

Képviselő-testületi előterjesztés

2025. október 29.

Tárgy: Főépítész tájékoztatója a rendezési tervek hatályosulásáról, tapasztalatairól

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: I/722-1/2025

Melléklet: Tájékoztató

Készítette: Makói Közös Önkormányzati Hivatal – Makó székhelytelepülés hivatala - Jegyzői Iroda - Hatósági Csoport


.....
Kaposta Áron

Témafelelős:


.....
dr. Miklós Melinda
csoportvezető

Az előterjesztést látta:


.....


.....

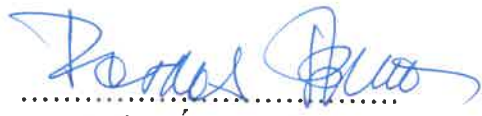
Véleményezésre megküldve:

Makovecz Imre és Városüzemeltetési Bizottság

**Törvényességi véleményezésre
bemutatva:**


.....
dr. Bodnár Gréta
jegyző

**A napirend előterjesztőjének
jóváhagyása:**


.....
Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.sz: I/722-1/2025

Üi.: Kaposta Áron

Előterjesztés

Tárgy: Főépítész tájékoztatója a rendezési tervek hatályosulásáról, tapasztalatairól

Melléklet: Tájékoztató

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

M a k ó

Tisztelt Képviselő-testület!

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2024. decemberi ülésén fogadta el a Képviselő-testület 2024. évi munkatervét.

A munkatervben a 2025. évi októberi ülés 4. napirendi pontja a tájékoztató.

Csernyus Lőrinc, Makó város főépítésze elkészítette a tájékoztatót, melyet az előterjesztés melléklete tartalmaz.

Tisztelt Képviselő-testület!

Fentiekre tekintettel a következő határozati javaslatokat terjesztem a Képviselő-testület elé:

HATÁROZATI JAVASLAT

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a rendezési tervek hatályosulásáról, tapasztalatairól szóló főépítész tájékoztatót és azt tudomásul veszi.

Erről értesítést kap:

- Makó Város Polgármestere
- Makói Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője
- Makói Közös Önkormányzati Hivatal – Makó székhelytelepülés hivatala - Hatósági Csoport
- Csernyus Lőrinc főépítész
- Irattár

Makó, 2025. október 14.




Farkas Eva Erzsébet
polgármester

Tájékoztató a rendezési tervek hatályosulásáról, tapasztalatairól – 2025.

„Az épületnek, mint tárgyi térbeli újszülöttnak van apja és anyja. Az apja az építész, az anyja pedig az a szűken vett hely; a telek, ahol az épület áll, illetve a tágabban vett hely; a település és az ország.”¹

Tisztelt Makovecz Imre és Városüzemeltetési Bizottság, Tisztelt Képviselő-testület!

A 2024. évi beszámoló óta eltelt időszak hosszú idő óta az első olyan év, amely mérsékeltabb volt a településrendezés terén. S bár ez az év is szolgált újdonságokkal, feltehetően a 2026/2027. évre várható komoly szakfeladatok előtt, lehetőséget kaptunk a kiegyensúlyozott munkavégzésre és az életbe lépő új jogszabályok alkalmazásának elsajátítására.

Térségi, településképi szempontból talán legfontosabb történés, hogy a magyar építészeiről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) vonatkozó elemének hatálybalépésével, 2025. januárjától minden településen dolgozik főépítész. Makót ez közvetlenül nem érintette, mivel helyben a feladat évtizedek óta ellátott, ugyanakkor a járás további 14 településén új időszámítás kezdődött e tekintetben: Földeák/Óföldeák, Kiszombor és Maroslele önálló főépítészt bízott meg, míg a további tíz település a társulás keretében, térségi főépítészt alkalmaz Sófalvi Örs személyében (K2Lab Építész Kft.). Kiszombor munkáját főépítész szinten, külön megbízásban látom el, helyszíni segítővel és a munka fokozatos átadásával. A többi önálló település munkáját szükség esetén tanácsadással támogatjuk, míg a térségi feladatellátást koordinálással és tanácsadással segítjük. A Közös Önkormányzati Hivatalhoz tartozó települések esetében ez a támogatás az ügyintézés szintjén is megjelenik. A kezdeti tapasztalatok biztatóak, bár az, hogy van még olyan település, ahol nem volt főépítész konzultáció/bejelentési eljárás az elmúlt évben, jelzi, hogy a köztudatba még nem került át teljes mértékben a jogszabály-változás. Az önkormányzatok pedig inkább tájékoztatással, mint felszólításokkal és bírságokkal népszerűsítik a főépítész konzultáció lehetőségét/kötelezettségét.

A Méptv. hatálybalépését követően, a 2025. évben lezárult Makón is az a folyamat, amely Makovecz Imre épületeit helyi egyedi védelemből országos védelemre emelte. Az eljárások keretében öt makói épület kapott műemléki védeltséget: a Hagymaház, a Hagymatikum Gyógyfürdő, a Zenepavilon, az Autóbusz pályaudvar, és a Béke utcai bölcsőde. Tekintettel arra, hogy a József Attila Városi Könyvtár a településképi rendelet elfogadását követően került átadásra, így az még formálisan nem áll helyi védelem alatt, de ennek érdekében javasolt mihamarabbi intézkedés megtétele.

Beruházások terén az Ipari park infrastruktúra-fejlesztése emelendő ki elsősorban, amelynek I. üteme 2025. nyarán lezárult. A beruházással párhuzamosan a betelepülő Benepack Hungary Kft. is megkezdte működését. Ezzel összefüggésben harmadszor módosítottuk 2024/2025 fordulóján településrendezési eszközeinket, amelyre az Ipari parki szennyvíz-átemelő telepítési helye, ill. az Erdei János városi sportcsarnok energetikai korszerűsítése szolgált indokolásul. A módosítás 2025. februárjában lépett hatályba és mindkét esetben már lezajlottak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések is, így elmondható, hogy a településrendezési eszközök hatályosulása megfelelő módon történhetett az elmúlt időszakban is. Az önkormányzati igényhez további 9 lakossági/vállalkozói kérés társult, amelyek átvezetésre kerülhettek, támogatva ezzel a lakosság terveit, beruházásait. A jóváhagyott kérelmek és az elfogadás óta beérkező újabb lakossági beadványok rávilágítanak ugyanakkor arra, hogy a településrendezési eszközök 2026/2027. évi esedékes átfogó felülvizsgálata során külön figyelmet kell szentelni a közterületek és magánterületek meglévő és tervezett átfedésének. Sok esetben évtizedek óta fennálló problémák kerülnek elő, amelyet a jelen piaci

¹ Fernando Gonzales Cortázar, mexikói építész

és még inkább banki/hitelezési környezet nem visel el, ezért javasolt azok átfogó és hivatalból történő felülvizsgálata.

A nagy projektek mellett ismételten lehetőségünk volt a város egy-egy újabb szegletét, fontos pontját rendezni az elmúlt évben. Ezúttal a Maros-parti emlékhely környezete újulhatott meg, amely méltó helyet biztosít ez évtől az elhunytak emlékének az emlékezni vágyóknak. A terület birtokbavétele és használata napokon belül megindulhat.

Továbbra is szorgalmazom ugyanakkor a Városkapu megépítését, legalább az autópálya felőli útszakaszon, amely méltó módon köszönheti a városunkba érkezőket. Az ehhez szükséges tervek és szakhatósági egyeztetések már megtörténtek, a megvalósításnak szakmai akadályja nincs.

Folyó év nyarán jelent meg az a kormányzati rendelkezés, amelynek értelmében az Önkormányzatok lehetővé tehetik a közigazgatási területükön lévő zártkerti ingatlanok térítésmentes művelés alóli kivonását. A lakosság részéről várt rendelkezést érdemes ugyanakkor a településfejlesztési célok tekintetében mérlegelni és szükség esetén, területi alapú megkülönböztetéseket tenni, különös tekintettel a mezőgazdasági terület-felhasználásra szánt kiskerteknél. A jogszabály megalkotása a végrehajtási rendelet megjelenését követően esedékes.

A településképvédelmi rendelet felülvizsgálata már régóta húzódó feladatunk, ugyanakkor továbbra is igaz, hogy az országos érvényű rendeletek alapján az eljárások akadálytalanul lefolytathatóak, az eltelt időszakban hatályba lépett jogszabályi változások pedig a halasztást igazolták. Ez a folyamat fog legkésőbb a településrendezési eszközök 2026/2027. évi kötelező felülvizsgálata során megoldódni, amikor a településképvédelmi rendelet előírásai ismételten a helyi építési szabályzat kötelező részévé válnak. Ezen munkát - terjedelme okán - javasolt legkésőbb 2026. év közepén megindítani, mivel átfutása legalább egy-másfél év, ugyanakkor várható a településfejlesztési dokumentumok kötelező felülvizsgálata is és mindezek költségeit a 2026. évi költségvetésben már kalkulálni szükséges.

A lakossági megkeresések, konzultációk száma átlagosnak volt mondható az elmúlt évben. A védett vagy védett területen lévő ingatlanok felújításának támogatása pedig többször is felmerült igényként, így a 2026. évben ennek lehetőségeit is érdemes megvizsgálni a költségvetés megalkotása során.

A beruházások, fejlesztések támogatása kapcsán pedig továbbra is fent kell tartani az eddig is biztosított rugalmasságot- és szükség esetén - a soron kívüli rendeletmódosítás lehetőségét, amelyre szintén forrás biztosítandó.

Budapest, 2025. október 12.

Tisztelettel:


Csernyus Lőrinc
települési főépítész