

Képviselő-testületi előterjesztés

2026. augusztus 26.

Tárgy: Makó város településfejlesztési és településrendezési dokumentumainak teljeskörű felülvizsgálata, új településterv készítése

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: I/543-1/2026.

Melléklet: 1. melléklet: Főépítési feljegyzés
2. melléklet: Főépítési szakmai összefoglaló

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

.....
Kaposta Áron

Témafelelős:
dr. Miklós Melinda
csoportvezető

Az előterjesztést látta:
.....

Véleményezésre megküldve: Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság,
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/543-1/2026.

Üi.: Kaposta Áron

Előterjesztés

Tárgy: Makó város településfejlesztési és településrendezési dokumentumainak teljeskörű felülvizsgálata, új településterv készítése

Mellékletek:

1. melléklet: Főépítési feljegyzés
2. melléklet: Főépítési szakmai összefoglaló

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

M a k ó

Tisztelt Képviselő-testület!

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. tv. (továbbiakban: Méptv.) 229. § (3) bekezdése értelmében azon településeknek, amelyek a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket (együttesen: településtervet) legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük. A (6) bekezdés értelmében az e rendelkezés hatálybalépése előtt elfogadott településképi rendeletet 2027. június 30-ig a helyi építési szabályzatba (továbbiakban: HÉSZ) be kell építeni.

Tekintettel arra, hogy Makó város településfejlesztési és településrendezési dokumentumai a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei alapján készültek, ezért szükséges ezen dokumentumok teljeskörű felülvizsgálata és településterv készítése. Szintén megállapítható, hogy a Makó város településképi védelméről szóló 12/2018. (VII.31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: TKR) a Méptv. hatálybalépése előtt került elfogadásra, így annak tartalmát a HÉSZ-be be kell építeni. Fontos tény még, hogy a TKR nem csak beépül a HÉSZ-be, de tartalmát tekintve is jogharmonizációra ill. egyéb hiányok miatt módosításra, kiegészítésre szorul (lásd 2. melléklet).

A Méptv. 79. § (1) és (4)-(5) bekezdése szerint a települési önkormányzat képviselő-testülete településfejlesztési tervet és helyi építési szabályzatot (településrendezési terv) fogad el (együttesen: településterv), amelynek során a településrendezési terv csak a településfejlesztési tervvel összhangban készülhet.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Ttkr.) szabályozza a településterv elkészítésének és elfogadásának szabályait, tartalmi követelményeit. A Ttkr. 4. § (1) - (2) bekezdés szerint a településterv a jogfolytonosság biztosításával, a korábbi településfejlesztési koncepcióra, integrált településfejlesztési stratégiára és településrendezési eszközre, valamint a korábbi településtervre alapozva, a település földrajzi adottságainak és lakosságszámának, egyedi történeti sajátosságainak és a településhálózatban betöltött szerepének figyelembevételével készül, és a fejlesztési tervet, valamint a rendezési tervet egyszerre kell készíteni.

A Ttkr. 7. § (6)-(7) bekezdése szerint a fejlesztési terv és rendezési terv készítése (...) során közös megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készül, a fejlesztési terv és a rendezési terv megalapozását és alátámasztását maradéktalanul biztosító tartalommal és részletezettséggel. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát (...) a település önkormányzati főépítésze határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben (lásd: 1. melléklet).

A Ttkr. 62. § (4) szerint a fejlesztési terv és a rendezési terv készítése (...) egy egyeztetési eljárásban történik, azzal, hogy a fejlesztési tervről szóló döntés megelőzi a rendezési tervről szóló döntést.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) 85/A. § (1) – (2) szerint örökségvédelmi hatástanulmányt (továbbiakban: ÖVHT) kell készíteni a település településtervének kidolgozása során és az örökségvédelmi hatástanulmányban megfogalmazott értékvédelmi terv szerint kell meghatározni az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó településterveket és településrendezési terveket.

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 83. § (1) – (2) előírásai szerint „Az örökségvédelmi hatástanulmányt a Kötv. 85/A. §-ában meghatározott esetekben a településfejlesztési terv vagy a településrendezési terv megalapozó vizsgálata keretében, települési örökségvédelmi hatástanulmányként a 14. melléklet szerinti tartalommal a (2) bekezdés a)–c) pontja alapján, (...) kell elkészíttetni. A 84. § (1) szerint A települési örökségvédelmi hatástanulmány elkészítéséről a településfejlesztési terv vagy a településrendezési terv és a településképi rendelet készíttetője köteles gondoskodni.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (2) a) és 1. melléklet 2. pontja szerint környezeti vizsgálat lefolytatása településterv készítésénél kötelező. A 8. § (1) szerint „A környezeti értékelés a terv-, illetve programdokumentáció önálló része, illetve munkarésze.”

Mindezek figyelembevételével megállapítható, hogy új településterv készítése szükséges, településfejlesztési és településrendezési munkarésszel, amelyek megalapozó vizsgálatához – a főépítész feljegyzése értelmében is – az örökségvédelmi hatástanulmányunk felülvizsgálata szükséges, továbbá a terv környezeti vizsgálata is lefolytatandó.

Tekintettel arra, hogy ezen dokumentációk elkészítése a Méptv. 77. § (2) bekezdése és az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, a rendelet 1. mellékletben meghatározott képesítéshez és jogosultsághoz kötött, Makó Város Önkormányzata árajánlatot kért be a fenti dokumentumok határidőre történő elkészítésére jogosultsággal rendelkező gazdasági szereplőktől. A beérkező árajánlatok közül - a legjobb ár, a vállalási határidő és a komplex vállalat szempontjait is figyelembe véve - az EX ANTE Kft. adta legmegfelelőbb árajánlatot, amely nettó 24 millió Ft.

Makó Város Önkormányzata ezen szolgáltatás(ok) közbeszerzési jogi minősítését megvizsgálta, és megállapította, hogy azok a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény 111. § r) pontja szerinti kivételi körbe tartozó, az uniós értékhatárt el nem érő becsült értékű településtervezési szolgáltatásnak minősülnek, ezért a tervezési szerződés megkötését közbeszerzési eljárás lefolytatásának kötelezettsége nem terheli.

Tekintettel arra, hogy a fenti dokumentumok elkészítése nagyléptékű, közel egy éves átfutási idejű és költséges feladat, szükséges és lehetséges, hogy két költségvetési évre osszuk meg a településterv finanszírozását, amelyekre vonatkozóan a 2026. költségvetési évben összesen bruttó 15,5 millió Ft-ot különítettünk el, amely összeg Makó Város Önkormányzata 2026. évi költségvetéséről, módosításának és végrehajtásának rendjéről szóló 1/2026. (II. 19.)

önkormányzati rendelet melléklete 2. Makói Közös Önkormányzati Hivatal I. Működési kiadások, 3. Dologi kiadások soron biztosított.

A Ttkr. 59. § (2) bekezdése értelmében a településterv (...) készítését (...), valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
 - c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
 - d) a 7. § (7) bekezdése szerinti (lásd fentebb) feljegyzés, (...) a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását
- tartalmazó döntése alapozza meg.

Fontos ugyanakkor rögzíteni, hogy a településterv elkészítése új beépítésre szánt terület(ek) kijelölésével fog járni, amelyek kapcsán azonban a későbbiekben – a tervezett módosítások, a szükséges pontosítások és a lakossági kérelmek tételes összegyűjtését követően – lesz lehetőség érdemi döntést hozni, amikor teljeskörűen ismertté válik minden területi érintettség. Megállapítható végül, hogy kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás jelen esetben nem indokolt és a településterv egyeztetési eljárása az általános eljárás szabályai szerint kerülhet lefolytatásra.

Tisztelt Képviselő-testület!

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását!

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott településfejlesztési, településrendezési feladatkörében eljárva úgy dönt, hogy felülvizsgálja Makó város településfejlesztési dokumentumait és településrendezési eszközeit, és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 16. § 124. pontja és 79. § (4) bekezdése szerint helyi önkormányzati településtervet készített.
2. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete változtatások nélkül elfogadja és jóváhagyja az előterjesztés 1. melléklete szerinti főépítész feljegyzést a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról és a meglévő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználhatóságáról.
3. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete változtatások nélkül elfogadja és jóváhagyja az előterjesztés 2. melléklete szerinti főépítész szakmai összefoglalót a településképi rendelet tartalmának módosításáról.
4. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a legmegfelelőbb árajánlatot adó tervezőirodát bízta meg Makó város településfejlesztési dokumentumai és településrendezési eszközeinek teljeskörű felülvizsgálatával, új településterv (településfejlesztési terv és településrendezési terv) elkészítésével, valamint ezen tervek elkészítéséhez szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat munkarészek elkészítésével, az ehhez kapcsolódó örökségvédelmi hatástanulmány és a településterv környezeti vizsgálata és környezeti értékelése elkészítésével.
5. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a településfejlesztési és településrendezési eszközök felülvizsgálatához és a településterv, valamint az ahhoz kapcsolódó dokumentációk elkészítéséhez szükséges valamennyi intézkedés, nyilatkozat megtételére.

6. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a jegyzőt, hogy Makó Város Önkormányzata 2027. évi költségvetésébe a településfejlesztési és településrendezési eszközök felülvizsgálatához és a településtervezési, valamint az ahhoz kapcsolódó dokumentációk elkészítésének fedezetére - a 2026. évi keretösszegezen felül további - 15 millió Ft keretösszeget tervezzen be és azt kezeljen elkülönítetten.

Határidő: azonnal, 6. pont vonatkozásában 2027. évi költségvetés elfogadása

Felelős: polgármester, 6. pont vonatkozásában jegyző

Értesítést kap:

- Makó Város Polgármestere
- Makói Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője
- Makói Közös Önkormányzati Hivatal – Makó székhelytelepülés hivatala - Jegyzői Iroda - Hatósági Csoport
- Makói Közös Önkormányzati Hivatal – Makó székhelytelepülés hivatala - Pénzügyi Iroda
- Sófalvi Örs települési főépítész
- Irattár

M a k ó, 2026. augusztus 18.



Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS FŐÉPÍTÉSZÉTŐL

Ügyiratszám: II/1524-15/2026
Tárgy: Feljegyzés
Ügyintéző: Kaposta Áron

FŐÉPÍTÉSZI ÁLLÁSFOGLALÁS

Makó Város településtervének készítéséhez szükséges megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és örökségvédelmi hatástanulmány felülvizsgálatáról, aktualizálásáról, illetve felhasználhatóságáról a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint

Címzett: Makó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

Készítette: Makó Város önkormányzati főépítésze

Tárgy: Főépítész feljegyzés a Makó Város településtervének készítéséhez szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmának, valamint a meglévő örökségvédelmi hatástanulmány felhasználhatóságának meghatározásáról

1. A feljegyzés célja

Makó Város Önkormányzata a város teljes közigazgatási területére vonatkozó településterv elkészítését tervezi. A településterv készítésének szakmai megalapozásához Makó Város Önkormányzata rendelkezik korábban elkészített megalapozó vizsgálat, településszerkezeti tervet alátámasztó munkarészekkel, valamint örökségvédelmi hatástanulmánnyal.

A településterv készítése során elsődleges cél a korábban elkészült dokumentációk szakmai értékeinek megőrzése és felhasználása, ugyanakkor biztosítani szükséges, hogy a településterv a jelenlegi társadalmi, gazdasági, környezeti, infrastrukturális és településszerkezeti állapotnak, az időközben bekövetkezett változásoknak, valamint a hatályos jogszabályi és területrendezési követelményeknek megfeleljen.

A jelen feljegyzés célja ezért annak meghatározása, hogy a korábban elkészített dokumentumok közül melyek és milyen tartalommal használhatók fel a településterv készítése során, továbbá mely témakörök esetében szükséges aktualizálás, szakmai felülvizsgálat vagy kiegészítés.

2. Jogszabályi háttér

A településterv készítésének főbb jogszabályi kereteit különösen

- a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény,
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA)
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet,
- a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.),
- valamint az egyes építésügyi és örökségvédelmi tárgyú végrehajtási jogszabályok

határozzák meg.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a településterv megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a rendelet 1. és 2. melléklete határozza meg.

A rendelet 7. § (2) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy azok a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőket és szakterületi javaslatokat tartalmazzák, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben.

A 419/2021. Korm. rendelet 7. § (5) bekezdése szerint a hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat – szerzői jogi szabályok betartása mellett – felhasználható a településterv készítése során, azonban azt a tervezési cél megvalósulása érdekében aktualizálni kell.

A rendelet 7. § (7)–(8) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, valamint a korábbi munkarészek felhasználhatóságát az önkormányzati főépítész a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben határozza meg; a feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és annak a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletét kell képeznie.

A 419/2021. Korm. rendelet 7. § (3) bekezdése alapján az 1. és 2. mellékletben meghatározott tartalmi követelmények a település adottságaira tekintettel bővíthetők, átcsoportosíthatók vagy összevonhatók, biztosítva azonban a tervezési feladat megfelelő szakmai megalapozását és az alapvető jogszabályi követelmények teljesülését.

3. A rendelkezésre álló korábbi dokumentációk

Makó Város településtervének készítéséhez az alábbi korábbi dokumentációk állnak rendelkezésre:

1. Makó Város Megalapozó vizsgálata – 2019. június,
2. Makó Város Településszerkezeti Tervének alátámasztó munkarészei – 2021,
3. Makó Város Örökségvédelmi Hatástanulmánya – 2021. december.

A dokumentumok készítési időpontja és a hatályos jogszabályok alapján azok felhasználhatósága eltérő.

3.1. A 2019. évi megalapozó vizsgálat

A 2019 júniusában készült megalapozó vizsgálat a 419/2021. Korm. rendelet 7. § (5) bekezdésében meghatározott hét éves időtartamot 2026 júniusában meghaladta.

Ennek megfelelően a 2019. évi megalapozó vizsgálat a hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálatként már nem minősül felhasználhatónak, ugyanakkor annak szakmai tartalma, adatállománya, elemzései és korábbi megállapításai az új megalapozó vizsgálat elkészítésének szakmai előzményeként és háttéranyagaként felhasználhatók.

A korábbi dokumentum teljes körű változtatás nélküli átvétele nem tekinthető megfelelőnek. Az új településtervhez a megalapozó vizsgálatot a hatályos jogszabályi tartalmi követelményeknek megfelelően, a 2019. évi dokumentum felhasználásával, de a jelenlegi állapot és a tervezési célok figyelembevételével kell elkészíteni.

3.2. A 2021. évi alátámasztó munkarészek

A 2021-ben készült településszerkezeti tervi alátámasztó munkarészek a 419/2021. Korm. rendelet 7. § (5) bekezdése szerinti hét éves időtartamon belül vannak.

A korábbi alátámasztó munkarészek ezért felhasználhatók az új településterv alátámasztására, azonban azokat a rendeletben foglaltak szerint a tervezési cél megvalósulása érdekében aktualizálni, továbbá az új településterv tervezett tartalmával és változásaival összhangban felülvizsgálni szükséges.

A 2021. évi munkarészek nem tekinthetők automatikusan változatlanul alkalmazhatónak, mivel az új településterv a korábbi településszerkezeti tervhez képest új területfelhasználási, fejlesztési, közlekedési, környezeti, közmű- és egyéb szakági döntéseket tartalmazhat.

3.3. A 2021. évi örökségvédelmi hatástanulmány

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A. §-a alapján örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a településterv kidolgozása során; a hatástanulmány legfeljebb tíz évig érvényes.

A 2021 decemberében készült makói örökségvédelmi hatástanulmány ezért jelenleg még érvényes, annak újrakészítése kizárólag a dokumentum készítési időpontja miatt nem szükséges.

A hatástanulmányt azonban a településterv készítése során felül kell vizsgálni a hatályos örökségvédelmi nyilvántartások, a közben bekövetkezett védettségi és területfelhasználási változások, valamint az új településterv tervezett változásainak figyelembevételével.

4. A megalapozó vizsgálat elkészítésére vonatkozó főépítési előírások

A 2019. évi megalapozó vizsgálat tartalma a településterv készítése során felhasználandó szakmai előzményként, azonban az új megalapozó vizsgálatnak a 419/2021. Korm. rendelet 1.

mellékletében meghatározott vizsgálati szempontokat és a jelenlegi tervezési feladatot kell követnie.

A megalapozó vizsgálatnak különösen az alábbi témakörökre kell kiterjednie:

4.1. Településhálózati és térségi kapcsolatok

Felül kell vizsgálni Makó térségi és településhálózati szerepkörét, a szomszédos településekkel és a térségi központokkal fennálló kapcsolatait, továbbá a térségi közlekedési, gazdasági, intézményi és szolgáltatási kapcsolatrendszert.

A vizsgálat során át kell vezetni az időközben bekövetkezett térségi és területfejlesztési változásokat.

4.2. Területfejlesztési és területrendezési összefüggések

A 2019. évi vizsgálat vonatkozó fejezeteit a hatályos országos, vármegyei és térségi területfejlesztési dokumentumokkal, valamint a hatályos területrendezési tervekkel összhangban felül kell vizsgálni.

Külön vizsgálandó a településtervezés és:

- az Országos Területrendezési Terv,
- a Csongrád-Csanád Vármegye Területrendezési Terve,
- az egyéb releváns térségi területrendezési elemek

közötti összhang.

4.3. Tervi előzmények és településfejlesztési döntések

Felül kell vizsgálni a 2019 óta elfogadott, módosított vagy folyamatban lévő településfejlesztési és településrendezési döntéseket.

Át kell vezetni különösen:

- a településfejlesztési dokumentumok változásait,
- a településrendezési eszközök módosításait,
- a megvalósult fejlesztéseket,
- a folyamatban lévő fejlesztéseket,
- az önkormányzati fejlesztési szándékokat,
- az időközben felmerült új területfelhasználási igényeket.

4.4. Demográfiai helyzet

A 2019. évi adatok helyett a legfrissebb rendelkezésre álló statisztikai adatokkal kell dolgozni.

Felülvizsgálandó különösen:

- a lakónépesség alakulása,
- a korstruktúra,
- a természetes népmozgalom,
- a vándorlási folyamatok,
- a háztartásszerkezet,
- a népesség térbeli eloszlása,
- a népesség várható változása.

A vizsgálatnak a népességváltozás településszerkezeti és területfelhasználási következményeit is értékelnie kell.

4.5. Humán infrastruktúra és közszolgáltatások

Felül kell vizsgálni az oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, sport- és egyéb közszolgáltatások rendszerét, kapacitását és területi elhelyezkedését.

A vizsgálat térjen ki az ellátási hiányokra, az intézményi fejlesztési igényekre és az intézményhálózat jövőbeni területi igényeire.

4.6. Gazdaság és foglalkoztatás

Aktualizálni és szakmailag felül kell vizsgálni:

- a gazdasági szerkezetet,
- a foglalkoztatási viszonyokat,
- a vállalkozási szerkezetet,
- a jelentősebb gazdasági szereplőket,
- az ipari és gazdasági területeket,
- a gazdasági területek kihasználtságát,
- a fejlesztési igényeket,
- a gazdasági területek lakóterületekkel és egyéb érzékeny területekkel fennálló konfliktusait.

A korábbi gazdasági célú területkijelölések szükségességét és fenntarthatóságát újra kell értékelni.

4.7. Önkormányzati gazdálkodás és településüzemeltetés

Aktualizálni szükséges az önkormányzat gazdálkodására, vagyongazdálkodására, településüzemeltetésére és közszolgáltatásaira vonatkozó adatokat.

Különösen vizsgálandó az önkormányzati tulajdonú területek és ingatlanok fejlesztési lehetősége.

4.8. Településszerkezet és területhasználat

A település teljes közigazgatási területén felül kell vizsgálni a tényleges területhasználatot és a korábbi területfelhasználási döntések megvalósulását.

Különösen vizsgálandó:

- a tényleges és tervezett területhasználat eltérése,
- a beépítésre szánt területek kihasználtsága,
- a beépítetlen fejlesztési területek nagysága,
- a területfelhasználási konfliktusok,
- az új fejlesztési területek szükségessége,
- a barnamezős és alulhasznosított területek,
- a településszerkezeti kapcsolatok és területi tartalékok.

Az új településtervnek törekednie kell a meglévő beépítésre szánt területek ésszerű kihasználására és a településszerkezet indokolatlan szétterülésének elkerülésére.

4.9. Épített környezet

Felül kell vizsgálni a beépítési struktúrát, az épületállományt, a település karakterét, a beépítési jellemzőket, valamint az épített környezet értékeit és konfliktusait.

A vizsgálat eredményeit össze kell hangolni a településképi dokumentumokkal és az örökségvédelmi munkarészekkel.

4.10. Környezeti állapot

A környezeti állapot vizsgálatát a 2019. évi állapothoz képest aktualizálni kell.

Különösen vizsgálandó:

- levegőminőség,
- zaj- és rezgésterhelés,
- felszíni és felszín alatti vizek állapota,
- talajállapot,
- hulladékgazdálkodás,
- szennyezett és potenciálisan szennyezett területek,
- környezeti konfliktusterületek.

A klímaváltozással összefüggő kockázatok – különösen az aszály, a hóhullámok, a szélsőséges csapadékesemények és a vízgazdálkodási problémák – a korábbi dokumentációhoz képest nagyobb súllyal vizsgálandók.

4.11. Táj- és természetvédelem, zöldinfrastruktúra

A természetvédelmi és táji adatszolgáltatásokat a hatályos állapotnak megfelelően aktualizálni kell.

Felülvizsgálandó:

- országos és helyi védettségek,
- Natura 2000 területek,
- ökológiai hálózat,
- tájképvédelmi területek,
- egyedi tájértékek,
- tájkarakter,
- zöldinfrastruktúra-hálózat,
- vízfolyások és vízhez kapcsolódó ökológiai rendszerek.

A zöldinfrastruktúra vizsgálatát a települési klímaadaptáció és a vízviisszatartás szempontjaival összehangoltan kell elkészíteni.

4.12. Közlekedés

A közlekedési vizsgálatot teljeskörűen felül kell vizsgálni.

Ki kell térni:

- a térségi közúti kapcsolatokra,
- a városi úthálózatra,
- a gazdasági területek közlekedési kapcsolataira,
- a közösségi közlekedésre,
- a vasúti kapcsolatokra,
- a kerékpáros hálózatra,
- a gyalogos kapcsolatokra,
- a parkolásra,
- a közlekedésbiztonságra,
- az új fejlesztések közlekedési hatásaira.

4.13. Közművek, elektronikus hírközlés és csapadékvíz-gazdálkodás

A közművizsgálatot a jelenlegi hálózati állapot és kapacitások alapján aktualizálni kell.

Kiemelten vizsgálandó:

- ivóvízellátás,
- szennyvízelvezetés és -kezelés,

- villamosenergia-ellátás,
- földgázellátás,
- távhő,
- elektronikus hírközlés,
- csapadékvíz-elvezetés és -gazdálkodás.

A csapadékvíz-gazdálkodásnál a vízelvezetés mellett a helyben tartás, visszatartás és hasznosítás lehetőségeit is értékelni kell.

4.14. Katasztrófavédelem és korlátozó tényezők

Aktualizálni kell a területhasználatot és építési tevékenységet korlátozó tényezők térképi és szöveges bemutatását, különösen:

- árvíz- és belvívveszély,
- vízgazdálkodási korlátozások,
- közlekedési és közművédőtávolságok,
- természetvédelmi korlátozások,
- örökségvédelmi korlátozások,
- egyéb biztonsági és védőterületek.

5. Az alátámasztó javaslat felülvizsgálata és aktualizálása

A 2021. évi településszerkezeti terv alátámasztó munkarészei a 419/2021. Korm. rendelet 7. § (5) bekezdése alapján felhasználhatók, azonban a településterv új tartalmához igazodóan aktualizálni és felülvizsgálni szükséges.

Az alátámasztó javaslatnak a 419/2021. Korm. rendelet 2. melléklete szerinti tartalommal, a tervezési feladatnak megfelelő mélységben kell biztosítani a településterv szakmai megalapozását.

Ennek keretében különösen az alábbi munkarészek felülvizsgálata szükséges:

5.1. Fejlesztési és rendezési javaslat

A 2021. évi dokumentáció fejlesztési és rendezési javaslatait össze kell vetni az önkormányzat jelenlegi fejlesztési céljaival és a településtervben megjelenő új területfelhasználási döntésekkel.

5.2. Településszerkezeti javaslat

Felül kell vizsgálni:

- az általános területfelhasználási kategóriákat,
- a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket,

- a fejlesztési területeket,
- a közlekedési területeket,
- a zöld- és erdőterületeket,
- a mezőgazdasági területeket,
- a különleges területeket,
- a védelmi és korlátozó elemeket.

5.3. Területrendezési összhang

Az új településterv területi javaslatait a hatályos területrendezési tervekkel összhangban kell újraértékelni.

5.4. Közlekedési javaslatok

A korábbi közlekedési javaslatokat a jelenlegi hálózati állapot, a megvalósult fejlesztések és az új fejlesztési területek alapján felül kell vizsgálni.

5.5. Zöldinfrastruktúra- és tájrendezési javaslatok

A korábbi javaslatokat ki kell egészíteni a zöldinfrastruktúra folytonosságának, a klímaadaptációnak, a vízvisszatartásnak és a természetalapú megoldásoknak a szempontjaival.

5.6. Közműfejlesztési javaslatok

A közműfejlesztési javaslatokat a jelenlegi kapacitások és a tervezett új területfelhasználások figyelembevételével kell aktualizálni.

5.7. Környezetvédelmi javaslatok

A környezetvédelmi javaslatokat a jelenlegi környezeti állapot és az új fejlesztési területek várható környezeti hatásai alapján felül kell vizsgálni.

5.8. Biológiai aktivitásérték

Új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a településtervben a biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó jogszabályi követelményeket teljesíteni kell, és az ehhez kapcsolódó számítást az alátámasztó munkarészben igazolni szükséges.

5.9. Környezeti értékelés

A településterv készítése során a környezeti vizsgálat szükségességét a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján kell megítélni, és amennyiben a környezeti értékelés elkészítése szükséges, annak tartalmát a 419/2021. Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései szerint kell elkészíteni.

6. Az örökségvédelmi hatástanulmány felülvizsgálata

A 2021 decemberében készült örökségvédelmi hatástanulmány a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A. §-a alapján jelenleg még felhasználható, mivel a törvény szerint az örökségvédelmi hatástanulmány legfeljebb tíz évig érvényes.

Új, teljes körű örökségvédelmi hatástanulmány készítése ezért jelenleg nem szükséges kizárólag a dokumentum készítési időpontja miatt.

A 2021. évi hatástanulmányt azonban a településterv készítéséhez kapcsolódóan **célzottan felül kell vizsgálni és szükség szerint aktualizálni.**

Ennek keretében legalább az alábbiak vizsgálata szükséges:

6.1. Régészeti örökség

- a nyilvántartott régészeti lelőhelyek aktuális adatai,
- a régészeti érintettségek,
- a régészeti védettségek,
- az időközben bekövetkezett nyilvántartási változások,
- az új területfelhasználások régészeti érintettsége.

6.2. Műemléki és műemléki környezeti érintettség

Aktualizálni kell:

- a műemlékek jegyzékét,
- a műemléki környezeteket,
- az egyéb országos védelem alatt álló értékeket,
- a védettségi és nyilvántartási adatokat.

6.3. Helyi védelem

Felül kell vizsgálni:

- a helyi védett épületeket,
- a helyi védett objektumokat,
- a helyi területi védelem alatt álló területeket,
- a településképi szempontból meghatározó területeket,
- az időközben bekövetkezett változásokat.

6.4. Értékvédelmi terv és javaslatok

A 2021. évi hatástanulmány értékvédelmi megállapításait az új településterv területfelhasználási és szabályozási javaslataival össze kell vetni.

Külön vizsgálendő az új vagy módosuló:

- lakóterületek,
- gazdasági területek,
- különleges területek,
- közlekedési területek,
- közterületi fejlesztések,
- zöldterületek

örökségvédelmi érintettsége.

Amennyiben a tervezett változások valamely örökségi értéket érintenek, a hatástanulmány megfelelő munkarészét az érintettségnek megfelelő részletességgel ki kell egészíteni.

7. Főépítési állásfoglalás

A fentiek alapján Makó Város településtervének készítése során a korábbi dokumentációk teljes körű, változatlan tartalmú elkészítése nem indokolt.

A 2019. évi Megalapozó vizsgálat szakmai előzményként felhasználható, azonban a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdésében meghatározott hét éves időtartam lejártja miatt az új településterv megalapozásához új megalapozó vizsgálat elkészítése szükséges. Az új vizsgálat során a 2019. évi dokumentáció releváns megállapításai, adatállománya és elemzései felhasználhatók, de a teljes dokumentumot a hatályos jogszabályi követelmények, a jelenlegi állapot és az új tervezési feladat alapján újra kell értékelni.

A 2021. évi Településszerkezeti Terv alátámasztó munkarészei a 419/2021. Korm. rendelet 7. § (5) bekezdése alapján felhasználhatók. Ezek aktualizálása és az új településterv tervezett tartalmával való összhangjának biztosítása szükséges. Az új településterv által meghatározott területfelhasználási, közlekedési, közmű-, táj- és környezetvédelmi, valamint egyéb szakági javaslatokat a korábbi alátámasztó munkarészek alapján, azok szükséges felülvizsgálatával kell megalapozni.

A 2021. decemberében készült Örökségvédelmi Hatástanulmány a Kötv. 85/A. § alapján jelenleg még érvényes és felhasználható. Új hatástanulmány készítése önmagában a dokumentum készítési időpontja miatt nem szükséges, azonban a hatástanulmányt a hatályos örökségvédelmi nyilvántartásokkal, a jogszabályi változásokkal, valamint a településtervben tervezett területfelhasználási és szabályozási változásokkal összhangban felül kell vizsgálni és szükség szerint ki kell egészíteni.

A településterv készítése során a tervezőknek biztosítaniuk kell, hogy a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. és 2. mellékletében meghatározott tartalmi követelményeknek, valamint a konkrét tervezési feladatnak megfelelő tartalommal és részletezettséggel készüljön.

Budapest, 2026. augusztus 14.


Sófai Örs Ákos,
Makó Város önkormányzati főépítésze



MAKÓ VÁROS FŐÉPÍTÉSZÉTŐL

Ügyiratszám: II/1524-16/2026
Tárgy: Szakmai összefoglaló
Ügyintéző: Kaposta Áron

FŐÉPÍTÉSZI ÁLLÁSFOGLALÁS

Makó Város településtervébe építendő településkép-védelmi rendelet módosítása kapcsán készített szakmai összefoglaló, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. § szerint

Címzett: Makó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

Készítette: Makó Város önkormányzati főépítésze

Tárgy: Szakmai összefoglaló a településtervbe foglalandó Makó város településképének védelméről szóló 12/2018. (VII.31) önkormányzati rendelet tervezett módosítása indokolásáról

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. tv. (továbbiakban: Méptv.) 229. § (3) bekezdése értelmében azon településeknek, amelyek a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket (együttesen: településtervet) legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük. A (6) bekezdés értelmében az e rendelkezés hatálybalépése előtt elfogadott településképi rendeletet 2027. június 30-ig a helyi építési szabályzatba (továbbiakban: HÉSZ) be kell építeni.

Tekintettel arra, hogy Makó város településfejlesztési és településrendezési dokumentumai a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei alapján készültek, ezért szükséges ezen dokumentumok teljeskörű felülvizsgálata és településterv készítése. Szintén megállapítható, hogy a Makó város településképének védelméről szóló 12/2018. (VII.31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: TKR) a Méptv. hatálybalépése előtt került elfogadásra, így annak tartalmát a HÉSZ-be be kell építeni.

Megállapítható ugyanakkor, hogy a TKR 2018. július 31-i hatálybalépése óta a rendelet nem került módosításra, ezért az elfogadása idején hatályos vonatkozó országos jogszabályok szerinti szerkezetű és tartalmú. Az eltelt időszakban ugyanakkor a településkép védelmét megalapozó jogszabályok jelentősen megváltoztak (többek között hatályba lépett a Méptv. és hatályát veszítette a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV törvény) ezért szükséges a TKR HÉSZ-be történő beépítése mellett a vonatkozó hatályos jogszabályok szerint módosítani azt. A módosítás szükségessége pedig lehetőséget teremt a TKR alkalmazása során feltárt hiányosságok és hibák javítására, valamint a településtervvel újonnan készítendő örökségvédelmi hatástanulmány eredményeinek átvezetésére is.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Ttkr.) 9. § szerint a településképi rendelet módosítását az önkormányzati főépítész szakmai összefoglalóban indokolja, amely tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, a kézikönyvvel való összhang igazolását és – helyi védelmet érintő módosítás esetén – a 32. § szerinti értékvizsgálat (esetünkben az örökségvédelmi hatástanulmány) eredményét.

Tervezett módosítások és azok indokolása

A TKR. módosításait elsősorban a megváltozott jogszabályi környezet okán szükséges eszközölni, így különösen:

- a TKR reklámokra vonatkozó előírásai felülvizsgálandók, törlendők, tekintettel a Méptv. 230. § (7) bekezdésére, amely szerint „E rendelkezés hatálybalépésétől a településképi rendelet reklámok és reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó szabályait nem kell alkalmazni.”
- a TKR tartalmi elemei közé fel kell venni az építmények rendeltetésének megváltoztatása – így az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása vagy az építmény rendeltetési egységei számának megváltozása – iránti eljárások körét és pontosítani szükséges az eljárásrendet, tekintettel arra, hogy a Méptv. 97. § (2) c) cb) pontja és a Ttkr. 46. § (1) bekezdése, valamint a 49. § ezen eljárásokat (településképi bejelentési eljárás és hatósági bizonyítvány) már kötelezővé teszi önkormányzati hatáskörben.
- a TKR tartalmi elemei közé fel kell venni a helyi építészeti tervtanács működésének, eljárásrendjének és hatáskörének jogi kereteit, tekintettel a Méptv. 63. § (1) bekezdésére, amely helyi építészeti tervtanács működését irányozza elő a járasszékhely városokban.
- a TKR tartalmi elemei közé fel kell venni és pontosítani szükséges a Képviselő-testület, a polgármester, a települési főépítész és a helyi önkormányzati tervtanács hatásköreit megállapító rendelkezéseket a Méptv., a Ttkr. és a helyi SZMSZ vonatkozó előírásai szerint.

A TKR. módosításait a megváltozott körülmények okán is szükséges eszközölni, így különösen:

- a TKR tartalmi elemei közé fel kell venni a településképi véleményezési eljárások körét és pontosítani szükséges az eljárásrendet, továbbá meg kell határozni az eljárásban illetékes szakmai szereplőket (főépítész, tervtanács), tekintettel arra, hogy a városban megvalósuló egyes beruházások léptéke, frekvenciája - a településképi védelme érdekében - indokolja a nagyobb szakmai kontrollt.
- a TKR helyi egyedi védelem alatt álló épületek jegyzéke mellékletét a településtervvvel együtt készülő örökségvédelmi hatástanulmány (továbbiakban: ÖVHT) alapján aktualizálni szükséges, tekintettel a Ttkr. 9. § előírására. Az ÖVHT tartalmában – és ez által a jegyzékben is – változások várhatóak az épített környezet változásai, a tervezett településrendezési szempontok ill. a lakossági kérelmek okán is.

A TKR. módosításait a használat során feltárt hibák, hiányosságok javítása, pontosítása, kiegészítése okán is szükséges eszközölni, így különösen:

- a TKR településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolása mellékletét részletesebben ki kell dolgozni és eszerint kell megjeleníteni, továbbá a területek határvonalának kontúrját is felül kell vizsgálni, tekintettel arra, hogy a jelenlegi térkép – elnagyoltsága és apró léptéke miatt – nem alkalmas a telkek, területek egyértelmű azonosítására, valamint a megállapított területhatárok egyes esetekben hibásan – a kialakult állapottól eltérően – kerültek rögzítésre.
- a TKR helyi területi védelem alatt álló területek és helyi egyedi védelem alatt álló épületek és köztéri műalkotások térképi ábrázolása mellékleteit részletesebben ki kell dolgozni és eszerint kell megjeleníteni (figyelembe véve az ÖVHT eredményeit is), tekintettel arra, hogy a jelenlegi ábrázolás – elnagyoltsága és apró léptéke miatt – nem alkalmas a telkek, területek egyértelmű azonosítására, továbbá várható a védett épületek körének, védettségük besorolásának változása.
- a fentieken túl szükséges a TKR módosítása az avult vagy hibás jogszabályi hivatkozások tekintetében, a megfogalmazások pontosítása (pl. lapostetős épületek körének pontosítása, újonnan megjelent építmények (pl. csomag automaták) stb. kapcsán.)

A kézikönyvvel való összhang igazolása

A Méptv. 96. § (5) bekezdése szerint a településképi arculati kézikönyvet (továbbiakban: TAK) a település építészeti arculati jellemzőiben bekövetkezett változások átvezetése érdekében 7 évente felül kell vizsgálni. Tekintettel arra, hogy a TAK 2018-ban került elfogadásra, annak felülvizsgálata a 2026. évben esedékes.

Noha a Méptv. 96. § (2) bekezdése szerint a településképi követelmények szakmai megalapozása érdekében készül a TAK, a TKR tervezett módosításai alapvetően a településképi követelmények megváltozását tervezetten nem fogják eredményezni. Mivel alapvető változások a település építészeti arculati jellemzőiben sem történtek az elmúlt 7 évben, így a kézikönyvvel való összhang biztosított.

Mindezek alapján feltételezhető, hogy a TAK felülvizsgálata változtatások szükségtelenségét állapíthatja majd meg. A formális felülvizsgálatot azonban javasolt a településtervezet megalapozó és alátámasztó munkarészeinek elkészültét és a településtervezet véleményezési anyagának elkészültét követően lefolytatni, tekintettel arra, hogy ezen dokumentumok kidolgozása során felmerülhet olyan új szempont, amely visszahathat az TAK tartalmára. Különösen igaz a megállapítás az ÖVHT anyagára és értékvizsgálati eredményeire, amelyek jelenleg nem állnak rendelkezésre.

Összegzés:

Tekintettel arra, hogy a településképi-védelmi előírások újólág ismét a helyi építési szabályzat (településrendezési terv) részévé válnak kötelező jelleggel, valamint a rendeletünk hatályos állapotához képest jelentősen megváltozott a jogi környezet, továbbá új ÖVHT készül, szükséges kötelezettség a településképi rendelet tartalmi módosítása a településtervezet készítése során.

Budapest, 2026. augusztus 14.


Sófávi Örs Akos
Makó Város önkormányzati főépítésze