

Képviselő-testületi előterjesztés

2024. december 20.

Tárgy: **Döntések a településrendezési eszközök módosításának véleményezése kapcsán**


Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: I/806-1/2024

Melléklet:

1. Véleményezési dokumentációi
2. Főépítészeti értékelés
3. Jegyzőkönyv
4. Feljegyzés észrevétel kapcsán

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/806-1/2024

Üi.: Kaposta Áron

Előterjesztés:

Tárgy: Döntések a településrendezési eszközök módosításának véleményezése kapcsán

Mellékletek:

1. Véleményezési dokumentációi
2. Főépítészti értékelés
3. Jegyzőkönyv
4. Feljegyzés észrevétel kapcsán

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

M a k ó

Tisztelt Képviselő-testület!

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2024. december 11. napján megtartott rendes ülésén, 315/2024. (XII.11.) MÖKT h. számú határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításának véleményezése ügyében. Az előterjesztés tárgyalása során ismertetésre került a véleményezési eljárásban beérkezett egyetlen (szaktervezői) észrevétel, amely szerint a Makói Ipari park szennyvízelvezetés-fejlesztése kapcsán az átemelő telepítési helyével összefüggésben a tervező pontosította az átemelő alapozási szintjéhez képest a szomszédos ingatlan felé a tilalmi sávok méreteit. Ezt a tilalmi sávot kerekítve 11,0 x 20,0 m méretűre javasolja kijelölni és olyan tilalmat bejegyeztetni, hogy ebben a sávban csak zöldterületet, parkolókat, kerítést stb. lehet építeni, de egyéb építményt nem. Tekintettel arra, hogy a véleményezési dokumentáció 6,0 x 15,0 m (köz)területbővítést jelölt ki az átemelő számára, az észrevétel alapján további 5,0 – 5,0 m védőterület biztosítása indokolt, amely a 10405/47 hrsz.-ú építési telken kerül kijelölésre, mint a telek be nem építhető része. Az észrevételt és az annak megfelelő szabálmódosítást a főépítész jóváhagyta értékelésében.

Tekintettel arra, hogy a fenti változtatási javaslat ismertetése csak szóbeli kiegészítésben történt a Képviselő-testületi ülésen - és csak az előterjesztés mellékletei tartalmazták a véleményezési eljárás során beérkezett észrevételt, az észrevétel kapcsán megtartott egyeztetés feljegyzését és az egyeztetés tartalmának megfelelő főépítészti értékelést, de az előterjesztés szövege és a döntéstervezet nem – a folyamatban lévő eljárás akadálytalan lefolytatása érdekében szükséges ezen észrevétel formális rögzítése és az ügyben meghozott 315/2024. (XII.11.) MÖKT h. számú határozat visszavonása, és ezen írásbeli kiegészítésnek megfelelő új döntés meghozatala.

Tisztelt Képviselő-testület!

Javaslom, hozzuk meg döntéseinket, az alábbiak szerint:

1. sz. HATÁROZATI JAVASLAT

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete akként dönt, hogy a településrendezési eszközök módosítása dokumentációjának záró szakmai véleményezésre terjesztése tárgyában meghozott 315/2024. (XII.11.) MÖKT h. számú határozatát visszavonja.

Erről értesítést kap:

- Makó Város Polgármestere
- Makó Város Jegyzője
- Makói Polgármesteri Hivatal - Jegyzői Iroda
- Makói Polgármesteri Hivatal - Pénzügyi Iroda
- Csernyus Lőrinc főépítész, 1037 Budapest, Testvérhegyi út 7.
- B&B '99 Szolgáltató Bt., 6723 Szeged, Debreceni utca 16/A.
- Irattár

2. sz. HATÁROZATI JAVASLAT

1. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet 66.§ (7) bekezdése alapján – az előterjesztés 2. melléklete szerinti főépítési értékelés figyelembevételével – akként dönt, hogy az előterjesztés 1. melléklete szerinti véleményezési dokumentációt azzal a kiegészítéssel fogadja el, hogy a Makói Ipari park szennyvíz-átemelő számára kiszabályozott 15,0 x 6,0 m közterület-bővítést 5,0 – 5,0 m be nem építhető területsávval határolja el a Makó, belterület 10405/47 hrsz.-ú ingatlanon.
2. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosításának jelen előterjesztés 1. melléklete szerinti dokumentációját, az 1. pont szerinti kiegészítéssel – és jelen döntéssel együtt - az E-TÉR felületre töltsse fel, lezárva ezzel a véleményezési szakaszt és egyben terjessze fel a dokumentációt záró szakmai véleményezésre.

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

Felelős: polgármester

Erről értesítést kap:

- Makó Város Polgármestere
- Makó Város Jegyzője
- Makói Polgármesteri Hivatal - Jegyzői Iroda
- Makói Polgármesteri Hivatal - Pénzügyi Iroda
- Csernyus Lőrinc főépítész, 1037 Budapest, Testvérhegyi út 7.
- B&B '99 Szolgáltató Bt., 6723 Szeged, Debreceni utca 16/A.
- Irattár

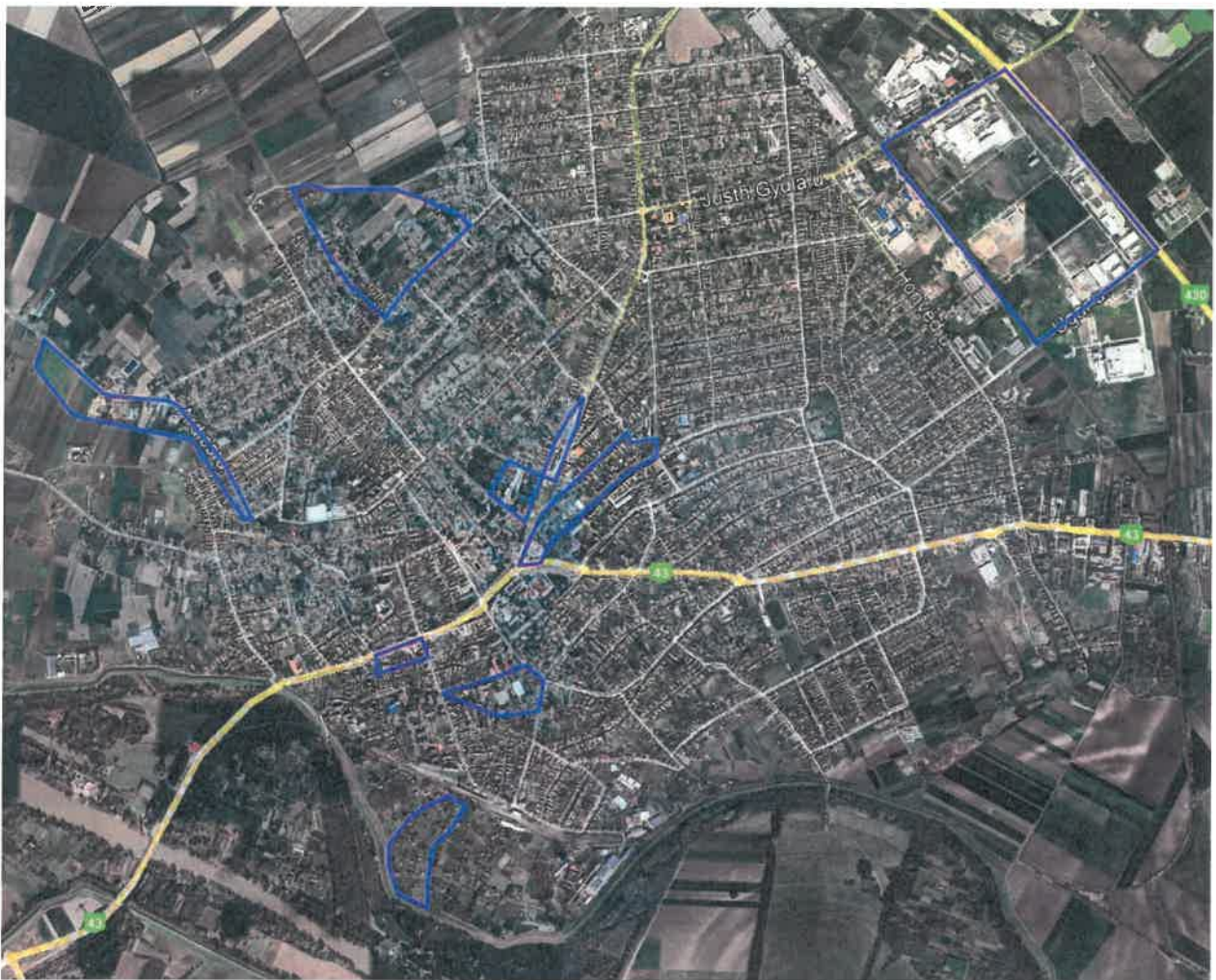
M a k ó, 2024. december 20.


Farkas Éva Erzsébet
polgármester

MAKÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

2024.

3. módosítás



Egyszerűsített eljárás keretein belül

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

EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

2024. NOVEMBER HÓ


MAKÓ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

2024.

3. módosítás

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

TERVEZŐK:

Településtervezés	 Bartók Erika Éva	településtervező, TT-06/0067
-------------------	---	---------------------------------

MAKÓ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

2024.

3. módosítás

TARTALOMJEGYZÉK

I.	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	4
	Településszerkezeti tervet módosító határozat és mellékletei	5-16
	Helyi Építési Szabályzatot módosító rendelet és szabályozási terv szelvényei	17-26
II.	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	27-49
	Bevezetés	
	Előzmények	
	Tervezési területek /célterületek	
	Tervezési feladatok / a módosítások témái	
	Helyzetfeltáró munkarész	
	Településhálózati összefüggések, térségi kapcsolatok	
	A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálat	
	A módosítások bemutatató leírása	
	Közlekedés	
	Közművesítés	
	Helyzetértékelő munkarész	
III.	ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	50-51
	Településszerkezeti változások bemutatása	
	Településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása	
	Szabályozási koncepció	
IV.	TERVIRATOK	52-58
	• 184/2024. (VIII.28.) MÖKT határozata a TRE módosításról	
	• 249/2024. (X.30.) MÖKT határozata TRE módosításról	

MAKÓ VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

2023.

3. módosítás

I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS MELLÉKLETEINEK MÓDOSÍTÓ HATÁROZATA
MAKÓ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 1/2022. (I.20.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET
MÓDOSÍTÁSA

A településszerkezeti terv módosítása

Kivonat

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. hó napján, a Makói Polgármesteri Hivatal Főépület, I. emeleti nagytermében megtartott 1. — rendes, nyilvános— ülés jegyzőkönyvéből

...../2025. (.....) MÖKT h.

Tárgy: Makó város településszerkezeti tervének és a kapcsolódó mellékleteknek módosításáról való döntése és hatálybaléptetése

Határozat

1. A Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete 3/2022. (I. 19.) MÖKT határozatával elfogadott Településszerkezeti tervet és mellékleteit **a Makó, Ipari parki út 10405/47 hrsz.-ú telek; a Makó, Bánat utca és Gyöngytyúk utca közötti tömb; a Makó 7734/1 és a 7734/7 hrsz.-ú telkek; a Makó, 4718 és a 4720 hrsz.-ú telkek; és a Makó, 11157 hrsz.-ú telek 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/B. melléklettel kiegészül.
2. A képviselő-testület felkéri Farkas Éva Erzsébet polgármestert, hogy a településszerkezeti terven a változásokat vezettesse át és töltsse fel az E-tér felületre, továbbá tegye közzé.

K.m.f.

Farkas Éva Erzsébet s.k.
polgármester

dr. Bodnár Gréta s.k.
jegyző

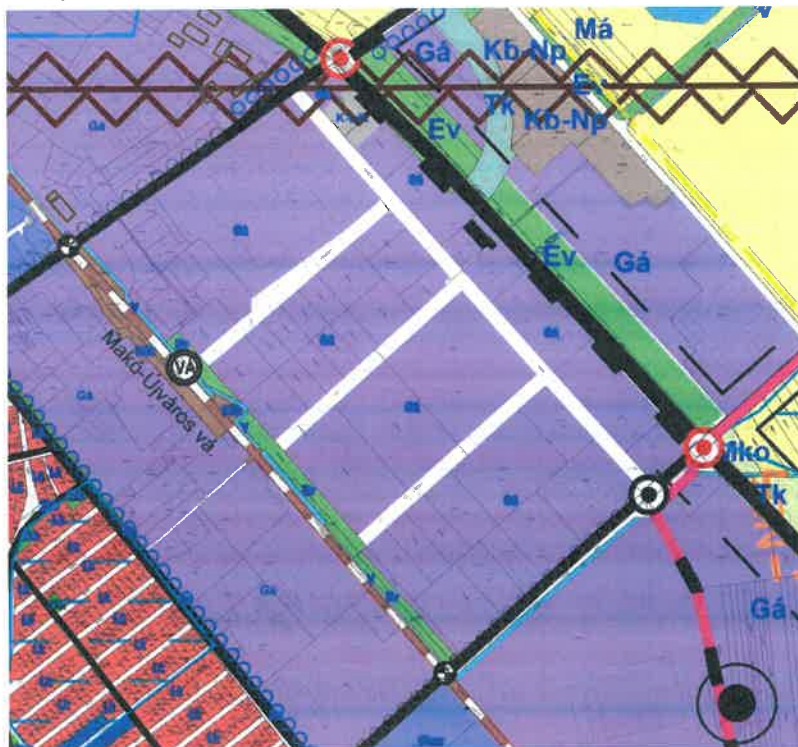
Kivonat hitelül:

1. melléklet a .../2025. (.....) MÖKT határozathoz

Makó, Ipari parki út 10405/47 hrsz.-ú telek; a Makó, Bánat utca és Gyöngytyúk utca közötti tömb; a Makó 7734/1 és a 7734/7 hrsz.-ú telkek; a Makó, 4718 és a 4720 hrsz.-ú telkek; és a Makó, 11157 hrsz.-ú telek vonatkozásában

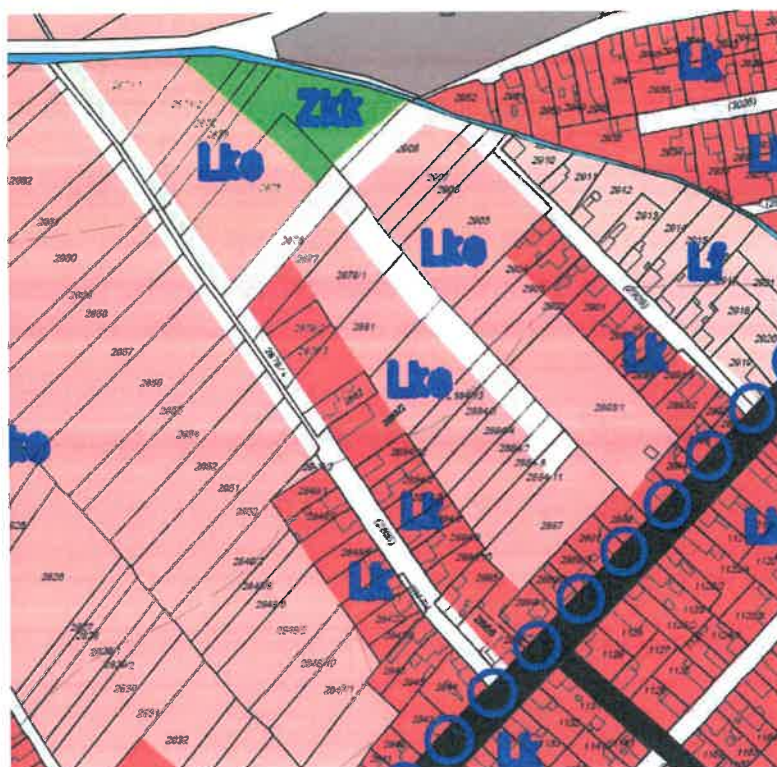
1. melléklet Makó Településszerkezeti Tervéről szóló 3/2022. (I. 19.) MÖKT határozathoz

Településszerkezeti terv

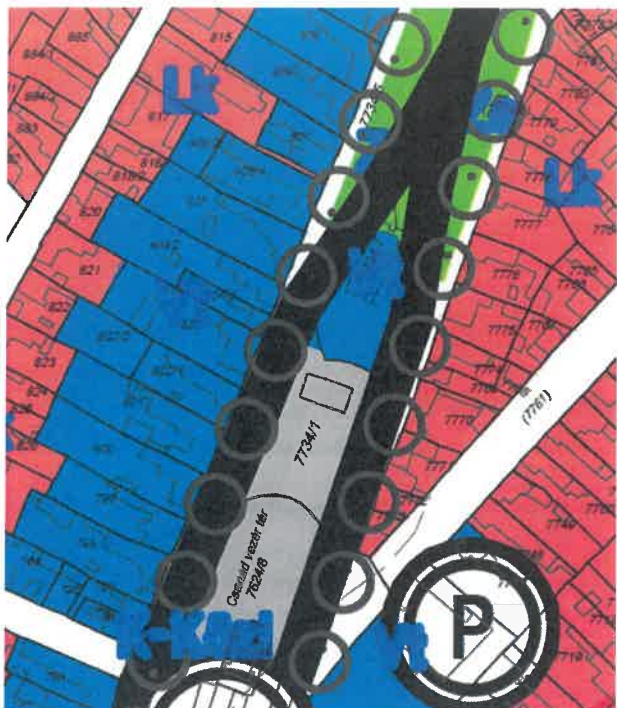


1/1. sz. célterület
Makó, Ipari parki út
10405/47 hrsz.-ú telek

1/2. sz. célterület
Makó, Bánat utca
és Gyöngytyúk utca közötti tömb



KÉSZÜLT AZ E-TÉR-BŐL KAPOTT ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

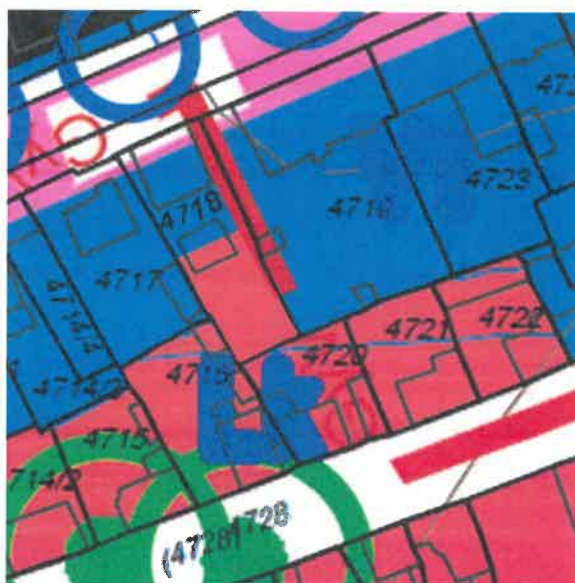


3. sz. tervezési feladat

Makó 7734/1 és a 7734/7 hrsz.-ú telkek

4. sz. tervezési terület

Makó, 4718 és a 4720 hrsz.-ú telkek



5. sz. tervezési terület

Makó, 11157 hrsz.-ú telek



KÉSZÜLT AZ E-TÉR-BŐL KAPOTT ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

2. melléklet a .../2025. (.....) MÖKT határozathoz

Makó, Ipari parki út 10405/47 hrsz.-ú telek; a Makó, Bánat utca és Gyöngytyúk utca közötti tömb; a Makó 7734/1 és a 7734/7 hrsz.-ú telkek; a Makó, 4718 és a 4720 hrsz.-ú telkek; és a Makó, 11157 hrsz.-ú telek vonatkozásában

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		Változás indoka
			Tervezett területhasz- nálát	Jelenlegi területhasz- nálát	
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	2,2436	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
49	10405/47	0,0090	Köu	Gá	Szennyvízáttemelő elhelyezéséhez
50	2865; 2864; 2863; 2862; 2861; 2860; 2859; 2858; 2857; 2856; 2855; 2856; 2852; 2851; 2850; 2849/3;	0,1273	Köu	Lke	Bánat utca baloldalának szélesítése

51	2871/1; 2871/2; 2872; 2873; 2874; 2875; 2876; 2877; 2878/1; 2878/4; 2881; 2882; 2883/2; 2884/13; 2884/3; 2884/4; 2884/7; 2884/8; 2884/11; 2908; 2907;2906;2905	0,8789	Köu	Lke	Bánat utca és a Gyöngytyúk utca közötti tömb
52	2877; 2878/1-3; 2881; 2882	0,3060	Lk	Lke	Telekméret miatti átsorolás
53	2885; 2888; 2893/3; 2893/2; 2897; 2896	0,0530	Köu	Lk	Bánat utca és a Gyöngytyúk utca közötti tömb
54	2919	0,0052	Köu	Lf	Bánat utca és a Gyöngytyúk utca közötti tömb
55	7734/1 és a 7734/7	0,0439	K-Közl	Vt	McDonald's és az ÖMV kút közös telekhatárának rendezése
56	4718 és 4720	0,0300	Lk	Vt	Lakossági kérelem alapján a lakótelek nagyságának növelése érdekében
57	111157	0,0042	Köz	Mk	Szundi Jenő utca szélességének kialakítása

3. melléklet a .../2025. (.....) MÖKT határozathoz

Makó, Ipari parki út 10405/47 hrsz.-ú telek; a Makó, Bánat utca és Gyöngytyúk utca közötti tömb; a Makó 7734/1 és a 7734/7 hrsz.-ú telkek; a Makó, 4718 és a 4720 hrsz.-ú telkek; és a Makó, 11157 hrsz.-ú telek vonatkozásában

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	426,59
3.		Kertvárosias — Lke	186,97
4.		Falusias — Lf	138,55
5.	Vegyes terület	Településközpont — Vt	62,96
6.		Intézményterület — Vi	6,25
7.	Gazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató — Gksz	191,24
9.		Általános — Gá	301,17
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	1,32
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-Löt	0,79	
25.		Összesen:	1501,74

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	513,46
2.		Kötőtpályás — 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:		21422,23

4. melléklet a .../2025. (.....) MÖKT határozathoz

Makó, Ipari parki út 10405/47 hrsz.-ú telek; a Makó, Bánat utca és Gyöngytyúk utca közötti tömb; a Makó 7734/1 és a 7734/7 hrsz.-ú telek; a Makó, 4718 és a 4720 hrsz.-ú telek; és a Makó, 11157 hrsz.-ú telek vonatkozásában

5/B. 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. - 5. sz.; tervezési feladatok változásait a területrendezési tervekkel össze kell egyeztetni. A 6. sz. tervezési, 6/1-4 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**

Az 1. sz. és az 5. sz. tervezési feladatokba tervezett módosítások járnak kiszolgáló utcák telkeinek (közterületek) szélesítésével. A 2. sz. tervezési területben a kiszolgáló, tervezett lakóutcák feltüntetése a szerkezeti tervre a feladat. Főbb útvonalakat, infrastruktúrát nem érintenek a szerkezeti terv változtatásai.

A területfelhasználási egységek összeegyeztetése a megyei területfelhasználási kategóriákkal*erdőgazdálkodási térség*

A tervezett módosítások nem érintik az „Erdőgazdálkodási térség”-et. Azzal nem kell összevetni a területhasználatváltozásokat 1-5. sz. tervezési feladatban.

mezőgazdasági térség

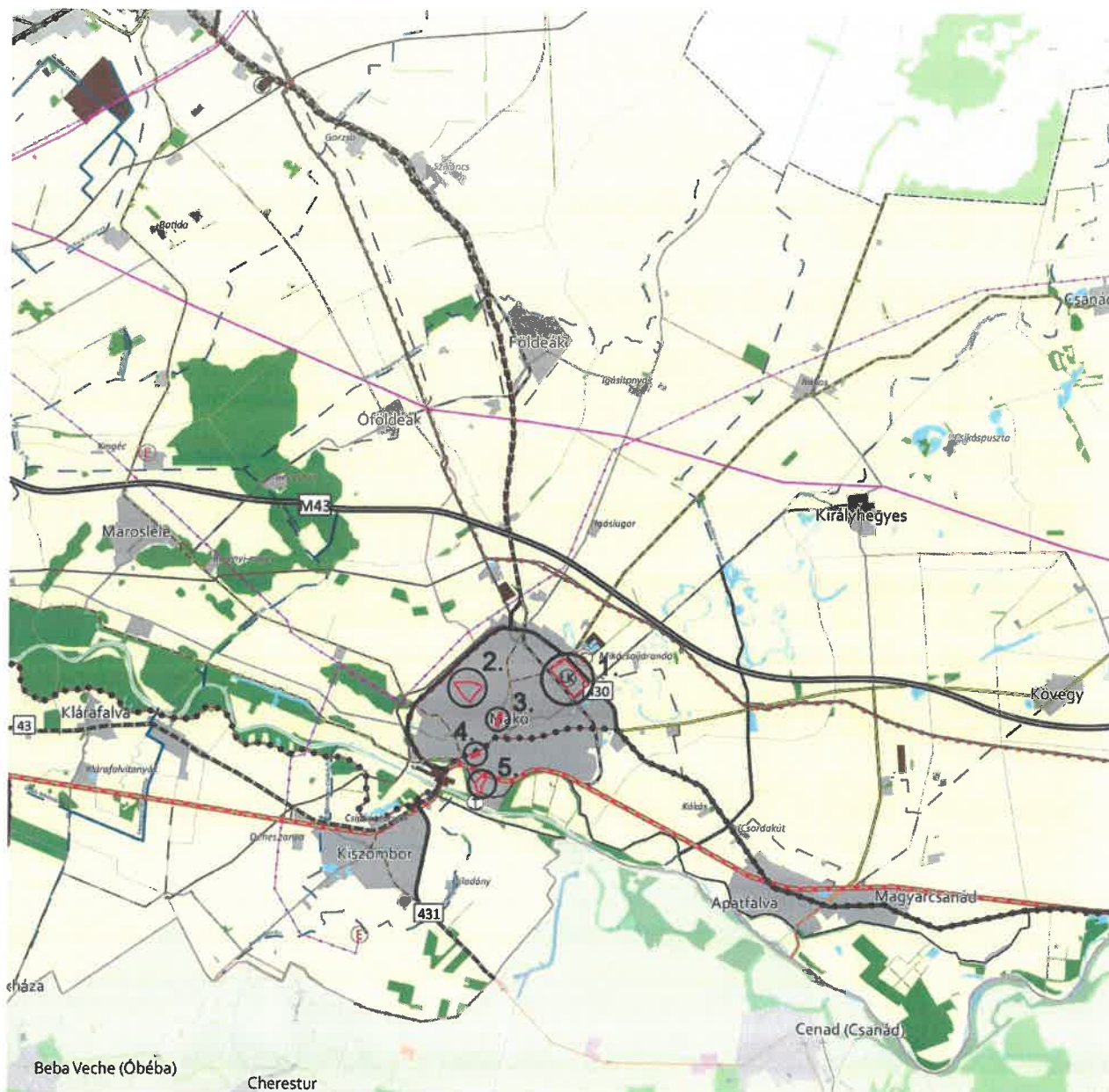
A tervezett módosítások nem érintik az „Mezőgazdasági térség”-et. Azzal nem kell összevetni a területhasználatváltozásokat 1-5. sz. tervezési feladatban.

települési térség

Az 1.-5. sz. tervezési feladathoz kapcsolódó földrészletek (telektömbök, telkek) települési térségben helyezkednek el. Az MaTrt 11.§ d) pontja szerint a települési térségben bármely övezet elhelyezhető. Az 1. sz. tervezési feladat 1/1. sz. célterületén fekvő 10405/47 hrsz.-ú, általános gazdasági területbe sorolt ingatlan 90 m²-nyi területe közterület bővítése végett kerül át közúti közlekedési területbe. A 2. sz. tervezési feladatban a Bánat utca és a Gyöngytyúk utca közötti tömbben a szabályozási terven jelölt, tervezett tömbfeltáró lakóutcák kerültek feltüntetésre a szerkezeti tervre, így a kisvárosi („Lk”) és kertvárosi („Lke”) lakóterületből a kiszabályozott utcák területei kerültek közúti közlekedési területbe. A 3. sz. tervezési feladat célterületén a helyszíni valósággal megegyező telekalakítás elvégzéséhez szükséges a 7734/1 hrsz.-ú, különleges beépítésre szánt közlekedési („K-Közl”) területbe tartozó ingatlan oldalhatárának és ezzel együtt övezeti határnak elmozdítása a 7734/7 hrsz.-ú ingatlan irányába, ami a településközponti vegyes („Vt”) terület csökkenésével jár. A 4. sz. tervezési feladatban a 4718 és a 4720 hrsz.-ú telkek közötti telekhatár -és így az övezeti határ- elmozdításával keletkezik területhasználat változás: településközponti vegyes területből kisvárosi lakóterület lesz. Az 5. sz. tervezési feladatban a Szundi Jenő utca közterülete (közúti közlekedési területe) 42 m²-es nagyságban növekszik a kertés mezőgazdasági terület irányába.

vízgazdálkodási térség

A tervezett módosítások nem érintik az „Erdőgazdálkodási térség”-et. Azzal nem kell összevetni a területhasználatváltozásokat 1-5. sz. tervezési feladatban.



JELMAGYARZAT

Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

Műszaki infrastruktúra elemek

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 kerékpártúrvonal - 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 teljesítmőképességű erőmű - tervezett

- Kiemelt jelentőségű vízi építmény - meglévő

- VTT-tároló - tervezett

Térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

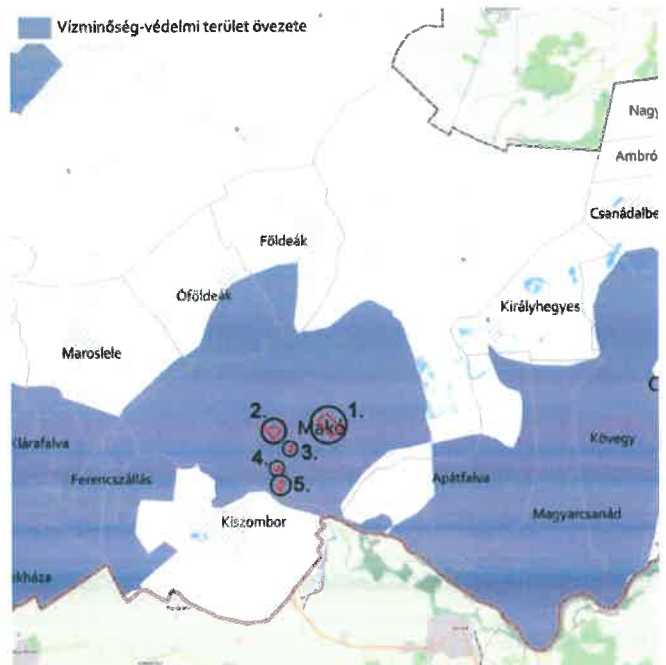
- Térségi szerepű összekötő út - meglévő
- Térségi szerepű összekötő út - tervezett
- Egyéb mellékút - meglévő
- Egyéb mellékút - tervezett
- Országos vasúti mellékvonal - meglévő
- Országos vasúti mellékvonal - tervezett
- Térségi kerékpártúrvonal - tervezett
- Térségi csatorna - meglévő
- Térségi ellátást 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.§)
A település érintett, de a tervezési területeket nem érinti.
- 3.1.b Országos ökológiai hálózat – Ökológiai folyosójának övezete (MaTrt. 26.§)
A település érintett, de a tervezési területeket nem érinti.
- 3.1.c Országos ökológiai hálózat – Pufferterületének övezete (MaTrt. 27.§)
A település érintett, de a tervezési területeket nem érinti.
- 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 település érintett, de a tervezési területeket nem érinti.
- 3.3.b Erdőtelepítésre javasolt területek övezete (9/2019. (VI.4.) MvM rendelet 3.§)
A település érintett, de a tervezési területeket nem érinti.
- 3.4. Tájképvédelmi terület övezete ((9/2019. (VI.4.) MvM rendelet 4.§))
A település érintett, de a tervezési területeket nem érinti.
- 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.-5. sz. tervezési feladatok célterületei érintettek az övezettel.

Az 1.-5. sz. tervezési feladatokban szereplő célterületeken eszközölt területfelhasználási változtatásokkal többlet szennyvíz nem keletkezik, így nincs településrendezési teendő.



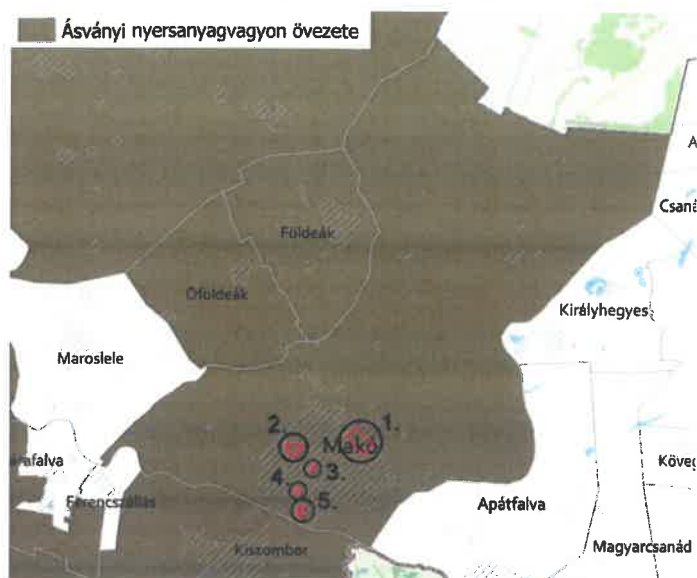
A tervezett módosítások megfelelnek a területrendezési tervekben foglaltaknak.

- 3.7. Nagyvízi meder övezete és a VTT-tározó területek övezete (9/2019. (VI.4.) MvM rendelet 6-7.§)
A település érintett, de a tervezési területeket nem érinti.
- 3.8. Honvédelmi és katonai célú területek övezete A település nem érintett.

3.9. Ásványi nyersanyagvagyon övezete (9/2019. (VI.4) MvM rendelet 8.§)

Az 1.-5. sz. tervezési feladatok célterületei érintettek az övezettel.

Az 1.-5. sz. tervezési feladatokban szereplő célterületek a Makó I. -szénhidrogén bánya területén fekszenek. Azonban a belterületi helyszíneken és azok közelében nem található kitermelő kút vagy olajvezeték. Nincs településrendezési teendő.



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 területet nem érinti.

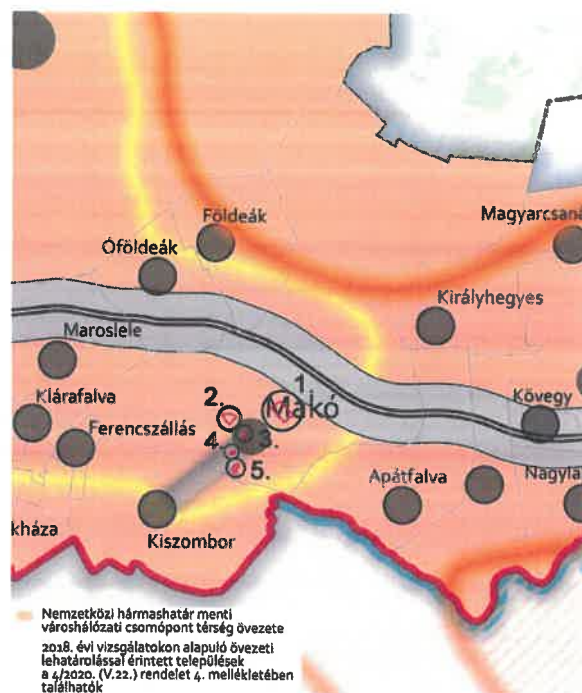
3.11. Tanyás területek övezete

A település nem érintett.

3.12. Nemzetközi hármashatár városhálózat csomópont övezete (4/2020. (V.22.) Ör. 6. §.)

Az 1.-5. sz. tervezési feladatok célterületei érintettek az övezettel.

Az 1.-5. sz. tervezési feladatokban szereplő célterületeken eszközölt területfelhasználási változtatások kis léptékűek: önkormányzati beruházások megvalósulását segítik, helyi céges és lakossági igényeket szolgál ki, jogszabályi harmonizációkat teremt. Nincsenek hatással a határon túli nemzeti kapcsolatokra.

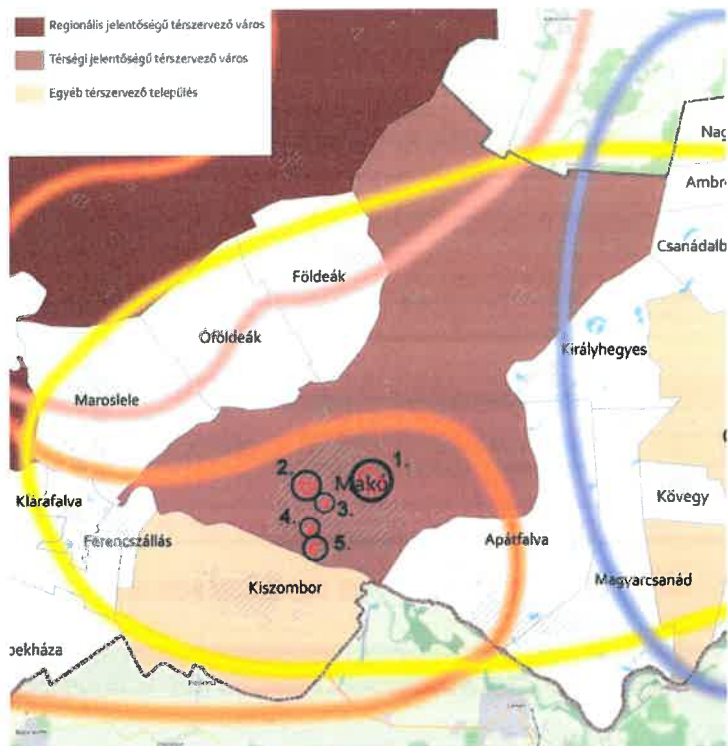


A tervezett módosítások megfelelnek a területrendezési tervekben foglaltaknak.

3.13. Térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezete
Térségi jelentőségű térszervező város (4/2020. (V.22.) Ör. 7-9. §.)

Az 1.-5. sz. tervezési feladatok célterületei érintettek az övezettel.

Az 1.-5. sz. tervezési feladatokban szereplő célterületeken eszközölt területfelhasználási változtatások kis léptékűek: önkormányzati beruházások megvalósulását segítik, helyi céges és lakossági igényeket szolgál ki, jogszabályi harmonizációkat teremt. Nincsenek hatással a határon túli nemzeti kapcsolatokra. 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. §.)
Nagyábrás, 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. §.)
A település érintett, de a tervezési területeket nem érinti.

3.15. Hagyományos gyümölcsstermesztési 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 .../2025. (.... ..) 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 Főépítési Iroda; Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály; Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság; Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, és Vízügyi Hatósági Főosztály; Országos Vízügyi Igazgatóság; Alsó-Tisza Vidéki Vízügyi Igazgatóság Vízvédelmi és Vízyűjtő-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; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály; Csongrád-Csanád Vármegye Önkormányzata; Hódmezővásárhely MJV Önkormányzata, Békéssámszon Község Önkormányzata, Tótkomlós Város Önkormányzata, Csanádalberti Község Önkormányzata, Királyhegyes Község Önkormányzata, Apátfalva Község Önkormányzata, Kiszombor Község Önkormányzata, Ferencszállás Község Önkormányzata, Maroslele Község Önkormányzata, Óföldségek 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 29. §-a az alábbi (1a) bekezdéssel egészül ki:

29.§ (1/A) Az (1) bekezdés szerinti tetőtér-beépítés esetén, bármely lakóövezetben lévő épület szintterületének és a homlokzatmagasságának növelése megengedhető az övezetben megállapított legnagyobb mértékig.

2. §

„A Makó Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2022. (I.20.) önkormányzati rendelet 1. sz. mellékletének jelmagyarázata, a SZT-I/5; a SZT-I/6; a SZT-I/7; a SZT-I/8; a SZT-I/11; a SZT-I/12; és a SZT-I/16 szelvények helyébe e rendelet 1/1-8. sz. mellékletek lépnek.”

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Farkas Éva Erzsébet s.k.
polgármester

dr. Bodnár Gréta s.k.
jegyző

JELMAGYARAZAT:

	MEGLEVŐ BELTERÜLETI HATÁR
	BEEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA
A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI	
	SZABÁLYOZÁSI VONAL
	SZABÁLYOZÁSI SZÉLESÉG
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE
A SZABÁLYOZÁS MŰKÖDÉSÉNEK ELEMELI	
1. ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMELI	
	JAVASOLT TELEKHATÁR
	JAVASOLT MEGSZŪNTETŐ JEL
	ÉPÍTÉSI HELY ÉS HATÁRA
	A TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE
	ÉPÍTÉSI VONAL
	HÁTSÓKERTI ÉPÍTÉSI HATÁRVONAL

2. EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMELI

	JELENTŐS FELSZÍNI PARKOLÓ HATÁRA ÉS FERŐHELYSZÁMA
	KÖTELEZŐ KÖZTERÜLETI FÁSÍTÁS
	MEGLÉVŐ KERÉKPÁRÓT
	TERVEZETT KERÉKPÁRÓT
	A JELELT INGATLANOK KÖZÖTTI KÖZTERÜLET FELETT KIÉPÍTHETŐ ÁTJÁRÓ, HÍD
	MAGYER CSATORNA NYOMVONALA (FEDETT SZAKASZ)
	HÁTSÓKERT TERÜLETE

VÉDELMI KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

1. ÖRÖKSÉGVÉDELMI

1.1 ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELMI

	MŰHELYK TELKE
	MŰHELYK ÉPÜLET
	MŰHELYKI KÖRNYEZET HATÁRA
	RÉGESZETT LELOKÉLY HATÁRA
1.2 HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELMI	
	TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÉDELEM HATÁRA
	HELYI EGYEDI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÜLET

3. KÖRNYEZETVÉDELMI

	GYÖGYHELY HATÁRA
	GYÖGYHELY VEDŐTERÜLETÉNEK HATÁRA
	MÁROSÍ GYÖGYISZAP LELOKÉLY HATÁRA 03H/807/2010 ENGEDÉLY ALAPJÁN
2. TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELMI	
2.1 NEMZETKÖZI TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELMI	
	NATURA 2000 TERÜLET HATÁRA
2.2 ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELMI	
	ORSZÁGOS JELENŐSÉG TERMÉSZETI ENLÉK (EX LEGE VEDETT KÖNNYALOM)
2.3 HELYI TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELMI	
	HELYI EGYEDI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ZÖLDTERÜLET
	HELYI EGYEDI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ FASOR
	HELYI JELENTŐSÉGŰ VEDETT TERMÉSZETI ÉRTEK
EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK	
	VEDŐTÁVOLSÁG HATÁRA
	FELSZÍNI VIZEK/CSATORNÁK VEDŐTÁVOLSÁGA
	BELVIZI SZÜKSÉGTÁRÓZÓ/ZÁPORTÁRÓZÓ
	BELVIZZEL VESZÉLYEZTETETT TERÜLET
	BELVIZZEL VESZÉLYEZTETETT ÚJ FEJLESZTÉSI TERÜLET
	BANYATELEK HATÁRA
	GYÖGYVÍZKÖT VEDŐTÁVOLSÁGA
	120 KV-OS VILLAMOSENERGIA ELOSZTÓHÁLÓZAT
	MAGNYOMÁSŰ GÁZVEZETÉK BIZTONSÁGI ÖVEZZETTEL
	MAGNYOMÁSŰ GÁZVEZETÉK BIZTONSÁGI ÖVEZZETTEL

EGYÉB SAJÁTOS JOGHATÁRI ÉRTEK

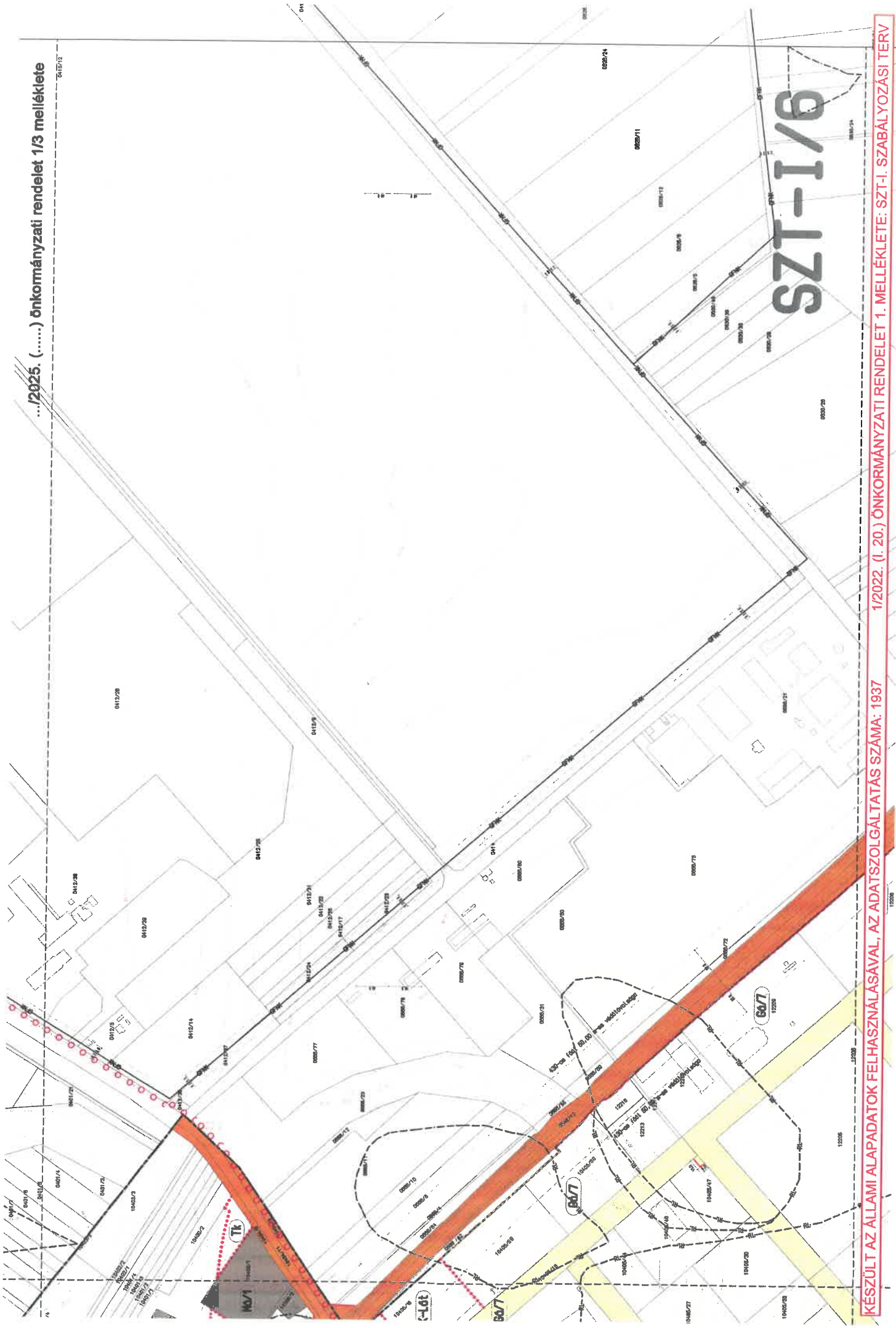
	BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉGGEL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA
EGYÉB TERÜLETI ELEMELI	
	FORGALOMCSILLAPÍTOTT TERÜLET
	VÁROSI KISZOLGÁLO ÚTHÁLÓZAT
	VÁROSI FÜTŐHÁLÓZAT
	VASÚT TERÜLETE
	MEGLÉVŐ TANYA, TANYATELEK
	ERŐTERÜLET
	ZÖLDTERÜLET
	VÍZFELÜLET
EGYÉB ELEMELI	
	A MEGLEJŐLT ÉPÍTÉSI ÖVEZZETBEN AZ ELO-, OLDAL- ÉS HÁTSÓKERT 0 M IS LEHET

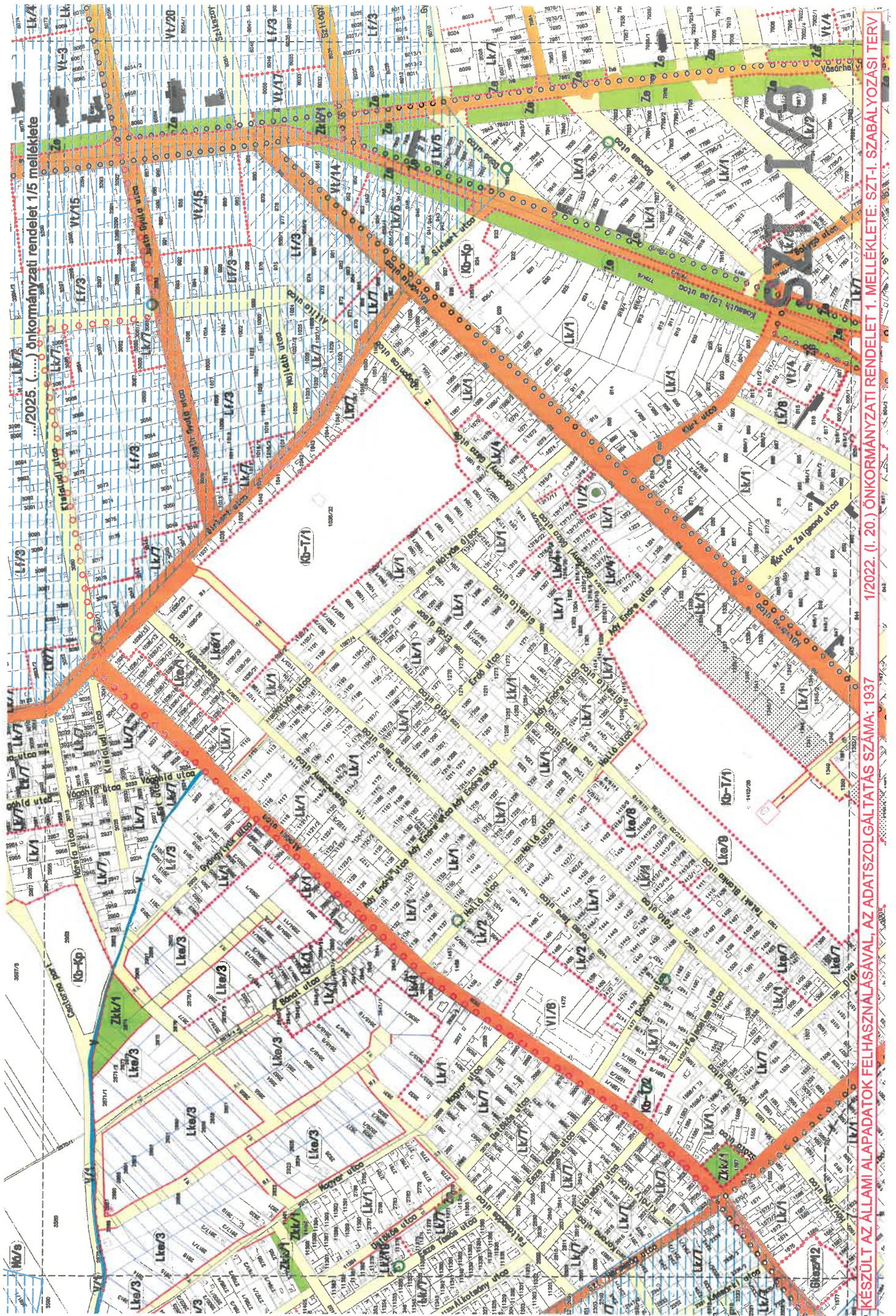
BEEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZZETE

	MAGYAROSIAS LAKÓTERÜLET
	KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
	INTEZMÉNY TERÜLET
	HETVÉGI HÁZAS ÖDÜLŐTERÜLET
	ÖDÜLŐHÁZAS ÖDÜLŐTERÜLET
	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
	ÁLTALÁNOS GAZDASÁGI TERÜLET
	KÜLÖNLEGES – EGÉSZSÉGSÜGYI INTEZMÉNY TERÜLET
	KÜLÖNLEGES – MAGYKITERJEDÉSŐ SPORTOLÁSI CÉLO TERÜLET
	KÜLÖNLEGES – KOZMÓ TERÜLET
	KÜLÖNLEGES – KOZLEKEDÉSI TERÜLET
	KÜLÖNLEGES – SZENNYVIZTISZTÍTÓ TERÜLET
	KÜLÖNLEGES – LOVARDA TERÜLET
	KÜLÖNLEGES – IDEENFORGALMI, TÁBOR TERÜLET
	KÜLÖNLEGES – LÓTÉR

BEEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZZETE

	KÖZÖTTI KOZLEKEDÉSI TERÜLET
	KÖZÖTTIPALYAS KOZLEKEDÉSI TERÜLET
	ZÖLDTERÜLET – KOZPARK
	ZÖLDTERÜLET – KOZKERT
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ZÖLDTERÜLETEI
	VEDELMI ERŐTERÜLET
	KÖZJÖLETTI ERŐTERÜLET
	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	KORLÁTOZOTT HASZNÁLATO MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	VÍZGAZDALKODÁSI TERÜLET
	KÜLÖNLEGES – MAGYKITERJEDÉSŐ SPORTTERÜLET
	KÜLÖNLEGES – SZABADIDOPARK TERÜLET
	KÜLÖNLEGES – TERETŐ TERÜLET
	KÜLÖNLEGES – KEGYELETI PARK
	KÜLÖNLEGES – STRAND, KIKÖTŐ ÉS REKREÁCIÓS TERÜLET

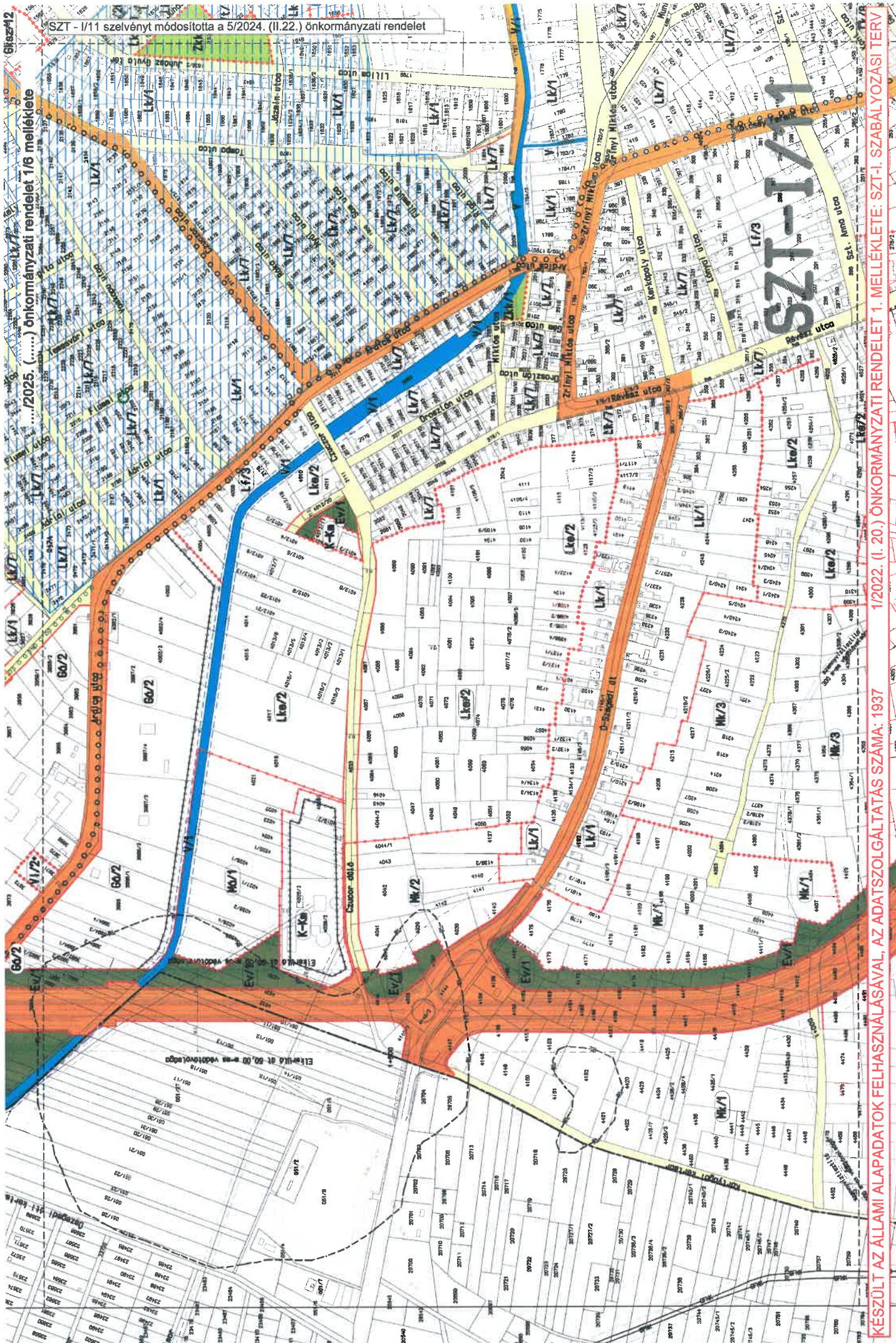




2025. (...) önkormányzati rendelet 1/5 melléklete
2022. (I. 20.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 1. MELLÉKLETE: SZT-I. SZABALYOZÁSI TERV
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL, AZ ADATSZOLGÁLTATÁS SZÁMA: 1937

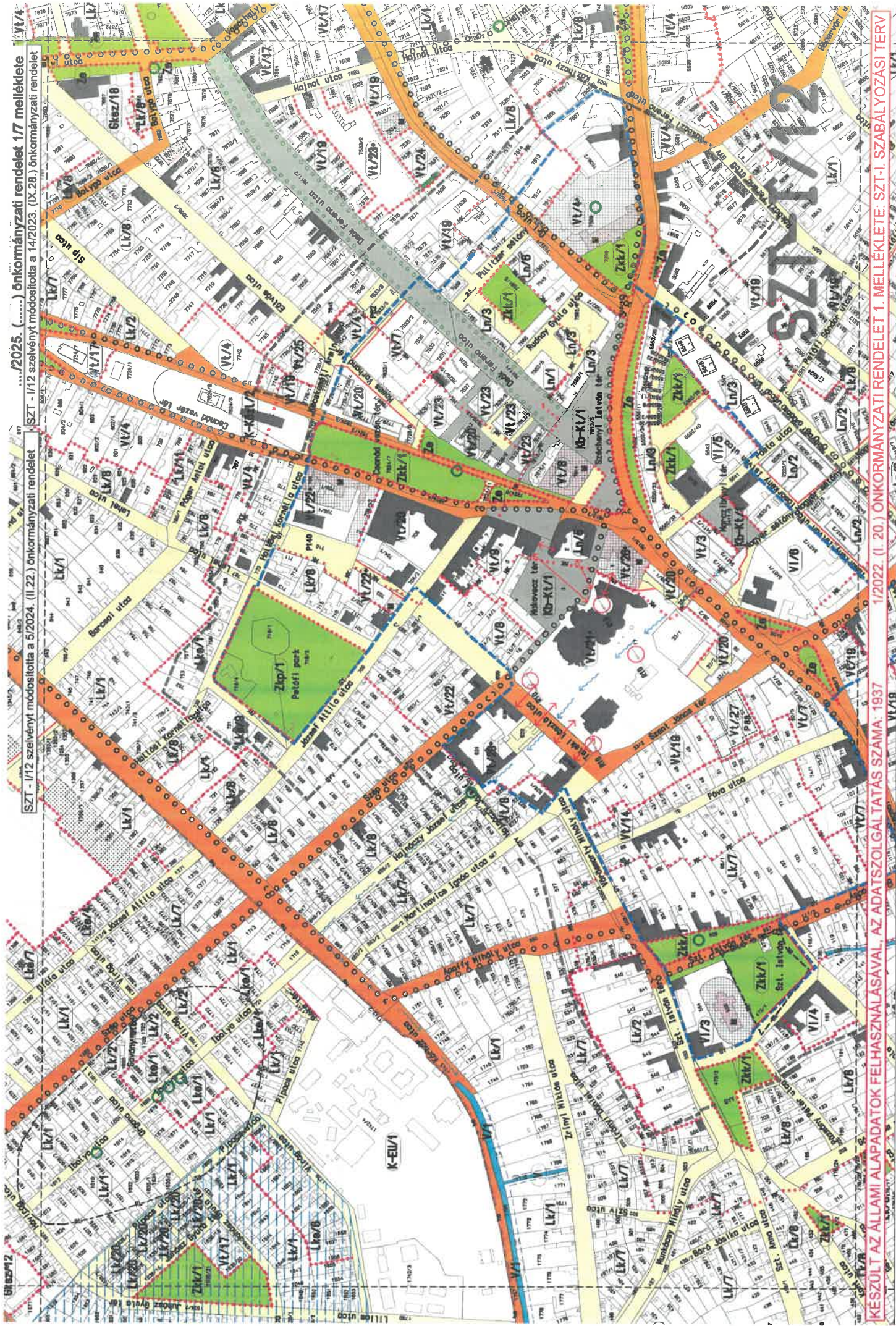
SZT - I/11 szelvényt módosította a 5/2024. (II.22.) önkormányzati rendelet

6/2025. (.....) önkormányzati rendelet 1/6 melléklete



KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL, AZ ADATSZOLGÁLTATÁS SZÁMA: 1937

1/2022. (I. 20.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 1. MELLEKLETE: SZT-I. SZABALYOZÁSI TERV

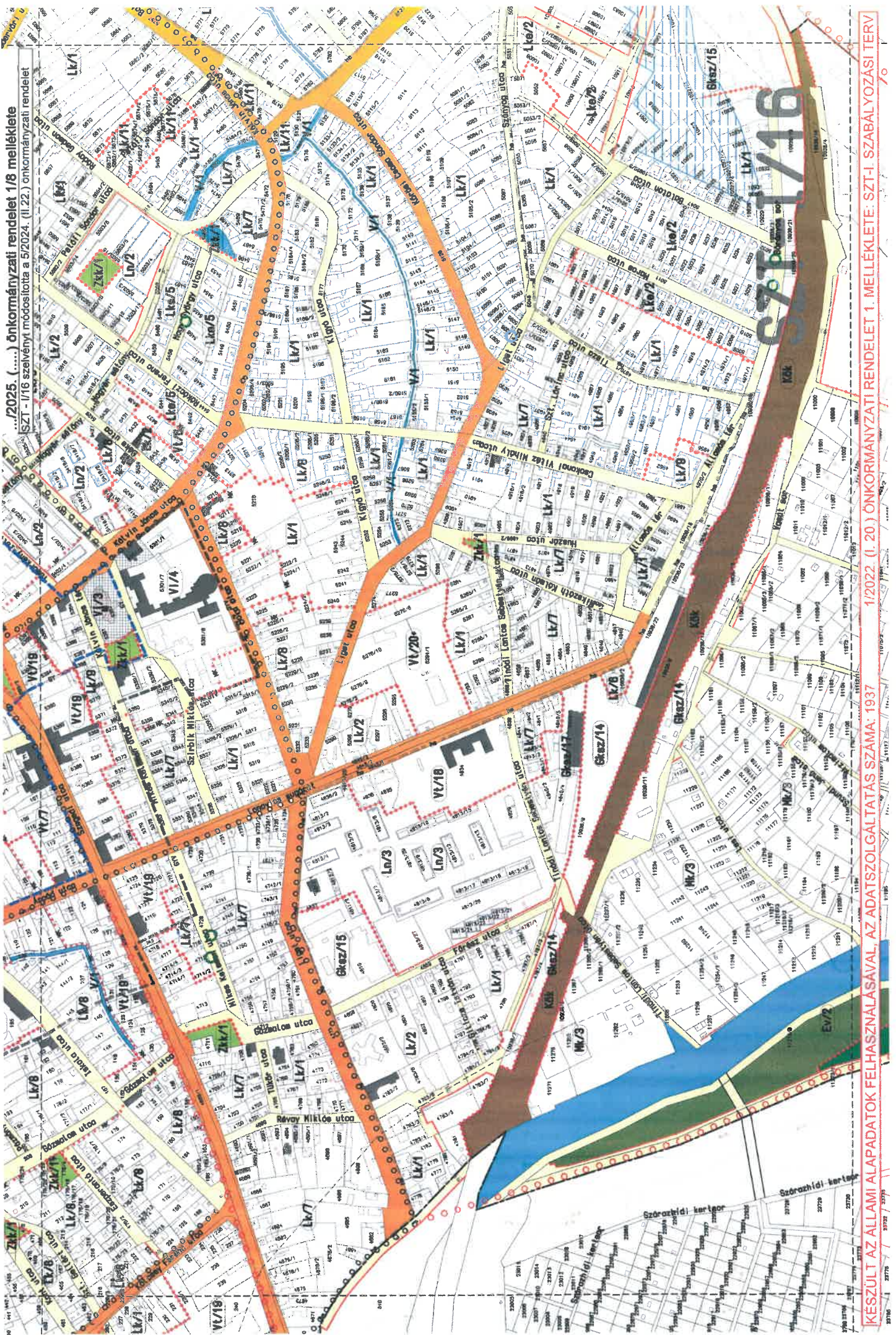


...2025. (...). önkormányzati rendelet 1/7 melléklete

SZT - I/12 szelvényt módosította a 5/2024. (II.22.) önkormányzati rendelet

SZT - I/12 szelvényt módosította a 14/2023. (IX.28.) önkormányzati rendelet

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL, AZ ADATSZOLGÁLTATÁS SZÁMA: 1937
/2022. (I. 20.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 1. MELLEKLETE: SZTI-I. SZABÁLYOZÁSI TERV



...2025. (...). önkormányzati rendelet 1/8 melléklete
SZTI - I/16 szelvény módosította a 5/2024. (II.22.) önkormányzati rendelet

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL, AZ ADATSZOLGÁLTATÁS SZÁMA: 1937
1/2022. (I. 20.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 1. MELLÉKLETE: SZTI-1 SZABALYOZÁSI TERV /6

MAKÓ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

2024.

3.módosítás

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. Bevezetés

1.1. Előzmények

Makó Város Képviselő-testülete 3/2022. (I. 19.) MÖKT határozattal fogadta el településszerkezeti tervet. Az Építési Szabályzatot (MÉSZ) a 1/2022. (I. 20.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá. Módosítási eljárás indításáról döntött az önkormányzat a 184/2024. (VIII.28.) MÖKT h. és az azt kiegészítő 249/2024. (X.30.) MÖKT határozatában gazdaságfejlesztési és lakosságot segítő ügyekben. Jelen tervdokumentációban több módosító feladat 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.

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 településrendezési eszközök módosítása a korábbi R. településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik. Az önkormányzat által biztosított, az E-TÉR online felületről állami adatként letöltött tervezési alaptérkép szerint az adott feladatok térképei ellenőrzésre, szükség esetén korrigálásra kerülnek.

1.2. A tervezési területek / célterületek

<u>1.sz. tervezési feladat</u>	Makó, Rákosi út – 430 jelű főút – Királyhegyesi út – vasút által határolt tömb
<u>1/1. célterület:</u>	Makó, Ipari parki út 10405/47 hrsz.-ú telek
<u>1/2. célterület:</u>	Makó, Ipari parki út 10405/59 és 10405/60 hrsz.-ú telkek
<u>2.sz. tervezési feladat</u>	Makó, Almási utca – 2870/2 hrsz.-ú csatorna – Üstökös utca – Magyar utca által határolt tömb
<u>2/1. célterület:</u>	Makó, Bánat utca és környéke
<u>2/2. célterület:</u>	Makó, Gyöngytyúk utca és a Bánat utca közötti tömb telkei
<u>3.sz. tervezési feladat</u>	Makó, Csanád vezér tér, Hollósy Kornélia utca és a Kürt utca közötti tömbön belül a 7734/1 és a 7734/7 hrsz.-ú telkek
<u>4.sz. tervezési feladat</u>	Makó, Szegedi utca – Lonovics sgt. – Mikes Kelemen utca – Gözmalom utca által határolt területen belül a 4718 és a 4720 hrsz.-ú telkek
<u>5.sz. tervezési feladat</u>	Makó, Lesi városrész: Vasút sor – Vízimalom utca – 11272 hrsz.-töltés – Lesi utca által bezárt tömbön belül az 1157 hrsz.-ú telek
<u>6.sz. tervezési feladat</u>	Helyi építési szabályzatot és mellékletei érintő településrendezési feladatok
<u>6/1.sz. célterület:</u>	Makó, Csanád vezér tér – Hollósy Kornélia utca – Petőfi park – József A. utca által bezárt tömbön belül a 705 és a 709/3 hrsz.-ú telkek
<u>6/2.sz. célterület:</u>	Makó, Csanád vezér utca – Eötvös utca – Bolygó utca – Vásárhelyi utca – Deák F. utca – Széchenyi tér által bezárt tömbön belül a 7674 hsz.-ú telek
<u>6/3.sz. célterület:</u>	Makó, Hold u. – Kálvin u. – Csokonai u. – Kígyó u. – Liget utca által bezárt tömb
<u>6/4.sz. célterület:</u>	Makó, Ardics u. – Czuczor u. – Nagyér-csatorna – Maroslelei út által bezárt tömb

1.3. A tervezési feladatok / a módosítások témái

1.sz. tervezési feladat Makó, Rákosi út – 430 jelű főút – Királyhegyesi út – vasút által határolt tömb

1/1. célterület: Makó, Ipari parki út 10405/47 hrsz.-ú telek

A Makói Ipari park szennyvízelvezetési rendszerének új átemelője érinteni fogja a Makó, 10405/47 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú építési telket is. Az adott területen a közterület növeléséhez szükséges a szabályozási vonal felszerkesztése a belterületi szabályozási tervre.

1/2. célterület: Makó, Ipari parki út 10405/59 és 10405/60 hrsz.-ú telkek

A Makó, belterület 10405/59 és 10405/60 hrsz.-ú ingatlanokon az építési hely növeléséhez a telkek hátsó kertjének méretét 0 m-ben kell meghatározni a helyi építési szabályzatban.

2.sz. tervezési feladat Makó, Almási u. – 2870/2 hrsz.-ú csatorna – Üstökös utca által határolt tömb

2/1. célterület: Makó, Bánat utca

A szabályozási terven a Bánat utca kiszabályozott útszélesítésének nyomvonalát keleti irányba kell elmozdítani közművek építése miatt. A változtatásból adódik a telkek méretének csökkenése, amely alapján megvizsgálandó a kisvárosi lakóterület kiterjesztése a tömb Bánat utca felőli részére is, a kertvárosi lakóterület helyére.

2/2. célterület: Makó, Gyöngytyúk utca és a Bánat utca közötti tömb

A Makó, belterület 2893/3 hrsz.-ú ingatlanon a hatályos szabályozási terv tömbfeltáró utcanyitást jelöl, melynek törlése szükségessé vált. Megvizsgálandó a belső tömbben kiszabályozott utcák vonalvezetése, szükség esetén átalakítása.

3.sz. tervezési feladat Makó, Csanád vezér tér Hollósy Kornélia u. és a Kürt u. közötti tömbön belül a 7734/1 és a 7734/7 hrsz.-ú telkek

A makói McDonald's 7734/7 hrsz.-ú telke és a szomszédos ÖMV üzemanyagtöltő állomás telke közötti telekhatár rendezése vált szükségessé.

4.sz. tervezési feladat Makó, Szegedi utca – Lonovics sgt. – Mikes Kelemen utca – Gőzmalom utca által határolt területen belül a 4718 és a 4720 hrsz.-ú telkek

Makó, belterület 4718 és 4720 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában tulajdonos kérte a két telke közötti övezeti határ (hátsó telekhatár) kismértékű elmozdítását a Szegedi utca irányába (csökkenne a településközponti „Vt/19”-es jelű építési övezet a kisvárosi „Lk/7 jelű” lakóterület javára).

5.sz. tervezési feladat Makó, Lesi városrész: Vasút sor – Vízimalom u. – 11272 hrsz.-töltés – Lesi u. által határolt tömbön belül a 11157 hrsz.-ú telek

Makó, belterület a 11157 hrsz.-ú ingatlan jogi határán belül van a 11154 hrsz.-ú közlekedési közterület (Szundi Jenő utca) útkanyarulatának egy része, amelynek okán szükséges a jogi viszonyok rendezése.

6.sz. tervezési feladat Helyi építési szabályzatot és mellékletei érintő településrendezési feladatok

6/1.sz. célterület: Makó, Csanád vezér tér – Hollósy Kornélia utca – Petőfi park – József A. utca által bezárt tömbön belül a 705 és a 709/3 hrsz.-ú telkek

Az Erdei János Városi Sportcsarnok energetikai korszerűsítése miatt oldalkert kialakítása szükséges az érintett, 705 hrsz.-ú telekhez, mely bővítést a 709/3 hrsz.-ú ingatlanból lehetne megoldani.

6/2.sz. célterület: Makó, Csanád vezér utca – Eötvös utca – Bolygó utca – Vásárhelyi utca – Deák F. utca – Széchenyi tér által bezárt tömb

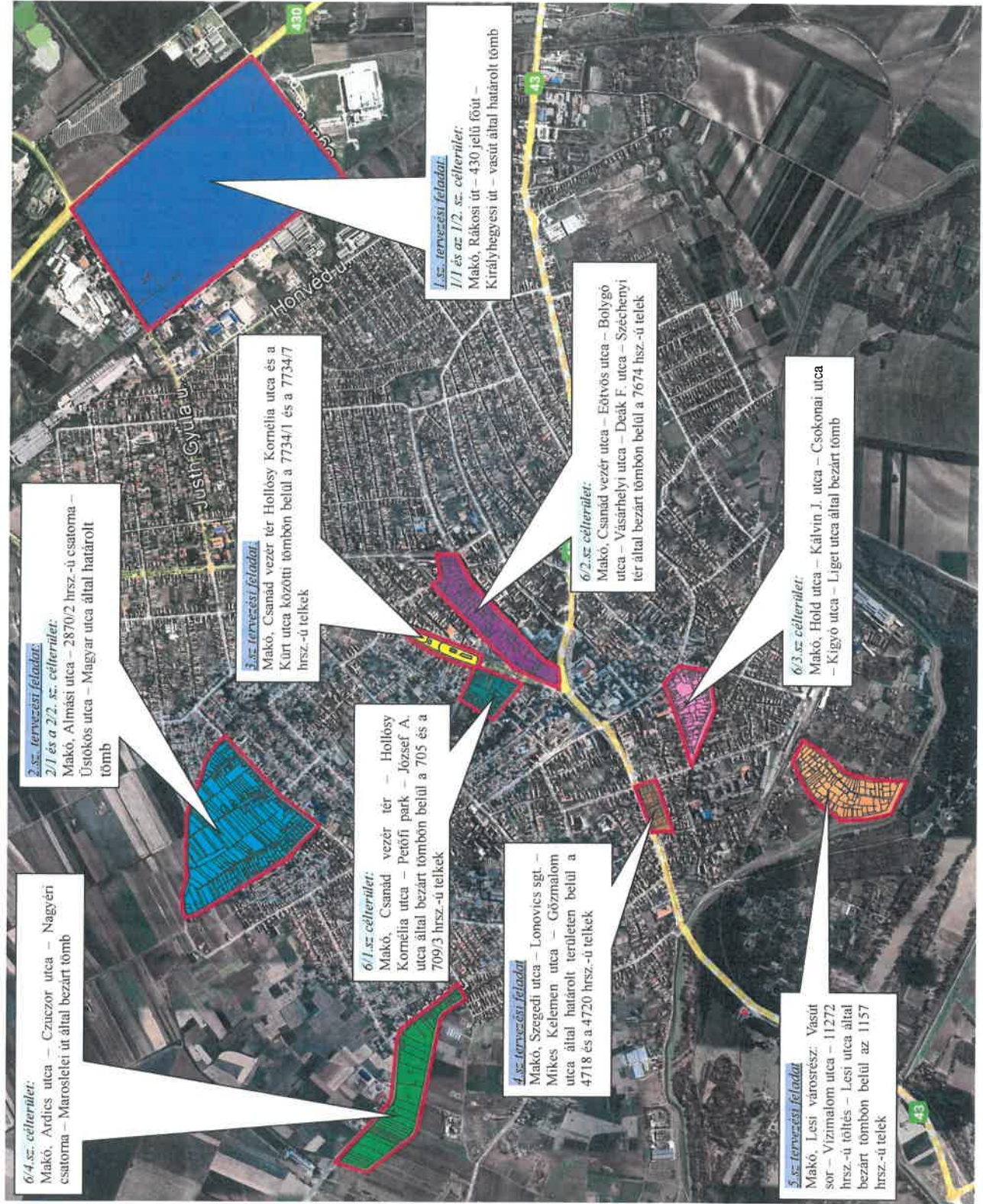
Építésügyi hatósági eljárás rendezése érdekében szükséges a Makó, belterület 7674 hrsz.-ú ingatlan építési helyének szabályozási terven történő feltüntetése.

6/3.sz. célterület: Makó, Hold utca – Kálvin u. – Csokonai u. – Kígyó u. – Liget u. által bezárt tömb

Az adott kisvárosi lakóterületen különböző, egymástól nagyságrendekkel eltérő méretű telkek helyezkednek el, azonban szabályozási előírás ezeket a kialakult adottságokat nem veszi figyelembe. Szükséges a tömb építési előírását felülvizsgálni, és ha kell több kategóriát is kijelölni az azonos tulajdonsággal bíró ingatlanok esetében.

6/4.sz. célterület: Makó, Ardics utca – Czucor utca – Nagyér-csatorna – Maroslelei út

Az adott tömbön belüli telkekre tervezett beruházások megvalósíthatósága érdekében szükséges a Maroslelei út és az Ardics utca északi oldalán fekvő telkeknél lévő „Gá/2” jelű általános gazdasági terület előírásainak alkalmazása a jelenlegi „Gá/1” jelű övezeti besorolás helyett.



2.3. Módosítások bemutató leírása

1.sz. tervezési feladat Makó, Rákosi út – 430 jelű főút – Királyhegyesi út – vasút által határolt tömb

1/1. célterület: Makó, Ipari parki út
10405/47 hrsz.-ú telek

A 141/2018. (VII.27.) Korm. rendelet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházással nyilvánította a „Makó város területén megvalósítandó infrastruktúra- és gazdaságfejlesztésre irányuló beruházások”-at, amelynek keretében a Makói Ipari park szennyvízelvezetése új, ~9 km hosszúságú vezetékpárral csatlakozik a szennyvíztisztító telephez. A rendszer átemelője a Makó, bt. 12206 hrsz.-ú közterületen kerül kiépítésre, azonban a jelenlegi közterület adottságai és a szennyvízátemelő telepítési helyének nagysága szükségessé teszi a 10405/47 hrsz.-ú telekből is további közterület kialakítását. A szóban forgó ingatlan sarokrészből 90 m²-nyi (6,0 m*15,0 m) területet át kell tenni általános gazdasági területből (Gá/7-ből) közúti közlekedési területbe.

A 3/2022. (I.19.) MÖKT. határozatával elfogadott, hatályos településszerkezeti terve a tömbök közötti kiszolgáló utakat fehér színnel jelöli, ezért szükséges a szerkezeti terv módosítása.

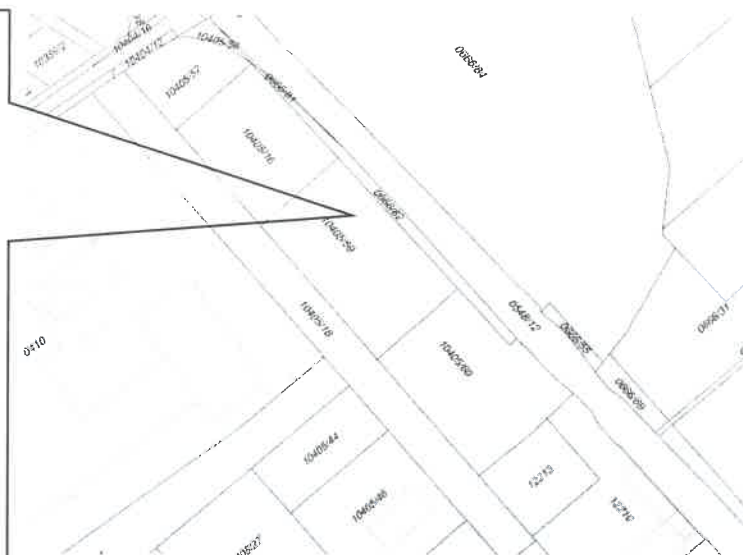


Szerkezeti terv módosítása az 1/1. sz. célterületnél:

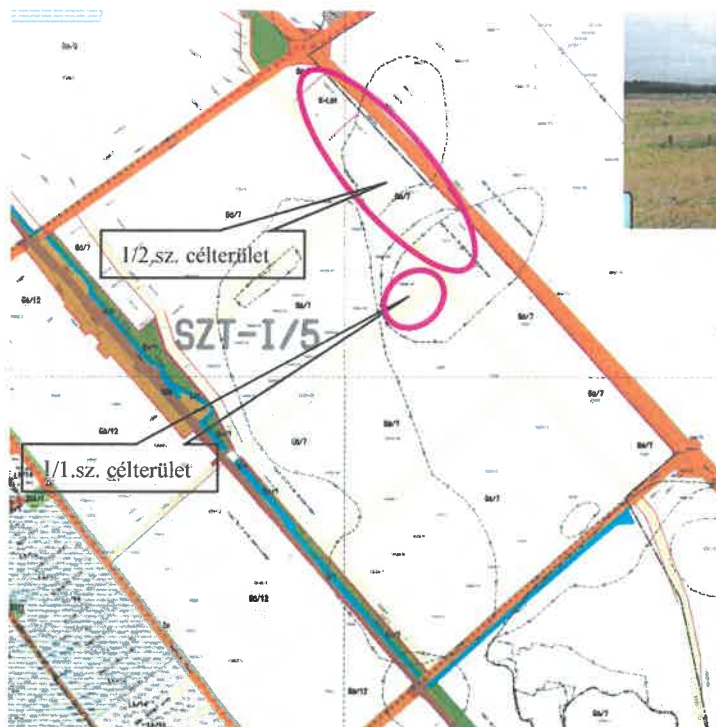
Makó, Rákosi út – 430 jelű főút – Királyhegyesi út – vasút által határolt tömb 1/1. sz. célterület: Makó, Ipari parki út 10405/47 hrsz.-ú telek	
Jelenleg hatályos szerkezeti terv	Módosított szerkezeti terv
<p>A 6m*15m-es kimetszésből adódó változás érinti a területi mérleget is, a 90 m²-t (0,0090 ha-t) kerekítve 0,01 ha-ként lehet a táblázatban szerepeltetni.</p>	

1/2. célterület: Makó, Ipari parki út 10405/59 és 10405/60 hrsz.-ú telkek
 Az 10405/59 és 10405/60 hrsz.-ú telkein pályázati forrásból beruházásokat kívánnak megvalósítani. A két, általános gazdasági terület („Gá/7” jelű) besorolású telkekre tervezett létesítmények nem férnek el a meglévő telekmélységében kötelezően elhagyandó 5 m-es előkert és a jelenlegi min. 6 m-es méretű hátsókert elhagyása után a kialakuló építési helyen belül. Az OTÉK erre vonatkozó előírása a hátsókertre egyedi szabályozást is engedélyez. A hátsókert méretének 0 m-re való lecsökkentése elősegíti a gazdasági fejlesztés megvalósítását. Az ingatlanok környezetének vizsgálatával kijelenthető, hogy ez az engedély nem korlátozza a csatlakozó, keskeny, védelmi erdő besorolású, 0666/82 hrsz.-ú (korábban 0666/63 hrsz.-ú) ingatlan használatát. Továbbá ugyanezen telektömb további, szintén a „Gá/7” jelű övezetébe tartozó telkeihez képest sem jutnak kedvezőbb feltételekhez a tulajdonosok, hiszen a többi ingatlannál már nincsenek hátsókerti részek, csatlakoznak a 430 jelű úthoz, azok a 0666/82 hrsz.-ú telek szélességével mélyebbek is. Ezen a célterületen történő módosítás nem érinti a szerkezeti tervet.

A 2022-ben elfogadott szabályozási tervhez képest (valószínűleg 2018-as adatokra épült) az akkori 10405/16 hrsz.-ú telket a tervezett övezeti határ mentén kettéválasztották 2018 és 2022 között. A lőtér besorolású telekrészt az 10405/15 hrsz.-ú telekhez kapcsolták és megkapták az 10405/16 hrsz.-ot. Az általános gazdasági területre eső telekrészt pedig az 10405/58 hrsz.-ot kapta meg. Azonban 2023-ban további telekalakítást végeztek el: az 10405/17 hrsz.-ú telekirányába tovább növelték az 10405/58 hrsz.-ú telket. Az érintett telkek hrsz.-a így megváltozott: az északnyugati, 10405/58 hrsz.-ú telek az 10405/59 és a mellette lévő, maradék telek 10405/60 hrsz.-ot kapott.



Kivágat a E-tér-ből kapott földhivatali adatszolgáltatásból (2024. évi)

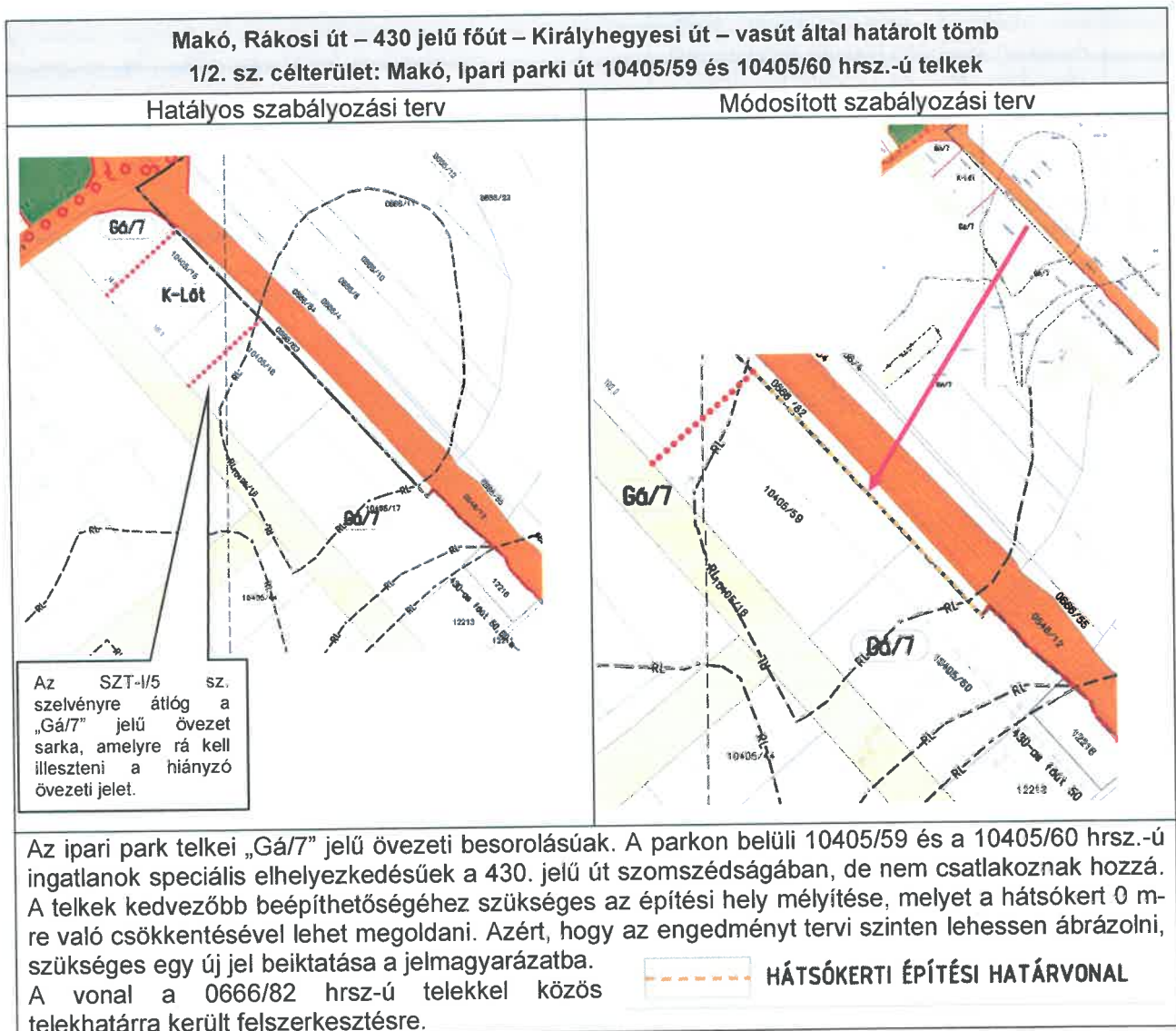
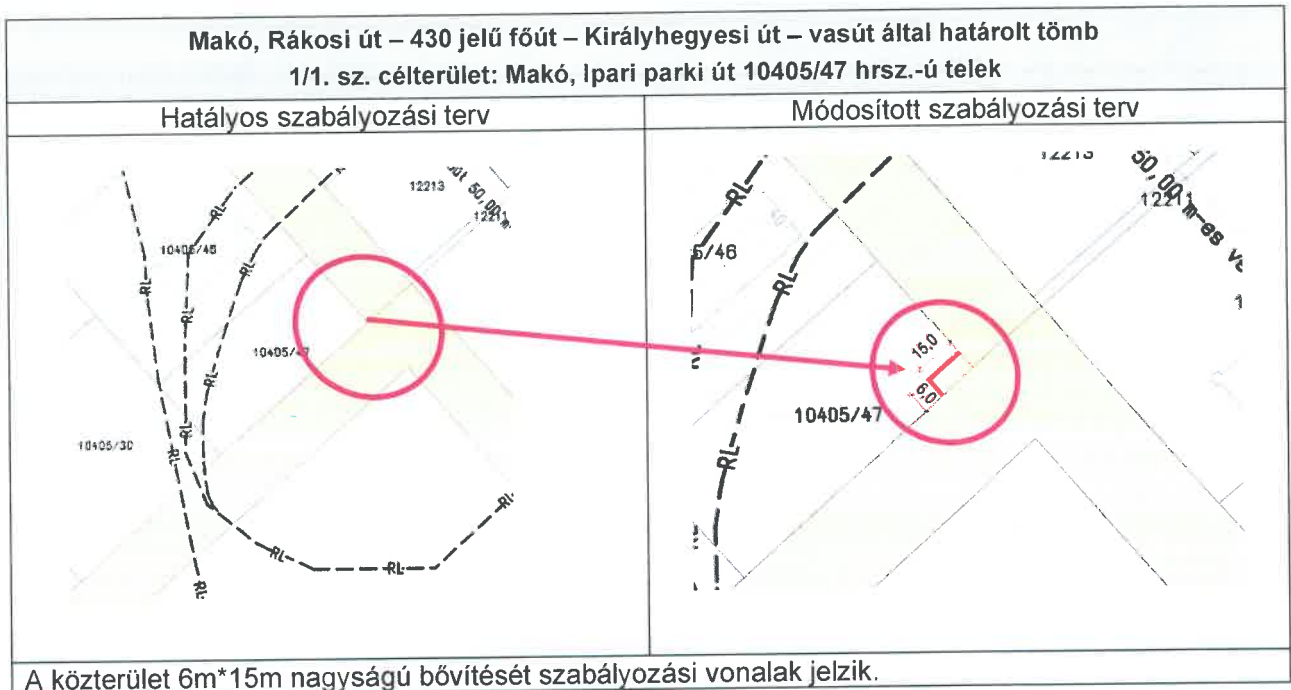


1/2. sz. célterület távlati fotója

Az 1. sz. tervezési feladathoz tartozó két célterület esetében szükséges a szabályozási terv módosítása.

A tervezési terület az SZT-I/5; SZT-I/6; SZT-I/9; SZT-I/10 szelvényeket érinti, azonban változtatás csak az SZT-I/5 és az SZT-I/6 szelvényeken történik.

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



2.sz. tervezési feladat Makó, Almási utca – 2870/2 hrsz.-ú csatorna – Üstökös utca – Magyar utca által határolt tömb

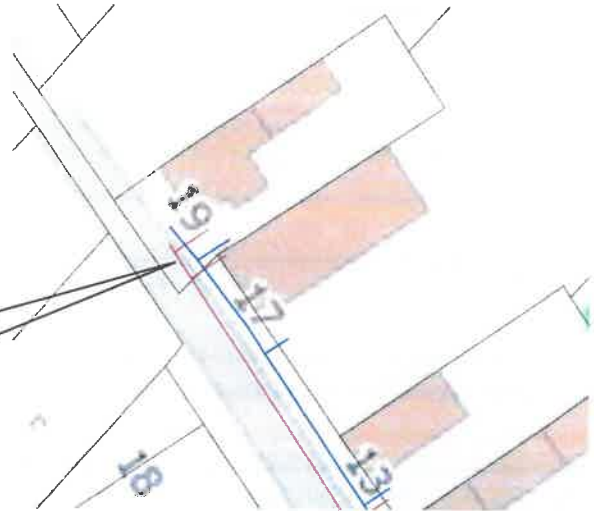
2/1. célterület: Makó, Bánat utca nyomvonala

2/2. célterület: Makó, Gyöngytyúk utca és a Bánat utca közötti tömb telkei

2/1. célterület: Lakossági kérés alapján a Bánat utca szabályozási terven kiszabályozott útszélesítésének nyomvonalát módosítani kell a kialakult állapot szerint a telekhatárok rendezése érdekében, mert a Bánat utca keleti oldalán lévő 2882 hrsz.-ú telek jelenlegi előkertjében települési víziközműhálózat épült tűzcsappal. A közmű nyomvonalának esetleges tovább építése is indokolja a közterület eltolását keleti irányba. A hatályos terven szereplő 16,0 m-es szabályozási szélesség továbbra is megfelel, nem kell megnövelni azt.



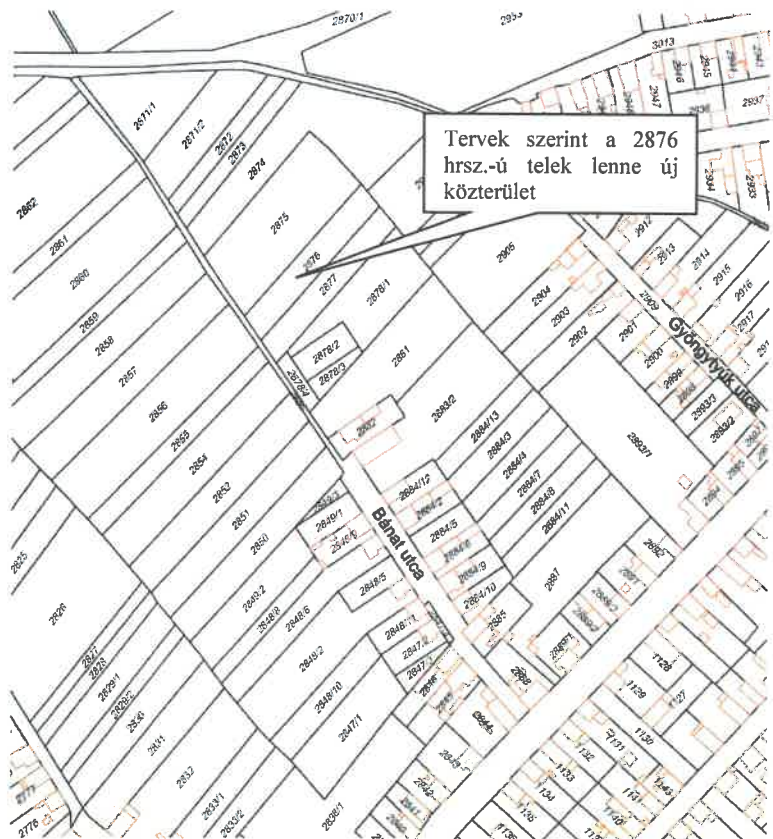
2882 hrsz.-ú telekre „bevezetett” települési közművezetékek tovább építése teszi szükségessé a tervezett utca nyomvonalának elmozdítását a 2870/2 hrsz.-ú csatornáig azért, hogy közterületen lehessen az alapközműveket elhelyezni.



Részlet az E-közmű-ből

Az alaptérkép több telek esetében is változott az elmúlt évek alatt. Közel 500 m²-es telkeket alakítottak ki az Almási utca telkeihez hasonlóan. Ebből adódik, hogy a Bánat utca keleti határán az első tervezett keresztutcáig (a 2876 hrsz.-ú telekig) a kisebb alapterületű telkek kialakíthatósága érdekében, a még be nem épült szakaszon a kertvárosi („Lke/3”) jelű lakóterület övezet helyett kisvárosi („Lk/1”) lakóterületre változzon a területhasználat.

A következő oldalon bemutatott építési övezeti előírásokból látható, hogy az „Lk/1” jelű övezetben a telekméretre nincs alsó limit meghatározva, míg az „Lke/3”-ban min. 700 m²-es ingatlanokat kell kialakítani. Bár a kertvárosi lakóterület kedvezőbb beépíthetőséget biztosít, a kisebb kisvárosi övezetben viszont magasabb épületek lehet építeni. Ezen paraméterek is igazolják a területhasználat módosítását.



Tervek szerint a 2876 hrsz.-ú telek lenne új közterület

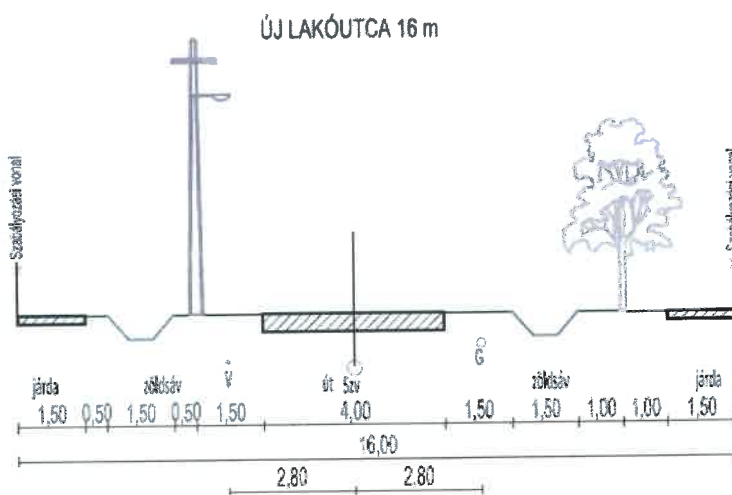
Kivágat a E-tér-ből kapott földhivatali adatszolgáltatásból (2024. évi)

	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		A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítható zörfelület (%)	A megengedett legnagyobb homlokzatmagasság (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
				Szélessége (m)	Mélysége (m)							
3	Lk/1	O	-	12	-	30	-	-	55	7,5	-	
6	Lke/3	O	700	12	-	35	0,6	-	45	6,5	-	

2/2. célterület: 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 teleknek vásárolták – de a tömbfeltáró út kiépítése sem tervezet. Kérik az utcanyitás eltörlését a telek beépíthetősége érdekében. A kérelem alapján a tervezett utcácska megszüntetése után a 16,0 m-es tömbfeltáró utca zsákutcává alakul, ezért a szabályozási szélességet ki kell bővíteni, hogy a gépjárműforgalom meg tudjon fordulni.

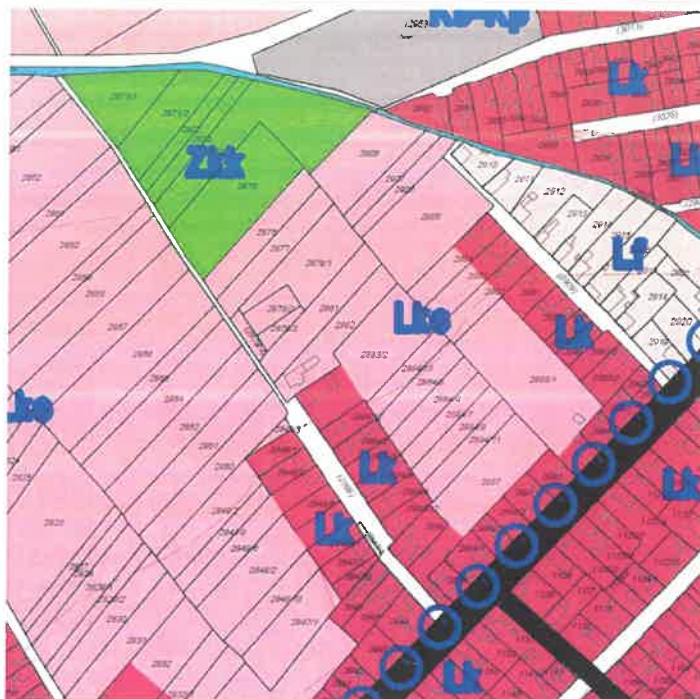


Kivágat a E-tér-ből kapott földhivatali adatszolgáltatásból (2024. évi)

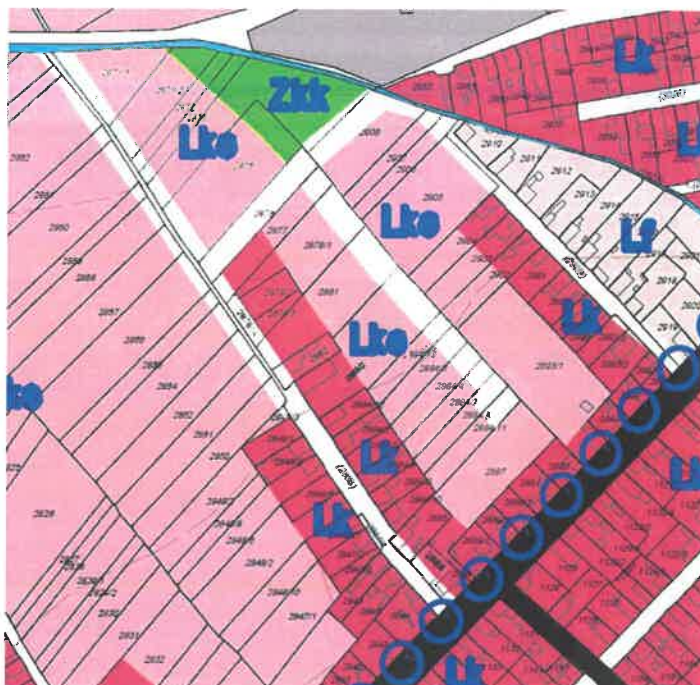


A Bánat utca tervezett kereszt-szelvénye a város irányába nézve

Makó, Almási utca – 2870/2 hrsz.-ú csatorna – Üstökös utca – Magyar utca
Hatályos szerkezeti terv

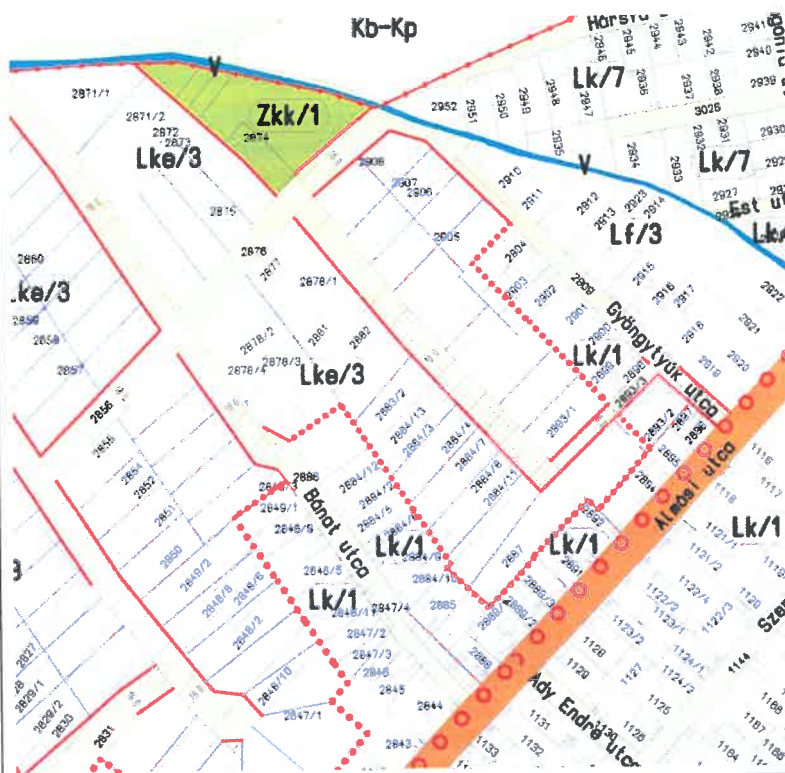


Módosított szerkezeti terv



A Bánat utca tervezett nyomvonalát (1/1. sz. célterület) közműépítés miatt szükséges keleti irányba elmozdítani a szabályozási terven. A településszerkezeti terv szellemiségének megfelelően a jelen módosítással érintett közterületek -köztük a Bánat utca és a Gyöngytyúk utca belső kiszolgáló utcája is-, feltüntetésre kerültek a szóbanforgó tervre. A Gyöngytyúk utcai, 2893/3 hrsz.-ú telken (1/2. sz. célterületen) kialakított a szabályozási terven jelölt 8,0 m széles feltáró út törlésének nincs a szerkezeti tervet módosító vonzata, azonban a kiszélesített Gyöngytyúk utcát szintén ábrázolni kellett. A tervi változások a területi mérlegben is okoznak módosulásokat. A területhasználatok területi nagyságainak átrendeződését az alátámasztó munkarészbe illesztett táblázat mutatja be részletesen.

Makó, Almási utca – 2870/2 hrsz.-ú csatorna – Üstökös utca – Magyar utca
Hatályos szabályozási terv



A hatályos szabályozási terven vannak olyan szerkesztési jelek, amelyek nem lettek törölve az eredeti terv készítésénél. A szerkesztési hibák az adott területen jelen módosítás keretén belül törlésre kerülnek, ilyenek a:

- az Almási utcai ingatlansor hátsó telekhatárában látható vékony piros vonal (ez valójában a korábbi terven az övezeti határ jele lehetett),
- a tömbbelsőben lévő piros pöttyös kitöltés
- az Almási utca és a Bánat utca kereszteződésében lévő vékony piros vonal (helyette szabályozási vonal került fel a tervre)

Módosított szabályozási terv

A Bánat utca új nyomvonalát a keleti teleksorának már meglévő közterületi határa és a 2878/2-3 hrsz.-ú ingatlanok nyugati, utca felőli telekhatárának iránya jelölte ki.

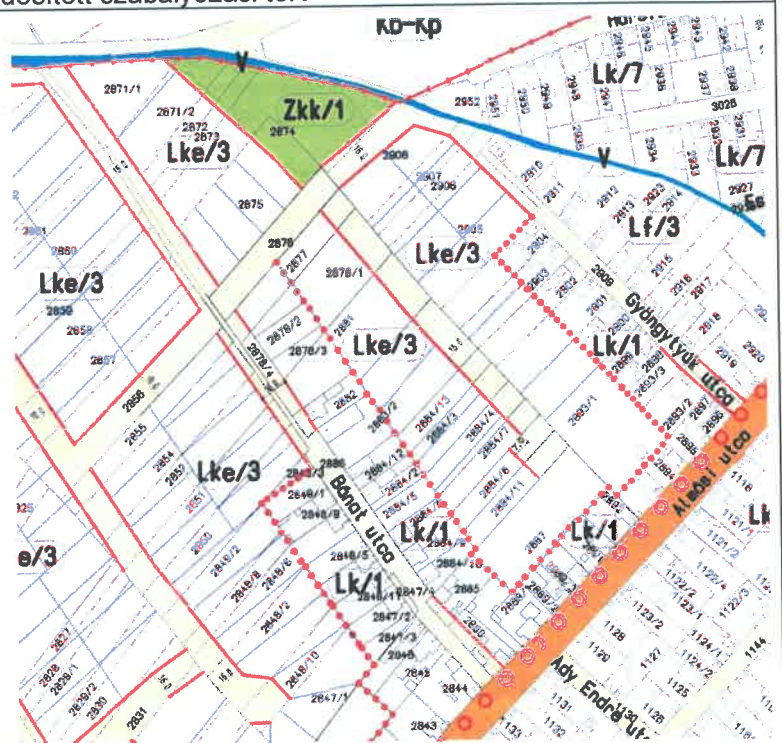
A 16,0 m-es Bánat utca közterületi szélességét a jobboldali, új szabályozási vonalával párhuzamosan húzott, szintén szabályozási vonal jelöli ki.

A 2893/3 hrsz.-ú telekről letörölt szabályozási vonalak miatt a tömbbelső útjának „zsákutcás vége” kiszélesítésre került 7,0 m-rel.

A tömbökön belül a javasolt telekhatárok kiosztása is megváltozott.

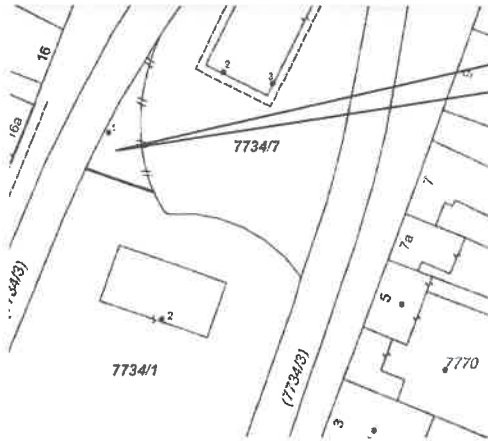
A Bánat utca jobboldali teleksora „Lk/1” jelű építési övezetbe került át a 35. oldalon írt indokok alapján.

A módosítások az SZT-I/8 szelvényt érintik.



3.sz tervezési feladat Makó, Csanád vezér tér Hollósy Kornélia u. és a Kürt u. közötti tömbön belül a 7734/1 és a 7734/7 hrsz.-ú telkek

A Progress Étteremhálózat Kft. tulajdonában lévő (1027 Budapest, Bem József utca 1/B.) McDonald's étterem 7734/7 hrsz.-ú telke és a szomszédos ÖMV üzemanyagtöltő állomás 7734/1 hrsz.-ú telke közötti telekhatár rendezése vált szükségessé. A tervezett telekalakítás csak a szabályozási terv módosításával eszközölhető, mivel a hatályos övezeti határ nem egyezik meg sem a kialakult, sem a tervezett telekhatárral. A változtatás a szerkezeti terv módosítását is eredményezi az övezeti határ módosulása miatt.

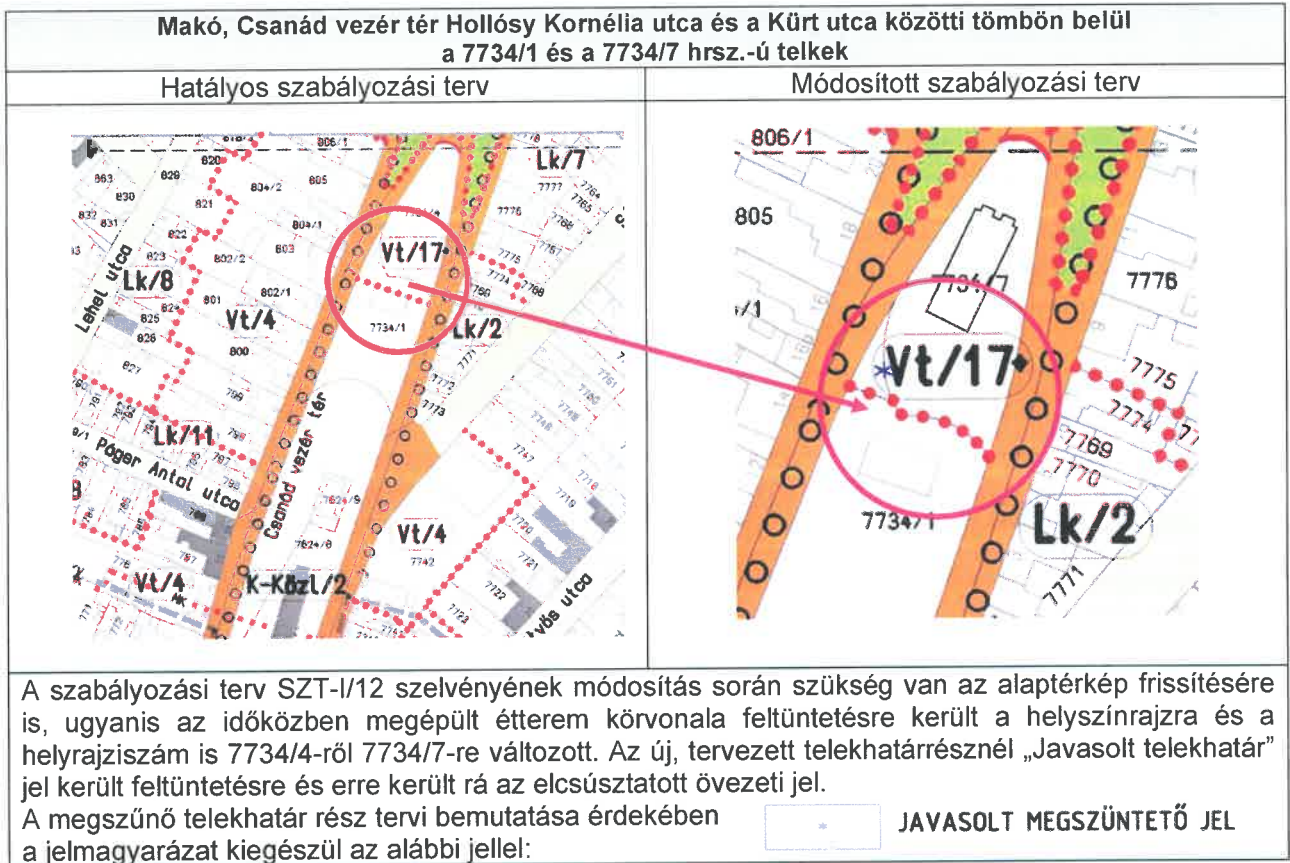


A 7734/7 és a 7734/1 hrsz.-ú ingatlanok közötti közös telekhatárának részleges módosításával történne meg az új övezeti határ kijelölése (a nyíl a tervezett új telekhatár szakaszra mutat rá).



Részlet a telekalakítási vázrajzból

Makó, Csanád vezér tér Hollósy Kornélia utca és a Kürt utca közötti tömbön belül a 7734/1 és a 7734/7 hrsz.-ú telkek	
Hatályos szerkezeti terv	Módosított szerkezeti terv
<p>A telekalakítási vázrajz szerint a 7734/1 és a 7734/7 hrsz.-ú telkek közös határa válik a módosítás után az új területhasználat határává. Az északabbra csúszó vonallal 439 m² nagyságú terület alakul ki, amely értékkel csökken a településközponti vegyes („Vt”) területe és ennyivel nő a különleges beépítésre szánt közlekedési terület. A hatályos szerkezeti terven a 4432 jelű, meglévő országos mellékút belterületi szakaszának nyomvonala tévesen került a szerkezeti tervben rögzítésre, amely félrevezető. A két közlekedési irány között önálló telkek húzódnak, nem a keskeny tömbben halad keresztül az út. Így nem felel meg a valóságnak és nincs összhang a szabályozási tervvel sem. Jelen módosítás keretében az út ábrázolása javításra került.</p>	



4.sz tervezési feladat Makó, Szegedi utca – Lonovics sgt. – Mikes Kelemen utca – Gözmalom utca által határolt területen belül a 4718 és a 4720 hrsz.-ú telkek

Makó, belterület 4718 és a 4720 hrsz.-ú telkek vonatkozásában az ingatlanok tulajdonosa kérte a két telke közötti övezeti határ (hátsó telekhatár) kismértékű elmozdítását a Szegedi utca irányába a tervezett fejlesztési céljainak /telekalakításuknak érdekében (csökkenne a település-központi „Vt/19”-es jelű építési övezet a kisvárosi „Lk/7” jelű lakóterület javára). A tulajdonos a saját életterét kívánja ezzel a megoldással növelni. A változás érinti a szerkezeti tervet is.

A két telek között lévő övezeti határ elmozdításával csökkeni fog a beépíthető terület, ugyanis a Településközponti vegyes terület egyrésze a kisvárosi lakóterületbe kerül át. A mellékelt táblázat szerint az előbbinek („Vt/19”-nek) magasabb a beépíthetősége és alacsonyabb a zöldfelületi előírása. Az „Lk/7” jelű építési övezetnél azonban fordítottan vannak a paraméterek meghatározva.

Hatályos övezeti előírások:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	
1	Az építési övezet		Az építési telkek								Az épület		Melléklet
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telkek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telkek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépíthetőség (%)	A legnagyobb megengedett szilárdterületi mutató (m ² /m ²)	Legnagyobb beépíthetőség (%)	A legkisebb szilárdterületi mutató (%)	A megengedett legnagyobb homlokzatmagasság (m)	Az építési területek feletti szintek száma		
				Szélessége (m)	Mélysége (m)								
9	Lk/7	O	-	12	-	40	-	-	45	6,5	-		
20	Vt/19	K	-	12	-	50	-	-	35	7,5	-		




Makó, Szegedi utca 26/d. (hrsz.: 4718)



Makó, Mikes Kelemen utca 25. (hrsz.: 4720)

Makó, Szegedi utca – Lonovics sgt. – Mikes Kelemen utca – Gőzmalom utca által határolt területen belül a 4718 és a 4720 hrsz.-ú telkek	
Hatályos szerkezeti terv	Módosított szerkezeti terv
<p>A területhasználatváltozással csökken a településközponti vegyes terület nagysága 330 m²-rel, ugyanennyivel nő a kisvárosi lakóterület övezete. A területi mérlegben 0,03 ha-ként kerül szerepeltetésre.</p>	

Makó, Szegedi utca – Lonovics sgt. – Mikes Kelemen utca – Gőzmalom utca által határolt területen belül a 4718 és a 4720 hrsz.-ú telkek	
Hatályos szabályozási terv	Módosított szabályozási terv
<p>A módosítás az SZT-I/12 szelvényt érinti. Az új telekhatár a Szegedi utca felőli közterületi telekhatárral párhuzamosan, attól 24,0 m-es távolságban került meghatározásra. Az új ingatlanhatárt a „Javasolt telekhatár” és azon „Övezeti határ” jel ábrázolja. A megszűnő telekhatár tervi bemutatása érdekében a jelmagyarázat kiegészül az alábbi jellel:</p>	
<p style="text-align: right;">  JAVASOLT MEGSZÜNTETŐ JEL </p>	

5.sz tervezési feladat Makó, Lesi városrész: Vasút sor – Vízialom u. – 11272 hrsz.--töltés – Lesi u. által határolt tömbön belül a 11157 hrsz.-ú telek

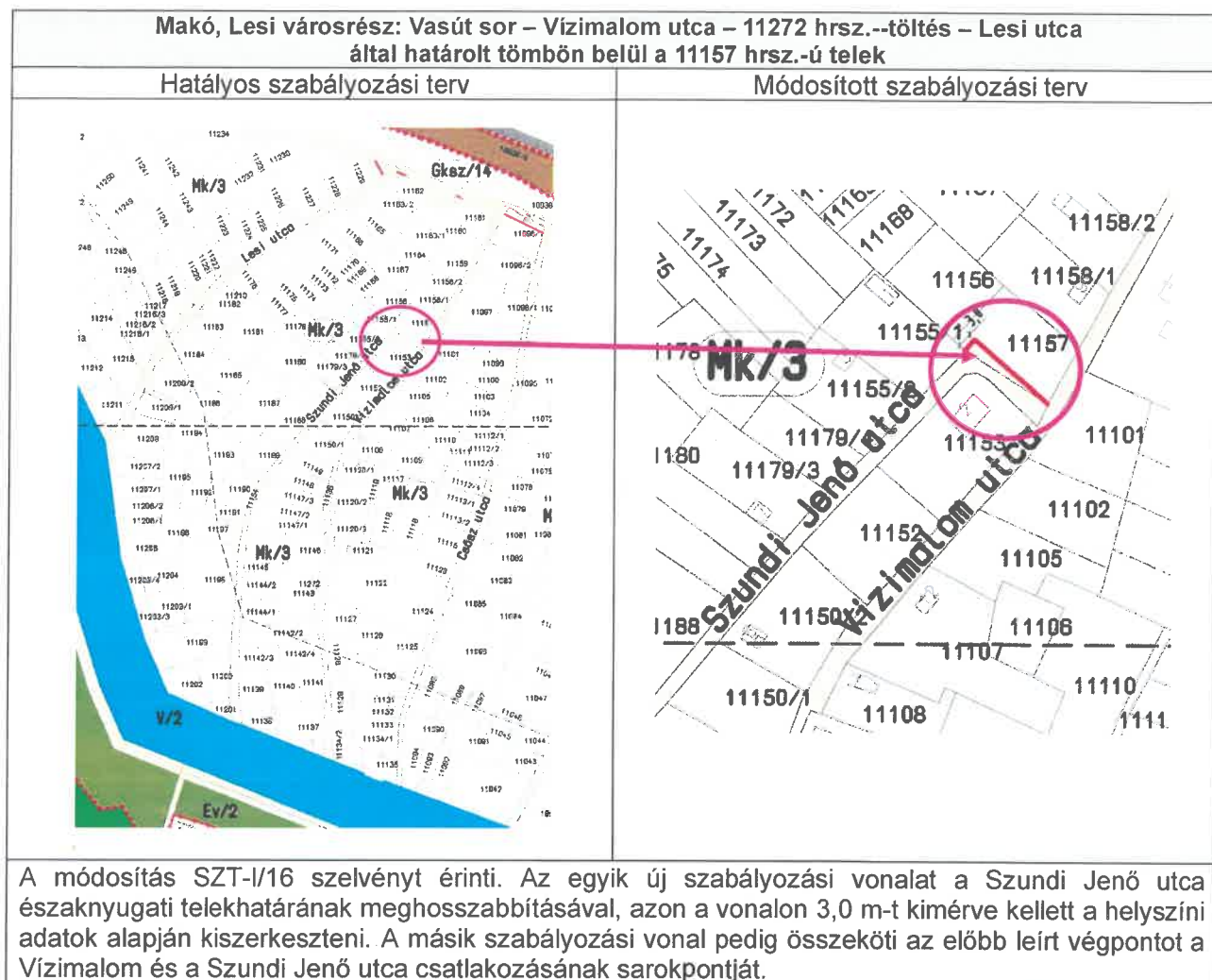
Kialakult állapot szerint Makó, belterület a 11157 hrsz.-ú ingatlan jogi határán belül van a 11154 hrsz.-ú közlekedési közterület (Szundi Jenő utca) útkanyarulatának egy része, amely azonban a földhivatali nyilvántartásban nem került rögzítésre. Az alaptérképre történő átvezetéséhez első lépésben szükséges a szabályozás terv kiegészítése, a kimetszés határánál új szabályozási vonal rögzítése.



A hatályos szerkezeti tervet azért szükséges módosítani, mert a kiszolgáló utcák fehér színnel kerültek jelölésre, így a közterület szélesítése miatt a kertés mezőgazdasági területből kiemelésre kerülő telekrészt ki kell fehéríteni.

A Szundi Jenő utca kiépített útja az utca törésében mérve 3,0 m mélységig metsz bele a 11157 hrsz.-ú telekbe, és onnan lecsökken a belógás a Vízialom utcai csatlakozásig.

Makó, Lesi városrész: Vasút sor – Vízialom utca – 11272 hrsz.--töltés – Lesi utca által határolt tömbön belül a 11157 hrsz.-ú telek	
Hatályos szerkezeti terv	Módosított szerkezeti terv
<p>A mezőgazdasági kertés („Mk” jelű) területből átkerül 42 m² nagyságú földrészlet közúti közlekedési területbe. Ez a módosítás átváltva 0,0042 ha, mely valójában a kerekítés szabályait alkalmazva nem tud a jóváhagyandó munkarész területi mérlegében megjelenni, de maga a szám jelölésképpen piros színnel kiemelésre kerül.</p>	



6.sz tervezési feladat Helyi építési szabályzatot és mellékletei érintő településrendezési feladatok


6/1.sz célterület: Makó, Csanád vezér tér – Hollósy Kornélia utca – Petőfi park – József A. utca által bezárt tömbön belül a 705 és a 709/3 hrsz.-ú telkek

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. A pályázat sikerét követően, a tervezése 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 a 705 hrsz.-ú ingatlanhoz történő csatolása, amely telekalakítás szintén csak a szabályozási terv módosításával eszközölhető, mert az övezeti határt is el kell mozdítani.



A szerkezeti tervet a változás nem érinti.

A 709/3 hrsz.-ú ingatlanon országos műemlék, a Püspöki palota raktára áll. A célterület mindkét telke pedig műemléki környezet rész, melyet 1979-ben tettek védetté. A Sportcsarnok jelenlegi beépítési módja - mivel a Csanád vezér tér felőli telekhosszt végig kitölti - zárt sorú. Mellette a 709/3 hrsz.-ú telek felől a műemléki épületig közel 20 m széles oldalkert van, amely elegendő távolság arra, hogy 5,50 m-es teleksáv telekalakítással átkerüljön oldalkertként a 705 hrsz.-ú telekbe. A „Vt/20” jelű alövezet beépítési módja „kialakult”, amely lehetővé teszi az előírások szemlélete szerint a zárt sorú oldalkertes beépítési módra való váltást is. Az oldaltelekhatár változtatása nincs hatással sem a műemléki épületre, sem pedig a környezetre, nem változtatja meg azt.

6/1. sz. célterület: Makó, Csanád vezér tér – Hollósy Kornélia utca – Petőfi park – József A. utca által bezárt tömbön belül a 705 és a 709/3 hrsz.-ú telkek	
Hatályos szabályozási terv	Módosított szabályozási terv
<p>A módosítás az SZT-II/12 szelvényt érinti. A 705 hrsz.-ú telek a sportcsarnok homlokzati síkjával párhuzamosan szerkesztett, 5,50 m-es telesávval való bővítésének ábrázolásához a „Javasolt telekhatár” jel és erre „Övezeti határ” jel került felhasználásra. A megszűnő telekhatár tervi bemutatása érdekében a jelmagyarázat kiegészül az alábbi jellel:</p>	
 JAVASOLT MEGSZÜNTETŐ JEL	

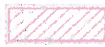
6/2.sz. célterület: Makó, Csanád vezér utca – Eötvös utca – Bolygó utca – Vásárhelyi utca – Deák F. utca – Széchenyi tér által bezárt tömb

Építésügyi hatósági eljárás rendezése érdekében szükséges a Makó, belterület 7674 hrsz.-ú ingatlan építési helyének szabályozási terven történő feltüntetése.



7674 hrsz.-ú telek földhivatali nyilvántartása, amelyre szükséges az építési hely feljelölése → Az alaptérképen a 7673 hrsz.-ú telken történt változás, épült egy melléképület. A legközelebbi távolság 2,85 m.

Az építési hely kijelölését nem befolyásolja, majd a telepítési és tüztávolság lesz a mérvadó a hatósági eljárásban.

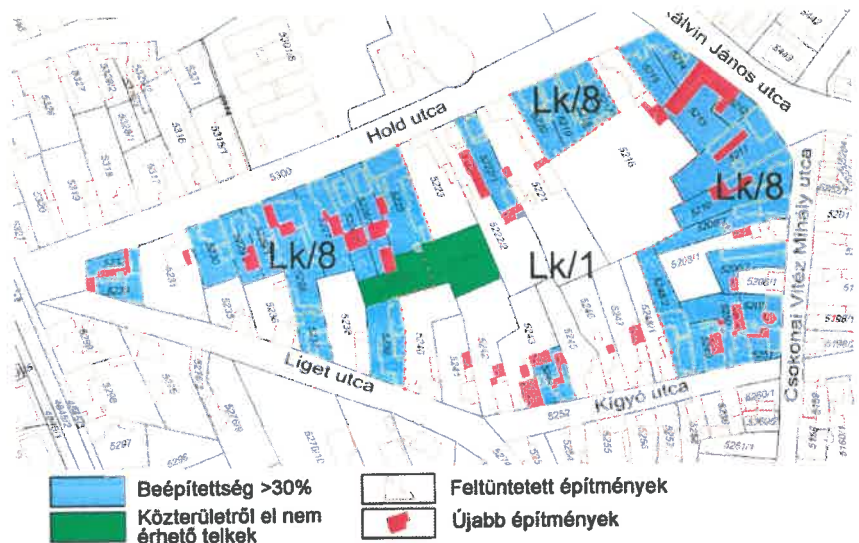
6/2. sz. célterület: Makó, Csanád vezér utca – Eötvös utca – Bolygó utca – Vásárhelyi utca – Deák F. utca – Széchenyi tér által bezárt tömb a 7674 hrsz.-ú telek	
Hatályos szabályozási terv	Módosított szabályozási terv
<p>A módosítás az SZT-I/12 szelvényt érinti. Az OTÉK lehetőséget biztosít a hátsókert méretének egyedi meghatározására. A speciális alakú, utcatorésvonalában lévő, az alig 24 m mély teleknek indokolt a 4,0 m-es érték alkalmazása. A 7674 hrsz.-ú telek Bolygó utca felőli hátsókertje a 7672/2 hrsz.-ú ingatlan felől oldalkertnek is tekinthető, amely alátámasztja a 4,0 m méret használatát. A szabályozási terv jelmagyarázata nem tartalmaz az „Építési hely és határa” nevű jelet, ezért ezzel ki kell egészíteni a  ÉPÍTÉSI HELY ÉS HATÁRA jelgyűjteményt.</p>	

6/3.sz. célterület: Makó, Hold utca – Kálvin utca – Csokonai utca – Kígyó utca – Liget utca által bezárt tömb

Az adott lakóterületen különböző, egymástól jelentősen eltérő méretű telkek helyezkednek el, azonban a szabályozás ezeket a kialakult adottságokat nem veszi figyelembe. Szükséges a tömb építési előírását felülvizsgálni és ha kell, több kategóriát is kijelölni az azonos tulajdonsággal bíró ingatlanok esetében.

A vizsgált földrészleten lévő 53 db telkek 30 %-a (16 db) 1000 m²-nél nagyobb méretű telkek, a 700 m² alattiak 36 %-ot tesznek ki. Ebből 15 db telkek még a 550 m²-t sem éri el. Az ingatlanok több, mint a fele (30 db) túllépi a hatályos előírás szerinti 30 %-os beépítettséget.

A tömbre jellemzővé vált lett a kisvárosi karakter irányába való átalakulás: megvalósultak emeletes, vagy magas térfalú tetőtér-beépítéses épületek is



A helyi építési szabályzatban már szereplő „Lk/8” jelű építési alövezet alkalmazása a legpraktikusabb az összefüggő (kék színnek kiemelt) területrészekben, felvállalva a néhány beékelődő, de határértéket el nem érő, szabályosan beépített telkek átsorolását is a kedvezőbb paraméterekkel rendelkező övezethez.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Az építési övezet	Az építési telkek										Az épület
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telkek legkisebb területterülete (m ²)	A kialakítható új telkek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telkek legkisebb mélysége (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legnagyobb megengedett szintterület megrató (m ² /m ²)	Legnagyobb beépített térszint a talaj (%)	A legkisebb kialakítható szűkebb oldalfelület (%)	A megengedett legnagyobb homlokzatmagasság (m)	Az építhető térszint feletti szintek száma	Megjegyzés
3	Lk/1	O	-	12	-	30	-	-	55	7,5	-	
10	Lk/8	K	-	-	-	40	-	-	45	7,5	-	

A szabályozás hatálybalépése előtti, adottságnak tekinthető, túlépített telkekre vonatkozólag lakossági kérelem érkezett a Liget utcából, melyben a beépítettség megtartása mellett kérték a meglévő épületük felfelé való bővítésének lehetőségét. A helyi építési szabályzat 29.§ (1) bekezdése az alábbiak szerint általánosságban rendelkezik a túlépített telkekre vonatkozó fejlesztési lehetőségekről.

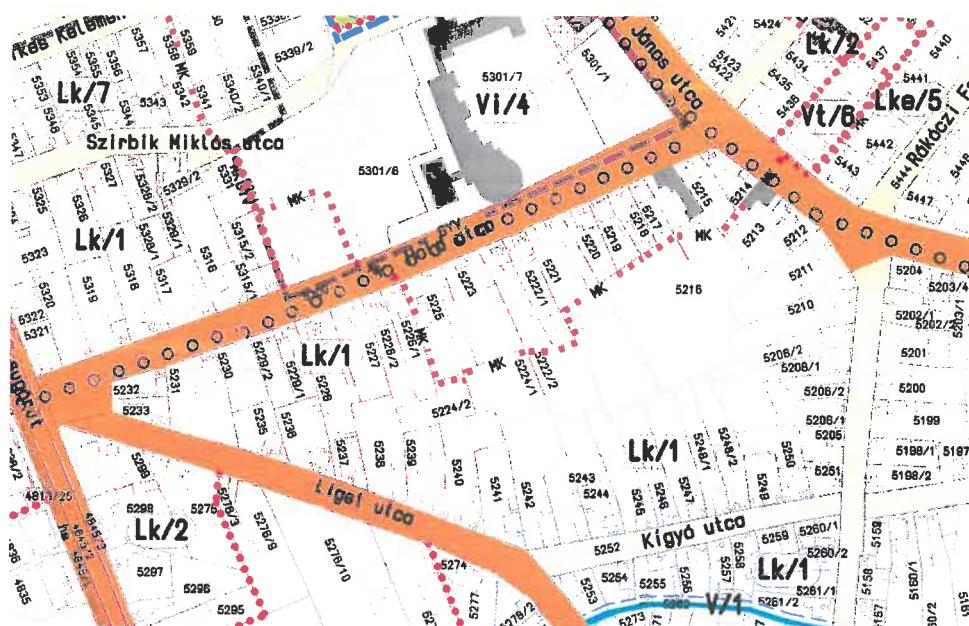
„29.§ (1) Amennyiben a telkek beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, homlokzatmagassága nem növelhető. Ez alól kivételt képez a tetőtér-beépítés, mely esetben az homlokzatmagasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen telkeknek kell tekinteni és a hatályos szabályozás szerint lehet beépíteni.”

A kérvény alapján mindenki számára elérhetően, azonos jogok biztosítása érdekében a Képviselő-testület 249/2024. (X.30.) MÖKT határozatának 1. pont 6. bekezdésében utasítást adott arra, hogy az építési szabályzat tegye lehetővé a beépíthetőségre vonatkozó előírásokat meghaladó telkek épületeinek magassági irányú bővítését -a legnagyobb homlokzatmagasság mértékéig- a város teljes közigazgatási területére.

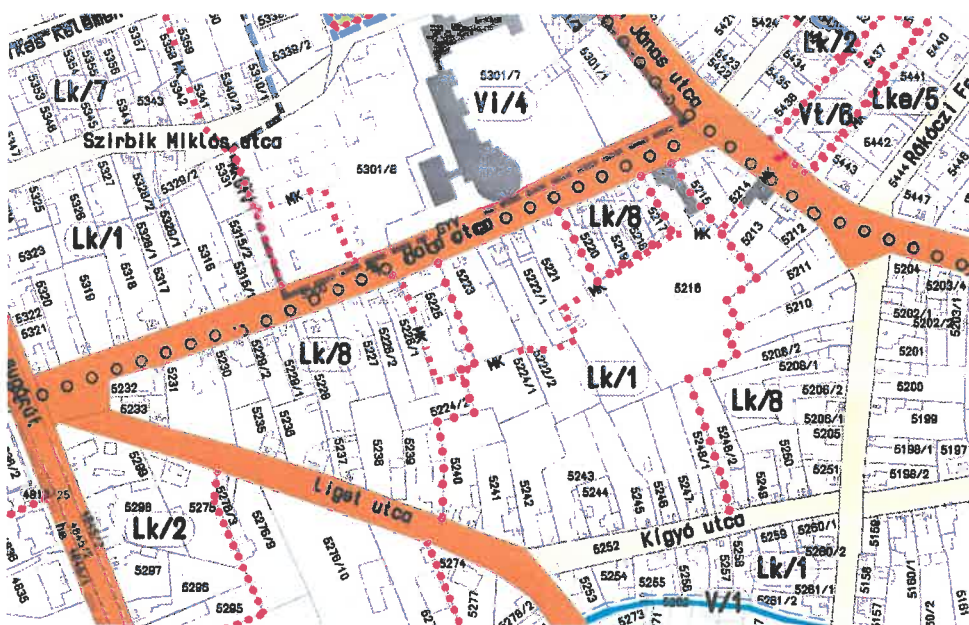
Azonban a vizsgálatok során kirajzolódott, hogy ez az engedmény egyelőre a lakosságot segítően lakóterületekre célszerű biztosítani. Ezért szükséges a 29.§ (1) bekezdés második mondatát megengedőbbé tevő, új, (1/A) bekezdés beiktatása az építési szabályzatba, mely az alábbi.

„29.§ (1/A) Az (1) bekezdés szerinti tetőtér-beépítés esetén, bármely lakóövezetben lévő épület szintterületének és a homlokzatmagasságának növelése megengedhető az övezetben megállapított legnagyobb mértékig.”

6/3. sz. célterület: Makó, Hold utca – Kálvin utca – Csokonai utca – Kígyó utca –
Liget utca által bezárt tömb
Hatályos szabályozási terv



Módosított szabályozási terv



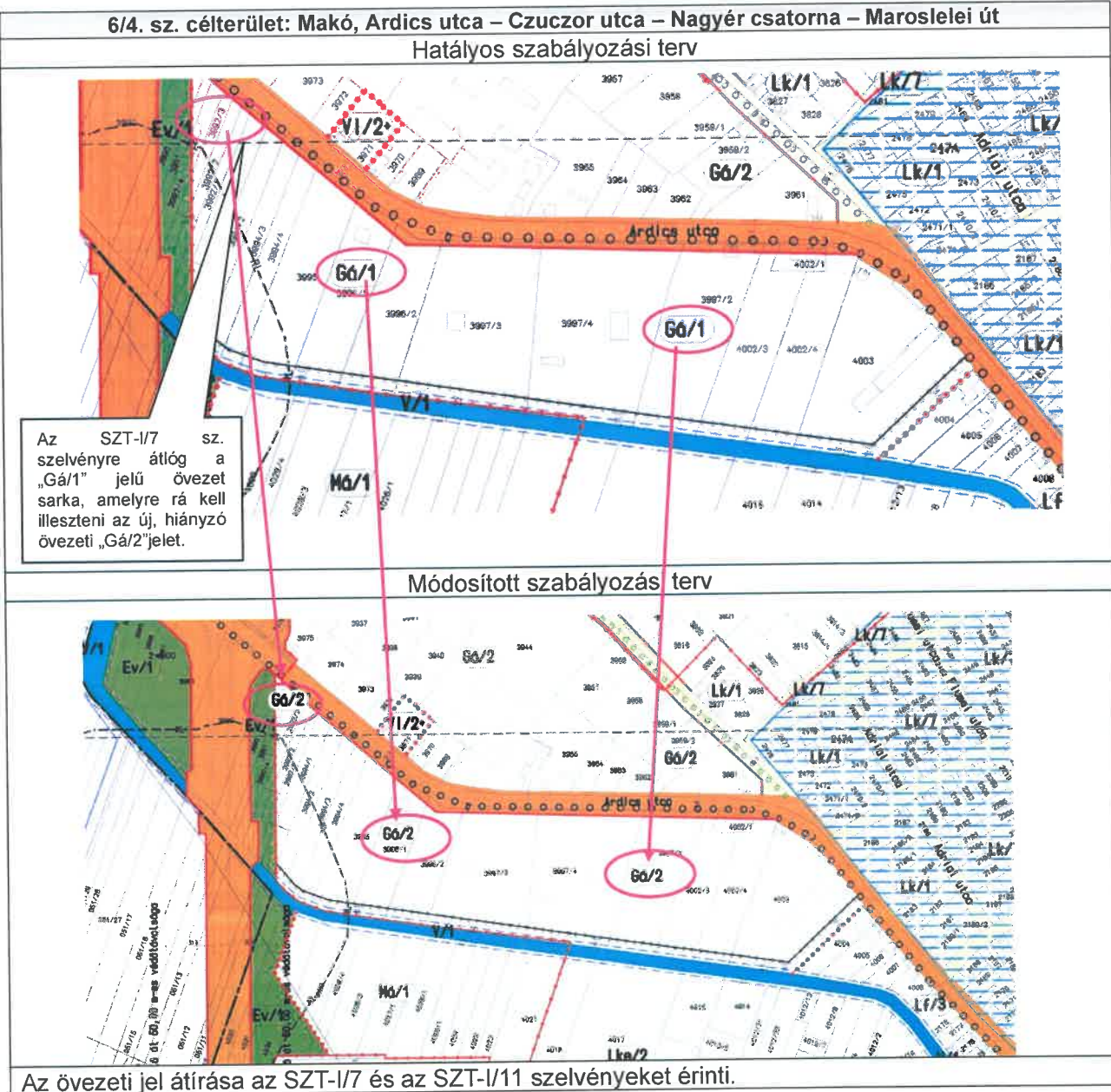
A fentebb olvasható elemzés és adatokkal kiegészített alaptérkép mutatja be, hogy a vizsgált földrészlet telkei milyen beépítettségűek, mely ingatlanok a túlépítettek. Az „Lk/1” jelű lakóövezet 30%-os beépíthetőségi határértékét meghaladó telekcsoportok kerültek át az „Lk/8” jelű építési övezetbe a beékelődő, szabályos telkekkel együtt. A módosítás az SZT-I/16 szelvényt érinti.

6/4. sz. célterület: Makó, Ardics utca – Czuczor utca – Nagyér csatorna – Maroslelei út

Az adott tömbön belüli telkekre tervezett beruházások megvalósíthatóságának érdekében szükséges a közút (Ardics utca) északi oldalán fekvő ingatlanokon lévő, „Gá/2” jelű általános gazdasági terület előírásainak alkalmazása a jelenlegi „Gá/1” jelű övezeti besorolás helyett. Az északi tömb hasonló adottságokkal bír, mint a déli, így a déli földrészlet átsorolása „Gá/2” jelű övezetbe jogharmonizációt is teremt az ingatlan tulajdonosok számára.

	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 telektartalma (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legnagyobb megengedett szelvényterületi mutató (m ² /m ²)	Legnagyobb beépíthetőség teraszszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó szelvényterület (%)	A megengedett legnagyobb homlokzatmagasság (m)	Az építhető teraszszint feletti szintek száma	Megjegyzés
3	Gá/1	SZ	1100	16	35	30	-	-	55	6,5	-	
4	Gá/2	SZ	1100	16	35	40	-	-	35	6,5	-	

A táblázat szerinti „Gá/2” jelű övezet a tömbbe eső telkeknek nagyobb beépíthetőséget biztosít (a tömbre vetítetten összesen cca. 5000 m²-t), ami azonban a zöldfelület csökkenését is eredményezi. A változtatás a belterület keleti szélén lévő területen történik meg, és a teljes igazgatási területre vetítetten vizsgálva elenyésző nagyságú (0,0225%).



2.4 Közlekedés

A hatályos tervanyag „Megalapozó munkarész”-ének közlekedési tervfejezetét a tervezési feladat kapcsán nem kell kiegészíteni, a mostani témák nem érintik Makó közlekedési rendszerét. A 2. sz. tervezési feladatban bár közlekedési közterületek kerülnek mozgatásra, de a körülmények nem változnak, így szabályozási szélességekben nem történik változtatás. A zsákutcává váló szabályozási terület 7,0 m-es kiszélesítése elegendő területet biztosít a beékező gépjárművek számára (pl. kukásautó megfordulásának helyigénye 22m*15m széles terület, ebben személyautó is meg tud fordulni)..

2.5. Közművesítés

A hatályos tervanyag „Megalapozó munkarész”-ének közművesítési tervfejezetét a tervezési feladat kapcsán nem kell kiegészíteni.

3. Helyzetértékelő munkarész

(Helyzetelemzés eredményének értékelése)

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

**MAKÓ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA**

2024.

3. módosítás

III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

1. Településszerkezeti változások bemutatása

Az 1-5 sz. tervezési feladatok érintik a településszerkezeti tervet, módosítják azt. Az elemzését lásd a Megalapozó vizsgálatok „Módosítások bemutató leírásában”.

A területhasználatok módosulásának nagyságrendjét az alábbi táblázat mutatja be tervezési feladatokra bontva:

	Beépítésre nem szánt területek		Beépítésre szánt területek					
	Mk	Köu	Lke	Lk	Lf	Vt	K-Közl	Gá
1		90						-90
2		1273	-1273					
		618	-618					
		1507	-1507					
		6664	-6664					
			-3060	3060				
		122			-122			
		52				-52		
	408			-408				
3						-439	439	
4				330		-330		
5	-42	42						
	-42	10776	-13122	2860	-52	-769	439	-90
	0,00	1,08	-1,31	0,29	-0,01	-0,08	0,04	-0,01
Beépítésre nem szánt terület növekménye		10734						
		1,08						

A két tizedesjegyig hektárban felkerekített értékekkel került módosításra a Jóváhagyandó munkarészben szereplő „Városi területi mérleg”.

2. 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. mellékletében.

3. Szabályozási koncepció

3.1. A helyi építési szabályzat előírásainak módosulása

Makó Város Építési Szabályzatának szöveges a 6/3. sz. célterület kapcsán változik. A 29.§-t kell kiegészíteni egy új, kiegészítő bekezdéssel, amely visszahat az (1) bekezdésre.

A javasolt szövegezés az alábbi:

„29.§ (1/A) Az (1) bekezdés szerinti tetőtér-beépítés esetén, bármely lakóövezetben lévő épület szintterületének és a homlokzatmagasságának növelése megengedhető az övezetben megállapított legnagyobb mértékig.”

Az indok bemutatását lásd a Megalapozó vizsgálatok „Módosítások bemutató leírásában”.

3.2. 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
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

2024.

3. módosítás

IV. TERVIRATOK

KIVONAT

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2024. augusztus 28. napján, a Makói Polgármesteri Hivatal Főépület, I. emeleti nagytermében megtartott 9. – rendes, nyilvános – ülés jegyzőkönyvéből

184/2024. (VIII.28.) MÖKT h.

Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása

HATÁROZAT

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 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 „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 Sportcsarnok 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 tegye meg.
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.
- Irrattár

Farkas Éva Erzsébet s. k.
polgármester



dr. Bodnár Gréta s. k.
jegyző

A kivonat hitelélül:

duffy



MAKÓ VÁROS FŐÉPÍTÉSZÉTŐL

Ügyiratszám: II/1676-2/2024
Tárgy: Főépítési feljegyzés
Ügyintéző: Kaposta Áron

FELJEGYZÉS

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

Tisztelt Képviselő-testület!

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

A megalapozó vizsgálat a településterv készítése és módosítása esetén a település vagy településrész helyzetelemzése és helyzetértékelése, amely szöveges és – a tervezés szempontjából releváns elemek, területek tekintetében – rajzi, táblázatos vagy grafikonos formában tartalmazza a vizsgálati 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 FŐÉPÍTÉSÉTŐL

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 vizsgálatát és alátámasztó javaslatát vonatkozó fejezeteinek felhasználásával és azok tartalmának aktualizálásával kell elkészíteni.

M a k ó, 2024. augusztus 13.


Csérnyus Lőrinc
települési főépítész

KIVONAT

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2024. október 30. napján, a Makói Polgármesteri Hivatal Főépület, I. emeleti nagytermében megtartott 12. – rendes, nyilvános – ülés jegyzőkönyvéből

249/2024. (X.30.) MÖKT h.

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

HATÁROZAT

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 homlokzatmagaság 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

Farkas Éva Erzsébet s. k.
polgármester



dr. Bodnár Gréta s. k.
jegyző

A kivonat hitelélül:



MAKÓ VÁROS FŐÉPÍTÉSZÉTŐL

Ügyiratszám: II/1676-44/2024
Tárgy: Főépítési értékelés a településrendezési eszközök 2024. évi módosításának véleményezése kapcsán
Ügyintéző: Kaposta Áron


FŐÉPÍTÉSZI ÉRTÉKELÉS

Makó város településrendezési eszközei 2024. évi módosításának véleményezési szakasza kapcsán - 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 tervező az előzetes egyeztetéseknek megfelelően készítette 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 Ipari parki szennyvízberuházásának tervezője további számításokat végzett a tervezett átemelő kiszabályozott területe kapcsán, és kérte az átemelő kiszabályozott területe határán további 5-5 m védősáv kijelölését és építési tilalom elrendelését a szomszédos 10405/47 hrsz.-ú építési telken, annak érdekében, hogy a több mint 8 m alapozási síkú építmény terepszint alatti oldalfalai biztosítva legyenek oldalnyomás ellen.

A szaktervező kérelme alapján javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a településrendezési eszközök módosításának véleményezési dokumentációját – a tervező javaslata szerint – akként terjessze fel az Állami főépítésznek záró szakmai véleményezésre, hogy az Ipari parkban tervezet átemelő kiszabályozott területe mentén, a 10405/47 hrsz.-ú ingatlan be nem építhető részének tüntessen fel 5-5 m teleksávot.

M a k ó, 2024. december 05.


Csérnyus Lőrinc
települési főépítész

JEGYZŐKÖNYV

a

a településrendezési eszközök módosítása kapcsán tartandó lakossági fórumról

dátum: 2024.12.03. 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 _____ *AK*

észrevételek, javaslatok:

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA KAPCSÁN MEGTARTOTT LAKOSSÁGI FÓRUM JOGSZABÁLY SZERINT MEGHÍRDETÉSRE KERÜLT (HÍRDETMÉNY, KÖZTÉRI PLAKÁT, HONLAPON TÖRTÉNŐ KÖZZÉTÉTEL STB.) DE A MEGHÍRDETETT IDŐPONTBAN SENKI NEM JELENT MEG, IGY A LAKOSSÁGI FÓRUMOT 10:30-KOR BEKEZDETTÜK. A TÁJÉKOJTÁSRA ÉS A VÉLEMÉNYELÉSRE TOVÁBBI 5 NAP ÁLL RENDELKEZÉSRE A PARTNEREK SAJÁRA.

FELJEGYZÉS

TELEFONOS EGYELTETÉSKÖZ

Ügyiratszám: II/...../2024.

Készült: 2024. 2024 DEC 05. hó napján

..... Makó helység Szechenyi tér utca szám alatt.

Jelen vannak: RAIC PÉTER TERVEZŐ (GREEN TECHNOLOGIA KFT.)

KAROSTA ÁRON

A tényállás rövid leírása:

Makó Város Önkormányzata egyelvetést folytatott a Makói Ipari Park szennyvíz bekötésének tervezőjével, a helyi építési szabályzat módosítása kapcsán. Az egyelvetés során eszerintessé került a szabályzat módosítás tartalma, amely szerint a 12206 HÉZ.-Ú KÖLÉKÖZET 8 X 15 M SÁVBAN KÉZEL KIBŐVÍTÉSRE A 10405/47 HÉZ.-Ú TELER 120 M²-B. TEKINTETTEL ARRÁ, HOGY A KIVÉTELÉS SORÁN AL ALAPVETŐ SIK VÁLTOZIK (TÖBBSZÖR 8 M MÉLYRE KÉZEL) TOVÁBBI RIZTORSÁGI SÁV KIVÉTELÉSE SIKERES AZ ÁTTEKŐ KÖZEL, A HOGY ÉPÍTÉSI TILALOM LEHET ELRENDELNI ANNAK ELŐREKÉZEL, HOGY HEGFELELŐ TÁVOLSÁGON ENGEDEJENE CSAK ÉPÍTÉSI AL ÁTTEKŐS HELET. A SÁV MÉRŐK ALAPÁN TOVÁBBI 5-8 M RIZTORSÁGI SÁV KIVÉTELÉSE SIKERES, AMELY ALAPVETŐ HÁZ NEVEZ KELL, HOGY A KÖLÉKÖZET NEVEZ VEZEL, HOGY A 10405/47 HÉZ.-Ú ILLYAN ZÖLÖFELÜZET, PAKKOLÓJA STA.-KÉNT FUNKCIONÁLISAN, A TERVEZŐ AL EGYELTETÉS KÖZÖSÉN VEZEL ÉS RAIC PÉTER JAVASLATNAK HEGFELELÉS, AMELY ALAPVETŐ SIKERES A HOGY SIKERES KIVÉTELÉS.

K.m.f.



Kaposta Áron

Feladó: Rácz Péter <racz.peter@greentechnologia.hu>
Küldve: csütörtök 2024. december 5 15:39
Címzett: Kaposta Áron
Másolatot kap: dr. Bakos Tamás; 'Erdódi Károly'; puskas.janos@greentechnologia.hu; 'Gött Hermina'
Tárgy: Makó pneumatikus átemelő területrendezés
Mellékletek: Makó IP SZV atemelo telepites-kituzes_telekalakítás.pdf

Kedves Áron!

Az iménti telefonos egyeztetésünk után újra számoltuk az átemelő megvalósult alapozásához tartozó tilalmi sáv méreteit, amelyet az alábbiakban ismertetünk:

- A pneumatikus átemelő a 10405/47 hrsz-ú területbe benyúlik 5,31 m mélyen (13,86 m hosszon), ez 73,6 m² területet jelent. Természetesen ez a terület az átemelő köré majdan létesítendő kerítések által határolt terület nagysága. A mi javaslatunk szerint ezt a területet az átemelő területéhez kellene csatlakoztatni hrsz szerint.
- Pontosítottuk az átemelő alapozási szintjéhez képest a szomszéd felé a tilalmi sávok méreteit, ennek a sávnak a mérete 10,95 * 19,48 m. **Ezt a tilalmi sávot kerekítve 11,0 * 20,0 m méretűre javasoljuk kijelölni.**
- A mi javaslatunk az, hogy a 10405/47 hrsz-ú terület utcai vonalától 20,0 m-es sávjára olyan tilalmat kellene bejegyeztetni, hogy ebben a sávban csak parkolót építhetne, egyéb építményt nem. Természetesen ez az építési tilalom a parkoló sávban pl. zöldterületi, vagy pl. a telekhatárra építendő kerítés építését nem érintené, nem tiltaná. Persze ez a részünkről csak egy javaslat, nem tudjuk, hogy milyen tiltást tudtok keresztül vinni. Nekünk azért ez jutott eszünkbe, mert a további ipartelepi területeken már megvalósult építmények is nagyobb előkertek után vannak felépítve.

Üdvözlettel:

Rácz Péter

tervező, műszaki ellenőr

Green Technológia Kft.

Székhely: 9200 Mosonmagyaróvár, Ligetsor 52/2.

Postacím: 9200 Mosonmagyaróvár, Ligetsor 52/2.

Mobil: +36-30-325-6288

Fax: +36-96-788-740

Email: racz.peter@greentechnologia.hu

A levél személyes/bizalmas információt tartalmazhat, és kizárólag a címzett(ek)nek szól.

Tartalmának nem engedélyezett terjesztése, módosítása vagy nyilvánosságra hozatala törvénytelennek minősülhet. Amennyiben tévedésből jutott Önhöz, kérjük értesítse a feladót, és az üzenetet törölje rendszeréből.

