

Képviselő-testületi előterjesztés

2024. október 30.

Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása
kapcsán meghozott képviselő-testületi határozat
1. számú módosítása

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: I/655-1/2024

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/655-1/2024

Üi.: Kaposta Áron

Előterjesztés

Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása
kapcsán meghozott képviselő-testületi határozat 1.
számú módosítása

Melléletek: Főépítész feljegyzés

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

M a k ó

Tisztelt Képviselő-testület!

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 184/2024. (VII.28.) MÖKT h. számú határozatában döntött arról, hogy az Ipari park infrastruktúra-fejlesztése, az Erdei János Városi Sportcsarnok energetikai korszerűsítése, továbbá a makói McDonald's és ÖMV tervezett telekalakítása megvalósulása érdekében módosítja Makó város településrendezési eszközeit. Felkérte továbbá a Polgármestert, hogy az eltelt időszakban beérkezett - a településrendezési eszközök módosításával összefüggő - lakossági kérelmeket vizsgálja meg pénzügyi és eljárásjogi szempontból és tegyen javaslatot a kezdeményezett eljárásban történő bevonásukra.

Megkeresésünkre három gazdasági szereplő (településtervező) adott árajánlatot és tájékoztatást a dokumentáció elkészítésére vonatkozóan, amelyek alapján egybehangzóan megállapítható, hogy két lakossági megkereséstől eltekintve a kérelmek átvezethetők a megindított eljárásban. A legkedvezőbb ajánlatot tevő B&B '99 Szolgáltató Bt. (tervező: Bartók Erika) a szükséges tervdokumentációt az eljárásba már bevont három módosítási tétellel és további nyolc lakossági kéréssel együttesen bruttó 2.370.000.- Ft tervezési díjért készíti el. A tervezési díj forrása Makó Város Önkormányzata 2024. évi költségvetéséről, módosításának és végrehajtásának rendjéről szóló 1/2024. (II.22.) önkormányzati rendelet 2. melléklet Kiadások, 1. Makó Város Önkormányzata I. működési kiadások 3. Dologi kiadások soron biztosított. (Megjegyzés: a tervezési díjból, a McDonald's érdekeltségi körébe tartozó kérelem mintegy bruttó 320.000.- Ft-os díjtételét kérelmező megfizeti Makó Város Önkormányzata felé.)

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) bb) alpontja lehetőséget ad a településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásban történő módosítására általános (azaz nem kiemelt) ügyben is, amennyiben a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése. Tekintettel arra, hogy az eljárásba bevonandó lakossági kérések – a településtervezők tájékoztatása szerint – ezen feltételeknek megfelelnek, így javasolt azok átvezetése a településrendezések eszközökön. Tételesen ezek:

- Makó, belterület 10405/59 és 10405/60 hrsz.-ú telkek kapcsán, a tervezett beruházáshoz szükséges az ingatlanokon nagyobb építési hely biztosítása. Az építési hely növeléséhez a telkek hátsó kertjének 0 m-ben történő meghatározása indokolt.
- A Bánat utca szabályozási terven kiszabályozott útszélesítésének nyomvonalát módosítani szükséges a kialakult állapot szerint, a telekhatárok rendezése érdekében.

- A Makó, belterület 2893/3 hrsz.-ú ingatlanon tömbfeltáró út került kiszabályozásra. Az ingatlan ezáltal nem beépíthető - noha építési teleknek vásárolták. Mivel a beruházás nem tervezett, tulajdonosok kérik az utcanyitás eltörlését. A feltáró út eltörlésével ugyanakkor vizsgálandó a belső tömbben kiszabályozott utcák vonalvezetése, szükség esetén átalakítása, törlése is.
- Makó, belterület 4718 és 4720 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában tulajdonos kérte a két telek közötti övezeti határ (hátsó telekhatár) kismértékű elmozdítását a Szegedi utca irányába a tervezett fejlesztési céljuknak /telekalakításuknak megfelelően.
- Építésügyi hatósági eljárás rendezése érdekében szükséges a Makó, belterület 7674 hrsz.-ú ingatlan építési helyének szabályozási terven történő feltüntetése.
- Makó, Hold utca – Kálvin utca – Csokonai utca – Kígyó utca – Liget utca által bezárt tömbben jelentősen különböző méretű telkek találhatóak, amelyek egységes szabályozása hátrányosan érinti a kisméretű telkeket. Szükséges több alövezetet kijelölni, továbbá kérés a túlépített telkek bővítési korlátjának feloldása a megengedett legnagyobb homlokzat magasság mértékéig.
- Kialakult állapot szerint a Makó, belterület 11157 hrsz.-ú ingatlan jogi határán belül van a 11154 hrsz.-ú közlekedési közterület (Szundi Jenő utca) útkanyarulatának egy része. Az alaptérkép átvezetéséhez első lépésben szükséges a szabályozás terv módosítása.
- Makó, Ardics utca – Czucor utca – Nagyér-csatorna – Maroslelei út tömbjén belüli telkekre tervezett beruházások megvalósíthatósága érdekében szükséges a beépítési előírások módosítása a Maroslelei út északi oldalán lévő gazdasági övezetnek megfelelően.

A fentiek értelmében szükséges tehát a 184/2024. (VII.28.) MÖKT h. számú határozat kiegészítése ezen lakossági kérelmek szerint történő településrendezési eszközök módosításának szándékával.

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 megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata tartalmára vonatkozó feljegyzésének elfogadását.

A főépítész jelen módosítás kapcsán rögzített feljegyzése ezen előterjesztés 1. sz. melléklete, amelynek értelmében feljegyzését változtatások nélkül, eredeti tartalommal javasolja elfogadni.

Tisztelt Képviselő-testület!

Javaslom a településrendezési eszközök módosítása kapcsán meghozott döntésünk kiegészítését, az alábbiak szerint:

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 184/2024. (VII.28.) MÖKT h. döntését az alábbi 4/A. ponttal egészíti ki:

„4/A. 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 Makó, belterület 10405/59 és 10405/60 hrsz.-ú telkeken – az építési hely növelése érdekében - a telkek hátsó kertje 0 m-ben kerüljön meghatározásra.
- a Bánat utca szabályozási terven szereplő nyomvonalát a kialakult állapot szerint módosítsa.
- a Makó, belterület 2893/3 hrsz.-ú ingatlanon tervezett tömbfeltáró utat törölje, az érintett tömb tervezett útjait felülvizsgálja, átalakítsa, törölje.
- a Makó, belterület 4718 és 4720 hrsz-ú ingatlanok közötti övezeti határt – a jogszabályok keretei között - tulajdonosok kérése szerint módosítsa.
- a Makó, belterület 7674 hrsz.-ú ingatlan építési helyét a szabályozási terven feltüntetése.
- a Makó, Hold utca – Kálvin utca – Csokonai utca – Kígyó utca – Liget utca által bezárt tömbben – a telkek adottságai szerint – alövezeteket állapítson meg és a kisebb méretű telkekre 40 %-os beépíthetőséget biztosítson, továbbá tegye lehetővé a túlépített telkek esetében is a magassági irányú bővítést - a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékéig – Makó város teljes közigazgatási területén.
- a Makó, belterület 11154 hrsz.-ú közlekedési közterület (Szundi Jenő utca) nyomvonalát a kialakult állapotnak megfelelően szabályozza.
- a Makó, Ardics utca – Czucor utca – Nagyér-csatorna – Maroslelei út által határolt tömb övezeti előírásait a Maroslelei út átellenes oldalán lévő általános gazdasági övezet előírásai szerint szabályozza.”

2. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 184/2024. (VII.28.) MÖKT h. 5. pontja helyébe az alábbi döntés lép:

„5.) A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy az 1. pontban meghatározott beruházások megvalósulásához, valamint a 4. és 4/A pontokban foglalt változtatásokhoz szükséges jogszabályi előírások megalkotása érdekében a Településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásban történő módosítását kezdeményezze és a szükséges intézkedéseket, nyilatkozatokat megtegye.

3. A 184/2024. (VII.28.) MÖKT h. számú határozat további pontjai változatlanul érvényben és 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

M a k ó, 2024. október 17.




Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS FŐÉPÍTÉSZÉTŐL

Ügyiratszám: II/1676-12/2024
Tárgy: Főépítész feljegyzés
Ügyintéző: Kaposta Áron

FELJEGYZÉS

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 184/2023. (VIII.28.) MÖKT h. számú határozatában (továbbiakban: Határozat) döntött arról, hogy az Ipari park infrastruktúra-fejlesztése, az Erdei János Városi Sportszernok energetikai korszerűsítése, továbbá a makói McDonald's és ÖMV tervezett telekalakítása megvalósulása érdekében módosítja Makó város településrendezési eszközeit.

A Határozat 7. pontja értelmében a Képviselő-testület változatlan tartalommal elfogadta a főépítész - településrendezési eszközök módosításával készülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó feljegyzését.

Az előterjesztés 6. pontja alapján ugyanakkor a Polgármester – a településtervező bevonásával – megvizsgálta a beérkező lakossági kéréseket és megállapította, hogy azok többsége bevonható a településrendezési eszközök módosításának folyamatban lévő eljárásba.

Tekintettel ezen módosítási javaslatok léptékére, jellegére a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó feljegyzésemet változtatások nélkül, eredeti tartalommal javaslom elfogadni.

M a k ó, 2024. október 14.


Csérnyus Lőrinc
települési főépítész