

Képviselő-testületi előterjesztés

2024. augusztus 28.


Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: I/524-1/2024

Melléklet: Főépítész feljegyzés

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


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

Az előterjesztést látta: 



Véleményezésre megküldve: minden Bizottság

Törvényességi véleményezésre bemutatva: 
.....
dr. Bodnár Gréta
jegyző

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



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.sz: I/524-1/2024

Üi.: Kaposta Áron

Előterjesztés

Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása

Melléklet: Főépítész feljegyzés

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

M a k ó

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország Kormánya - 1256/2023. (VI.28.) számú határozata értelmében - egyetért a Makói Ipari park megfelelő ivó- és iparivíz-ellátásához, a szennyvízelvezetéshez és -tisztításhoz, illetve a hozzájuk kapcsolódó műtárgyak, tartozékok, berendezések, egyéb kiegészítő elemek hazai költségvetési támogatásból történő előkészítésével és megvalósításával és a 141/2018. (VII.27.) Korm. rendeletében nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházássá nyilvánította a „Makó város területén megvalósítandó infrastruktúra- és gazdaság-fejlesztésre irányuló beruházások”-at.

A beruházás megvalósítási szakaszában a kivitelező jelezte az Önkormányzat felé, hogy a szennyvízátemelő telepítési helye – a felszín alatti kialakítás és a helyszíni adottságok okán – kismértékben érinteni fogja a Makó, bt. 10405/47 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú építési telket is. A változás okán szükséges telekalakítás a szabályozási terv (és a településszerkezeti terv) módosításával eszközölhető első lépésben, tekintettel arra, hogy a telepítéssel érintett két ingatlan eltérő övezetben áll. Mivel a 384/2016 (XII.2.) Korm.rendelet (továbbiakban: földügyi rendelet) 23/E.§ (6) értelmében a beépített vagy a beépítésre tervezett telek esetében a szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl, ezért szükséges a közlekedési terület és az általános gazdasági terület közös övezethatárának módosítása, az átemelő telepítési helyének megfelelően.

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 28/2023. (III.17.) MÖKT h. számú határozatában döntött arról, hogy az Erdei János Városi Sportcsarnok energetikai korszerűsítése érdekében pályázatot nyújt be a Magyar Országos Kézilabda Szövetség által kiírt „Komplex sportcsarnok és tornaterem-felújítási programhoz” c. pályázati felhívására, amely pályázat támogatást is nyert. A tervezés során megállapítást nyert, hogy egyes gépészeti elemek csak a szomszédos - önkormányzati tulajdonú - 6900 Makó, belterület 709/3 hrsz.-ú ingatlan területére telepíthetők optimálisan (saját telken ill. épületen belül nem férnek el a berendezések). Mivel a berendezések nem állhatnak idegen ingatlanon, szükséges a telepítési helyük tárgyi ingatlanhoz történő csatolása, amely telekalakítás szintén csak a szabályozási terv módosításával eszközölhető első lépésben, hasonlóan a fentiekhez, mivel a Sportcsarnok olyan telekhatáron áll, amely egyben övezeti határ is a szabályozási terv szerint.

A Progress Étteremhálózat Kft. (1027 Budapest, Bem József utca 1/B.), mint a makói McDonald's üzemeltetője, azzal a kéréssel fordult Makó Város Önkormányzatához, hogy működjön közre a közte és a szomszédos üzemanyagtöltő állomás (ÖMV) között tervezett telekhatár-rendeletben, a helyi építési szabályzat/szabályozási terv módosítása ügyintézésével. A tervezett telekalakítás csak a szabályozási terv módosításával eszközölhető, mivel a hatályos övezeti határ nem egyezik meg sem a kialakult-, sem a tervezett állapottal. Kérelmező vállalta, hogy a jogszabálmódosítás kérelmével összefüggő minden költségét megtéríti.

A fentiekén túl néhány lakossági kérés is érkezett az elmúlt időszakban, amelyben a településrendezési eszközök bizonyos mértékű módosítását kéri Makó Város Önkormányzatától. Ezen kérések átvezetése minden alkalommal vizsgálendő, tekintettel arra, hogy a kiemelt ügyek mellett, egyrészt módosíthatóak-e egyszerűsített (rövid határidejű) eljárás keretében, másrészt nem képezik-e akadályát a szükségszerű módosítások átvezetésének, továbbá, anyagi forrás vonatkozásában nem terhelik-e meg aránytalanul a költségvetést. Mindezek értelmében vizsgálendőak az alábbi kérések településrendezési eszközökön történő átvezetése:

- 1.) Lakossági kérés érkezett a Makó, külterület 0666/84 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában. Tulajdonos kérte a kiszabályozott természetközeli terület övezetének ipari/általános gazdasági övezetté történő nyilvánítását. A kérelem célja a terület ipari, gazdasági felhasználása.
- 2.) Makói vállalkozás a Makó, külterület 0182/5 hrsz.-ú ingatlana kapcsán kérte területrésze vonatkozó gazdasági erdő terület átsorolását általános gazdasági terület övezetbe. A kérelem célja elsősorban a tervezett telekalakítás átvezethetősége, továbbá a terület kialakult állapotnak megfelelő gazdasági célú felhasználása.
- 3.) Lakossági kérés érkezett a Makó, belterület 4718 és 4720 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában. Tulajdonos kérte a két telek közötti övezeti határ kismértékű módosítását a tervezett fejlesztési céljuknak/telekalakításuknak megfelelően.
- 4.) Lakossági kérés érkezett a Makó, Hold utca - Kálvin utca - Csokonai utca - Kígyó utca – Liget utca által határolt tömb beépíthetőségének növelésére (30-ról 40%-ra) továbbá, a Makó város helyi építési szabályzatáról szóló 1/2022. (I.20.) önkormányzati rendelet 29.§ (1) bekezdése módosítására akként, hogy a beépítettség megtartása mellett a tetőtér beépítés és/vagy emelet ráépítés esetén a homlokzatmagasság növelhető legyen a túlépített telkeken is, az övezetre megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékéig. A kérelem célja a meglévő beépítés átalakíthatósága háromgyermekes család számára, a meglévő felépítmények megőrzése mellett, kisméretű ingatlanjukon (Makó, belterület 5237 hrsz.).
- 5.) Építésügyi hatósági eljárás rendezése érdekében szükséges a Makó, belterület 7674 hrsz.-ú ingatlan építési helyének szabályozási terven történő feltüntetése.
- 6.) Lakossági kérés érkezett a Makó, belterület 2886 hrsz.-ú ingatlan (Bánát utca) kapcsán. A Makó, belterület 2886 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa kérte a közlekedési közterület és magánterülete jogi helyzetének rendezését, tekintettel arra, hogy ingatlana telekhatára a Bánát utca útszalagja tengelyéig tart (akár csak a szomszédos ingatlan) és egyéb közterületi berendezések (pl. tűzcsap) is telepítésre kerültek ingatlanára, amely kialakult állapot jogi rendezése szükséges. A tulajdona szabad felhasználásban akadályozza a kialakult jogi állapot. A szabályozási terven kiszabályozott út nyomvonalának módosítása szükségessé válhat a telekhatárok rendezése érdekében, továbbá szükséges a Bánát utcához kapcsolódó kisvárosi lakóövezet kiterjesztése a kertvárosi lakóövezet irányába.
- 7.) Lakossági kérés érkezett a Makó, belterület 11154 hrsz.-ú közlekedési közterület (Szundi Jenő utca) és a szomszédos Makó, belterület 11156 és 11157 hrsz.-ú ingatlanok kapcsán. Kialakult állapot szerint a Szundi Jenő utca útkanyarulata és a 11156 hrsz.-ú ingatlan közterület-csatlakozása is a 11157 hrsz.-ú ingatlan jogi határán belül van, amely azonban a földhivatali nyilvántartásban nem került rögzítésre, így annak fenntartása jogilag nem biztosított. A kialakult állapot földhivatali átvezetéséhez szükséges első lépésben a szabályozás terv módosítása.
- 8.) Lakossági kérés érkezett a Makó, belterület 2893/3 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában. A hatályos szabályozási terv tömbfeltáró utcanyitást jelöl a nevezett ingatlan teljes mélységében, 8 m szélességben. Az ingatlan ezáltal nem beépíthető - noha építési telekként vásárolták – de a tömbfeltáró út kiépítéséről sincs információ. Kéri lehetőség szerint az utcanyitás eltörlését a telek beépíthetősége érdekében.

A településrendezési eszközök módosításának rendjét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) szabályozza. A Rendelet 68.§ (1) b) ba) alpontja lehetőséget ad a településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásban történő módosítására, amennyiben az a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.

A jogszabály értelmében szükséges kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani a beruházásokkal érintett ingatlanokat, annak érdekében, hogy egy rövidebb átfutási idejű, hatékonyabb eljárási rend szerint módosíthassuk településrendezési eszközeinket. Tekintettel arra, hogy az önkormányzati tulajdonú ingatlanokon történő beruházások megvalósíthatósága okán indokolt a településrendezési eszközök módosítása, szükséges az érintett ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani.

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

Az Állami Főépítési Irodával folytatott egyeztetés alapján megállapítható, hogy a Progress Étteremhálózat Kft. kérelme, továbbá a 3., 4. és 5. pontban foglalt lakossági kérelmek megfelelnek a fenti egyszerűsített eljárás kritériumainak. Tekintettel arra, hogy az 1. és 2. pontban foglalt kérelmekben erdő ill. természetközeli terület építési területbe történő átsorolását kéri, ezek egyszerűsített eljárásban történő módosítására nincs jogszabályi lehetőség, csak a soron következő teljes eljárás idején vizsgálhatók meg ezen lakossági kérések.

Az 6-8. pontban foglalt lakossági kérések között tervezett szélesítését, nyomvonalának módosítását és tervezett út törlését érintik. A Rendelet 78/D.§ (4) b) értelmében a „Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.” Ugyanakkor ezen változtatások egyszerűsített eljárásban történő átvezetésének lehetősége egyeztetendő az Állami Főépítésszel.

A Településszerkezeti terv és a Helyi Építési Szabályzat kötelező tartalmi elemeit a Rendelet ismerteti, melyet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 1.§ a) pontja, 3.§ (1) – (2) bekezdései és 14.§-a, valamint az 1. számú melléklet I. fejezet értelmében kizárólag szakterületi jogosultsággal rendelkező (település) tervező végezhet. Szükséges tehát jogosultsággal rendelkező tervező megbízása a településrendezési eszközök módosításakor. Az árajánlatok beérkezésével vizsgálható lakossági kérések átvezetésének lehetősége (pénzügyi és eljárásjogi szempontból is), ugyanakkor Makó Város Önkormányzata 2024. évi költségvetésében a településrendezési eszközök módosításának forrása külön soron biztosított.

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

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

A főépítész feljegyzése ezen előterjesztés 1. sz. melléklete.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja a „Makó város területén megvalósítandó infrastruktúra- és gazdaság-fejlesztésre irányuló beruházások” megvalósulását továbbá a Magyar Országos Kézilabda Szövetség által kiírt „Komplex sportcsarnok és tornaterem-felújítási programhoz” c. pályázat keretében megvalósuló sportcsarnok-felújítást, korszerűsítést, melynek értelmében kezdeményezi Makó város településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban 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 „Makó város területén megvalósítandó infrastruktúra- és gazdaság-fejlesztésre irányuló beruházások” keretében megvalósuló szennyvízberuházás megvalósítása érdekében - a Makó, belterület 12206 és 10405/47 hrsz.-ú ingatlanokat.
3. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68.§ (1) ba) pontja alapján kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja – az Erdei János Városi Sportszernok energetikai korszerűsítésének megvalósítása érdekében – a Makó, belterület 704/1, 704/2, 705, 709/1, 709/3, 709/4 és 708 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 az 1.) pont szerinti, a településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásban történő módosítása során a Makó, belterület 7734/1 és 7734/7 hrsz.- ingatlanok közötti övezeti határt a Progress Étteremhálózat Kft. kérelmének megfelelően – a kérelmező költségére - vezesse át.
5. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy az 1. 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.
6. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy az előterjesztésben szereplő lakossági kéréseket vizsgálja meg pénzügyi és eljárásjogi szempontból és tegyen javaslatot a jelen döntéssel kezdeményezett eljárásban történő bevonásukra vonatkozóan.
7. 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.
8. A településrendezési eszközök módosításának fedezete Makó Város Önkormányzata 2024. évi költségvetéséről, módosításának és végrehajtásának rendjéről szóló önkormányzati rendeletben biztosított.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Erről értesítést kap:

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

M a k ó, 2024. augusztus 13.


Farkas Éva Erzsébet
polgármester





MAKÓ VÁROS FŐÉPÍTÉSZÉTŐL

Ügyiratszám: II/1676-2/2024
Tárgy: Főépítész 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, 2024. augusztus 13.


Csérnyus Lőrinc
települési főépítész