatok

3/1.sz célterület: Makó, Róka utca – Tompa utca – Czuczor utca - Ardics utca által bezárt tömb

3/2.sz célterület: Makó, Vásárhelyi utca - Erdélyi püspök utca – Madarász utca - Tulipán utca – Návay Lajos tér által bezárt tömb

Lakossági kérelemmel fordultak két esetben is az önkormányzathoz, melyben kérték a fent részletezett tömbök kisvárosi lakóövezeteiben a szomszédos, hasonló tulajdonságú földrészletekkel való összhang megteremtését, azokkal egységesen a 40 % -os beépíthetőség (Lk/7) biztosítását.

3/3.sz célterület: Makó, Szegedi utca – Gőzmalom utca – Mikes Kelemen utca – Kálvin utca által bezárt tömb

3/4.sz célterület: Makó, Aradi utca – Kertész utca – Nádasdi utca – Nyizsnyai utca – Balogh Ádám utca – Csanádi utca által bezárt tömb

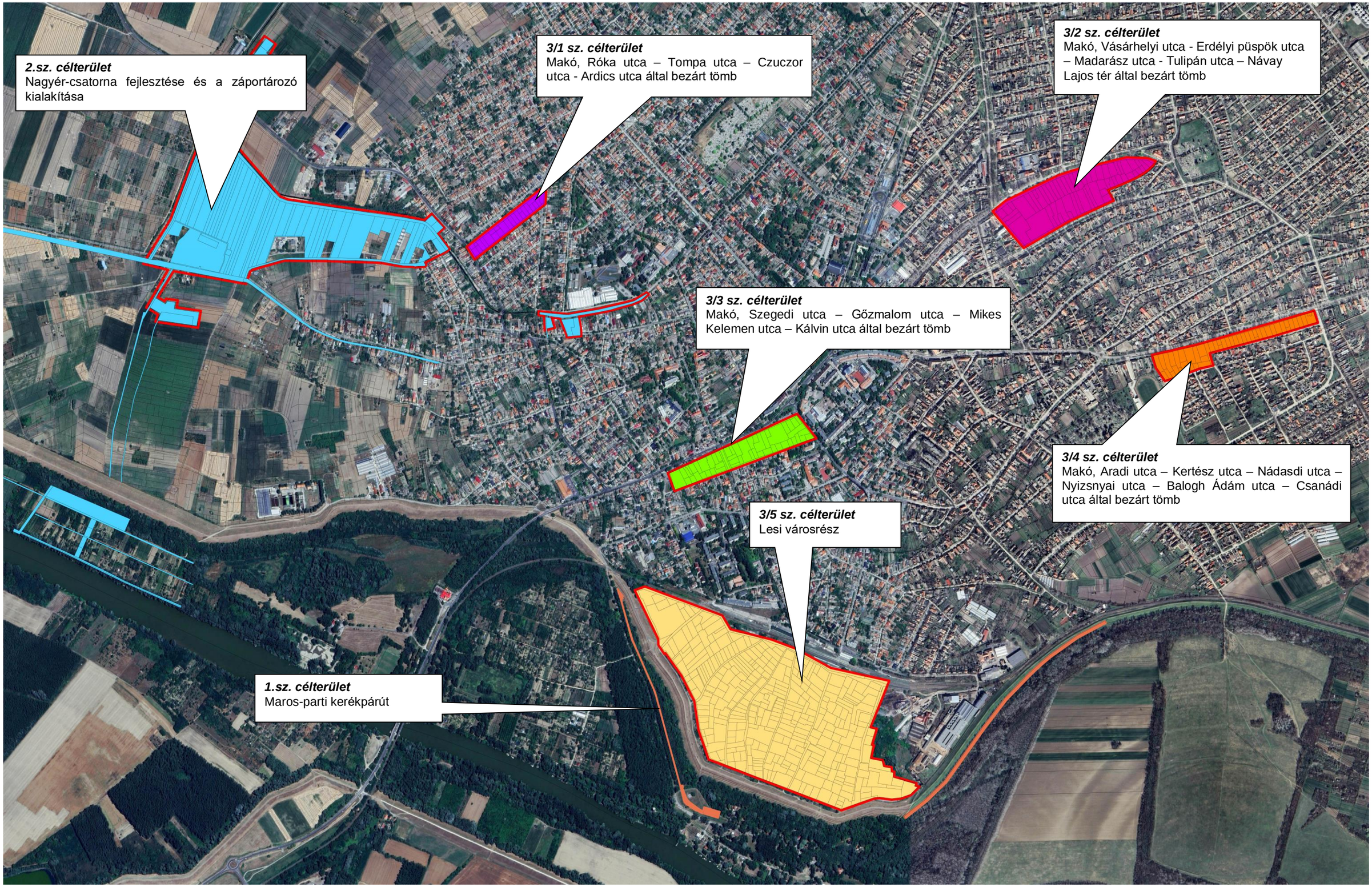
A két célterületen a szabályozási terv szabadon álló beépítési módot határoz meg, amely a kialakult állapottal és a településrendezési célokkal nincs összhangban, ezért szükséges az övezeti előírások felülvizsgálata és szükség esetén a módosítása.

3/5.sz. célterület: Makó, Lesi városrész: Maros-töltés és a vasúti töltés közötti terület

Lesi városrészben, a kertes mezőgazdasági övezetben (Vasúti töltés és árvízvédelmi töltés által közrezárt Mk/3 besorolású telektömbök) az önkormányzat nem kívánja korlátozni az épületek tetőtér-beépítését, ezért a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság megtartása mellett az építhető szintek számának korlátozását kell törölni.

3/6.sz. célterület: Makó, Általános mezőgazdasági területek

Az *országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet* (továbbiakban: OTÉK) 2023. 03. 30-tól 1500-10000 m^2-re szabályozta az új tanyák telekméretének engedélyezhető intervallumát. A 2022-től érvényes makói helyi építési szabályzat az OTÉK-hoz képest az új tanyás telkek nagyságára szigorúbb előírásokat határozott meg, amelyek gátat szabnak ilyen jellegű ingatlanok kialakíthatóságának. A kedvezőbb jogi feltételek megteremtése érdekében a szigorítások feloldására van szükség.

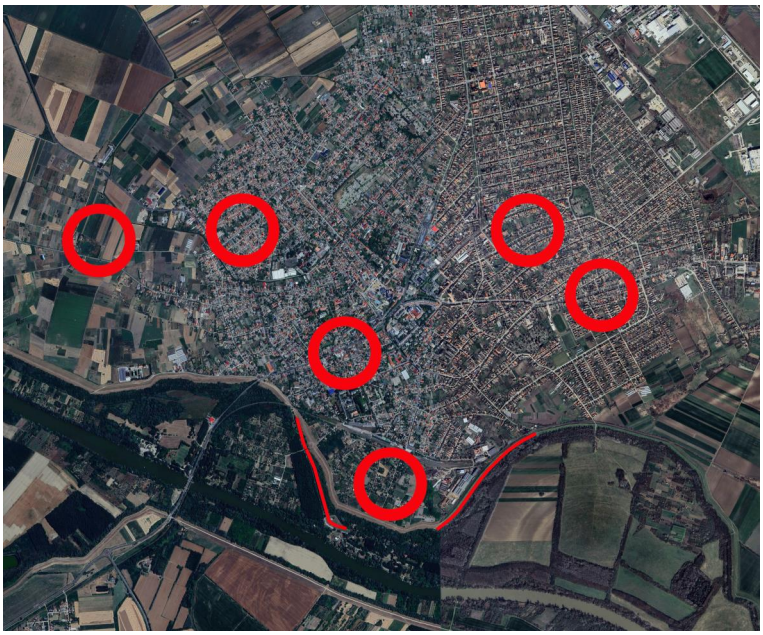

2.sz. célterület
Nagyér-csatorna fejlesztése és a záportározó kialakítása
3/1 sz. célterület
Makó, Róka utca – Tompa utca – Czuczor utca - Ardics utca által bezárt tömb
3/2 sz. célterület
Makó, Vásárhelyi utca - Erdélyi püspök utca – Madarász utca - Tulipán utca – Návay Lajos tér által bezárt tömb
3/3 sz. célterület
Makó, Szegedi utca – Gőzmalom utca – Mikes Kelemen utca – Kálvin utca által bezárt tömb
3/4 sz. célterület
Makó, Aradi utca – Kertész utca – Nádasdi utca – Nyizsnyai utca – Balogh Ádám utca – Csanádi utca által bezárt tömb
3/5 sz. célterület
Lesi városrész
1.sz. célterület
Maros-parti kerékpárút

2. Helyzetfeltáró munkarész

A hatályos településrendezési eszközök megalapozó vizsgálata/munkarésze mivel hét éven belüli, ezért felhasználható jelen településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítása során. A részletesen ismertetett tervezési cél alapján az anyag felülvizsgálatra került, aktualizálni nem kell, csak az adott helyszínt és környezetét bemutatni.

2.1. Településhálózati összefüggések

A most készülő településrendezési eszközök módosításában a megjelölt célterületek Makó szerkezeti rendszerében elszórtan helyezkednek el. A kialakult, főbb útvonalhálózatot nem fogják érinteni a tervezett változtatások.



2.2. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

A hatályban lévő településrendezési eszközök:
3/2022. (I. 19.) MÖKT határozattal elfogadott településszerkezeti terv
Makó Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelet

Módosuló településrendezési eszközök										
			1. sz tervezési terület	2. sz tervezési terület	3. sz. tervezési terület					
					/1	/2	/3	/4	/5	/6
Településszerkezeti terv			+	+						
Szabályozási terv	Belterület	SZT-I/11		+	+					
		SZT-I/12					+			
		SZT-I/13				+		+		
		SZT-I/16	+				+			
		SZT-I/19	+							
	Külterület	SZT-II/6		+						
		SZT-II/9	+							
	2. melléklet	2.3 tábla							+	+
Helyi építési szabályzat				+						+

2.3. Módosítások bemutató leírása

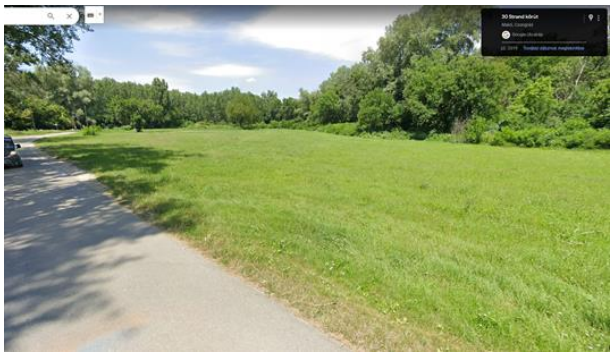
1.sz. tervezési terület Makó, Maros-parti kerékpárút telkei

A Maros-parti fejlesztés célja a kerékpáros hálózati kapcsolatok kiépítése, fejlesztése, a Strand, és a környéki turisztikai/szabadidős célpontok elérésének javítása.

Az átnézeti térkép szerint III. szakasz és a VI. szakasz megvalósítása végett kell a településrendezési eszközöket módosítani.

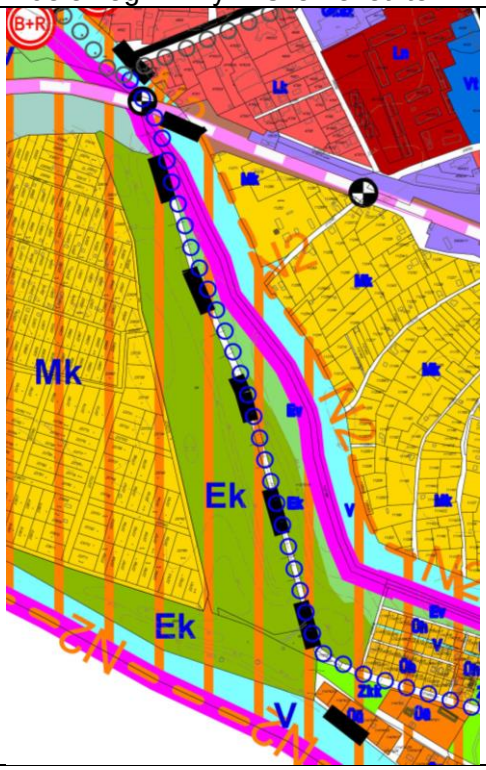
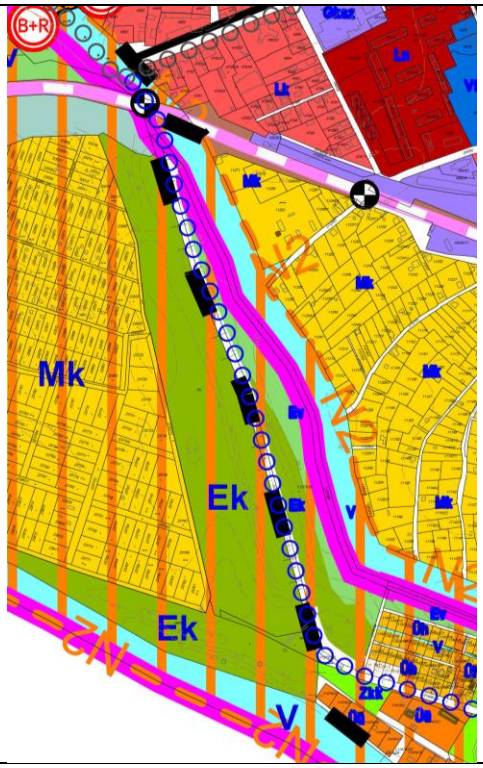
A tervezett nyomvonal III. szakaszában tagerdőként nyilvántartott erdők mellett a 11273/11 hrsz-ú Strandhoz vezető út kiszélesítésével fog haladni. Ezen az úton közlekedik -főleg a nyári időszakban- gyalogos, babakocsis, kerékpáros, gépjárművek jelentős közlekedési konfliktust generálva. Az önkormányzat ezért olyan létesítmény tervezését kérte, amely biztonságot nyújt a gyalogosok számára is.

A Strand körút torkolatánál az új kerékpárút négy hétvégiházas (Üh) övezeti besorolású üdülőtelket (hrsz-ú 11243/11-14) is érint, ezzel a 1407 m^2 nagyságú területtel csökkeni fog a beépítésre szánt terület nagysága.
Ezek az ingatlanok nem beépítettek.

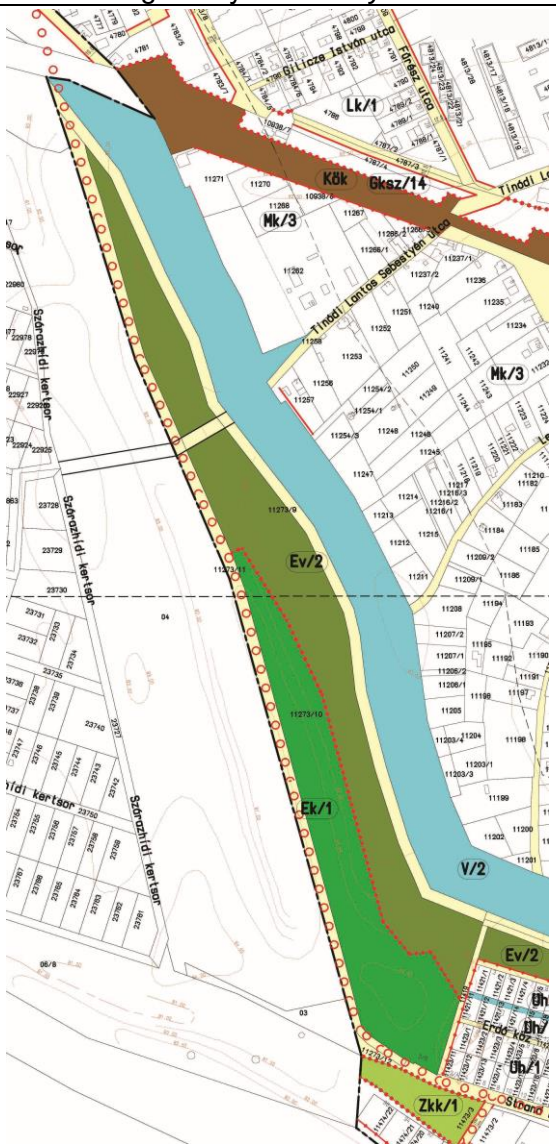
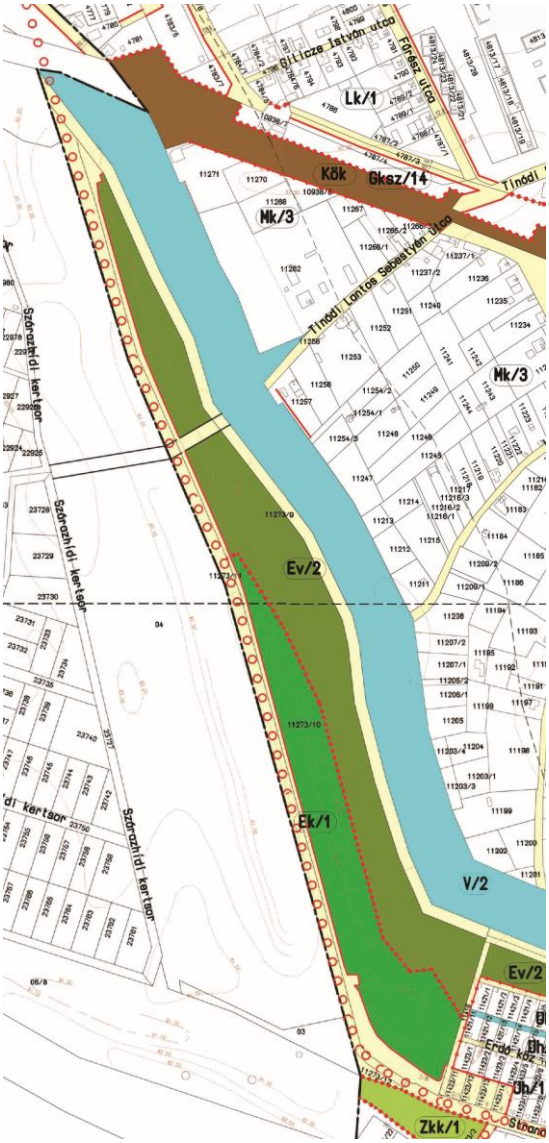
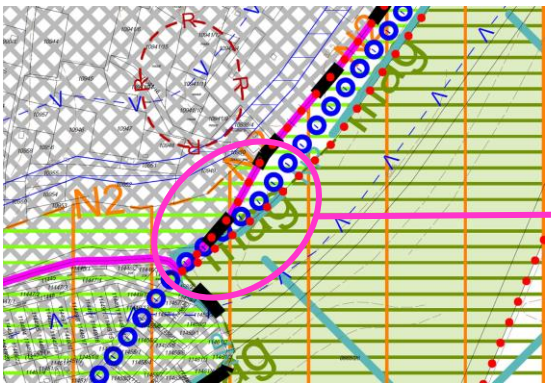
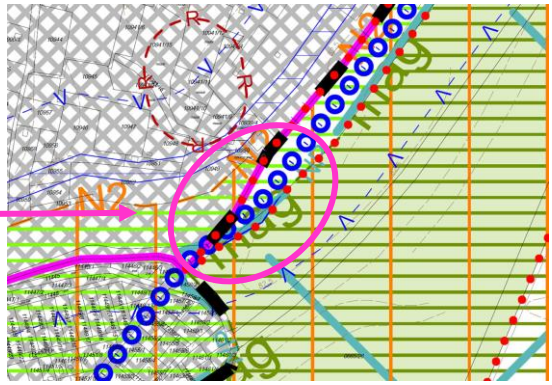


A bicikliút az ártérből a Vadászház utca felől érkezik meg az árvízvédelmi, 0657/7 hrsz-ú töltéshez. A védelmi gáton lévő út csatlakozásához szükség van egy hullámtéri rámpa megépítésére. Ezért a projekthez a 0657/9 hrsz-ú, ártéri erdőből ki kell metszeni egy cca. 180 m^2 nagyságú földrészletet.

A kerékpárút kiviteli terveit a TANDEM Mérnöki Iroda Kft. készítette. A mellékelt fotó mutatja be a 11273/11 hrsz-ú út melletti 11273/10 hrsz-ú erdőterületbe való bővítés távlati kialakítását.

Makó, Maros-parti kerékpárút telkei	
Jelenleg hatályos szerkezeti terv	Módosított szerkezeti terv
	
A szerkezeti terv módosításánál a kerékpárút építése érdekében közlekedési területbe (a terv fehérnek jelöli a közlekedési területet) kell áttenni a 11273/10 hrsz-ú telken lévő nyilvántartott erdő egyrészét. Az északi része védelmi erdőből 1369 m^2-nyi, a délebbi része 1718 m^2-nyi nagyságú közjólét erdőből megy át közlekedési területbe. Az ingatlan üdülőtelek felőli részén a szerkezeti terv a nyilvántartott erdőn túli területet is erdőbe (Ek-be) sorolja (850 m^2), mely szintén közlekedési övezet lesz. A hétvégiházas területhasználat 1407 m^2-rel csökken a kerépárút javára.	
Az árvédelmi töltésre felmenő bicikliút rámpájának kialakításához 179 m^2 nagyságú, az ártéri, védelmi erdő területhasználatú, 0675/9 hrsz-ú telekből vízgazdálkodási területbe kell a rendeltetést módosításani. Ez a kis háromszög alakú földrészlet alig mutatható ki a szerkezeti terv kis arányú térképén. A Nemzeti Park területének (NP) határvonala nem módosult.	

Részlet a hatályos szabályozási tervből
(1/2022. (I.20.) önkormányzati rendelet 1. melléklete)

Makó, Maros-parti kerékpárút telkei	
Jelenleg hatályos szabályozási terv	Módosított szabályozási terv
	
Szabályozási terv szintjén a kimetszendő erdőfoltok szabályozási vonal alkalmazásával kerültek át közterületbe / közlekedési területbe. A hétvégiházas üdülő övezet négy telkénél a beépítésre szánt terület határvonalát kellett korrigálni, mely egyben szabályozási vonal is.	
	
Az ártéri erdőből való kivágást tervezet telekhatár vonal és övezeti határ vonal alkalmazásával oldottuk meg. A ökológiai hálózat magterületének határának vonala változtatás nélkül maradt.	

2.sz. tervezési terület Makó, Nagyér-csatorna és záportározó telkei

A TOP-Plusz-pályázaton nyert támogatással a Makó város csapadékvíz elvezetésének biztonságosabbá tétele, a Nagyér-csatorna részleges rekonstrukciója és záportározó kialakítása a cél. A beruházás eredményeként ~12-14.000 m^3-es záportározó kerülne kialakításra az Ószegedi út melletti, Makó, külterület 051/33 hrsz.-ú, mélyfekvésű ingatlanon, amely a Nagyér-csatornával kerülne közvetlen összeköttetésbe, nyílt vagy zárt csatornán/vezetéken keresztül.

A Nagyér-csatorna Czuczor utca-Maroslelei út közötti szakaszán 3 m széles (magántulajdonban lévő) teleksávok vízgazdálkodási területbe való átsorolásra nem lesz szükség, ugyanis a szabályozási terv „Felszíni vizek / csatornák védőtávolságát” jelöli, amellyel karbantarthatóság érdekében az ingatlanok hátsó telekrészére szolgalmi jogot be lehet jegyeztetni a földhivatali ingatlan-nyilvántartásba.

A záportározónak kiválasztott ingatlan korábban egy 051/9 hrsz-ú telek volt, melyből telekalakítással külön telekként kiemelték a 4412 jelű, országos mellékút (Ószegedi út) csapadékvíz elvezető árkát, az új hrsz.: 051/32 lett. A megmaradó földrészlet 051/33 hrsz-ot kapta.

Földhivatali alaptérkép

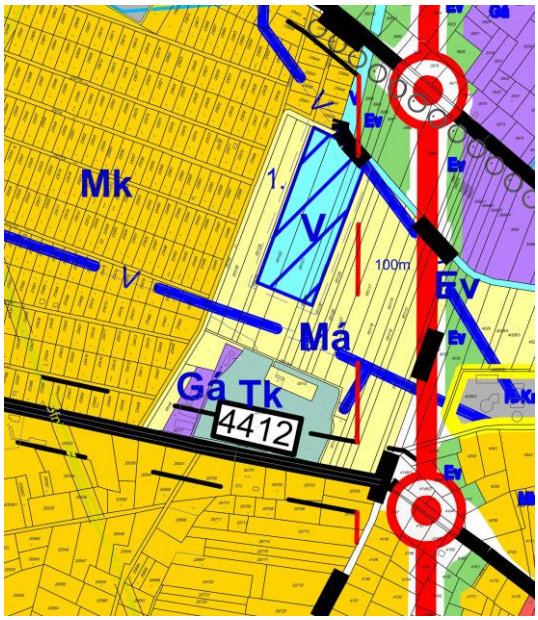
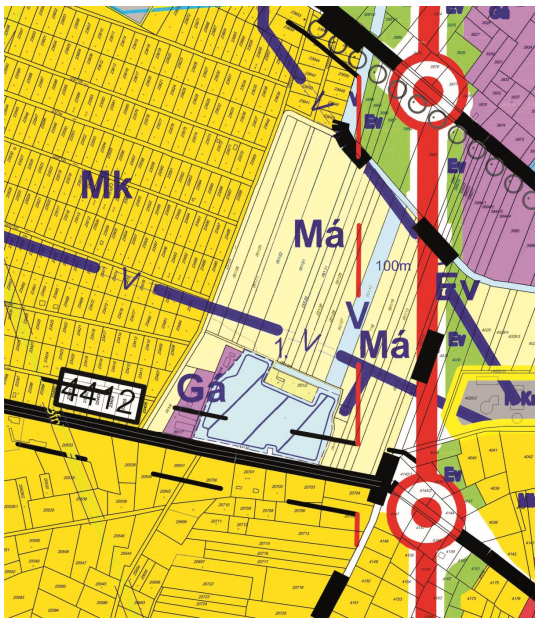
A 051/33 hrsz-ú ingatlan jelentős részére kerül az új csapadékvíz-gyűjtő műtárgya, az északinyugati nyúlványa mezőgazdasági területhasználatú. Az új záportározó környezetében nyugati oldalon általános gazdasági terület van megvalósult gazdasági épületekkel. Az északi határ mentén két tanya található. Ezért a záportározóhoz előírt karbantartási sávot a saját telken belül kell kialakítani, és a tározó medrének nagyságát ezen sáv kihagyásával lehet csak meghatározni.

A módosítással érintett földrészleten nagy kiterjedésű régészeti lelőhely terül el (a fotón barnás folt jelzi), melyet a településrendezési eszközök is jelölnek.

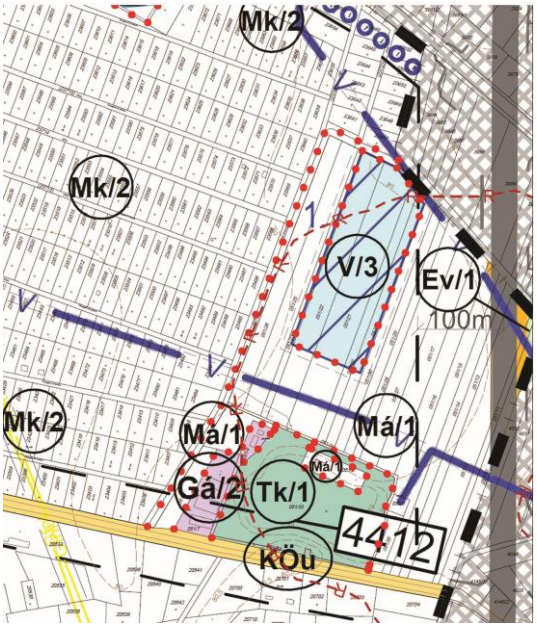
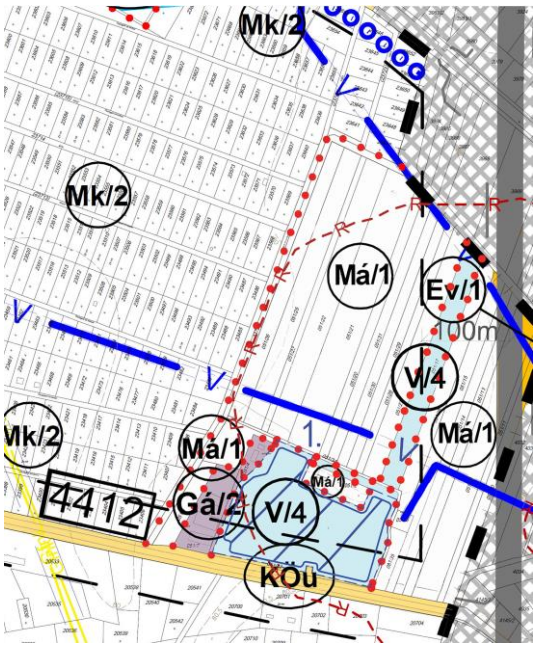
Az Ószegedi út melletti keskeny telken álló „Vörös-kereszt” a Makó város településképének védelméről szóló 12/2018. (VIII. 31.) önkormányzati rendelet 5. melléklete a Helyi védelem alatt álló műalkotások jegyzékének 47. sz. sora szerint helyi védettségnek örvend.

Történetét a József Attila Városi Könyvtár és Múzeum tanulmányából az alábbi:
„A pestis járványnak Makón 1739-ben 509-en estek áldozatul. Emlékükre az Ószegedi úton, a pestis temető mellett kápolnát emeltek Szent Rozália tiszteletére. A kápolna elpusztulása után helyére fakeresztet emeltek.”
„Bálint Ferenc az elkorhadt keresztet kőkeresztre cserélte ki. A nép a színéről Vörös-keresztnek nevezte el.”

A közelmúltban újították fel.

Makó, Nagyér-csatorna és a záportározó telkei	
Jelenleg hatályos szerkezeti terv	Módosított szerkezeti terv
	
A 051/33 hrsz.-ú telekre kerülő záportározó miatt a természetközeli területhasználat vízgazdálkodásira módosult. A 051/32 hrsz.-ú telek közlekedési területbe került át (fehér területi alapszín). A korábban kijelölt záportározó foltja törlésre került, vízgazdálkodási területből általános mezőgazdasági terület lett. A Nagyér-csatornát és az új záportározót összekötő, felszín alatti csapadékvíz csatornának helye, a 051/17 hrsz.-ú telke is vízgazdálkodási övezet lett.	

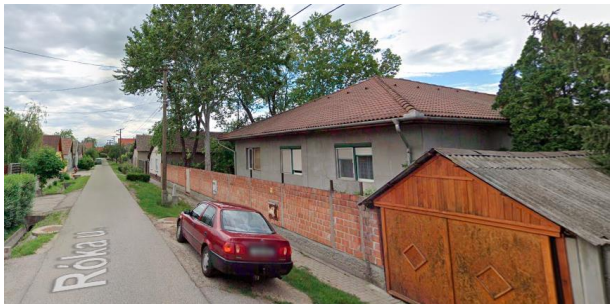
Részlet a hatályos szabályozási tervből
(1/2022. (I.20.) önkormányzati rendelet 1. melléklete)

Makó, Nagyér-csatorna és a záportározó telkei	
Jelenleg hatályos szabályozási terv	Módosított szabályozási terv
	
A szabályozási terv leköveti a szerkezeti terv módosulását, a hozzátartozó jelmagyarázati jelek felhasználásával. A „Tk/1” övezet törlésre került, helyette „V/4”-es övezet lett. A korábban kijelölt záportározó helye övezeti határral együtt. A Nagyér-csatornát és az új záportározót összekötő, felszín alatti csapadékvíz csatornának helye, a 051/17 hrsz.-ú telke is „V/4” jelű sajátos vízgazdálkodási övezet lett. A szabályozási terv módosítása az SZT-II/6 szelvényt érinti.	

3.sz tervezési terület	Helyi építési szabályzatot és mellékletei érintő településrendezési feladatok

3/1.sz célterület: Makó, Róka utca – Tompa utca – Czuczor utca - Ardics utca által bezárt tömb

Lakossági kérelemmel fordultak az önkormányzathoz, melyben kérték tömb kisvárosi lakóövezeteiben a szomszédos, hasonló tulajdonságú földrészletekkel való összhang megteremtését, azokkal egységesen a 40 % -os beépíthetőség biztosítását, a tömb előírásának „Lk/7” jelű övezetre való módosítását.



A vizsgált helyszín —egy-két ingatlant kivéve— olyan építési telkekből áll, amely két közterülettel érintkeznek. A 24 telekből 6 esetben az eredeti földrészleteken, a Czuczor utca felőli végeken telekalakítással apró, 150-323 m^2 közötti telkeket választottak le. A Róka utcai épületek két tetőteres kivételével földszintes családi házak. A földhivatali adatszolgáltatások alapján végzett számítások szerint 3 ingatlan már a hatályos előírásokhoz képest is túl épített, kettő esetében pedig teljesen kihasznált a 30 %-os határérték, melyet a jelenlegi „Lk1” övezeti besorolás biztosít. Az előírástól való eltérés több mint 20 %-os arányt mutat. A valós beépítés ennél kedvezőtlenebb, az ortofotó összevetésével látható, hogy a túlépített telkek aránya ~ 20-30%, amely elsősorban melléképületek építéséből adódik. Szintén a légifotó segítségével látható, hogy a Róka utca déli oldala, továbbá a következő tömbök telkei is hasonló, kisebb méretű telkek intenzívebb beépítéssel, melyeket a szabályozási terv „Lk/7” jelű övezetbe sorolt.

Hatályos beépítési paraméterek:

1.2. Kisvárosias lakóterületek

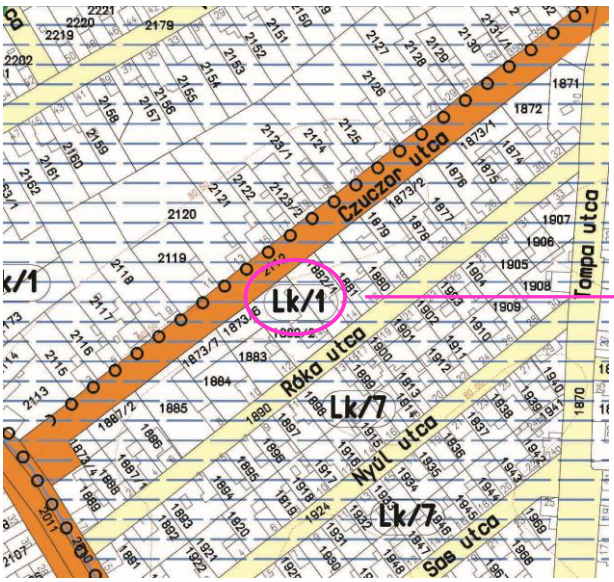
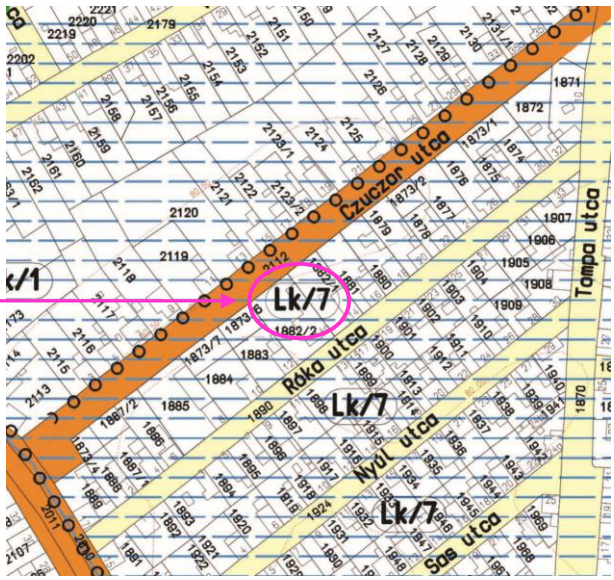
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Az építési övezet		Az építési telek							Az épület		
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m^2)	A kialakítható új telek legkisebb: Szélessége (m)	Mélysége (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m^2/m^2)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb homlokzatmagasság (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	Megjegyzés
3	Lk/1	O	-	12	-	30	-	-	55	7,5	-	

Tervezett beépítési paraméterek:

9	Lk/7	O	-	12	-	40	-	-	45	6,5	-	

A szomszédos tömbök övezeti besorolásának (Lk7) alkalmazása igaz, hogy 10 %-os beépíthető terület-növekedést, a zöldfelületi mutató esetében pedig 10%-os csökkenést eredményez, azonban a változtatás a harmonikus jogszabályozás elérése érdekében történik. A megengedett legnagyobb homlokzatmagasság eredeti 7,5 m-es értéke pedig nem indokolt a környezetet tanulmányozva. A 6,5 m-es felsőhatár igazodik a meglévő épületekhez, és a kialakult környezethez.

Részlet a hatályos szabályozási tervből
(1/2022. (I.20.) önkormányzati rendelet 1. melléklete)

Makó, Róka utca – Tompa utca – Czuczor utca - Ardics utca által bezárt tömb	
Jelenleg hatályos szabályozási terv	Módosított szabályozási terv
	
A szabályozási terv módosítása az SZT-I/11 szelvényt érinti. A vizsgált tömbben kellett az övezeti besorolást módosítani „Lk/1”-ről „Lk/7”-re.	

3/2.sz célterület: Makó, Vásárhelyi utca - Erdélyi püspök utca – Madarász utca - Tulipán utca – Návay Lajos tér által bezárt tömb

Lakossági kérelemmel fordultak az önkormányzathoz, melyben kérték tömb kisvárosi lakóövezeteiben a szomszédos, hasonló tulajdonságú földrészletekkel való összhang megteremtését, azokkal egységesen a 40 %-os beépíthetőség biztosítását, a tömb előírásának „Lk/7” jelű övezetre való módosítását.

Erdélyi püspök utca részlete

Návay tér részlete

A vizsgált, a tömbön belüli „Lk1” jelű övezetbe tartozó helyszín 32 telekből áll, 12 db az Erdélyi püspök utca, a 20 db telek pedig a Návay tér felől van. A földhivatali adatszolgáltatások alapján végzett számítások szerint a telekméretek széles spektrumúak (422 m^2-2811 m^2). Mindkét oldalon van 1-2 kisebb alapterületű (400-550 m^2-es) nyeles telek vagy egy-egy felezett ingatlan. Ezek egy kivételével túl építettek a hatályos, 30 %-os előírásokhoz képest.

A légifotó alapján azonban az is megállapítható, hogy a valóságban a Návay tér felőli ingatlanok közül 8-10 esetében melléképületekkel túl építették a telkeket. Az Erdélyi püspök utca vonatkozásában, ahogy már említésre került, vannak kisméretű nyeles telkek is. A nagy területű telkeken feltehetően nem fogják kihasználni a beépíthetőséget, a 30%-ot sem. A beépíthetőség emelése biztosítja a kisebb ingatlanok további fejlesztését, illetve az engedély nélkül épített építmények fennmaradását.

Hatályos beépítési paraméterek:

1.2. Kisvárosias lakóterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Az építési övezet		Az építési telek							Az épület		
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m^2)	A kialakítható új telek legkisebb Szélessége (m)	Mélysége (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legnagyobb megengedett szinterületi mutató (m^2/m^2)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb homlokzatmagasság (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	Megjegyzés
3	Lk/1	O	-	12	-	30	-	-	55	7,5	-	

Tervezett beépítési paraméterek:

9	Lk/7	O	-	12	-	40	-	-	45	6,5	-	

A szomszédos tömbök övezeti besorolásának (Lk7 jel) alkalmazása igaz, hogy 10 %-os beépíthető területnövekedést, a zöldfelületi mutató esetében pedig 10%-os csökkenést eredményez, azonban a változtatás a harmonikus jogszabályozás elérése érdekében történik. A megengedett legnagyobb homlokzatmagasság eredeti 7,5 m-es értéke pedig nem indokolt a környezetet tanulmányozva. A 6,5 m-es felsőhatár igazodik a meglévő épületekhez, és a kialakult környezethez.

Részlet a hatályos szabályozási tervből
(1/2022. (I.20.) önkormányzati rendelet 1. melléklete)

Makó, Vásárhelyi utca - Erdélyi püspök utca – Madarász utca - Tulipán utca – Návay Lajos tér által bezárt tömb

Jelenleg hatályos szabályozási terv

Módosított szabályozási terv

A szabályozási terv módosítása az SZT-I/13 szelvényt érinti. A vizsgált tömbben kellett az övezeti besorolást módosítani „Lk/1”-ről „Lk/7”-re. Továbbá az övezeti határt szükséges volt törölni, mellyel együtt a sarki jel törölhetővé vált.

3/3.sz célterület: Makó, Szegedi utca – Gőzmalom utca – Mikes Kelemen utca – Kálvin utca által bezárt tömb

A szabályozási terv tanulmányozása során derült ki, hogy a jelenlegi beépítési mód nem felel meg a helyszíni valóságnak, annak pontosítására van szükség. Az „Vt/6” jelű övezet szabadon álló beépítést biztosít.

Földszintes zártsorú beépítések a Szegedi utcában.

Emeletes lakóépületek a tömbben.

A megnevezett célterület két tömbjében egy kivétellel oldalhatáron vagy zártsorú, utcavonalon álló beépítés van. Egy esetben előkert mérhető a Szegedi utca felől. A hatályos szabályozás szabadon álló beépítési módja tervezési területre vonatkoztatva pontatlan.

Hatályos beépítési paraméterek:

1.5. Településközpont vegyes területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Az építési övezet		Az építési telek							Az épület		Megjegyzés
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m^2)	A kialakítható új telek legkisebb: Szélessége (m)	Mélysége (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m^2/m^2)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb homlokzatmagasság (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
7	Vt/6	SZ	2000	14	-	50	-	-	35	6,5	-	

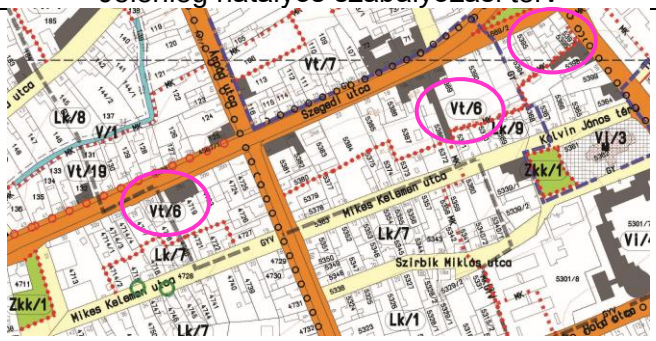
Tervezett beépítési paraméterek:

20	Vt/19	K	-	12	-	50	-	-	35	7,5	-	

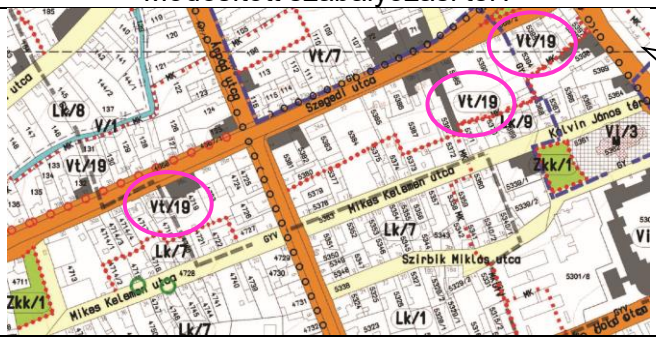
A HÉSZ 2. melléklet 1.5. táblázat szerinti, már meglévő övezeti előírások közül választva a „Vt/19” jelű övezet alkalmazása a legcélravezetőbb. A Szegedi utca északi oldalán, a helyszínnel szembeni ingatlanok is hasonló jellemzőkkel bíró földrészletek, melyre a szabályozási terv is a „Vt/19” jelű övezetet alkalmazza. A beépítési módban és az homlokzatmagasságban van eltérés a jelenlegi (Vt/6) és a kiválasztott (Vt/19) övezetek között. A HÉSZ 3.§ 6. pontja meghatározza a „Kialakult beépítési mód” fogalmát, amelyet célszerű ebben a tömbben alkalmazni. A bemutatott földrészleten a 7,5 m homlokzatmagasság is megfelelő szabályozás lesz, ugyanis némelyik ingatlanon -mint a korábban példaként bemutatott térfalakon is- a földszintes épületek mellett találhatóak fsz+1 emeletes épületek is.

Makó, Szegedi utca – Gőzmalom utca – Mikes Kelemen utca – Kálvin utca által bezárt tömb

Jelenleg hatályos szabályozási terv



Módosított szabályozási terv



Az SZT-I/12-es és az SZT-I/16 szelvény határvonala. Az SZT-I/12 szelvény alján, a hatályos tervlapon olvasható felírások miatt nem látszódik a vizsgált tömb sarka, ezért kellett a hiányzó övezti jelet ide beilleszteni.

A szabályozási terv módosítása az SZT-I/12 és /16 szelvényeket érinti. A vizsgált tömbben kellett az övezeti besorolást módosítani „Vt-6”-ről „Vt/19”-re. Az SZT-1/12 szelvényen pedig korábban lemaradt a tömb sarkához kapcsolódó övezeti jel, melyet most az új jellel pótoltunk.

3/4.sz célterület: Makó, Aradi utca – Kertész utca – Nádasdi utca – Nyizsnyai utca – Balogh Ádám utca – Csanádi utca által bezárt tömb

A szabályozási terv tanulmányozása során derült ki, hogy a jelenlegi beépítési mód nem felel meg a helyszíni valóságnak, annak pontosítására van szükség.
Az „Lk/6” jelű övezet szabadon álló beépítést biztosít.

A megnevezett célterület két tömbjében két kivétellel oldalhatáron, szinte végig utcavonalon álló beépítés van. Öt esetben az Aradi utca felől előkertes is áll épület. A hatályos szabályozás szabadon álló beépítési módja ennek fényében pontatlan.

Hatályos beépítési paraméterek:

1.2. Kisvárosias lakóterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Az építési övezet		Az építési telek							Az épület		Megjegyzés
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m^2)	A kialakítható új telek legkisebb: Szélessége (m)	Mélysége (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legnagyobb megengedett szinterületi mutató (m^2/m^2)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb homlokzatmagasság (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
8	Lk/6	SZ	-	12	-	40	-	-	45	6,5	-	

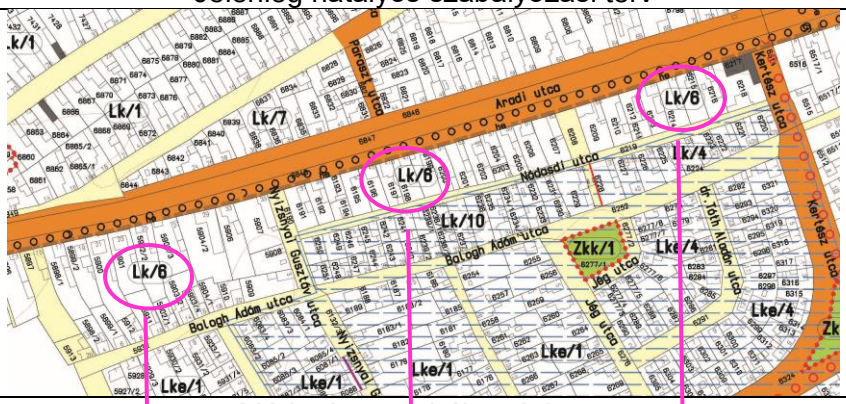
Tervezett beépítési paraméterek:

9	Lk/7	O	-	12	-	40	-	-	45	6,5	-	

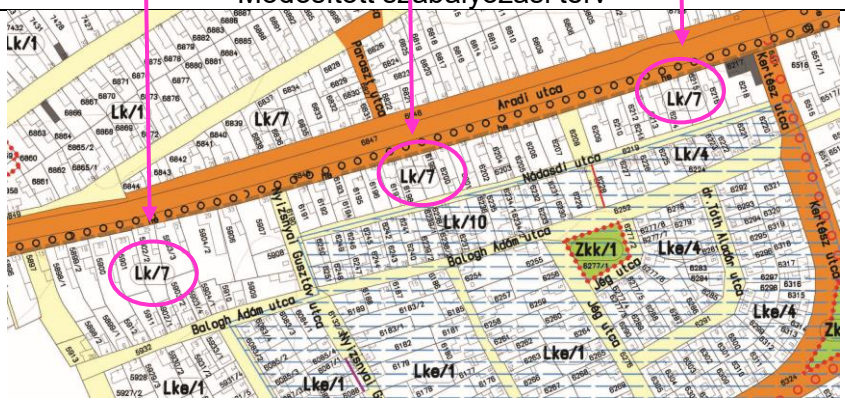
A HÉSZ 2. melléklet 1.2. táblázat szerinti, már meglévő övezeti előírások közül választva az „Lk/7” jelű övezet alkalmazása a legcélravezetőbb. Csak a beépítési módban van eltérés. Az oldalhatáron álló építési helyen belül pedig alkalmazható lesz akár a szabadon beálló beépítés is.

Makó, Aradi utca – Kertész utca – Nádasdi utca – Nyizsnyai utca – Balogh Ádám utca – Csanádi utca által bezárt tömb

Jelenleg hatályos szabályozási terv



Módosított szabályozási terv



A szabályozási terv módosítása az SZT-I/13 szelvényt érinti. A vizsgált tömbben kellett az övezeti besorolást módosítani „Lk/6”-ról „Lk/7”-re.

3/5.sz. célterület: Makó, Lesi városrész: Maros-töltés és a vasúti töltés közötti terület

Lesi városrészben, a kertes mezőgazdasági övezetben (Vasúti töltés és árvízvédelmi töltés által közrezárt Mk/3 besorolású telektömbök) az önkormányzat nem kívánja korlátozni az épületek tetőtér-beépítését, ezért a megengedett legnagyobb homlokzat-magasság megtartása mellett az építhető szintek számának korlátozását kell törölni.

HÉSZ. 2. melléklet 2.3 táblázat K oszlop
A „K” oszlopban szereplő „1” szám törlendő.

2.3. Mezőgazdasági területek

	A	B	C	D	E	J	K	L
1	Az övezet		A telek			Az épület		
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A beépíthető telek legkisebb telekterülete (m^2)	A beépíthető telek legkisebb szélessége (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Az épület megengedett legnagyobb/legkisebb homlokzatmagasság (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	Megjegyzés
5	Mk/3	SZ	720*	12	10	4,5	1	Lesi *: lásd még 69.§ (2) bek

3/6.sz. célterület: Makó, Általános mezőgazdasági területek

Az *országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet* (továbbiakban: OTÉK) 2023. 03. 30-tól 1500-10000 m^2-re szabályozta az új tanyák telekméretének engedélyezhető intervallumát. A 2022-től érvényes makói helyi építési szabályzat az OTÉK-hoz képest az új tanyás telkek nagyságára szigorúbb előírásokat határozott meg, amelyek gátat szabnak ilyen jellegű ingatlanok kialakíthatóságának. A kedvezőbb jogi feltételek megteremtése érdekében a szigorítások feloldására van szükség.

	A	B	C	D	E	J	K	L
1	Az övezet		A telek			Az épület		
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A beépíthető telek legkisebb telekterülete (m^2)	A beépíthető telek legkisebb szélessége (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Az épület megengedett legnagyobb/legkisebb homlokzatmagasság (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	Megjegyzés
8	Má/1	SZ	1 ha	50	5	7,5/5,5*	2	* gazdasági épület magassága legfeljebb 7,5, lakóépület magassága legfeljebb 5,5 m lehet, ha a technológia megkívánja a gazdasági építmény 7,5 m-nél magasabb is lehet
8	Má/3	SZ	1 ha	50	10	7,5/5,5*	2	* gazdasági épület magassága legfeljebb 7,5, lakóépület magassága legfeljebb 5,5 m lehet, ha a technológia megkívánja a gazdasági építmény 7,5 m-nél magasabb is lehet

Az „Általános mezőgazdasági” („Má/1 és Má/2”) területek előírásainál HÉSZ 2. melléklet 2.3 táblázat C oszlopában lévő határértékek törlésével lehet megoldani feladatot.
Továbbá a HÉSZ 70. § (6) bekezdése is törlendő, hogy a magasabb rendű jogszabály kedvezőbb előírása alkalmazható legyen Makón is. A szabályrendelet módosulását lásd a Szabályozási koncepció tervfejezetében.

2.4 Közlekedés

A hatályos tervanyag „Megalapozó munkarész”-ének közlekedési tervfejezetét a tervezési feladat kapcsán nem kell kiegészíteni, a mostani témához kapcsolódó leírás egyben megtalálható az „Alátámasztó javaslat”-ban.

2.5. Közművesítés

A hatályos tervanyag „Megalapozó munkarész”-ének közművesítési tervfejezetét a tervezési feladat kapcsán nem kell kiegészíteni, a mostani témához kapcsolódó leírás egyben megtalálható az „Alátámasztó javaslat”-ban.

3. Helyzetérékelő munkarész

(Helyzetelemzés eredményének értékelése)

Összeségében megállapítható, hogy a tervezett módosítások megtehetők, azok nem ellentétesek az országos és megyei építési előírásoknak. A változtatások a környezetükhöz nézve nem fognak eltérő képet mutatni, a belterületi tömbök előírásának módosítása a harmonizációt segítik.

MAKÓ VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

2023.

2. módosítás

III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

1. Környezetalakítás

A Maros-parti kerékpárút megvalósításával járó beavatkozás a végeredményt tekintve településképet nem fogja rontani annak ellenére, hogy az erdőterületek csökkenésével jár (-4116 m^2). Annyira elenyésző mértékű a teljes makói erdőke vetítve módosulás, hogy a kialakult képre nem lesz hatással.
A Nagyéri záportározó esetében a természetközeli terület helyébe kerülő vízgazdálkodási terület rendeltetése a tószerű vízfelülettel a tájképet nem fogja módosítani. A megtervezett záportározó pontos méretei kisebb területet vesznek igénybe, mint amit a hatályos terv kijelölt megbecsült méretekkel együtt. A változtatások a mezőgazdasági terület emelkedésével is jár.
A belterületi változások (3.1 – 3.4 célterület esetében) a környezet kialakult képéhez igazodó előírásokat biztosított.
A Lesi városrész kertes mezőgazdasági területén meglévő vagy új épületek tetőtér-beépítésének engedélyezése, továbbá a mezőgazdasági területeken az új tanyák építéséhez kapcsolódó szigorítások feloldása nincsenek hatással a környezetre.

2. Szakági javaslatok

2.1. Tájrendezés

A hatályos településrendezési eszközök Alátámasztó munkarészének „Tájrendezés” fejezetének kiegészítésére nincs szükség, annak ellenére, hogy a mezőgazdasági területek tanyáira vonatkozó előírások törlésre kerültek.

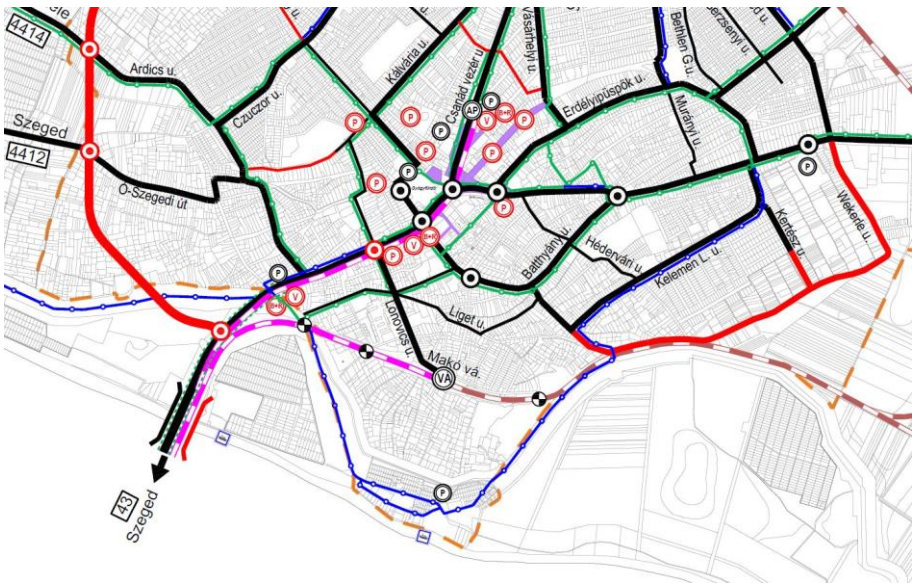
2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

A hatályos településrendezési eszközök Alátámasztó munkarészének „Zöldfelületi rendszer fejlesztése” fejezetének kiegészítésére nincs szükség, mert a módosítás ezen részt nem érinti.

3. Közlekedési javaslat

3.1. 1. sz. tervezési terület

A Maros-parti kerékpár-forgalmi nyomvonal elemei már a 2022-ben készült Makó város Településrendezési eszközei Közlekedési alátámasztó munkarészében és a Rendezési Tervben is szerepelnek, mint tervezett elem.



1. ábra TRE közlekedési alátámasztó munkarész

A szintén 2022-ben készült Maros-parti kerékpárforgalmi nyomvonal című útépítési és vízelvezetési engedélyezési tervdokumentáció részletesen kidolgozza az alkalmazandó infrastruktúra elemeket, azok pontos paramétereivel és a kialakításához szükséges helyigénnyel.

A projekt 7 tervezési szakaszból tevődik össze az alábbiak szerint:

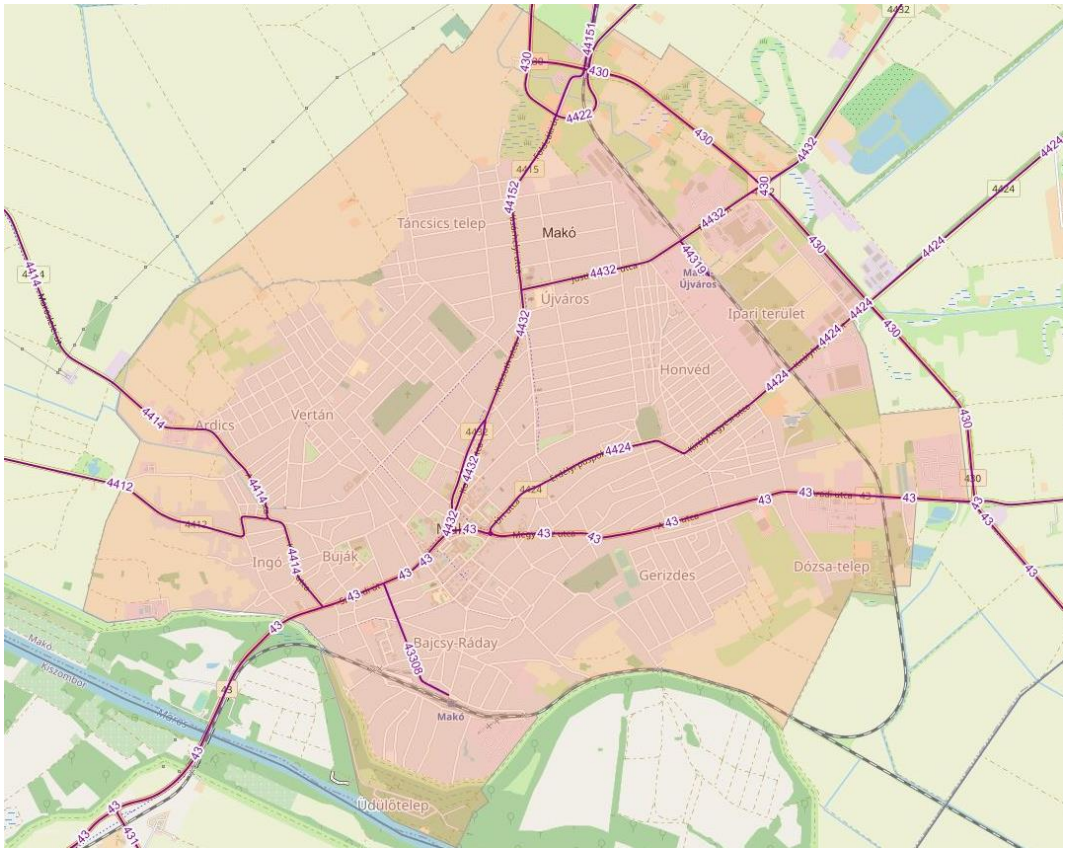
1. I. szakasz: Révész utca – 43-as főút átvezetés – árvédelmi töltés
2. II. szakasz: Liget utcai csomópont – vasúti átjáró – árvédelmi töltés
3. III. szakasz: Strandhoz vezető út melletti gyalog- és kerékpárút
4. IV. szakasz: Strand körút kerékpársáv
5. V. szakasz: Vadászház utca és Tisztás köz kiépítés
6. VI. szakasz: Árvédelmi töltés – Szúnyog utcai vasúti átjáró
7. VII. szakasz: Szúnyog u. szélesítés – Kelemen L. utca kerékpársáv

Ezek közül a településterv módosításával az alábbi szakaszok érintettek:
III. szakasz: Strandhoz vezető úttal párhuzamosan kiépülő kerékpárút részben erdőterületen és üdülőövezeti területen halad,
VI. szakasz: Vadászház utca végén az árvízvédelmi töltésre felvezető kerékpárút rámpa töltése erdőterületet érint.

2. ábra Átnézeti helyszínrajz részlet - Tandem Mérnökiroda Kft.

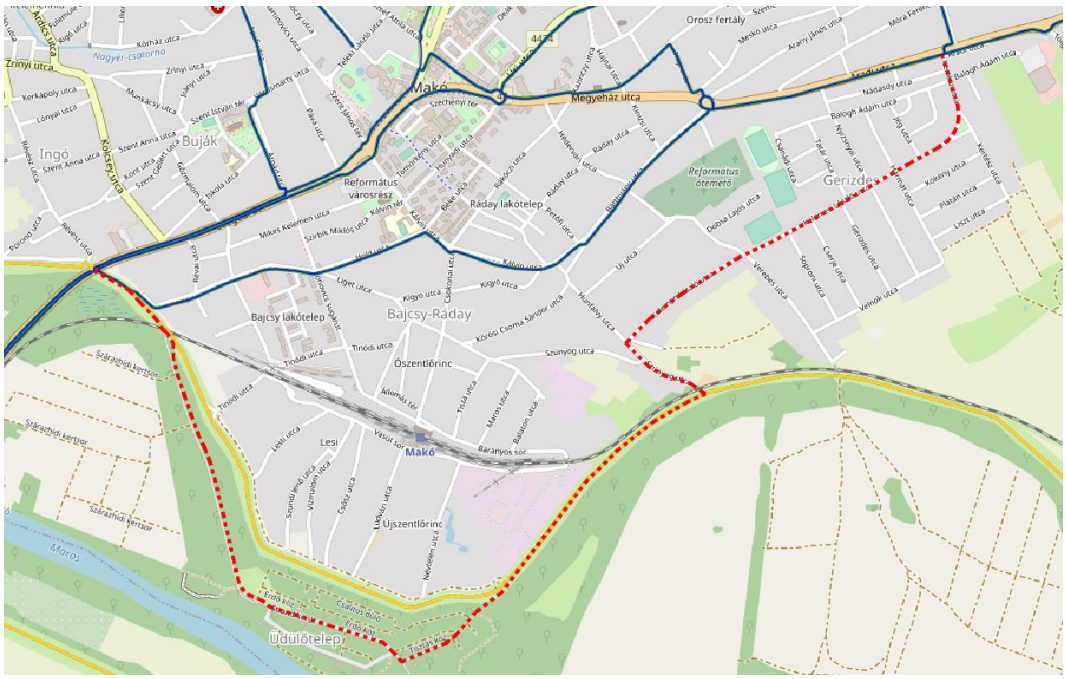
A projekt keretében épülő kerékpáros infrastruktúra jól illeszkedik a meglévő kerékpáros hálózatba. Kezdetén a Szegedi úti, végén az Aradi utcai 43. számú Szeged-Makó-Nagylak elsőrendű főút melletti kerékpárúthoz csatlakozik.

A fejlesztés által javulnak az Üdülőtelep, Újszentlőrinc és Gerizdes városrész kerékpáros közlekedési kapcsolatai illetve a javul a megközelíthetősége a turisztikai célpontoknak, pl. a Lombkorona sétánynak, kalandparknak és strandnak.



3. ábra Közúti infrastruktúra (KIRA)

Makó nem érintett az EUROVELO Európai Kerékpárút Hálózat által.
A tervezett elemek mindkét végén országos törzshálózati elemhez csatlakoznak (Szegedi úton és Aradi utcán) illetve keresztezik a Maros árvízvédelmi töltésén futó térségi jelentőségű kerékpáros útvonalat.



4. ábra Kerékpáros infrastruktúra (KIRA)

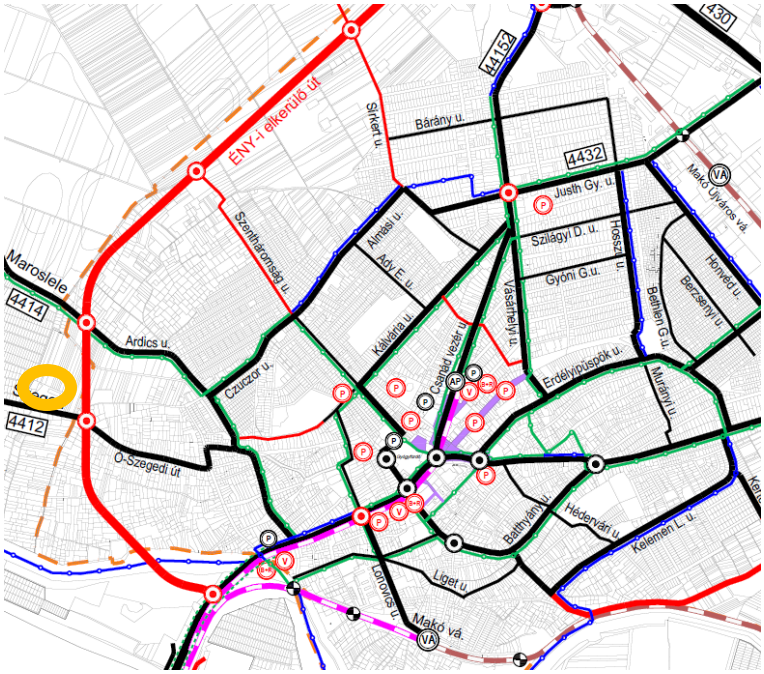
5. ábra Kerékpáros infrastruktúra (KENYI)

6. ábra Kerékpáros infrastruktúra (MTrT és OTrT)

A tervezett nyomvonal két helyen keresztezi a 121. számú, Békéscsaba–Kétegyháza–Mezőhegyes–Újszeged-vasútvonalat. 2023. augusztus 1. óta a Mezőhegyes–Újszeged viszonylat autóbusszal kiszolgált vasútvonal, vonatközlekedés nincs, a Megyei és Országos Területrendezési terveken fejlesztendő vasútként szerepel.
A Liget utcánál meglévő vasúti átjáró kerül felújításra, a Szúnyog utcánál új létesül.

3.1. 2. tervezési terület

A záportározó az 4412 jelű Makó-Maroslele-Szeged összekötő úttól északra kerül kialakításra. A tározó megközelíthető a 4412 jelű útról.
A 2022-ben készült Makó város Településrendezési eszközei Közlekedési alátámasztó munkarészében és Rendezési Tervben is szereplő ÉNY-i elkerülő úttól nyugatra fekszik a tározó, mely az elkerülő megvalósíthatóságát nem akadályozza.



7. ábra TRE közlekedési alátámasztó munkarész

A Nagyér csatornától a tározóig, valamint a tározótól a Marosig kiépítendő föld alatti nyomóvezetékek számára az érinett földterületen vezetékjog kerül bejegyzésre, mely lehetőséget kell biztosítson az üzemeltetéshez és karbantartáshoz szükséges megközelítésre is.

8. ábra Létesítmények elhelyezkedése

A nyomóvezeték keresztezi a Maros árvízvédelmi töltését, mely ajánlott kerékpáros útvonal és térségi szerepet tölt be.

A tervezett létesítmények vasúti, vízi és légi közlekedést nem érintik.

Közlekedési szempontból nincs akadálya a megvalósításnak. A tározó építés megfelel a Helyi Építési Szabályzat, Makó Város Településrendezési Terve, MTrT és OTrT közlekedésre vonatkozó elemeinek.

4. Közművesítési javaslat

4.1. Nagyéri záportározó és kapcsolódó létesítményei

A Nagyéri záportározó és kapcsolódó létesítményei vízjogi létesítési engedélyes tervét (Készítette: GROMAQUA Bt., Dr Grománé Tóth Erika tervező, Munkaszám: 20/412-8733) vettük figyelembe a rendezési terv készítése során.

A Nagyér-csatorna 35600/5040-11/2021 számon kapott vízjogi üzemelési engedélyt, mely érvényessége 2032. január 31., I.9. pontja értelmében a Nagyér csatorna rekonstrukciója csak a befogadói viszonyok rendezése után kezdhető meg. Ennek teljesítése érdekében készül a Nagyéri záportározó tervdokumentációja. A tározó a vízgyűjtő területén a rövid idejű nagy intenzitású csapadékok okozta vízmennyiségek csillapítását szolgálja, a többletvizeket tározza, és késleltetett bevezetést biztosít a befogadóba, a Nagyér csatornát tehermentesíti. A tervezett új tározóval érintett terület: Makó 051/33 hrsz.

A tározó és kapcsolódó létesítményei vízgyűjtőjén csapadékvíz elvezető rendszer üzemel, azonban nem mindenhol van kiépített árokrendszer. A meglévő árkok sok esetben fel vannak iszapolódva. A szennyvízcsatorna hálózat részlegesen kiépített. A már megtervezett, érvényes vízjogi létesítési engedéllyel rendelkező szennyvízcsatorna hálózat elválasztott rendszerű. A tervezett csapadékvíz elvezető rendszer kiépítésével a csapadékvizek által okozott káros elöntések megszüntethetők, illetve megakadályozható, hogy a későbbiekben – elvezető rendszer hiányában – a csapadékvizeket a szennyvízcsatornába vezessék.

A tervezett tározót, a hozzá vezető, és az elvezető nyomócsöveket, átemelőket érintő területek helyrajzi számai a következők:

Hrsz.	Érintett terület
051/33	tározó
4009	Nagyér
051/17	önkormányzati út
051/32	önkormányzati útárok
050	közút
20670	önkormányzati út
033/2	töltés
20901	csatorna
21050	út
21051/1	csatorna

A tervezett tározó-, az átemelők helyén, és a tervezett nyomóvezetékek nyomvonalával érintett területek helyrajzi számai alapján a tulajdonosok, és az ATIVIZIG hozzájárulását be kell szerezni. A tervezés és a kivitelezés során ki kell alakítani a karbantartáshoz szükséges sávokat.

A területre talajmechanikai szakvéleményt készített a Majorterv Bt., ez alapján a terület talajviszonyai tározó kialakítására alkalmasak. A tározó területén annak fenéksíkja vízzáró rétegen kerül kialakításra.

A vízgyűjtő területen a Nagyér csatorna helyezkedik el.

A Nagyér-csatorna teljes terhelése közel 2.257 l/s, a Nagyér-csatorna torkolati vízszállító képessége 3.008 l/s.

A betározandó vízmennyiség 1 napos csapadékot figyelembe véve:

A Nagyér +Ardicsi mellékág vízszállító képessége (m3/s)	Az Ardicsi csatorna vízszállító képessége (m3/s)	A tározandó vízhozam különbség (m3/s)	A betározási folyamat időtartama (sec)	A betározandó vízmennyiség (m3)
2,95	1,02	1,93	6000	11580

Az 1,93 m3 /s vízhozamból egy csapadék esemény esetén a tározó térfogat: 1.158 m3. A megfelelő biztonság érdekében 10 csapadékesemény ismétlődését megengedve a tározandó víz mennyisége: 11.580 m3. A sokéves talajvízadatok és a talajvizsgálati adatok alapján a mértékadó talajvízszint -1,5 m. A tározó hasznos mélysége 1,13 m. Ezzel a tározó hasznos térfogata 17.336 m3-re adódik. A földmedrű tározó 3:1 rézsűvel kerül kialakításra. A tározó vízforgalmát a beemelő átemelő kapacitása határozza meg, az átemelő kapacitása 250 l/s, mely kapacitás az egycsapadék eseményből

keletkező vízmennyiséget 77,2 perc alatt képes kiemelni a Nagyér csatorna medréből. A Nagyércsatorna medertérfogata 34.060 m3, ami jelentősen meghaladja a keletkező vízmennyiséget. A csatornában mintegy 17 cm vízborítást okoz a csapadék ideglenes tározása.
A tározó töltése a Nagyér csatornához csatlakozó vezetékkel (Makó 051/17 hrsz önkormányzati tulajdonú ingatlanon), és az itt elhelyezett átemelővel valósul meg. Az átemelőből nyomóvezeték (D250 KPE) juttatja a csapadékvizet a tározóba. A tározó bevezetéssel ellentétes sarkába túlfolyó kerül beépítésre. A túlfolyó vezeték egy átemelőbe vezeti a többletvizeket, ahonnan a szivattyúk továbbítják a többletvizeket nyomóvezetéken (D250 KPE) a Maros töltést keresztezve a Maros folyó előtti csatornába, majd a Maros folyóba.
A tervezett nyomóvezetékek teljes egészében közterületen haladnak. Idegen terület igénybevételére nem kerül sor az árvédelmi töltés és közút keresztezés kivételével, ezekre meg kell kérni a vagyonkezelői hozzájárulásokat.
A tervezési területen vízvezeték, gázvezeték, elektromos légkábel üzemel. A gázvezeték közelsége amiatt kutatóárkos feltárás szükséges. A közműkeresztezések kivitelezésénél szigorúan be kell tartani a közműnyilatkozatokban rögzített előírásokat.

4.2. **Makó, Maros-parti kerékpárút csapadékvíz elvezetése**

A fejlesztés célja Makó településen a kerékpáros hálózati kapcsolatok kiépítése, fejlesztése, a strand, és a környék turisztikai/szabadidős célpontok elérésének javítása. A projekt hét tervezési szakaszból tevődik össze, melynek keretében kerékpárutat, kerékpársávot, kerékpárforgalmi nyomvonalat, közös gyalog és kerékpárutat, vasúti átjárót terveznek kiépíteni (tervező: Tandem Mérnökiroda Kft.).

I. szakasz: Révész utca – 43-as főút átvezetés – árvédelmi töltés
II. szakasz: Liget utcai csomópont – vasúti átjáró – árvédelmi töltés
III. szakasz: Strandhoz vezető út melletti gyalog-, és kerékpárút
IV. szakasz: Strand körút kerékpársáv
V. szakasz: Vadászház utca és Tisztás köz kiépítés
VI. szakasz: árvédelmi töltés – Szúnyog utcai vasúti átjáró
VII. szakasz: Szúnyog utca szélesítés – Kelemen L. utca kerékpársáv

A tervezett közlekedési létesítmények megvalósítása részben a 11.07. Maros jobb parti árvízvédelmi szakaszon a Maros jobb parti elsőrendű árvízvédelmi töltésen kerül megvalósításra. Az árvízvédelmi szakasz az ATIVIZIG kezeléséven lévő Maros jobb oldali töltés 23+975,00 – 24+850,00 km szelvényei közötti töltéskoronán, illetve a töltésszakaszhoz kapcsolódó két tervezett új kerékpárút rámpán valósul meg (egyik a hullámtéri, másik a mentett oldalon). A tervezett kerékpárút pályaszerkezete a töltésbe épül, a pályaszerkezet alja a MÁSZ fölé kerül. töltésmagasításra nincs szükség. A mentett oldalon talajjavító-, és fagyvédő réteg/kivezetés építése-, a hullámtéri oldalon vízzáró agyag beépítése szükséges a pályaszerkezet alatt. Kétrétegű aszfalt kerékpárút épül, melyet az Önkormányzat fog karbantartani. A kerékpárútnál kétoldali kerti szegély, az üzemi útnál kétoldali süllyesztett szegély épül.

A tervezett közlekedési létesítmény:
- 8 cm vastag AC-11, AC-22 aszfalt kopóréteg
- 20-20 cm vastag FZKA 0/32 zúzottkő és FZKA 0/56 zúzottkő réteg
- előregyártott betonelemek
- hossz: 5.430 m
- burkolati szélesség: 3 m
- padka: 1,0 – 1,5 m

A kerékpárutak víztelenítését a burkolat és a padka oldalesések, illetve füvesített rézsűk biztosítják, melyek magasabban fekvő útfelületekről elvezetik a vizet a meglévő alacsonyabban fekvő eredeti terepre, ahol a csapadékvíz elterül, beszivárog, elpárolog, a növényzet felhasználja. A csapadékvíz elvezetést/elhelyezést földmedrű szikkasztó-vízelvezető árkok, meglévő árkok, burkolt árkok, beton padkafolyókák, szikkasztó-párologtató medencék, betonátereszek biztosítják. A tervezett közlekedési létesítmények az eredeti terepből kiemelkedve helyezkednek el.
A gyalog és kerékpárútra hulló csapadék az útvonal mentén kialakításra kerülő szikkasztó testben kerül szikkasztásra. A szikkasztók kialakítása az engedélyes terveken kerül bemutatásra. A kerékpárútról elfolyó csapadék a kerékpáros forgalomból adódóan nem szennyeződik.

A vízműtani számítás szerint a tervezett szikkasztó – párologtató – szárító – szivárgó test több, mint 2-szeres biztonsággal képes befogadni a vízgyűjtőjéről a 10 évente előforduló 10 perces csapadékesemény során lefolyó csapadékvizet. A szikkasztótestben 30%-os hézagtérfogatot vettek figyelembe, melyet a víz ki tud tölteni, a többi a kőváz.

Tervezett vízépítési létesítmények
- tervezett szikkasztó árok a Liget utca 6. szám előtt tervezett földmedrű szikkasztó árok, befogadó a meglévő földmedrű szikkasztó árok,
- tervezett burkolt árkok a meglévő vízelvezető árok mederburkolása a hullámtérben a gyalog- és kerékpárút jobb és bal oldalán a 0+072 km szelvényben,
- tervezett földmedrű szikkasztó-vízelvezető árkok, befogadó a Maros folyó,
- HDPE szigetelő lemezzel burkolt tervezett párologtató medence és járható folyóka a Liget u. déli oldali szervizút mentén,
- beton e.gy. betonelemes, járható 50/50/10 padkafolyóka a tervezett gyalog- és kerékpárút 0+034 – 0+057 km sz között a bal oldalon, a rézsűlábnál,
- tervezett padkafolyóka, befogadó a meglévő fás-bokros vegetációs terület,
- tervezett e.gy. 40/40/10 betonlap burkolatú vápafolyóka a gyalog- és kerékpárút a hullámtéri oldalon 0+031 – 0+071 km szelvények között,
-tervezett beton folyóka, befogadó a meglévő földmedrű árok,
- tervezett 50/50/10 e.gy. beton padkafolyóka a gyalog- és kerékpárút és Liget utca között a mentett oldalon,
- tervezett beton folyóka, befogadó a tervezett és meglévő földmedrű szikkasztó árok,
- tervezett 50/50/10 e.gy. beton padkafolyóka a tervezett gyalog-, és kerékpárút 0+034 – 0+057 km sz között a bal oldalon, a rézsűlábnál,
- tervezett padkafolyóka, befogadó a meglévő fás-bokros vegetációs terület,
- tervezett beton áteresz e.gy. beton elő-, és utófejjel a gyalog-, és kerékpárút a hullámtéri oldalon 0+072 km szelvényben,
- felvízi-, és alvízi oldal meglévő árkok burkolása.

A Csongrád – Csanád Vármegyei Kormányhivatal szakhatósági hozzájárulásában előírtakat be kell tartani:
- A beruházó köteles a teljes beruházási területre elkészíttetni az előzetes régészeti dokumentációt (ERD), amit mellékelni kell az építési engedélyezési dokumentációhoz.
- A tervezett létesítmények megvalósítása, és üzemeltetése a felszíni-, illetve a felszín alatti víz veszélyeztetését kizáró módon végezhető.
- A kivitelezéssel és a tevékenységgel nem okozhatják a felszín alatti víz szennyezése szembeni védeleméhez szükséges határértékekről, és a szennyezések méréséről szóló jogszabályban meghatározott (B) szennyezettségi határértékeknél kedvezőtlenebb állapotot.
- A kivitelezés és a tevékenység végzése során szennyező anyag, illetve lebomlása esetén ilyen anyagok keletkezéséhez vezető anyagok használata, illetve elhelyezése csak környezetvédelmi megelőző intézkedéssel és műszaki védelemmel folytatható.
- A kivitelezés során a meglévő közművek üzemelését folyamatosan biztosítani kell.
- A keletkező és összegyülekező csapadékvizek ártalommentes elvezetését, elhelyezését a kivitelezés során is biztosítani kell.
- A közlekedési létesítmény víztelenítése nem veszélyeztetheti a környező területhasználatokat.
- A tervezett kerékpárút árvízvédelmi töltésen történő kiépítése vízjogi engedély köteles tevékenység, melyhez az ATIVIZIG hozzájárulását be kell szerezni, a kivitelezés annak szakfelügyelete mellett végezhető.
- Betartandók a Natura 2000 hatásbecslési dokumentációban előírtak.
- A tervezett kerékpárút nyomvonalával érintett területek helyrajzi számai alapján a tulajdonosok, és az ATIVIZIG hozzájárulását be kell szerezni.

Meglévő közművek A kivitelezés megkezdése előtt a közmű cégek bevonásával pontosítani kell a nyomvonalakat, hogy a különböző vezetékek sérülései és a balesetek elkerülhetők legyenek. A kivitelezés során a közműkezelők előírásait szigorúan be kell tartani és szükség esetén szakfelügyeletet kell kérni. A vezetékek környezetében csak kézi földmunka végezhető. A közmű üzemeltetői nyilatkozatokban/a hiteles e-közmű nyilatkozatban foglaltak betartása kötelező. A tervezési területen nyomott szennyvíz csatorna található, a tervezett kialakítás a csatornahálózatot

érinti. A tervezési területen kis- illetve középfeszültségű szabadvezeték, valamint kis- illetve középfeszültségű elektromos földkábelek találhatók. A meglévő elektromos hálózatot a tervezett beruházás érinti. A hullámtéri kerékpárút feljáró rámpát, és a meglévő töltést is középfeszültségű (KÖF) légvezeték keresztezi. A tervezési szakasz elején elektromos légvezetékek haladnak a meglévő töltéssel párhuzamosan. A tervezési szakasz végén a Szúnyog utcában KIF légvezeték található. A tervezési területen alépítményes és légvezetékes távközlési hálózat található. A tervezett kialakítás a távközlési hálózatot érinti. A tervezési területen a távközlési hálózat az ATIVIZIG, a Magyar Telekom Nyrt., az INVITEL, az INVITECH Zrt. és MÁV Zrt. üzemeltetésében van. A töltéskoronán betongyámos faoszlopokon ATIVIZIG üzemi hírközlő légvezeték halad. A hírközlő kábel üzemen kívüli, árvíz idején használatos csak, de ma már azt is felválthatja vezeték nélküli hírközlés. Amennyiben a kivitelezési munkálatokat az oszlopok akadályozzák, abban az esetben az oszlopok eltávolítását az ATIVIZIG engedélyezi, melyeket az általuk kijelölt helyszínre kell elszállítani. Azon betongyámok, amelyek szelvénykövekként szolgálnak, azokat vissza kell helyezni. A 24+500 t km sz.-tól a töltéssel és vasútvonallal párhuzamosan a vasút É-i oldalán Invitech és MÁV alépítményes távközlési optikai földkábel halad egy nyomvonalon; a vasút D-i oldalán Magyar Telekom és Invitel földkábel halad. A tervezett kerékpárút a Szúnyog utcai vasúti átjárónál a vasúttal párhuzamos kábeleket keresztez. A tervhez külön közvilágítási szakági terv készült a vasúti átjáró megvilágításához kapcsolódóan. A vasúti átjárót hálózatra kötött közvilágítással szabványosan megvilágítják a Szúnyog utcában található meglévő közvilágítás meghosszabbításaként. Az út szélén optikai vezetővonal felfestését tervezték.

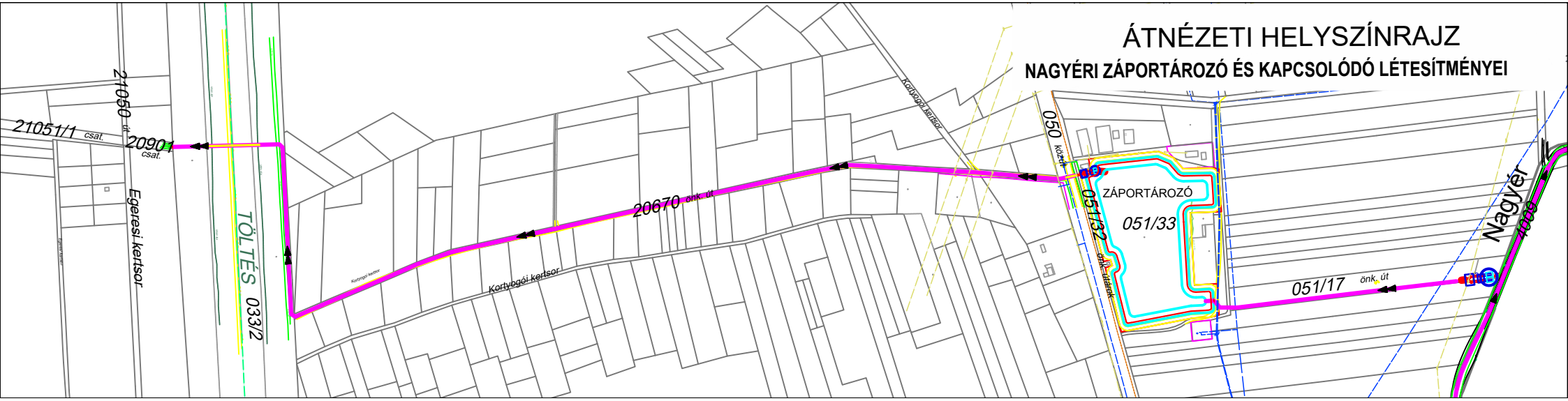
Keresztezések

A tervezett nyomvonal a 121 sz. MÁV vasútvonalát keresztezi. A 194/2016. (VII. 13.) sz. az országos vasúti mellékvonalak felsorolásáról szóló Korm. rendelet alapján a vonal viszonylata Kétegyháza - Mezőhegyes – Újszeged között található. A vasútvonalon naponta 2 pár személyvonat közlekedik, a pályán engedélyezett sebesség 50 km/h.

A közműkeresztezések az előző fejezetben vannak részletezve.

ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ

NAGYÉRI ZÁPORTÁROZÓ ÉS KAPCSOLÓDÓ LÉTESÍTMÉNYEI



5. Környezeti hatások

Ebben a fejezetben Makó Város jelenleg hatályos településrendezési eszközeinek, tárgyi dokumentációban részletezett, tervezett részleges módosításának környezetvédelmi vizsgálatát végeztük el arra vonatkozóan, hogy a tervezett módosítás kapcsán a környezet várható terhelése mennyiben fog eltérni az eredeti tervben prognosztizáltakhoz képest.
A vizsgálatot a 2023 november 16-án hatályos környezetvédelmi jogszabályok és előírások figyelembevételével végeztük.

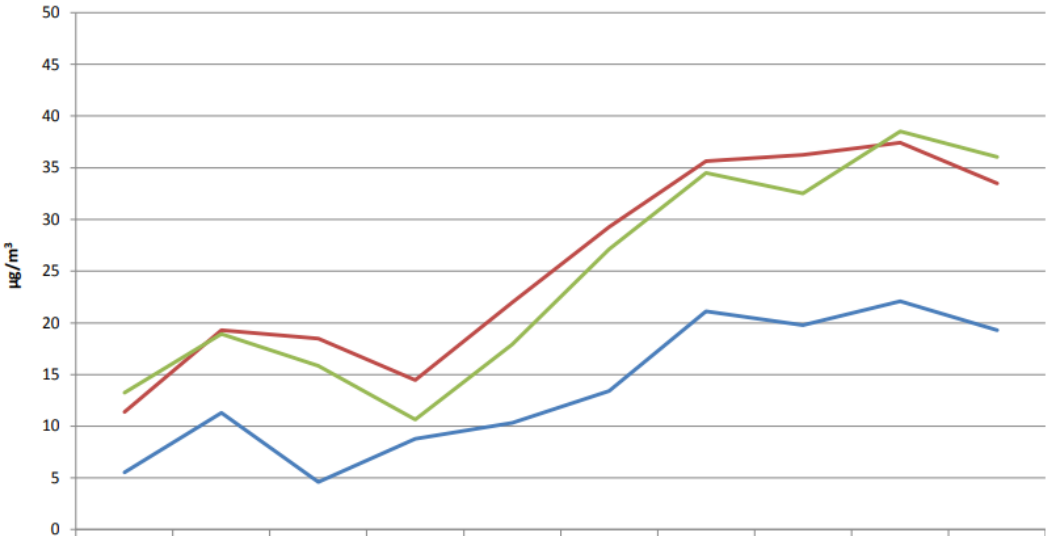
5.1. Levegőtisztaság-védelem

Éghajlati adottságok
Makó éghajlata mérsékelten kontinentális. Az évi napsütés összege megközelíti a 2100 órát, ebből a nyári időszak 850 óra, a téli időszak 200 óra körüli.
Az évi középhőmérséklet 10,5-10,6 °C. Az évi csapadékösszeg 500-600 mm, melynek eloszlása egyenetlen.
Az É-i, D-i és a DK-i szélirányok a leggyakoribbak, az átlagos szélsebesség 2,5-3,0 m/s közötti.

Levegőminőségi adatok
A Makó város levegőminőségét a Széchenyi u. 7. szám alatt levő, RIV mérőhálózatba tartozó manuális mintavételi pont reprezentálja. Makón 2008-tól csak a nitrogén-dioxid koncentrációját mérik.

A döntően hőtermelésből és a közlekedésből származó légszennyező anyag a nitrogéndioxid (NO_2) koncentrációjának országos RIV hálózati mérési eredményei alapján nitrogéndioxid légszennyező anyagra vonatkoztatva Makó város levegőminősége 2021. évben megfelelő minősítést kapott.

Az 1. ábra a környezeti levegő nitrogéndioxid (NO2) koncentrációjának változását mutatja (forrás: Országos Meteorológiai Szolgálat)



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Hódmezovásárhely	5.56	11.27	4.62	8.77	10.32	13.41	21.11	19.77	22.08	19.28
Makó	11.38	19.29	18.47	14.47	21.98	29.26	35.65	36.25	37.42	33.48
Szeged	13.27	18.92	15.83	10.65	17.92	27.14	34.5	32.49	38.51	36.04

1. ábra: NO2 koncentrációk alakulása 2013-2022 között

Makó város levegőjének nitrogéndioxid (NO2) koncentrációja a 2013. évhez képest 2021-ig jelentősen növekedett, de 2022-ben már csökkent az előző évhez képest.

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 10. §-a, a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet, valamint a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet alapján Makó levegőminősége az alábbi 2 táblázatban bemutatott légszennyezettséggel (10. zóna, az ország többi területe, kivéve a kijelölt a városokat) jellemezhető.

Szennyező anyag	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM_{10}	Benzol
Zóna kategóriák	F	F	F	E	F
Koncentráció (µg/m³)	50	40 - 60	3000	40	5

Szennyező anyag	Talajközeli ózon	PM_{10} Arzén (As)	PM_{10} Kadmium (Cd)	PM_{10} Nikkel (Ni)	PM_{10} Ólom (Pb)	PM_{10} benz(a)-pirén (BaP)
Zóna kategóriák	O-I	F	F	F	F	D
Koncentráció (µg/m³)	*	0,01	0,005	0,025	0,3	0,00012

Levegőminőségi követelmények
(4/2011. (I. 14.) VM rendeletet)

Légszennyező anyag	Levegőterheltségi szint egészségügyi határértékei (µg/m³)			Veszélyességi fokozat
	órás	24 órás	éves	
Szén-monoxid	10.000	5.000*	3.000	II.
Nitrogén-dioxid	100	85	40	II.
Szálló por (PM10)	-	50	40	III.
Kén-dioxid	250	125	50	III.
Ózon	-	120*	-	I.
Benzol	-	-	5	I.

* napi 8 órás mozgó átlagkoncentrációk maximuma

A település levegője gyakorlatilag minden légszennyező anyagra nézve még terhelhető.

A levegő szennyezettségét döntően a hőtermelésből és a közlekedésből adódó emissziók határozzák meg.

5.2. Vízvédelem

A víziközművek üzemeltetését 2014. évtől a békéscsabai székhellyel rendelkező Alföldvíz Zrt. végzi. A terület vízellátása a közüzemi hálózatról ellátható.

A területen elválasztó rendszerű csatornahálózat üzemel. A szervízútról és a parkolókról összegyűjtött csapadékvizek gravitációs csatornán keresztül az Önkormányzat üzemeltetésében levő csapadékvíz csatornába bevezethetők. Mivel a befogadó csatorna kapacitása a vízelvezetési határán üzemel intenzív csapadék esetén ezért tározó puffert kell biztosítani a bevezetés időbeli késleltetésére.

Az elvezetett szennyvizek és csapadékvizek minőségének meg kell felelni a mindenkor hatályos jogszabályok ill. a befogadót üzemeltető által előírtaknak.
A szennyvizek és csapadékvizek szükség szerinti előtisztításáról a létesítmény üzemeltetőjének a hatályos jogszabályok és műszaki előírások betartásával, az ingatlan határain belül gondoskodni kell.
A felszín alatti vízbe ill. a földtani közegbe közvetve ill. közvetlenül bevezettet előtisztított szennyezett vizek nem okozhatják a felszín alatti víz ill. a földtani közeg hatályos jogszabályban ill. hatósági határozatban előírt szennyezettségi küszöbértékének túllépését.

Makó területét, a felszín alatti vizek védelméről szóló kormányrendelet (219/2004. (VII. 21.) kormányrendelet 2. melléklet 2. pont a) bekezdése alapján, a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet az „érzékeny" besorolású területek közé sorolja.
A felszín alatti vízre vonatkozó szennyezettségi határértékek tekintetében a 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendeletben rögzítettek értékek az irányadók.

A felszín alatti vízbe ill. a földtani közegbe közvetve ill. közvetlenül bevezettet előtisztított szennyezett vizek nem okozhatják a felszín alatti víz ill. a földtani közeg hatályos jogszabályban ill. hatósági határozatban előírt szennyezettségi küszöbértékének túllépését.

A földtani közegre vonatkozó szennyezettségi határértékek tekintetében a 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendeletben rögzítettek értékek az irányadók.

5.3. Hulladékgazdálkodás

Az ingatlanokon keletkező hulladékok elkülönített, környezetszennyezést és környezet veszélyeztetést kizáró módon történő gyűjtése az ingatlan tulajdonosának/használójának a kötelessége az ingatlan telekhatárán belül.
A Makón keletkező települési szilárdhulladékok rendszeres begyűjtése közüzemi szolgáltatás ill. engedéllyel rendelkező vállalkozók igénybevételével megoldható.

Makó városában a településtisztasági közszolgáltatást 2023 július 1-től a MOHU MOL Hulladékgazdálkodási Zrt. partnere a Vaskúti székhelyű FBH-NP Közszolgáltató Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság végzi. A területileg illetékes régiókoordinátor a Békéscsabai székhelyű TAPPE Hulladékgazdálkodási, Köztisztasági, Szolgáltató Kft.
A területen keletkező veszélyes hulladékok szakszerű/jogszerű kezelése a hulladék termelőjének a kötelessége.

A hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésénél – gyűjtés, szállítás, elhelyezés – alapelvként a környezetszennyezést kizáró módot kell tekinteni. Különös gondot kell fordítani, a hulladékok képződésének megelőzése ill. a hulladékok hasznosítására.

A tervezett módosítások a település hulladékgazdálkodásban értékelhető változást nem eredményeznek.

5.4. A tervezett módosítások környezetvédelmi értékelése

Marosparti kerékpárút

Pályázati forrásból a 11273/11 hrsz-ú ingatlanra épülő kerékpárút a 11273/10 hrsz-ú telken lévő erdő irányába szélesedik, belemetsz a NÉBIH-nél is nyilvántartott erdőbe. A „közjóléti erdőterület"-ből (Ek) 2568 m2 -t, „védelmi erdőterület"-ből (Ev) 1369 m2 -t szerkezeti terv szinten is, és szabályozási terv szinten is át kell sorolni közlekedési területbe. A bicikliút építése a „Hétvégiházas (Üh)" övezetben tartozó ingatlanokat (hrsz: 11423/11-14) is érinti. 1407,2 m2 nagyságú földrészletet át kell, tenni közlekedési övezetbe. A 0657/9 hrsz-ú ingatlan „védelmi erdőjéből 178,54 m2 lesz kerékpárút.

A tervezett kerékpárút kivitelezése során a földmunkák idején lokálisan a levegőterheltség átmenetileg megnövekedhet, de ez a munkák befejezésével megszűnik. A kerékpárút üzemeltetése a levegőterheltségben változást nem okoz.

A Marosparti kerékpárút létesítése a 314/2005 (XII.25.) Korm. Rendelet 3. számú mellékletének 87 c). pontja szerint előzetes vizsgálat köteles tevékenység.
Az előzetes vizsgálati dokumentációt az ÖKOTERRA BT elkészítette. A dokumentáció alapján a Csongrád - Csanád Vármegyei Kormányhivatal a 2023. január 13-án kelt CS/Z02/08132-23/2022. számú határozatában az előzetes vizsgálati eljárásban megállapította, hogy a Marosparti kerékpárút megvalósítása esetén*„… nem feltételezhető jelentős környezeti hatás, …..”*

Nagyér- csatorna és záportározó kialakítása

A Nagyér-csatornához kapcsolódó, új záportározó kialakítása érdekében szükséges a településrendezési eszközök módosítása. A mélyfekvésű, 051/33 hrsz-ú, 2,25 ha nagyságú, jelenleg „Természetközeli” (Tk) övezetbe tartozó telek kerülne át vízgazdálkodási (V) területbe. A csatorna és a tervezett tározó között is módosítani kell a „Általános mezőgazdasági” övezetben lévő 051/17 hrsz-ú ingatlan (0,6491 ha) átsorolását „Vízgazdálkodási” területbe (V). A hatályos tervekben lévő, korábbi koncepció szerinti záportározó földrészletének kijelölését pedig meg kell szüntetni, „V”-ből megy vissza 2,0116 ha-ny terület „Általános mezőgazdasági „Má” övezetbe.

A tervezett módosítás a település vízellátási, szennyvízelvezetési és szennyvíztisztítási rendszereiben változást nem okoz.
A tervezett záportározó a felszíni- és a felszín alatti vizek állapotát nem veszélyezteti. A vízvisszatartás a terület vízmérlegét pozitívan befolyásolja.

A tervezett záportározó kivitelezése során a földmunkák idején lokálisan a levegőterheltség átmenetileg megnövekedhet, de ez a munkák befejezésével megszűnik. A záportározó üzemeltetése a levegőterheltségben változást nem okoz.

Helyi építési szabályzatot érintő módosítások

A tervezett módosítások a részben adminisztratív jellegűek és magasabb rendű jogszabályokkal történő megfeleltetést biztosítanak.
Egyes területeken a beépítési intenzitás növelése a levegőterheltségi szintet lokálisan megnövelheti, de ez a város levegőminőségében értékelhető változást nem fog okozni.

A Helyi építési szabályzatot érintő módosítások a tervezett módosítások, figyelembe véve az érintett területek méretét és a változtatások irányultságát a környezeti elemek minőségében értékelhető változást nem fognak okozni.

Összefoglaló értékelés
A településrendezési eszközök részleges módosítása figyelembe veszi az időközben bekövetkezett jogszabályi módosításokat, az országos és megyei tervben bekövetkezett és a várhatóan bekövetkező változásokat, valamint a település fejlesztési koncepciójának változásait.
Levegővédelmi, vízvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontból összességében a tervezett változtatások az eredeti tervhez képest a város egészére nézve értékelhető változást nem eredményeznek.
A módosítások során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért biológiai aktivitásérték változását nem kell számolni.
A környezetvédelmi szabályozás tekintetében a mindenkor hatályos országos és helyi jogszabályi előírások, valamint a tárgyi ügyben kiadott hatósági határozatok figyelembevételével kell eljárni.

A tervezett módosításhoz, figyelembe véve az érintett területek méretét és a változtatások irányultságát a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.

5.5. Zajvédelem

Zajvédelmi rendeletek

Települések fejlesztési terve zajvédelmi feladatainak elkészítése során a jelenleg érvényes rendeleteket kell alkalmazni.

Jelenleg érvényes zajvédelmi rendeletek:

284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól

93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgéskibocsátás ellenőrzésének módjáról

27/2008. (XII. 3.) KvVM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról.

A települést érintő megengedett zajterheléseket a jelenleg érvényes 27/2008. (XII. 3.) KvVM együttes rendelet adja meg.

Tervezési területek zajvédelmi vizsgálata

1. Marosparti kerékpárút

A Marosparti kerékpárút tervéhez részletes környezetvédelmi munkarész készült a zajvédelmi vonatkozásokat alaposan megvizsgálva. Az építés idején előfordulhat lokális zajtúlterhelés, ami munkaszervezéssel és mobil zajárnyékolással megakadályozható. A kerékpárút használata nem jár zajterheléssel.

A kerékpárút nem módosítja érzékelhetően a környezetében levő védendő létesítmények zajterhelését. A kerékpárút létesítésének nincs zajvédelmi akadálya.

2. Nagyér- csatorna és záportározó kialakítása

A tervezett zápor tározó a külterületen mezőgazdasági terület környezetben található. Az érintett alacsony fekvésű terület jelenleg Tk természet közeli besorolású, amit V vízgazdálkodási területbe kívánnak átsorolni. Zaj kibocsátással járó tevékenységek a műszaki kialakítás során végzett munkák idején fognak előfordulni. A csatorna korszerűsítés idején a belterületi szakaszon jelentkezhet építési zajkibocsátás, ami munkaszervezéssel és műszaki zajcsökkentési megoldásokkal a megengedett határérték alatt tartható. A használat során a belterületi védendő létesítmények környezetében zajterhelésre nem kell számítani.

A zápor tározó és a Nagyér-csatorna kialakításának nincs zajvédelmi akadálya.

3/1. Róka u. – Tompa u. – Czuczor u. – Ardics u. által bezárt tömb

A változtatás nem módosítja a terület település rendezési és zajvédelmi besorolását. A beépítés 40 %-ra növelése nem okoz mérhető zajterhelés növekedést. Nem keletkezik új védendő terület és nem jelentkezik új zajforrás. A változtatásnak nincs zajvédelmi akadálya.

3/2. Vásárhelyi u. – Erdélyi püspök u. – Madarász u. - Tulipán u. – Návay Lajos tér által bezárt tömb

A változtatás nem módosítja a terület zajvédelmi besorolását. Nem keletkezik új védendő terület és nem jelentkezik új zajforrás. A beépítés 40 %-ra növelése nem okoz mérhető zajterhelés növekedést. A változtatásnak nincs zajvédelmi akadálya.

3/3. Szegedi u. – Gőzmalom u. – Mikes K. u. – Kálvin u. által bezárt tömb

A korábbi településrendezési kategóriákon belüli módosítások történnek. Zajvédelmi kategóriaváltás nem történik. Zajvédelmi szempontból átsorolás nem lesz.

A szabadon álló beépítési mód megváltoztatása a kialakult állapotnak megfelelőre nem jár zajvédelmi kategória változással. Nem keletkezik új védendő terület és nem jelentkezik új zajforrás. A változtatásnak zajvédelmi akadálya nincs.

3 / 4. Aradi u. – Kertész u. – Nádasdi u. – Nyizsnyai u. – Balogh Á. u. – Csanádi u. által bezárt tömb

A szabadon álló beépítési mód megváltoztatása a kialakult állapotnak megfelelőre nem jár zajvédelmi kategóriaváltozással. A két tömb Lk besorolása változatlan marad. Nem keletkezik új védendő terület és nem jelentkezik új zajforrás. A változtatásnak zajvédelmi akadálya nincs.

3/5. Lesi városrész

A tetőtér beépítés megengedése az építmény magasság megtartásával nem jár zajvédelmi előírás változással. A település rendezési kategórián belüli módosítás történik, és nem változik a zajvédelmi kategória besorolás, nem keletkezik új védendő terület és nem jelentkezik új zajforrás. A módosításnak nincs zajvédelmi akadálya.

3/6. Általános mezőgazdasági területek.

Az általános mezőgazdasági területek beépítési szabályainak a rendeletekhez való igazítása nem jár zajvédelmi változással. Az általános mezőgazdasági terület nem tartozik a zajtól védendő létesítmények közé. Nem keletkezik új védendő terület és nem jelentkezik új zajforrás. A módosításnak nincs zajvédelmi akadálya.

A módosításokat befolyásoló zajvédelmi tényezők összefoglaló értékelése

Erősségek	Gyengeségek
A módosítások során nem keletkezik új a környezetét terhelő zajforrás. A módosítások során nem keletkezik új, védendő terület, vagy létesítmény.	A módosítások nem vezetnek az Aradi utcai védendő épületek közlekedési zajterhelésének csökkentéséhez

6. Településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása

Az MaTrt-vel és a CsmTrt-vel való igazolásokat lásd a Jóváhagyandó munkarész Településszerkezeti tervet módosító határozat 4. mellékletben.

7. Szabályozási koncepció

7.1. A helyi építési szabályzat előírásainak módosulása

A Loclex rendszer működése a jogszabályi pontok változásai itt kerülnek bemutatásra, mert a szabályrendeletben a különbségek nem átláthatóak.

Törlendő: Makó Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2022. (I.20.) önk. rendelet 70. § (6) bek.
~~(6) Az új tanya telkére vonatkozó előírások:~~
~~a) a tanya telke legalább 6000 m² és legfeljebb 10.000 m² (1 ha) lehet,~~
~~b) a tanya beépítettsége legfeljebb 10 % lehet,~~
~~c) egy telken kizárólag egy tanyaudvar – lakóépület, gazdasági építmények és a hozzátartozó kivett (udvar) terület - alakítható ki,~~
~~d) egy telken több épület is kialakítható, de az épületek kizárólag a tanyaudvaron belül helyezhetők el,~~
~~e) egy egy telken újonnan kialakítható tanyaudvar területe nem lehet nagyobb, mint a telek 50 %-a és utólag sem alakítható át önálló telekké.~~

Kiegészül: Makó Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2022. (I.20.) önk. rendelet 72. § (1) bek.
(1) A Vízgazdálkodási területek az alábbi övezetekre tagolódnak:
a) felszíni vizek, vízfolyások medre és parti sávja V/1
b) árvízvédelmi töltés területe V/2
c) záportározó területe V/3
d) Nagyér-csatorna melletti záportározó és kiszolgáló vezetékek területe V/4

Kiegészül: Makó Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2022. (I.20.) önk. rendelet 72. § (8) bek.
(8) A V/3 és a V/4 övezetbe a belvíz-elleni védekezés számára kijelölt záportározók területe tartozik. A záportározók területén és 10,0 m-es védőtávolságán belül épületek, építmények nem helyezhetők el.

7.2. A szabályozási tervmódosulásai

A több helyszínt érintő tervezési feladatok érintik a szabályozási tervlap szelvényeit is, melynek elemzését lásd a Megalapozó vizsgálatok „Módosítások bemutató leírásában”.

MAKÓ VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

2023.

2. módosítás: Szent János téri parkoló

IV. TERVIRATOK

KIVONAT

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete **2023. február** hó **22.** napján, a Makói Polgármesteri Hivatal Főépület, I. emeleti kistárgyaló termében megtartott **2.** – rendes, nyilvános – ülés jegyzőkönyvéből

22/2023. (II.22.) MÖKT h.
Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása

HATÁROZAT

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, 20697, 20722, 20698, 033/2, 20901, 21050, 21051/1, 015/1, 016/1, 22789, 22790, 22743/1, 22768, 22705, 22701/1, 22701/2 hrsz.-ú ingatlanokat és a 1798, 1776, 1777, 1783/1, 1783/2, 2178, 4008, 3915, 3914, 088/5.
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 –Tompa – Czuczor – Ardics 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 (zártsorú vagy oldalhatáron álló) beépítési módot határozzon meg, valamint
- Lesi városrészben (vasúti töltés és árvízvédelmi töltés által határolt terület) a kertes 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 megtegye.
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

K. m. f.

Farkas Éva Erzsébet s.k.
polgármester

dr. Kruzslicz-Bodnár Gréta s.k.
jegyző

A kivonat hiteléül:

MAKÓ VÁROS FŐÉPÍTÉSZÉTŐL

Ügyiratszám: II/667-4/2023
Tárgy: Főépítészi 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 tényezőkhöz 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.

Csernyus Lőrinc
települési főépítész

KIVONAT

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete **2023. március** hó **30.** napján, a Makói Polgármesteri Hivatal Főépület, I. emeleti kistárgyaló termében megtartott **5.** – rendkívüli, nyilvános – ülés jegyzőkönyvéből

52/2023. (III.30.) MÖKT h.
Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása kapcsán meghozott képviselő-testületi határozat módosítása

HATÁROZAT

1. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete 22/2023. (II.22.) MÖKT h. számú határozatát az alábbi 1/A. ponttal egészíti ki:

   „1/A. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja a Fenntartható Városfejlesztési Stratégia és a TOP Plusz Városfejlesztési Programterv alapján megvalósuló és az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdése és 1. melléklet 1.8.111 pontja értelmében nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű Makó, Maros-parti kerékpárút fejlesztése beruházást, melynek érdekében kezdeményezi Makó város településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásában történő módosítását.”

2. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete 22/2023. (II.22.) MÖKT h. számú határozatának 6. pontját az alábbiak szerint módosítja:

   „6.) A képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy az 1. és 1/A. pontban meghatározott beruházások 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 megtegye.

3. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete 22/2023. (II.22.) MÖKT h. számú határozatának további pontjai változatlanul hatályban maradnak.

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

K. m. f.

Farkas Éva Erzsébet s. k.
polgármester

dr. Kruzslicz-Bodnár Gréta s. k.
jegyző

A kivonat hiteléül:

MAKÓ VÁROS FŐÉPÍTÉSZÉTŐL

Ügyiratszám: II/667-12/2023
Tárgy: Főépítészi feljegyzés
Ügyintéző: Kaposta Áron

FELJEGYZÉS

Településrendezési eszközök módosítása kapcsán meghozott Képviselő-testületi határozat módosítása ügyében:

Tisztelt Képviselő-testület!

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 22/2023. (II.22.) MÖKT h. számú határozatában (továbbiakban: Határozat) döntött arról, hogy a Nagyér-csatorna rekonstrukciója és záportározó megvalósítása, továbbá a Hagymatikum Gyógyfürdő fejlesztése keretében megvalósuló Szent János téri parkoló kialakítása és további három településrendezési cél megvalósulása érdekében módosítja Makó város településrendezési eszközeit.

A Határozat 5. pontja értelmében a Képviselő-testület változatlan tartalommal elfogadta a főépítész - településrendezési eszközök módosításával készülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó feljegyzését.

A tervező utólagos tájékoztatása szerint a Maros-parti kerékpárút megvalósítása érdekében szintén szükséges a településrendezési eszközök módosítása. A beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemelt ügy.

Tekintettel arra, hogy a hatályos szabályozás tartalmazza a Maros-parti kerékpárút tervezett nyomvonalát és csak a kerékpárút végleges nyomvonalvezetéséből adódó kismértékű övezeti határok rendezése szükséges, ezért a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó feljegyzésemet változtatások nélkül, eredeti tartalommal javaslom elfogadni.

M a k ó, 2023. 03.14.

Csernyus Lőrinc
települési főépítész

KIVONAT

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete **2023. május** hó **24.** napján, a Makói Polgármesteri Hivatal Főépület, I. emeleti nagytermében megtartott **9.** – rendes, nyilvános – ülés jegyzőkönyvéből

95/2023. (V.24.) MÖKT h.
Tárgy: A településrendezési eszközök módosítása kapcsán meghozott képviselő-testületi határozat 2. számú módosítása

HATÁROZAT

1. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete változtatások nélkül elfogadja Csernyus Lőrinc települési főépítész – a településrendezési eszközök módosításával készülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó feljegyzését, jelen előterjesztés 1. sz. mellékletben foglalt tartalommal, amely szerint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelt alapján készített, egyeztetett és elfogadott Makó Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2022. (I.20.) önkormányzati rendelet módosítása során a megalapozó és alátámasztó munkarészeket, a hatályos rendelet megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata vonatkozó, releváns fejezeteinek felhasználásával és azok tartalmának aktualizálásával kell elkészíteni.

2. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 52/2023. (III.30.) MÖKT h. számú határozattal módosított 22/2023. (II.22.) MÖKT h. számú határozata 5. pontjában hivatkozott 1. sz. melléklete helyébe jelen rendelet 1. számú melléklete lép.

3. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete 52/2023. (III.30.) MÖKT h. számú határozattal módosított 22/2023. (II.22.) MÖKT h. számú határozatának további pontjai változatlanul hatályban maradnak.

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

K. m. f.

Makó Város Önkormányzata 5.

Farkas Éva Erzsébet s. k.
polgármester

dr. Kruzslicz-Bodnár Gréta s. k.
jegyző

A kivonat hiteléül:

MAKÓ VÁROS FŐÉPÍTÉSZÉTŐL

Ügyiratszám: II/667-17/2023
Tárgy: Főépítészi 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 tényezőkhöz 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 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.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelt 45.§ (6) bekezdése értelmében „A 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz – ide nem értve az (1) és (2) bekezdés szerinti településrendezési eszközöket – 2027. június 30-ig történő módosítása e rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.”

MAKÓ VÁROS FŐÉPÍTÉSZÉTŐL

A Rendelet 7.§ (5) bekezdés a) pontja alapján pedig „**A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat** – ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is – a szerzői jogi szabályok betartása mellett, (…) **felhasználható a településterv** készítésénél és **módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében** – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – **aktualizálni kell.”**

Tekintettel arra, hogy Makó város hatályos településrendezési eszközeihez a megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek 2018-2021 között készültek (még a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti tartalommal), továbbá, hogy a munkarészeket elkészítő tervezők „teljeskörű, korlátlan felhasználási jogot” biztosítottak a szerződésükkel „összefüggésben elkészült minden szöveges és rajzos dokumentum teljes tartalmára vonatkozóan”, megállapítható, hogy a településrendezési eszközök jelen módosítása során – a vonatkozó részek aktualizálása mellett – lehetséges a hatályos településrendezési eszközök megalapozó vizsgálatának és alátámasztó javaslatának felhasználása.

A fentiek értelmében tehát a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelt alapján készített, egyeztetett és elfogadott Makó Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2022. (I.20.) önkormányzati rendelet módosítása során a megalapozó és alátámasztó munkarészeket, a hatályos rendelet megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata vonatkozó fejezeteinek felhasználásával és azok tartalmának aktualizálásával kell elkészíteni.

M a k ó, 2023. 05. 15.

Csernyus Lőrinc
települési főépítész

BÁCS-KISKUN VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY

Ikt. szám: BK/ERD/8269-2/2023.
Ügyintéző: Nagy Zsolt
Telefon: 62/553-941
Melléklet: ---

Farkas Éva Erzsébet
polgármester
részére

Makó Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal

6900 Makó,
Széchenyi tér 22.

Tárgy: Véleményezés Makó Város hatályos Településrendezési Eszközeinek módosítása, illetve az érintett területeken tervezett tevékenységekkel kapcsolatosan várható környezeti hatások jelentősége, környezeti hatásvizsgálat szükségességének eldöntése vonatkozásában (Hiv.: **II/1811-7/2023.**)

Tisztelt Polgármester Asszony!

A fenti számú megkeresése kapcsán a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 2. számú melléklete szerinti illetékességi szabályok figyelembevételével, a rendelet 11. § (1) bekezdése, továbbá az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletének II.2.c pontja alapján eljárva az alábbi tájékoztatást adom:

Hatóságunk nyilvántartása alapján megállapítást nyert, miszerint a megkereséshez melléklet dokumentációban megjelölt 1. számú tervezési területen (*Makó, Maros-parti kerékpárút*) az Országos Erdőállomány Adattárban (a továbbiakban: Adattár) nyilvántartott erdők és erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületek is találhatók (hrsz.: 0657/9b, erdészeti azonosító: Makó 11TI; hrsz.: 11273/10, erdészeti azonosítók: Makó 17A, 17B, 17C, 17NY). Az érintett erdők és erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületek igénybevételéhez az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Evt.) 78. § (2) bekezdése alapján az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges. Erre vonatkozóan az engedélyesnek külön eljárást kell majd kezdeményeznie az egyes erdészeti hatósági eljárások, bejelentések, valamint hatósági nyilvántartások eljárási szabályairól szóló 433/2017. (XII. 21.) Korm. rendelet 11 §., illetve az Evt. végrehajtásáról szóló 61/2017. (XII. 21.) FM rendelet 54-55 §. szerint eljárva.

Megállapítást nyert továbbá, miszerint 2. és 3. számú tervezési területeken az Adattárban nem találhatók erdők és erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületek, illetve a *Maros-parti kerékpárút* építése környezetvédelmi engedéllyel (CS/Z02/08132-23/2022.) rendelkezik, így a fentiekből következően településrendezési eszközök tervezett módosítása vonatkozásában – erdővédelemre kiterjedően – **környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését hatóságunk nem tartja indokoltnak.**

Szeged, időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Kovács Ernő főispán nevében és megbízásából

Nagy Zsolt
hivatali főtanácsos

Kapják:
1. Címzett - *elektronikus úton (hivatali kapu)*
2. Irattár

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal
Agrárügyi Főosztály
Erdészeti Osztály
6724 Szeged, Föltámadás utca 29.
✉ 6701 Szeged, Pf. 35. ☎ 62/553-940,
Hivatali kapu: KMETERDOFE; KRID azonosító: 553248745

CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Farkas Éva Erzsébet polgármester asszony

részére

Makó Polgármesteri Hivatal

Makó, Széchenyi tér 22. KRID: 650428983

6900

Iktatószám: 10573-4/2023.

Tárgy: Tájékoztatás

Ügyintéző: Németh Márta

Hiv. szám: II/1811-7/2023.

Tel.: 62-680-175

Tisztelt Polgármester Asszony!

A Csongrád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. címére (továbbiakban: Földhivatali Osztály) fenti számon érkezett beadványa szerint arról ad tájékoztatást, hogy Makó Város Településrendezési eszközeit módosítja.

Jelen megkeresésében kéri, hogy a Földhivatali Osztály 1. a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően a várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához nyilatkozzon az *„Egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról”* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet értelmében, hogy a településrendezési eszközök módosítása következtében várható-e jelentős környezeti hatás, illetve szükségesnek tartja-e a hivatkozott Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását.

A mellékelt dokumentáció tételes termőföldvédelmi, ingatlan-nyilvántartási vizsgálatát követően a Földhivatali Osztály 1. az alábbiakat állapította meg a módosítással érintett ingatlanok tekintetében. Az érintett ingatlanok belterületen, külterületen helyezkednek el.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tfvt.) 6/B. § (1) bekezdése szerint az ingatlanügyi hatóság a településrendezési eszközök, a településfejlesztési koncepció, illetve az integrált településfejlesztési stratégia elkészítése vagy azok módosítása tekintetében a termőföld védelmének érvényesítése érdekében az egyeztetési eljárásban véleményező hatóságként működik közre. Az eljárásban érvényre kell juttatni, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a

Postacím: Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Földhivatali Osztály 1.
6791 Szeged, Kálvária sgt. 41-43. 6701 Szeged, Pf. 478.
Telefon: (06-62) 680-170 Fax: (06-62) 680-171 KRID:567311728
E-mail: foldhivatal.szeged@csongrad.gov.hu
www.csmkh.hu

lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. Figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás nem akadályozhatja. A kivett művelési ágú területek, valamint a belterületi ingatlanok esetében a Tfvt. rendelkezései - 1. § (1): *„A törvény hatálya kiterjed a termőföldre, valamint - ha e törvény így rendelkezik - a termőföldnek nem minősülő ingatlanokra. (3) A termőföldre vonatkozó rendelkezéseket - a földvédelemre, valamint a mellékhasznosításra e törvényben megállapított szabályok kivételével - alkalmazni kell a mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földre is.”*.

A tervanyag tanulmányozása során megállapításra került, hogy Makó Város településrendezési eszközeinek módosítása termőföldet is érinthet, ezért a beruházás megkezdése előtt kérelmezni kell a más célú hasznosítás iránti engedélyt az illetékes földhivatali osztálynál. A tevékenység megvalósítása során fokozottan figyelni kell arra, hogy az érintett és szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását a tervezett tevékenység ne akadályozza. A beruházás a gyengébb minőségű termőföldeken, a legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen.

A fent leírtak alapján a termőföld mennyiségi védelmének szempontjait figyelembe véve jelentős környezeti hatás nem várható, környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

A módosított dokumentációt – amennyiben a megvalósítás során a fent leírtak (a termőföld védelemre vonatkozó szabályok) betartása biztosított – a hivatal elfogadásra javasolja. A véleményezés a termőföld védelméről szóló Tfvt. rendelkezésein alapul.

Az ingatlanügyi hatóság a véleményezési eljárás további szakaszaiban részt kíván venni. A hivatal kéri ezen vélemény szíves elfogadását.

Szeged, 2023-10-12

Tisztelettel:

dr. Salgó László Péter főispán
nevében és megbízásából

Dabis Tamás
osztályvezető

CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Farkas Éva Erzsébet
polgármester asszony
részére

Makó Város Polgármesteri Hivatal

Makó
Széchenyi tér 22.
6900

Iktatószám: CS/NEF/01427-2/2023
Tárgy: Szakmai vélemény környezeti vizsgálat szükségességének kérdésében – Makó Város Településrendezési eszközeinek módosítása, és a Maros-parti kerékpárút megvalósítása ügyében
Ügyintéző: dr. Horváth Katalin
Hiv. sz.: II/1811-7/2023

Tisztelt Polgármester Asszony!

A II/1811-7/2023 számú megkeresésének tárgyában - Makó Város Településrendezési Eszközeinek módosításról, melynek egy része a 345/2012. (XII.6.) Korm. rendelet 1. sz. melléklet 1.8.111. pontja szerint nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházással kapcsolatos, - a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya a rendelkezésre bocsátott információk alapján megállapította, hogy közegészségügyi szempontból az ismertetett módosítások következtében jelentős környezeti hatás nem várható, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatása a népegészségügyi hatóság részéről nem szükséges.
Fenti véleményéről szóló nyilatkozatát a hatóság az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben foglaltak alapján teszi.

Szeged, 2023. október 16.

Tisztelettel:

dr. Salgó László Péter főispán
nevében és megbízásából:

dr. Bosnyákovits Tünde
főosztályvezető

6726 Szeged, Derkovits fasor 7-11. Telefon: (06-62) 681 700
E-mail: nefo@csongrad.gov.hu, KRID azonosító: 304912355

Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság

5540 Szarvas, Anna-liget 1.
Levélcím: 5541 Szarvas PF.: 72. Tel.: 66/313-855, Fax: 66/311-658, E-mail: kmnp@kmnp.hu

1221-6/2023.ikt.sz.
Üi.: Greksza János

Tárgy: Makó Város TESZK
módosítása, - tájékoztatás
Hiv.sz.: II/1811-7/2023

Makó Város Polgármestere

Farkas Éva Erzsébet polgármester asszony
részére

Makó
Széchenyi tér 22.

6900

Tisztelt **Polgármester Asszony!**

A Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság részéről, mint a védett természeti területek és a természeti értékek, valamint a Natura 2000 területek természetvédelmi kezelője egyben a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet által a területfejlesztési programok, területrendezési tervek és a helyi építési szabályzatok véleményezésére kijelölt szervezet, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóságnak megküldött egyeztetési dokumentáció alapján, a Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság véleménye szerint a 2/2005. (I11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges.

Természetvédelmi szempontú tájékoztatásomat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, illetve végrehajtására kiadott 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 11. melléklete; illetve a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. alapján biztosított hatáskörömben adtam ki.

Szarvas, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Tirják László
igazgató

Kapják:
1. Címzett: (KRID: 705083902)
2. Irattár

CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS
HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY
KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI OSZTÁLY

Farkas Éva Erzsébet
polgármester asszony
részére

Makó Város Polgármestere

Makó
Széchenyi tér 22.
6900

KTO-azonosító: 19483-19-1/2023.
Iktatószám: CS/Z02/09381-2/2023.
Tárgy: nyilatkozat a környezeti vizsgálat szükségességéről
Ügyintéző: Kiss Brigitta
Tel.: (06-62) 681-650
Hiv. sz.: II/1811-7/2023.
Mell.: -

Tisztelt Polgármester Asszony!

Fenti számú megkeresésükre – Makó Város Településrendezési Eszközeinek módosítása – a környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság (a továbbiakban: hatóság) *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: R.) 1. § (3) bekezdés *b)* pontja szerinti véleményét a következőkben adja meg.

A tervezett módosítás a város több részterületére terjed ki:

- Makó, Maros-parti kerékpárút fejlesztése,
- Nagyér csatorna rekonstrukciója és záportározó megvalósítása,
- építési jogok pontosítása négy belterületi tömbben és egy külterületi témában.

A benyújtott dokumentáció alapján megállapítható, hogy a tervezett módosításból adódóan táj- és természetvédelmi, levegőtisztaság-védelmi, zaj- és rezgésvédelmi, valamint a földtani közeg védelme szempontból nem várható jelentős környezeti hatás, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt.

A hatóság tájékoztatja, hogy a Makó, Maros-parti kerékpárforgalmi nyomvonal Révész utca (43-as főút) – Aradi utca (43. sz. főút) közötti szakasz tárgyában a hatóság előzetes vizsgálati eljárást folytatott le, mely a CS/Z02/08132-23/2022. (123785-1-21/2023.) számú határozattal zárult.
Az eljárás során a hatóság megállapította, hogy a beruházás kapcsán nem feltételezhető jelentős környezeti hatás, ezért a tevékenység megkezdéséhez nem kell környezeti hatásvizsgálatot végezni.

A hatóság a terv további véleményezési eljárásában részt kíván venni.

Szeged, 2023. október 16.

Tisztelettel:

dr. Salgó László Péter főispán
nevében és megbízásából:

Csongrád-Csanád Vármegyei 268. Szeged

dr. Mader Balázs
osztályvezető

Kapják:

1. Címzett - *HKP*
2. Irattár

SZTFH
Szabályozott Tevékenységek
Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gázipari Főosztály
Szolnoki Bányafelügyeleti Osztály

Iktatószám:	**SZTFH-BANYASZ/13761-2/2023**	Azonosító szám:	
Tárgy:	**Környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése**	Hivatkozási szám:	**II/1811-7/2023**
		Ügyintéző:	**Simon Zoltán**
		Telefon:	**+36-56-896-005**
		E-mail:	**zoltan.simon@sztfh.hu**
		Mellékletek:	

Farkas Éva Erzsébet
Makó Város Polgármestere
részére

Makó Város Önkormányzata

KRID: **650428983**
A levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Asszony!

A Szabályozott Tevékenységek II/1811-7/2023, Ügyintéző: Kaposta Áron „V*élemény kérés környezeti vizsgálat szükségességéről*” tárgyú megkeresésükre az alábbi véleménnyel szeretne hozzájárulni:

A Bányafelügyelet a megjelölt 4 részterületen nem tart nyilván szilárd ásványi nyersanyag kitermelő helyet, valamint áttekintette a megkereséshez mellékelt (KÖRNYEZETVIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ - TÁJÉKOZTATÓ) dokumentációt.

A Bányafelügyelet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (3) és 4. § és a mellékelt dokumentáció tartalmával **egyetért, javaslatot nem tesz, kifogást nem emel**. Ennek alapján nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését a módosításhoz, mivel a területhasználatok földtani környezetre gyakorolt hatása csekély.

A Bányafelügyelet hatásköre a Bt. 44. § (1) bekezdés a) pontján, illetékessége a Bt. 43. § (1) bekezdésén alapul.

Szolnok, „*időbélyegző szerint*”

Farkas Emese
osztályvezető

Erről értesülnek:
1. Makó Város Önkormányzata (KRID: 650428983)
2. Irattár

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE-KTFO/5775-2/2023.	Tárgy: közigazgatási iratok megküldése
Ügyintéző: Schulzéné dr. Kun Judit	Hiv. szám: -
Kellner Szilárd	Melléklet: kérelem és tervezet
Telefon: (06-1) 224-9194	

V É G Z É S

A **Pest Vármegyei Kormányhivatal Országos Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályához** (a továbbiakban: Országos Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály) **Makó Város Önkormányzata** által benyújtott, településrendezési eszköz (TRE) módosításának véleményezése iránti kérelem alapján megindított közigazgatási eljárást

á t t e s z e m

a **Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályára**

Jelen végzéssel szemben önálló jogorvoslatnak helye nincs.

I N D O K O L Á S

Makó Város Önkormányzata településrendezési eszköz (TRE) módosításának tervezetet nyújtotta be az Országos Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályhoz, kérve annak környezetvédelmi véleményezését.

A módosítás célja a Maros-parti kerékpárút fejlesztése, valamint a Nagyér-csatorna rekonstrukciója és záportározó megvalósítása.

Az Országos Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály a tervezet véleményezése iránti kérelem vizsgálatakor megállapította hatáskörének hiányát.

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 48/F. § (1) bekezdés a) pontja alapján:

48/F. § (1) A területi környezetvédelmi program kidolgozója a program tervezetét az illetékes
a) környezetvédelmi hatóságnak
véleményezésre megküldi.

A környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022 (XII. 30.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdése alapján:

5. § (2) Környezetvédelmi hatóságként - ha kormányrendelet másként nem rendelkezik - a területi környezetvédelmi hatóság jár el.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. mellékletének II. 1. a) pontja alapján a nem országos hatáskörű szerv által kidolgozott terv, illetve program véleményezésében vesz részt a környezetvédelemre kiterjedően a környezetvédelmi hatóság.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 17. § szerint a hatóság a hatáskörét és illetékességét az eljárás minden szakaszában hivatalból vizsgálja. Ha valamelyik hiányát észleli, és kétséget kizáróan megállapítható az ügyben illetékességgel rendelkező hatóság, az ügyét átteszi, ennek hiányában a kérelmet visszautasítja, vagy az eljárást megszünteti.

Az előadottakra tekintettel az Országos Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály a rendelkező részben foglaltak szerint döntött és e végzéssel az ügyet áttette a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályára, egyben mellékletként megküldve a kérelmet és a környezetvédelmi tervezetet.

Az Országos Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály e végzést tájékoztatásul melléklet nélkül megküldi Makó Város Önkormányzata részére is.

A végzés elleni önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 112. §-a kizárja.

A végzést a hivatkozott jogszabályokon túl az Ákr. 80. § (1) bekezdésének valamint a 81. § (1) bekezdésének rendelkezése alapján hoztam meg.

Budapest, *dátum a digitális aláírás szerint*

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Dr. Szentmiklóssy Zoltán
osztályvezető

Országos Környezetvédelmi és Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
1016 Budapest, Mészáros utca 58/a.
Telefon: (06-1) 224-9100 Fax: (06-1) 224-9163
E-mail: orszagoszoldhatosag@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

Kapják:

	Címzett:	Melléklet:	Postázás:
1.	Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály **KÉR: KHIV CSK**	kérelem és tervezet	**KÉR**
2.	Makó Város Önkormányzata **KÉR: ÖNK CSM 6900**	-	**KÉR**
3.	Irattár	-	B

CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Farkas Éva Erzsébet
polgármester asszony
részére

Makó Város Önkormányzata

Makó

„Kizárólag elektronikus úton megküldve."

Iktatószám: CS/B01/7960-2/2023
Tárgy: Makó Város településrendezési eszközeinek több terület fejlesztése és építési jogok pontosítása érdekében történő módosítása – Környezeti vizsgálat szükségessége
Ügyintéző: Asszony Emma
Hiv. szám: II/1811-7/2023

Tisztelt Polgármester Asszony!

A fenti tárgyú levéllel kapcsolatosan jelzem, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében foglaltak alapján, a 3. számú melléklet II.2. b) pontja szerint az állami főépítészi hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatal az **épített környezet védelmére** kiterjedően érintett a véleményezésben. Adatszolgáltatási kötelezettsége nincs.

A Korm. rendelet 1. § (3) a) pontjának megfelelően a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál eseti meghatározás alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

A Tájékoztató szerint a tervezett módosítások során új beépítésre szánt területek nem kerülnek kijelölésre, de a 3. sz. célterületek egy részénél növekszik a beépítési intenzitás és csökken a zöldfelületi fedettség.

Ezen módosítások esetében **szükséges** a környezeti vizsgálat elvégzése, melyben meghatározandók a terv megvalósítása esetén várható környezeti hatások – különös tekintettel az épített környezetre –, és kidolgozandók a káros hatások elkerülésére, csökkentésére vonatkozó javaslatok.

Szeged, 2023. október 18.

Tisztelettel:

dr. Salgó László Péter főispán
nevében és megbízásából

Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal 404. Szeged

Sári Zsolt
állami főépítész

6722 Szeged, Rákóczi tér 1. Telefon: (06-62) 680-122 E-mail: eoh@csongrad.gov.hu
KRID azonosító: 608941118

NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT
Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: 48113-2/2023/KBKHF
Ügyintéző: Czékus Miklós 06(1)476-1298

Kérem, hogy válaszában a fenti számra hivatkozzon!

Tárgy: Településrendezési eszközök módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: II/1811-7/2023
Ügyintézőjük: Kaposta Áron
Melléklet: -

Farkas Éva Erzsébet
polgármester részére

Makó Város Polgármesteri Hivatala
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Asszony!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően *„érintettség esetén*", nem *„minden"* esetben vesz részt.

Makó Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.
Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2023. október „ "

Tisztelettel:

Dr. Müller Cecília
országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

Dr. Szabó Enikő
helyettes országos tisztifőorvos

Kapják: Címzett, Irattár

Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@nnk.gov.hu
Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102

JEGYZŐKÖNYV

Makó város településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán a környezeti vizsgálat szükségessége, valamint az indokok tisztázása érdekében tartott megbeszélésről

Időpont: 2023.10.20. (péntek) 09:00
Helyszín: Videokonferencia (minden résztvevő székhelyén)
Jelen vannak: Asszony Emma – Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda (továbbiakban: CSCSVKH ÁFI)
Bartók Erika – B&B 99' Bt. (Tervező)
Kaposta Áron – Makó Város Önkormányzata (Kidolgozó)

Kaposta Áron – Makó Város Önkormányzata képviseletében:

Ismerteti a településrendezési eszközök módosításával érintett célterületeket és ezzel összefüggésben az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés alapján beérkezett környezet védelméért felelős szervek véleményeit.

A beérkezett 8 db vélemény közül csak a CSCSVKH ÁFI tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását a 3. sz. célterületek (5 helyszín és a tanyaingatlanokra vonatkozó előírások) két részterülete (Róka – Tompa – Czuczor - Ardics utcák által bezárt tömb, és a Vásárhelyi - Erdélyi püspök – Madarász - Tulipán utca – Návay Lajos tér által bezárt tömb) vonatkozásában, ahol növekszik a beépíthetőség és csökken a zöldterületi fedettség.

Jelen megbeszélésen ezen eltérő vélemény egyeztetése történik.

Asszony Emma - CSCSVKH ÁFI:

Az épített környezet védelmére kiterjedően érintett az ÁFI az eljárásban. Új beépítésre szánt területek nincsenek, de a két nevezett tömbnél nő a beépítési intenzitás és csökken a zöldterületi fedettség, ezért kéri az ÁFI a környezeti vizsgálat lefolytatását. A további területek esetén az épített környezet védelmével kapcsolatban erre nincs szükség.

Bartók Erika – B&B 99' Bt. (Tervező)**:**

A földhivatali alaptérkép alapján kimutatást készített az érintett tömbök telkeinek beépítettségéről. Vélhetően a HÉSZ készítésekor elírás történhetett, mert a környező tömbökben is a magasabb beépíthetőség a megengedett. A kimutatás alapján átlagosan kb. a telkek 10% már most eléri/meghaladja az alaptérkép szerinti beépítettség a megengedett 30% -ot (sőt esetenként a 40%-ot is).

Kaposta Áron – Makó Város Önkormányzata képviseletében:

A valós beépítés ennél kedvezőtlenebb, az alaptérkép és az ortofotó (e-közmű) összevetésével látható, hogy a túlépített telkek aránya ~ 20-30% amely elsősorban melléképületek építéséből adódik.

A Róka utcánál teljességgel feltételezhető a tervezői hiba az övezeti előírások meghatározásakor, mert az érintett városszerkezeti egység többi tömbjében 40% a beépíthetőség.

Az Erdélyi püspök utca tömbjénél belső övezeti határ került a kisvárosi övezet szétválasztására. A 30%-os beépíthetőségű területrészen 9 különösen nagy telek található, míg a Návay Lajos tér felől fele/harmada akkora telkek találhatók (ezek közül 10-12 túl van építve), másrészt az Erdélyi püspök utca felől van 2-3 telek, amely pedig különösen kis méretű (a lakossági kérés is innen érkezett). Az Erdélyi püspök utcánál a nagy területű telkeken feltehetően nem fogják kihasználni a beépíthetőséget (a 30%-ot sem – ez a telkek 1/3-a), a másik 1/3 az amely kifejezetten kisméretű telek, míg a 3. 1/3 esetében az engedély nélkül épített építmények fennmaradása, vagy új építés válna lehetővé.

Asszony Emma - CSCSVKH ÁFI:

A Róka utcai tömbnél elfogadja azt az érvelést, hogy tervezési/szerkesztési hiba okán lett alacsonyabb beépíthetőség korábban meghatározva. Az Erdélyi püspök utcai tömb esetében ez nem egyértelmű, ezért ezen részterület kapcsán – az épített környezet védelme érdekében – fenntartja véleményét a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről, így ezen egy esetben az eltérő vélemény fennmarad.

Kaposta Áron – Makó Város Önkormányzata képviseletében:

Megköszöni a részvételt és az egyeztetést lezárja.

K.m.f.

A jegyzőkönyvet összeállította:

Kaposta Áron
Makói Polgármesteri Hivatal
Jegyzői Iroda
Hatósági Csoport
ügyintéző

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Farkas Éva Erzsébet polgármester
részére

Makó Város Önkormányzata

Iktatószám:	BP/FNEF/06080-2/2023.
Ügyintéző:	Debreczeni András
Telefonszám:	+36-1-4653866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Véleményezés, természetes gyógytényező érintettsége szempontjából.
Hivatkozási szám:	II/1811-7/2023

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Asszony!

Makó város településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat tárgyában, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

A módosítás alá vont területek közelében helyezkednek el a Makó B-57 OKK és Makó B-235 OKK számú gyógyvizes kutak. A BFKH rendelkezésére álló, a kutak védettségvizsgálata meghatározta azok mélységbeli védőidomait. Az 50 éves elérési időhöz tartozó védőidom horizontális kiterjedése a kúttengely köré vont 1200 m sugarú kör. A módosítandó területek közül a Róka – Tompa – Czuczor – Ardics utcák által határolt tömb egy része a kutak hidrogeológiai „B" védőidomának felszíni vetületére esik. Tekintettel a módosítások jellegére és arra, hogy a védőidom vertikális kiterjedése -750 és -1400 m közé esik, a BFKH nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását.
Ugyanakkor a BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy *a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet előírásait a város településrendezési eszközeinek módosítása során figyelembe kell venni.

Érintettség esetén a BFKH, mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 2/2005. Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

BFKH jelen iratot az *elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel **elektronikus úton** küldi meg.

BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosítókód: 427094958).

A BFKH kéri fentiek szíves tudomásulvételét.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:
1. Címzett – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Vélemény környezeti vizsgálat szükségességéről
Hiv szám, Üi.: II/1811-7/2023.; Kaposta Áron
Ügyintéző: Környei Béla tű. alezredes
Telefon: 62/621-295
e-**mail**: bela.kornyei@katved.gov.hu

Farkas Éva Erzsébet
Polgármester részére

Makó Város Polgármesteri Hivatal

Makó

Tisztelt Polgármester Asszony!

Tájékoztatom, hogy a részemre fenti hivatkozási számon megküldött megkeresését kézhez kaptam.
Makó Város településrendezési eszközeinek módosításához az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (3) bekezdés b) pontja alapján a település egészére készülő helyi építési szabályzat kisebb módosításánál a várható környezeti hatás jelentősége és így a környezeti vizsgálat szükségessége eseti meghatározás alapján dönthető el. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló Korm. rendeletben meghatározottakhoz az alábbi nyilatkozatot adom:
A Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében előírtak szerint nyilatkozom, hogy az érintett, benyújtott módosításhoz a módosításához - vízügyi és vízvédelmi szempontból - nincs szükség környezeti vizsgálat készítésére.
A Korm. rendelet 3. számú melléklet II.2. j) pontja alapján, tárgyi ügyben, a súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően a terv környezeti vizsgálatának lefolytatása nem indokolt.

Kelt, Szeged, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

Szatmári Imre tű. dandártábornok
főtanácsos
igazgató
nevében és megbízásából

Rókus Imre tű. alezredes
igazgatóhelyettes

Terjedelem: 1 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)
Kapják: 1. címzett – Makó Város Polgármestere (6900 Makó, Széchenyi tér 22.) – Hivatali kapu

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített

35600/5344-1/2023.ált.

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: **BP/2602/01064-2/2023**
Ügyintéző neve: dr. Tóth János Attila

Tárgy: Makó településrendezési eszközeinek módosítása részterületre (kerékpárút, záportározó) vonatkozóan – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról

Telefon: 06-1/795-9045
E-mail: toth.janos.attila@bfkh.gov.hu

Melléklet: —
Hiv. szám: II/1811-7/2023
Ügyintézőjük: Kaposta Áron

Farkas Éva Erzsébet polgármester

Makó Város Önkormányzata

6900 Makó
Széchenyi tér 22.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Asszony!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

az alábbi kikötéssel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

1. **A 2. tervezési területen (Nagy-ér csatorna, záportározó)** az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett **közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás** (továbbiakban: Nyilvántartás) **aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyek** (55073 és 55155 azonosítójú lelőhely) **találhatóak.**

Egyúttal tájékoztatom, hogy amennyiben a tervezett módosítások valamelyike (különösképpen a kerékpárút és a záportározó) ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy *nagyberuházás* esetén ***előzetes régészeti dokumentációt*** **kell készíteni**. Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján *nagyberuházás*nak

minősül a földmunkával járó *a)* bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, *c)* a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás, *e)* azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az e*lőzetes régészeti dokumentáció* valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

Ezúton tájékoztatom, hogy a további hatósági eljárások során **a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság**, *a* Csongrád–Csanád Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, 6722 Szeged, Rákóczi tér 1.) **a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.**

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,
BFKH feladat- és hatáskörében eljáró,
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Sajti Zsuzsanna
osztályvezető

Erről értesül:

1. Címzett – HK
2. Csongrád–Csanád Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, 6722 Szeged, Rákóczi tér 1. – HK

K I V O N A T

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete **2023. október** hó **25.** napján, a Makói Polgármesteri Hivatal Főépület, I. emeleti nagytermében megtartott **14.** – rendes, nyilvános – ülés jegyzőkönyvéből

190/2023. (X.25.) MÖKT h.
Tárgy: Testületi döntés környezeti vizsgálat szükségességéről a településrendezési eszközök módosításával összefüggésben

H A T Á R O Z A T

1. **Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete** az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése alapján **akként dönt,** hogy a

   - Nagyér-csatorna rekonstrukciója és záportározó kialakítása;
   - Makó, Maros-parti kerékpárút fejlesztése;
   - új tanya telkek kialakíthatósága;
   - Róka –Tompa – Czuczor – Ardics utcák által határolt tömb, és a Vásárhelyi-Erdélyi püspök – Madarász –Tulipán utcák és Návay Lajos tér által határolt tömb kisvárosi lakóövezeteire vonatkozó beépítési előírások módosítása;
   - 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 beépítési módot érintő előírások módosítása;
   - Lesi városrészben (vasúti töltés és árvízvédelmi töltés által határolt terület) a kertes mezőgazdasági övezeti besorolású telektömbökben az építhető szintszám korlátozásának törlése;

   ügyekben a **településrendezési eszközök módosítása kapcsán környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges,** mivel
   - a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek többségének véleménye alapján a településrendezési eszközök módosítása okán jelentős környezeti hatás nem várható;
   - a beépítettség mértéke a kialakult állapothoz és a környező tömbök beépítéséhez igazodik.

   Megállapítja továbbá, hogy döntése a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda véleményétől eltér.

2. A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a környezeti vizsgálat szükségességéről hozott döntésről - az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 5. § (2) és (3) bekezdései szerint - értesítse a nyilvánosságot és a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésébe bevont környezet védelméért felelős szerveket.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Erről értesítést kap:
- Makó Város Polgármestere
- Makó Város Jegyzője
- Makói Polgármesteri Hivatal - Jegyzői Iroda – Hatósági csoport
- Makói Polgármesteri Hivatal - Pénzügyi Iroda
- Csernyus Lőrinc főépítész, 1037 Budapest, Testvérhegyi út 7.
- Irattár

K. m. f.

Farkas Éva Erzsébet
polgármester

Távollétében:

Varga Ferenc s. k.
alpolgármester

dr. Kruzslicz-Bodnár Gréta s. k.
jegyző

A kivonat hiteléül:

MAKÓ VÁROS FŐÉPÍTÉSZÉTŐL

Ügyiratszám: II/1181-38/2023
Tárgy: Főépítészi értékelés a településrendezési eszközök módosítása II. ütemének véleményezése kapcsán
Ügyintéző: Kaposta Áron

FŐÉPÍTÉSZI ÉRTÉKELÉS

Makó város településrendezési eszközei módosításának II. ütemében, a véleményezési szakaszban - a településrendezési eszközök módosításának rendjét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet 66.§ (7a) bekezdése alapján - a következő értékelést adom a Tisztelt Képviselő-testületnek:

A településrendezési eszközök módosításának tervezetét a tervezők az előzetes egyeztetéseknek megfelelően készítették el. A véleményezés a jogszabályok szerint az E-TÉR felületen és hagyományos úton (lakossági fórum, hirdetmény, közzététel, honlapon történő tájékoztatás, stb.) is lefolytatásra került. A véleményezési időszakban külső partnertől vélemény, észrevétel nem érkezett, ugyanakkor az Önkormányzat, mint megbízó észrevételezte, hogy a tervezett záportározó védőtávolságnak fenntartása/megállapítása indokolatlanul korlátozza a szomszédos ingatlanok beépíthetőségét és a tervezőkkel folytatott egyeztetés alapján megállapítást nyert, hogy a jogszabályban foglalt minimális védőtávolság (3 m) egyrészt már telken belül biztosított, másrészt a szomszédos ingatlanok beépítési előírásai is a biztonságot szolgálják, ezért külön, további védőtávolság megállapítása nem indokolt.

Mindezek fényében javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a településrendezési eszközök módosításának véleményezési dokumentációját – a tervezők javaslata szerint - a rendeletmódosítás 2.§-nak törlésével terjessze fel záró szakmai véleményezésre.

M a k ó, 2023.12.10.

Csernyus Lőrinc
települési főépítész

JEGYZŐKÖNYV

a

a településrendezési eszközök módosítása kapcsán tartandó lakossági fórumról

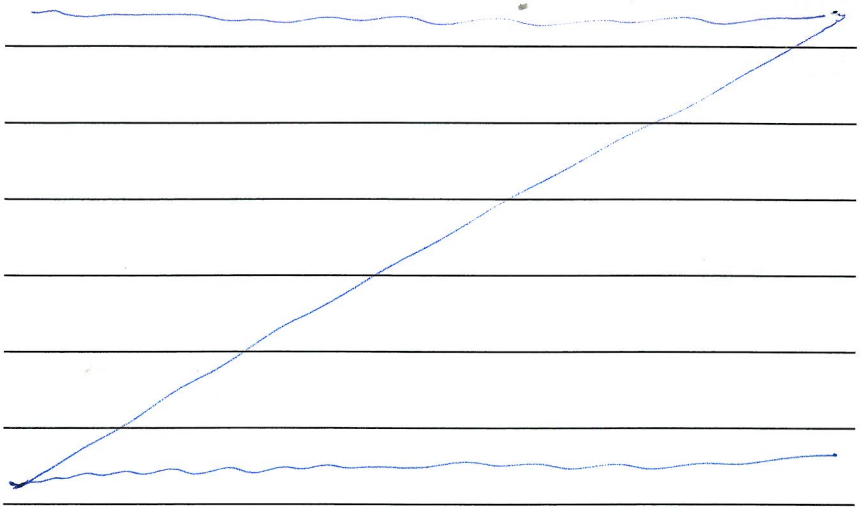
dátum: 2023.12.05. 10:00

helyszín: 6900 Makó, Széchenyi tér 22. – 209. iroda

jelen vannak: Csernyus Lőrinc települési főépítész (video konferencia)

Bartók Erika tervező (video konferencia)

Kaposta Áron ügyintéző



észrevételek, javaslatok:

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA KAPCSÁN MEGTARTOTT LAKOSSÁGI FÓRUM JOGSZABÁLY SZERINT MEGHIRDETÉSRE KERÜLT (HIRDETMÉNY, KÖZTÉRI PLAKÁT, HONLAPON TÖRTÉNŐ KÖZZÉTÉTEL STB.) DE A MEGHIRDETETT IDŐPONTBAN SENKI NEM JELENT MEG, IGY A LAKOSSÁGI FÓRUMOT 10:30-KOR BEREKESZTETTÜK. A TÁJÉKOZTATÁSRA ÉS VÉLEMÉNYEZÉSRE TOVÁBBI 5 NAP ÁLL RENDELKEZÉSRE A PARTNEREK SZÁMÁRA!

Makói Polgármesteri Hivatal 27.		
Makó, 20.....év 2023 DEC 11 hó.....nap		
II/1811-37/2023 szám		mell.
Ügyint. oszt.: HÁT-	Előadó: KAPOSTA Á.	Előszám:

FELJEGYZÉS

Ügyiratszám: II/...../2023.

Készült: 2023. 2023 DEC 08. hó ..... napján

MAKÓ helység SLÉCHENYI TÉR utca 22 szám alatt.

Jelen vannak: BARTÓK ERIKA (TELEPÜLÉS TERVELŐ)

DR. GROMÁNÉ TÓTH ERIKA (ÉPÍTŐMÉRNÖK, TERVELŐ)

KAPOSTA ÁRON

.....

A tényállás rövid leírása:

NAGYÉR CSATORNA TERVEZETT ZÁPORTÁROZÓJA OKÁN A HÉSZ MÓDOSÍTÁS TERVEGYEZTETÉSE SORÁN MEGÁLLAPÍTÁST NYERT, HOGY A KORÁBBI – MEGSZÜNTETENDŐ – ZÁPORTÁROZÓ SZABÁLYOZÁSA KAPCSÁN MEGÁLLAPÍTOTT 10 M-ES VÉDŐTÁVOLSÁG ÉS ÉPÍTÉSI TILALOM FENNTARTÁSA A TERVEZETT ZÁPORTÁROZÓ ESETÉBEN INDOKOLATLAN, MIVEL KIALAKÍTÁSÁNÁL FOGVA A TERVEZETT ZÁPORTÁROZÓ SZÁMÁRA MÁR TELKEN BELÜL BIZTOSÍTOTT A 83/2014. (III.14.) KORM. RENDELET 2.§ (3) c) PONTBAN ELŐÍRT MIN. 3 M SZÉLES PARTI SÁV. (4 M SZÉLES SÁV KERÜLT BEJEGYZÉSRE) TOVÁBBA A SZOMSZÉDOS INGATLANOK A BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK OKÁN 2,75–3,25 M-NÉL KÖZELEBB NEM ÉPÍTKEZHETNEK TELEKHATÁRHOZ. MINDEZEK ALAPJÁN MEGÁLLAPÍTHATÓ, HOGY A 10 M-ES VÉDŐSÁV FELESLEGESEN KORLÁTOZNÁ A SZOMSZÉDOS INGATLANOK BEÉPÍTÉTÉT, A JOGSZABÁLYBAN FOGLALT MIN. 3 M-ES PARTI SÁV ~~[illegible]~~ ~~A TELKE~~ MEGALÁBB DUPLÁJA BIZTOSÍTOTT VÉDŐSÁVKÉNT A 4 M-ES KARBANTARTÁSI SÁVVAL ÉS A SZOMSZÉDOS TELKEK OLDALKERTJÉNEK MEGEJÉVEL. A RENDELETMÓDOSÍTÁS 2.§ TEHÁT ELHAGYANDÓ, A TERVEZETET ÉZEN VÁLTOZTATÓSSAL JAVASOLT MEGKÜLDENI AZ ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ FELÉ.

K.m.f.

....