

Képviselő-testületi előterjesztés

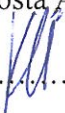
2017. július 14.

Tárgy: Testületi döntés a településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetése során beérkezett vélemények kapcsán

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: 1/807-1/2017/I.

Melléklet: 1. Településrendezési eszközök módosításának tervezete; 2. A partnerségi egyeztetés eredményét tartalmazó jegyzőkönyv (táblázat); 3. Lakossági fórumról készült emlékeztető; 4. Munkacsoport egyeztetéséről készült jegyzőkönyv; 5. A véleményezésre nyitva álló időben beérkezett postai/elektronikus úton megküldött észrevételek

Készítette: Csernyus Lőrincz főépítész/
Makói Polgármesteri Hivatal
Jegyzői Iroda Hatósági Csoport
Kaposta Áron

.....

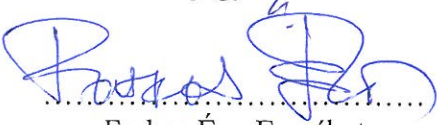
Témafelelős: dr. Ákosi Ádám
.....

Az előterjesztést látta: Tolnai
.....
.....

Véleményezésre megküldve: Makovecz Bizottság

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

.....
dr. Bálint-Hankóczy Beatrix
jegyző

A napirend előterjesztőjének jóváhagyása:

.....
Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.sz: 1/807-1/2017/I.

Előterjesztés

Tárgy: Testületi döntés a településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetése során beérkezett vélemények kapcsán

Üi.: Csernyus Lőrinc/Kaposta Áron

Mellékletek:

1. Településrendezési eszközök módosításának tervezete; 2. A partnerségi egyeztetés eredményét tartalmazó jegyzőkönyv (táblázat); 3. Lakossági fórumról készült emlékeztető; 4. Munkacsoport egyeztetéséről készült jegyzőkönyv; 5. A véleményezésre nyitva álló időben beérkezett postai/elektronikus úton megküldött észrevételek

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

M a k ó

Tisztelt Képviselő-testület!

A „Hagymatikum gyógyfürdő bővítése” és a „Páger Mozi és Rendezvényház rekonstrukciója” beruházások megvalósíthatósága érdekében Makó Város Önkormányzata a 148/2017. (IV.26.) MÖKT határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításáról. Ugyanezen határozatában a Képviselő-testület kiemelt fejlesztési területté nyilvánította mindkét beruházással érintett területet, mely alapján a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárása a tárgyalásos eljárás szabályai szerint történhetnek.

A településrendezési eszközök módosítására Makó Város Önkormányzata a T.T.T. Városepítő Bt-vel (vezető tervező: Takács Máté) - mint legalacsonyabb ajánlati árat adó tervezőirodával - kötött szerződést. A településrendezési eszközök módosításának tervezetét a tervező elkészítette.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormány rendelet) 42.§ (1) szerint „Tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteti a partnerekkel a 29/A. § szerint.(...)”

A Kormány rendelet 29/A.§ (2) szerint „A polgármester az elkészült (...) településrendezési eszköz, (...) tekintetében – a széleskörű nyilvánosság biztosításával – partnerségi véleményezésre bocsátja a (3) bekezdés szerint, az önkormányzati rendelet partnerségi egyeztetési szabályai szerinti helyen és módon (munkaközi tájékoztató), de legalább

- a) közterületen elhelyezett hirdetőfelületen,
 - b) helyi lapban,
 - c) ha van ilyen, önkormányzati honlapon, és
 - d) lakossági fórumon
- ismerteti annak tartalmát.

A fenti előírások, valamint a Makó város településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályai (továbbiakban: Partnerségi egyeztetés szabályai) szerint Makó Város Önkormányzata ismertette a településrendezési eszközök módosításának tervezetét a partnerekkel (közterületen elhelyezett hirdetőfelületen, helyi lapban, az Önkormányzat honlapján, munkacsoport egyeztetésen, és lakossági fórum keretébe is).

A lakossági fórumon és a munkacsoport megbeszélésen elhangzó, valamint a lakossági fórumot megelőző és követő 8 nap alatt **beérkező kérdések, észrevételek, javaslatok** - a Partnerségi egyeztetés szabályai szerint - **a jelen előterjesztés 2. sz. mellékletét képező jegyzőkönyvben kerültek rögzítésre, mely tartalmazza a tervező szakmai javaslatai alapján megfogalmazott válaszokat, azok indoklását, valamint a döntést is.**

A Kormány rendelet 42.§ (1) szerint „(...) A polgármester a beérkezett véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel (...), amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, (...) dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés ezt követően a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.”

A Kormány rendelet 42.§ (2) értelmében „Az (1) bekezdésben foglaltakat követően a polgármester végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezi az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel. A kérelemnek tartalmaznia kell a településrendezési eszköz tervezetét, és az elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot, valamint annak egy másolati példányát elektronikus adathordozón és a partnerségi egyeztetés eredményét tartalmazó jegyzőkönyvet.” A településrendezési eszköz tervezete, az elkészített megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslattal, valamint a partnerségi egyeztetés eredményét tartalmazó jegyzőkönyv jelen előterjesztés melléklete.

Tisztelt Képviselő-testület!

A településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetése során beérkezett vélemények és az azokra adott válaszok ismeretében kérem a határozati javaslat szerint hozzuk meg döntésünket.

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Makó város településrendezési eszközeinek módosításához érkezett véleményeket, észrevételeket megismerte és valamennyi észrevétel vonatkozásában akként dönt, hogy azok a tervezet módosítását nem igényelik.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a partnerségi egyeztetés kapcsán az észrevételekre adott válaszokat és meghozott döntést tegye közzé. A döntés közzétételével a partnerségi egyeztetés lezárul.

3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a partnerségi egyeztetés lezárását követően, a településrendezési eszközök módosításának tervezetét, az elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot, valamint annak egy másolati példányát elektronikus adathordozón és a partnerségi egyeztetés eredményét tartalmazó jegyzőkönyvet küldje meg végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalhoz.

Határidő: 1. pont vonatkozásában azonnal
2. és 3. pont vonatkozásában 2017. július 18.

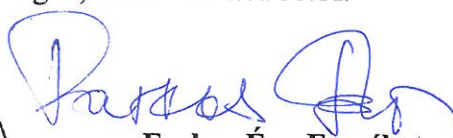
Felelős: polgármester

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.
- T.T.T. Városépítő Bt. (Takács Máté részére) 6726 Szeged, Marostői utca 35/A.
- Irattár

M a k ó, 2017. július 12.




Farkas Éva Erzsébet
polgármester

MAKÓ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSA
2017



- I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**
- II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**
- III. TERVIRATOK**

T.T.T. VÁROSEPÍTŐ BT.
TELEPÜLÉS-, MAGAS- ÉS
MÉLYÉPÍTÉS TERVEZŐ BT.
SZEGED, MAROSTÖI U. 35/A



T.T.T. Városépítő
Település-, Magas- és Mélyépítés Tervező Bt.
6726 Szeged, Marostői u.35/a
Tel: 06/20-9546433, E-mail: takacsm37@gmail.com

MAKÓ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSA
2 0 1 7

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

TERVEZŐ: T.T.T. Városépítő Település-, Magas-
és Mélyépítés Tervező Bt.
6726 Szeged, Marostói u.35/a
Képviselője: Takács Máté ügyvezető

Szeged, 2017. június

MAKÓ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA 2017

TERVEZŐK:

Településtervezés:	Takács Máté	okl. építészmérnök vezető tervező TT1-06/0129/2006
Közmű:	Takács Máténé	okl. mérnök 006/0351/NV227/1997
Környezetvédelem:	Novai György	okl. környezetvédő
	Hulladékgazdálkodási szak.	SZKV-vf/06/0171/H-2410/12
	Levegőtiszt. véd. szakértő	SZKV-le/06/0171/H-2410/12
	Víz- és földtani közeg v. sz.	SZKV-vf/06/0171/H-2409/12
	Dr Szanka Károly	fizikus SZÉS-4/06-0021/H2124/10

Szeged, 2017. június


Takács Máté
 ügyvezető

T.T.T. Városépítő Bt.
 6/26 Szeged, Marostói u. 35/A
 Telefon: (62) 431-444
 Adószám: 21708820-2-06



T.T.T. Városépítő
 Település-, Magas- és Mélyépítés Tervező Bt.
 6726 Szeged, Marostói u.35/a
 Tel: 06/20-9546433, E-mail: takacsm37@gmail.com

MAKÓ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

MÓDOSÍTÁSA

2 0 1 7

TARTALOMJEGYZÉK

I. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

1. Módosított szerkezeti terv

Jóváhagyó Képviselő testületi határozat tervezete

- 1.1. A módosított szerkezeti terv
- 1.2. A szerkezeti terv leírása, a változások bemutatása
- 1.3. A belterületi mérleg a módosítások után
- 1.4. Területrendezési tervekkel való összhang igazolása

2. A Helyi Építési Szabályrendelet módosításának tervezete

- 2.1. Módosított szabályozási tervlap
- 2.2. A szabályozási terv jelmagyarázata

II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. Megalapozó, helyzetfeltáró munkarész

- 1.1. Térségi kapcsolatok
- 1.2. A területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata
- 1.3. A hatályos szerkezeti tervvel való összhang és javasolt eltérések
- 1.4. A hatályos szabályozási terv, a jelenlegi területhasználat és a módosítási javaslatok
- 1.5. Táji, természeti adottságok vizsgálata
- 1.6. Az épített környezet vizsgálata (kulturális örökségvédelem)
- 1.7. Közlekedés
- 1.8. Közművek
- 1.9. Környezetvédelem

2. Helyzetelemző és értékelő munkarész.

- 2.1. A vizsgált tényezők egymásra hatása
- 2.2. A környezeti adottságok és a módosítás kölcsönhatása
- 2.3. A módosítások és az infrastruktúra kölcsönhatása

3. Alátámasztó javaslatok

- 3.1. Beépítési javaslat a fürdő területére
- 3.2. Beépítési javaslat a Páger mozi – Rendezvényház tömbjére

III. TERVIRATOK

Szeged, 2017. június

Takács Máté
vezető tervező

I. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

1. A Településszerkezeti tervet jóváhagyó határozat tervezete

KIVONAT

Makó város Önkormányzat Képviselő-testülete 2017. hó ... napján, a Makói Polgármesteri Hivatal I. emeleti nagytermében megtartott – rendes, nyilvános – ülés jegyzőkönyvéből

HATÁROZAT

Makó város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi. LXXVIII. törvény 9/B § (2) bekezdés a) pontja alapján Makó város 259/2006.(VII. 12.)MÖkt. sz. határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervét az alábbiak szerint módosítja:

- A területfelhasználás az 1. sz. melléklet – a Szerkezeti terv részlete – szerint módosul: Különleges intézményi övezetből (Ki) településközpont vegyes övezetbe (Vt) kerül a termálfürdő telke és a Szent János tér fürdőbővítésre fenntartott területe
- „A település területi mérlege” a vegyes és a különleges területek vonatkozásában módosul a 2. sz. melléklet szerint.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a településrendezési eszköz módosításának határozatát a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül küldje meg az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek.

Határidő: a döntést követő 15 nap

Felelős: polgármester

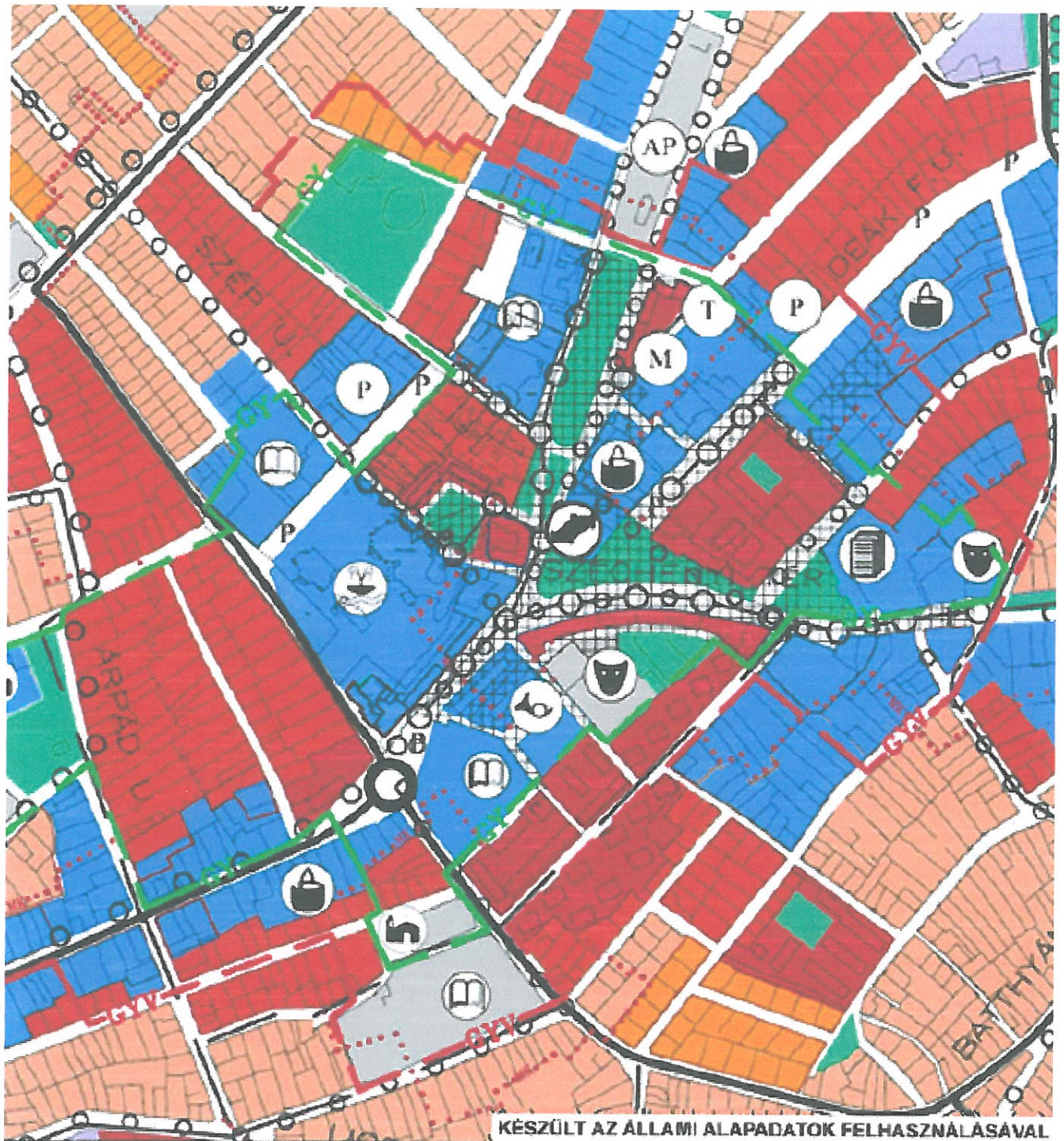
Erről értesítést kap:

- Makó város polgármestere
- Makó város jegyzője
- T.T.T. Városépítő Bt. Takács Máté 6726 Szeged, Marostói u. 35/A
- A Csongrád Megyei Kormányhivatal
- Csernyus Lőrinc főépítész
- Polgármesteri Hivatal Jegyzői Iroda Hatósági Csoport
- Irattár

K.m.f.

.....
Farkas Éva Erzsébet
polgármester

.....
dr. Bálint-Hankóczy Beatrix
jegyző



1/a Melléklet a/2017. (.....)MÖkt határozathoz

**Makó Szent János tér - Teleki László utca - Hollósi Kornélia utca -
Csanád Vezér tér - Szegedi út által határolt terület**

Makó város Településszerkezeti terve - Területfelhasználás



Takács Máté
TAKÁCS MÁTÉ
vezető tervező TT1-06/0129

1/b Melléklet

A SZERKEZETI TERV JELMAGYARÁZATA

BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

	NAGYVÁROSAS LAKÓTERÜLET /TELEPESZTERÜ/
	KISVÁROSAS LAKÓTERÜLET /POLGÁRVÁROS/
	KISVÁROSAS LAKÓTERÜLET /MEZŐVÁROS, CSAADHÁZAS/
	KERTVÁROSAS LAKÓTERÜLET
	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
	TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEZÉRS TERÜLET
	KÖZPONTI VEZÉRS TERÜLET
	KERESKEDelmi, SZOGLÁLTATÓ GAZDASÁG TERÜLET
	IPARI – GAZDASÁG TERÜLET
	UDORHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
	HÉTVÉDI HÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
	KÖZÖNLÉGES TERÜLET
	BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA

	GYORSI ORSZÁG HATÁRA
	EUROSZÁRMAZÁS HATÁRA
	ORSZÁGOS MELLÉKÖT

	GYÚJTÓT
	KÖLTERÜLETI FELTÁRÓT
	VASÚTVONAL
	FONTOSABB SZINTBENI KÖZÖTI CSOMÓPONT
	KÜLÖNSZINTŰ KÖZÖTI CSOMÓPONT
	ILLENŐDŐ ÁRVÉDELMI TÖLTÉS

	TELEPÜLÉSKÉP-ÉS TELEPÜLÉSSZERKEZET- VEDELMI TERÜLET
	MŰEMLEKI KÖRNYEZET HATÁRA
	MŰEMLEKI JELENTŐSÉGŰ TERÜLET HATÁRA
	NEMZETI PARK HATÁRA
	TERMÉSZETI TERÜLET HATÁRA
	GYÓGYHELY HATÁRA
	GYÓGYHELY VÉDŐTERÜLETÉNEK HATÁRA

	TERMÉSZETI TERÜLET /NATURA MADÁRMILÁG ÉS ÉLŐHELY VÉDELME/
--	--

	ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ÖVEZETE
--	---------------------------

	LOVAGLÓT
	FÜGYALOGT
	KERÉKPÁRÓT
	TERÉSEI JELENTŐSÉGŰ KERÉKPÁRÓT
	GYALOGOS ZÓNA

	CSILLAPÍTOTT, ILL. VEZÉRS HASZNÁLTÓ ÚT TENGELYE
--	---

	EGYEDI TÁJÉRTÉK
--	-----------------

	KUNHALMAK
--	-----------

BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

	ZÖLDTERÜLET, KÖZPARK
	KÖZÖTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
	VASÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
	VÍZ KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
	ERDŐTERÜLET /NEMZETI CÉL/
	ERDŐTERÜLET /GAZDASÁGI/
	ERDŐTERÜLET /TUL. SZÖCCIA, S. TURISZTIKA CÉL/
	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TER. SZORVÁNY BÉÉPÍTÉSSEL
	ÁLLATTARTÁS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	TÁNYÁS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
	BŐLÉNY SZÜKSÉGLETÉRE TERÜLET

JELEK

	IGAZGATÁSI
	OKTATÁSI
	MŰVELŐDÉSI
	KERESKEDelmi
	EGÉSZSÉGÜGYI
	EGYHÁZI
	SPORT
	HÁJÓÁLLOMÁS(YACHT-KIKÖTŐ)
	SZABADIDŐS TEVÉKENYSÉG
	STRAND,USZODA
	TERMAL STRAND
	KEMPING
	VENDEGLÁTÁS
	TEMETŐ
	KEGYELETI PARK
	KÓRHÁZ
	MENTŐÁLLOMÁS
	TÜZOLTÓSÁG
	RENŐRSÉG
	POSTA

	SZOCIÁLIS OTTHON
	SZALLÁSHELY
	AUTÓBUSZ PU
	VASÚTÁLLOMÁS
	SZENNYVÍZ TISZTÍTÓ
	SZEMÉLTELEP
	VÍZMŰ
	VÍZTÁROZÓ
	VÍZMŰKÖT
	GAZDAGDÓ ÁLLOMÁS
	VILLAMOS TRANSZFOR- MÁTOR ÁLLOMÁS
	LOVASSPORT
	I° SZINTBENI PARKOLÓ
	II° TÖBBSZINTES PARKOLÓ PARKOLÓHÁZ

Handwritten signature

2. sz. melléklet a/2017.(.....)MÖkt. sz. határozathoz

A módosított szerkezeti terv leírása, a változások bemutatása

1. A területfelhasználás

A Szent János tér – Teleki László utca – Hollósi Kornélia utca – Csanád vezér tér – Szegedi út által határolt területen a területhasználati besorolás alapvetően csak a termálfürdőnél módosul: a hatályos terv szerinti **különleges intézményterület (Ki)** a kialakult telekhatárokhoz igazodva **településközpont - vegyes (Vt)** építési övezetbe kerül. A Szent János tér közúton kívüli része a hatályos szerkezeti terv szerint a fürdő bővítésére fenntartott terület (0,5 ha).

A Páger mozi – József Attila gimnázium tömbjében a területhasználat – övezeti besorolás – nem változik, de a közlekedési területként funkcionáló, a Hollósi Kornélia utcáig tartó Teleki László utca meghosszabbítás, mint közterület színezés nélkül marad.

2. Tájrendezés és természetvédelem

A módosítás a térség természeti – zöldterületi értékeit nem veszélyezteti, a Teleki László utcában jelölt védett fasorok helyzete nem változik.

3. A zöldfelületi rendszer

A két tömb beépíthetőségének növekedése a zöldfelületek mennyiségét csökkenti, ezért azok intenzív kialakítását- többszintes növényzettel – a Szabályrendeletben elő kell írni.

4. Örökségvédelem

A termálfürdő szomszédságában áll a romantikus stílusban 1859-ben épült műemlék egykori városháza. A módosítás a védett épület telkét nem érinti. Ugyancsak műemlék a Hollósi Kornélia utcában az egykori püspöki rezidencia Kápolnája, míg a rezidencia műemlék jellegű (1826-ban Giba Antal tervei alapján épült mindkettő, klasszicista stílusban) A szomszédos József Attila gimnázium műemlék jellegű védettséget élvez (épült 1895-ben, eklektikus stílusban) A szerkezeti terv módosítása a védett épületeket itt sem veszélyezteti.

Régészeti lelőhely a térségben nem található.

5. Közlekedés

A módosítás a térség közlekedési rendszerét nem változtatja meg. A Szent János tér egy részének a termálfürdőhöz csatolásával a tervezett parkolószám 130 db-ról 60 db-ra csökken. A növekvő parkolási igény részleges kielégítésére a településrendezési eszközök a Szép utca – József Attila utca közötti tömbbelsőben többszintes parkolóház építésére tartanak fenn területet (mintegy 240 db parkolóhellyel).

6. Közműellátás

Az érintett térség infrastruktúrával ellátott, a tervezett bővítések azok kapacitás-növelését nem igénylik. A fürdő telkét kettészeli az egykori Nagyér, térszint alatti zárt csatornával. A Maros egykori oldalága a város múltjában jelentős szerkezeti elem volt, nyomvonalát kertészeti eszközökkel célszerű hangsúlyozni

7. Környezetvédelem

A tervezett módosítás, a termálfürdő fejlesztése, a gimnázium mögött épülő sportcsarnok (kézilabda csarnok) gépjármű közlekedést növelő hatásával emeli a környezet terhelését, a levegő szennyezését és a zajártalmat is fokozza.

A környezetszennyezés előírásoknak megfelelő szinten tartását üzemelési – technológiai eszközökkel lehet biztosítani, erre vonatkozó területrendezési beavatkozások az adott belvárosi környezetben nem alkalmazhatók.

8. Védőterületek

A módosítással érintett terület műemléki (MK) és műemléki jelentőségű környezetben, kijelölt gyógyhelyen (GY) fekszik. A tervezett létesítmények megvalósítása, a terület fejlesztése során a HÉSZ-ben és a vonatkozó ágazati jogszabályokban előírtaknak megfelelően kell eljárni.

9. Korlátozások

A módosítással érintett területet sem az Építési törvény 17.§-ban részletezett sajátos jogintézmények, sem egyéb elrendelt korlátozás nem terheli.

Szeged, 2017. június


Takács Máté
vezető tervező

3. sz. Melléklet a/2017.(.....)MÖkt. sz. határozathoz

A KÖZPONTI BELTERÜLET MÉRLEGE

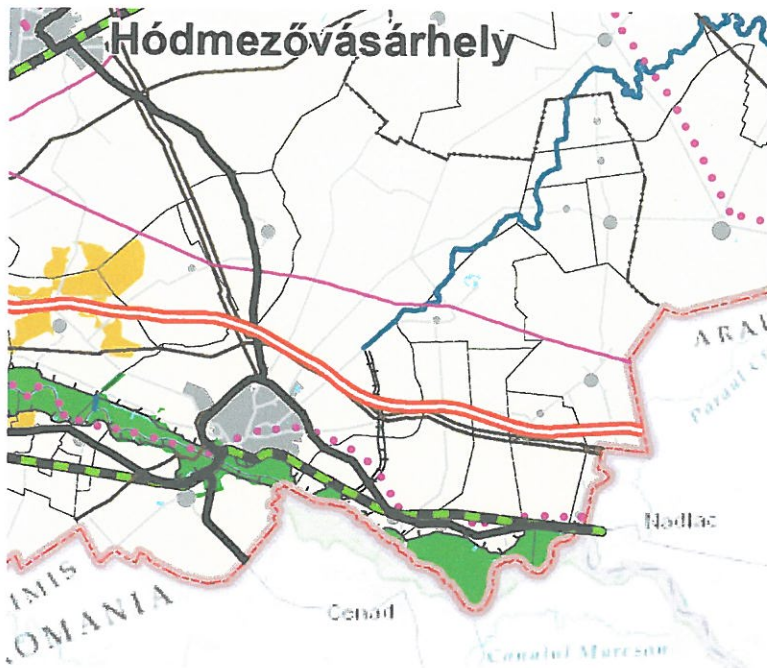
területfelhasználás	terület (ha)	Megoszlás (%)
Lakóterület	635,96	32,90
Vegyes terület	39,80*	2,06*
Különleges terület	75,20*	3,89*
Gazdasági terület	125,20	6,48
Mezőgazdasági terület	697,20	36,09
Közeledési és közmű terület	326,35	16,89
üdülő terület	15,30	0,79
Vízgazdálkodási terület	17,30	0,90
Belterület összesen	1.931,80	100

*módosított érték

4. sz. Melléklet a/2017.(.....)MÖkt. sz. határozathoz

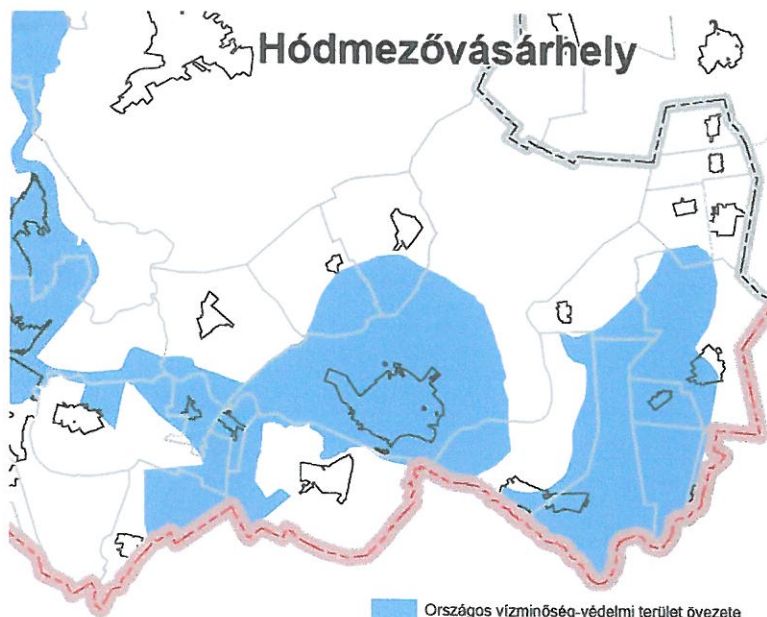
TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

1. Országos területrendezési terv



A módosítással érintett terület a város központi térségében helyezkedik el. A z OTTrT a beépített és beépítésre szánt területeket 1000 hektárt meghaladó települési térségként jelöli. A módosítással érintett terület térségében országos infrastrukturális elemek nem találhatók.

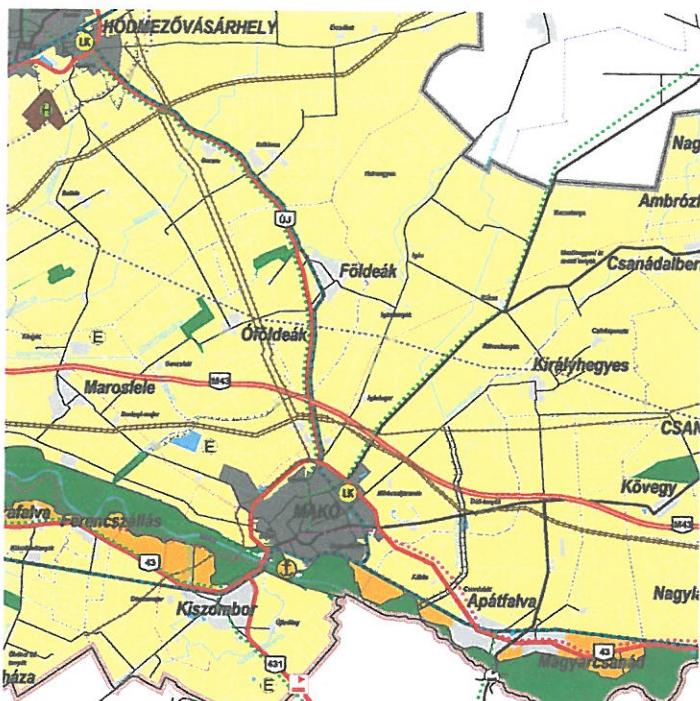
Az OTTrT országos területhasználati kategóriái, illetve övezetei közül csak az „Országos vízminőség-védelmi terület övezete” fedi le a város beépített területeit.



Az övezetben a 2003. évi XXVI. törvény 15.§(1)-(3) bekezdésének megfelelően kell eljárni. A vízvédelemmel érintett területek határainak kijelölését – lehatárolását - és az ide vonatkozó szabályokat a területrendezési eszközök (rövidesen sorra kerülő) Komplex felülvizsgálata során kell megállapítani.

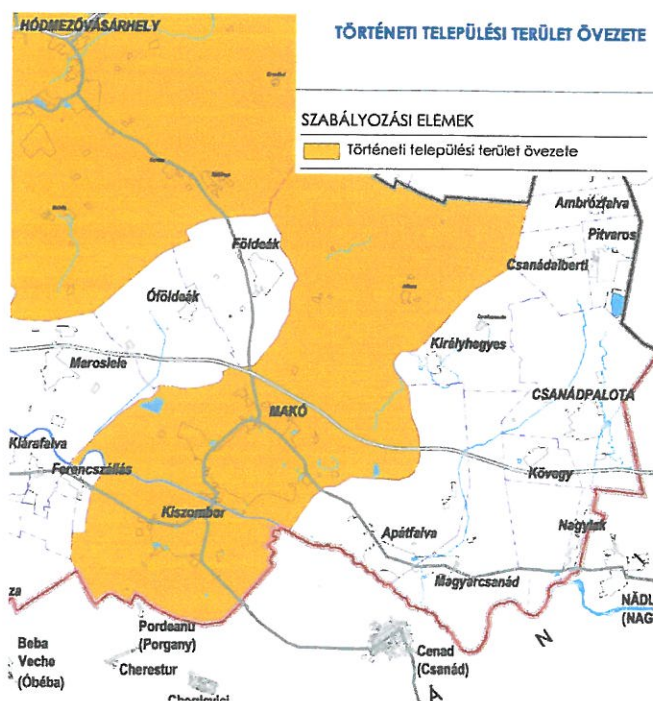
A Szerkezeti terv módosítása az Országos Területrendezési tervvel nem ellentétes.

2. Csongrád megye Területrendezési terve



A megyei területfelhasználási kategóriák elhelyezkedését a Térségi Szerkezeti terv részlet mutatja. A módosítással érintett terület a **városias települési térség**-ben helyezkedik el.

A települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható, ezért a változtatás nem ellentétes a CsmTrT-vel.



A város területét lefedi a „**Történelmi települési terület**” övezete. Az övezetre előírt, vagy javasolt védelmi intézkedéseket a településrendezési eszközök tartalmazzák. A módosítással érintett terület műemléki (MK) és műemléki jelentőségű (MJ) környezet. Az ide vonatkozó lehatárolást a Szerkezeti és a Szabályozási terv, az előírásokat a HÉSZ tartalmazza.

A Szerkezeti terv módosítása Csongrád megye Területrendezési tervével összhangban van.

Szeged, 2017. június

Takács Máté
vezető tervező

3. MÓDOSÍTOTT HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYRENDELET TERVEZET

MAKÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2017. (.....) önkormányzati rendelete

Makó Város Önkormányzata Helyi Építési Szabályzatáról szóló

17/2006.(VII.13.) Makó ör. rendelet módosításáról

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, az Étv. 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdés b) és c) pontjaiban biztosított véleményezési jogkörében eljáró, valamint asz. határozattal elfogadott Partnerségi Egyeztetési Szabályzatban nevesített Partnerek véleményének kikérésével Makó Város Helyi Építési Szabályzatáról a következőket rendeli el:

1.§

A Makó Város Önkormányzata Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2006.(VVI.13.) Makó ör. rendelet (a továbbiakban: Ör.) 3. sz. mellékletét képező szabályozási terv 2. Központi beépítésre szánt terület szabályozási terve tervlap jelen rendelet 1. sz. melléklete szerint módosul.

2.§

Az Ör. 1. sz. melléklete MAKÓ SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZATA 3. „Területi jellegű szabályozási elemek” és „Szöveges szabályozási elemek” kiegészül az alábbiakkal:

--A fürdő területe és a jelölt ingatlanok között, a közterületek felett szükséges úrszelvény biztosításával zárt átjáró létesíthető

- A megengedett legnagyobb beépítettség kiegészül: 8*60% - 20% legkisebb zöldfelületi fedettség háromszintű növényzettel

3.§

- (1) Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni. A rendelet hatálybalépésének napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazandó abban az esetben, ha az építtető számára kedvezőbb előírást tartalmaz.
- (2) Jelen rendelet kihirdetését követő napon hatályát veszti.

Farkas Éva Erzsébet
polgármester

dr. Bálint –Hankóczy Beatrix
jegyző

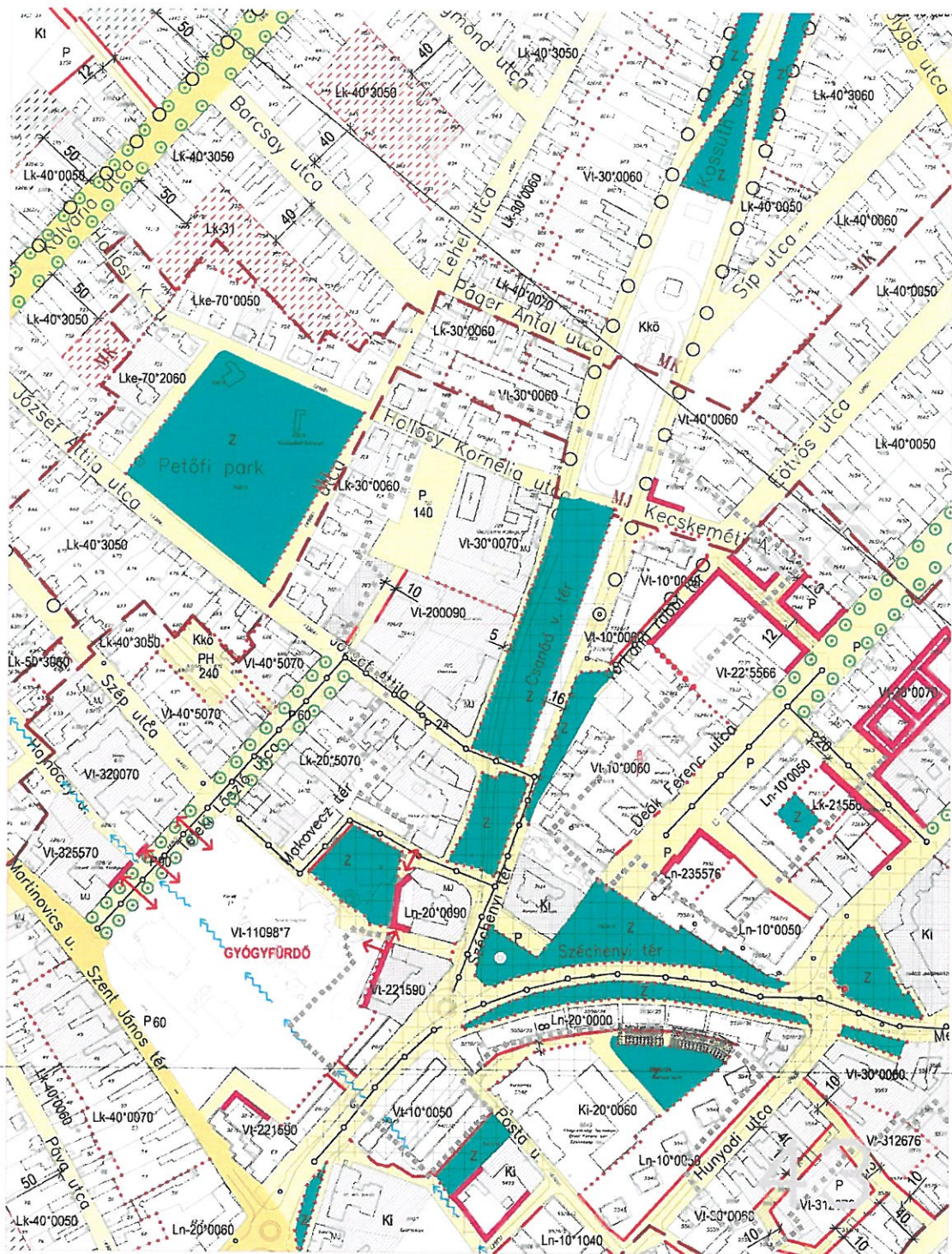
Záradék:

A képviselő-testület a rendeletet 2017.ülésén fogadta el.

A rendelet 2017.-tól hirdetőtáblán kifüggesztésre került.

Makó, 2017.

dr. Bálint –Hankóczy Beatrix
jegyző



KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

...../2017. (.....)Makó Ör. rendelet 1/a sz. melléklete
 Jelmagyarázat 1/b sz. melléklete
 Makó Város HÉSZ 3. sz. mellékletét képező szabályozási terv
 2.Központi beépítésre szánt terület szabályozási terve
 13. sz. tervlap részlete

TT1. VÁROSEPÍTŐI
 TELEPÜLÉS-MAGAS-
 MÉRETI TERVEZŐ IRT
 SZÉKESVÁROSI 352A



Takács Máté
 vezető tervező TT1-06/0129

MAKÓ, SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZATA

1. TERÜLETI JELLEGŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

	I. rendű közlekedési célú közterület
	II. rendű közlekedési célú közterület (belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)
	I. rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület
	III. közhasználatú terület (belterületen és beépítésre szánt külterületen zöld- és erdőterület)
	Vízgazdálkodási célú közterület
	Különlleges intézményi övezet
	Hátsókert (csak mellékhéptípmény és mellékhéptípus helyezhető el) (II. rendű)
	Csak a tömb egészére érvényes RSZT alapján beépíthető telekterület (I. rendű)
	Műemlék épület és telke (országos érvényű jogszabályok szerint)
	Helyileg védett épület és telke (I. rendű)
	Telken belüli beépítési kötelezettség, ha fasort meghaladó kiterjedésű
	Ökofolyosó külterületen (I. rendű)
	Vasúti közlekedés és közúti zóna (I. rendű)
	Gyalogos zóna

2. VONALAS ÉS PONTJELLEGŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

	Meglévő közigazgatási határ
	Meglévő belterületi határ
	Beépítésre szánt terület határa
	Tervezett szabályozási vonal
	Irányadó telekhatár (tervezett)
	Kötelező beépítési vonal
	Építési övezeteket, övezeteket elválasztó határvonal (külterületen a szín határa egyben övezethatár is)
	Gyógyhely határa
	Gyógyhely védőterületének határa
	A gyógyfürdő és a jelölt ingatlanok között, az úrszelvény felett átljáró létesíthető

Handwritten signature

	Korlátozott méretű árvízvédelmi töltés
	A védőterületek és korlátozási területek (biztonsági övezet) (országos érvényű jogszabályok szerint)
	Átmeneti korlátozás
	Csillapított III. vegyes használatú út tengelye
	Önálló gyalogút helye
	Önálló (kijelölt) kerékpárút tengelye
	Lovaglút
	Tanösvény
	Kötelező csomópont (rácsatlakozás) jele
	Jelentős szintbeli gépjárműparkoló területének határa és jele
	Közterületi fásítás
	Helyi védelem alatt álló álló fa, fasor
	Védett fa
	Jelentős - 30cm törzsátmérő feletti fa
	Műemléki védelemre javasolt épület
	Műemléki környezet határa /kijelölt/
	Műemléki jelentőségű terület határa /kijelölt/
	Településkép- és településszerkezet védelmi terület
	Meglévő műemléki környezet határa
	Természeti terület határa
	Nemzeti Park határa
	Utcaképi melléklet szükséges az építési engedélyezéshez
	Megszüntetési jel
	Kunhalom
	Régészeti lelőhely
	Ártér

1. sz. melléklet

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

A beépítésre szánt területek övezeteinek jelmagyarázata

Lk-623171 a belüli azt jelzi, hogy az építési övezet melyik rendeltetési övezetbe tartozik (l. rendű elem):

- Ln nagyvárosias (nagy lakosságú) lakóövezet
- Lk kisvárosias (középsé lakosságú) lakóövezet
- Lke kertes lakóövezet (alacsony lakosságú) lakóövezet
- Lf falusias lakóövezet
- Vt településközpont vegyes övezet
- Vk központi vegyes övezet
- Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet
- Ge egyéb ipari övezet
- Gip zavaró hatású ipari gazdasági övezet
- Üü üdülőházas üdülőövezet
- Üh hétvégházhas üdülőövezet
- Ki, Kke, Kb különleges intézményi, kereskedelmi, bányászati, szil. övezet
- Kkó különleges közlekedési övezet
- bv **belvízelöntéssel veszélyeztetett terület**

Lk-623171 az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik építészeti karakterbe tartozik (l. rendű elem)

- 1 nagyvárosi egyéb (vegyes, telepszerű)
- 2 belvárosi
- 3 polgárvárosi
- 4 mezővárosi családiházhas
- 5 mezővárosi családiházhas
- 6 mezővárosi halmászterü
- 7 kertes lakóövezet
- 8 falusias
- 1-es karakter
- 2-es karakter
- 3-as karakter
- 4-es karakter
- 5-ös karakter
- 6-os karakter
- 7-es karakter
- 8-as karakter

Lk-623171 a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet milyen szabályozási kategóriába tartozik (l. rendű elem)

- 0 kialakult
- 0* kialakult, védett
- 1 nem kialakult (tervezett)
- 2 átalakuló

Lk-623171 a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazandó (l. rendű elem)

- 1 telepszerű
- 2 szabadon álló
- 3 oldalhatáron álló
- 4 ikresített
- 5 zárt sorú (félig zárt sorú)
- 0 adottságoktól függő

A beépítésre nem szánt területek övezeteinek jelmagyarázata

- Köu-1 közúti közlekedési terület, l. rendű közterület
- Köu-2 közúti közlekedési terület, ll. rendű közterület
- Köv vasúti közlekedési terület
- Z zöldterület közterületen
- Ev védelmi rendeltetésű erdőterület
- Evs sajátos védelmi rendeltetésű erdőterület
- Ee, Ess, Et, Eg egészségügyi, szociális, tüniszaki, gazdasági erdőterület
- Ma általános mezőgazdasági terület
- Mk kertes mezőgazdasági terület
- Mát lánys mezőgazdasági terület
- Ms-1 tartalék lakó- és egyéb terület (sajátos mezőgazdasági terület)
- Ms-2 tartalék gazdasági terület (sajátos mezőgazdasági terület)
- V-1 vízügyi kezelési vízgazdálkodási terület
- V-2 társulati kezelési vízgazdálkodási terület
- V-3 önkormányzati kezelési vízgazdálkodási terület
- Mks Tartalék terület
- Ms Tartalék terület

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK SORRENDJE

1. Belterületi határ, Beépítésre szánt terület határa
2. Szabályozási vonal
3. Építési övezet, területfelhasználata határa
4. Telekhatár

A beépítési módhoz és teleknagysághoz rendelt telekmérete

Telekméret kódjele	Beépítési módhoz tartozó										Legkisebb telekméret (m ²)
	Legkisebb telekméret (m)										
	Szabadon álló (telepserű)	Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Ikres	Zárt sorú	Adottságoktól függő	Legkisebb telekméret (m)				
1.	1.	2.	3.	4.	5.	0				200	
2.	-	-	-	-	6	6	8	8	25	300	
3.	-	-	-	-	9	9	9	9	25	400	
4.	-	-	14	9	9	9	30	30	30	500	
5.	-	16	14	14	12	9	30	30	30	700	
6.	16	16	14	14	12	12	35	35	35	900	
7.	20	16	16	-	12	12	35	35	35	1100	
8.	25	20	16	-	12	12	40	40	40	2000	
9.	40	40	-	-	-	-	40	40	40	4000	
0	20	14	12	12	6	6	-	-	-	Adottságoktól függő	

II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

MAKÓ

Szent János tér – Teleki László utca – Hollósy Kornélia utca – Csanád Vezér tér –
Szegedi út által határolt terület

Településrendezési eszközeinek módosítása

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. „11.§ (6) Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalom elemei összevonhatók, fejezeten belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a tervezési terület adottságainak figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók.”

A módosítással érintett terület a kialakult városközponton belül helyezkedik el.

A módosítás sem a kialakult hálózati összefüggésekre, sem a társadalomra, a gazdaságra, sem a humán infrastruktúra stb. nincs jelentősebb hatással. A vizsgálatok az érintett tartalmi elemekre térnek ki.

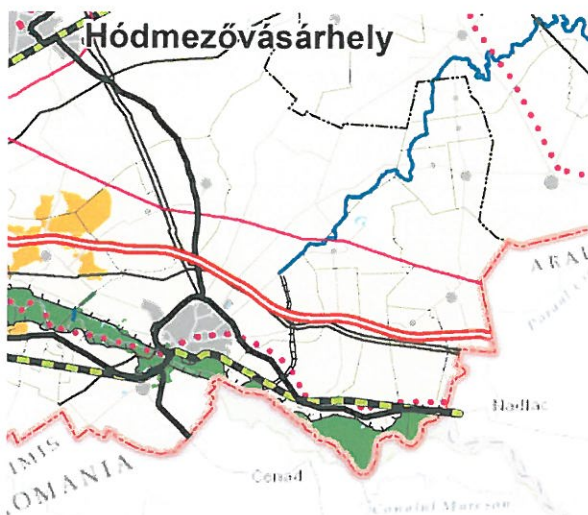
1. Helyzetfeltáró munkarész

1.1. Előzmények

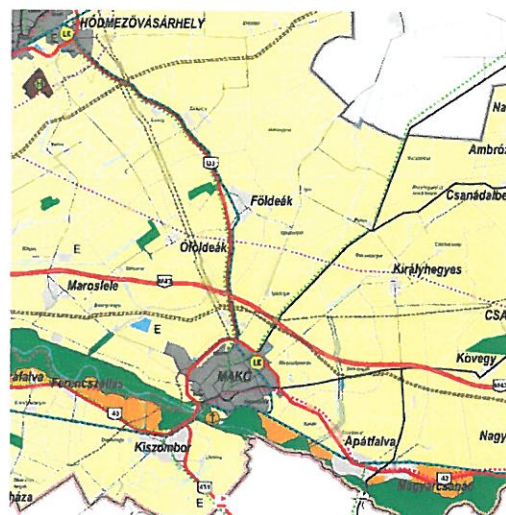
Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete 148/2017. (IV.26.) MÖKT határozatával a termálfürdő és a Páger Mozi – Rendezvényház környezetét kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. A kijelölés célja, hogy a Makovecz Imre szellemi hagyatékát támogató Kormányhatározat alapján a termálfürdő megtervezett, de még meg nem épült létesítményei (fedett uszoda, óriás csúszda, ételudvar stb.), valamint a Rendezvényházhoz funkcióihoz csatlakozó, ugyancsak megtervezett tornacsarnok megvalósuljon.

Mindkét területen a beépíthetőség hatályos tervekben megengedett mértékének növelése – az OTÉK 2. sz. Mellékletében megadott határokon belül - szükséges a tervezett létesítmények megvalósulása érdekében.

1.2. A területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata

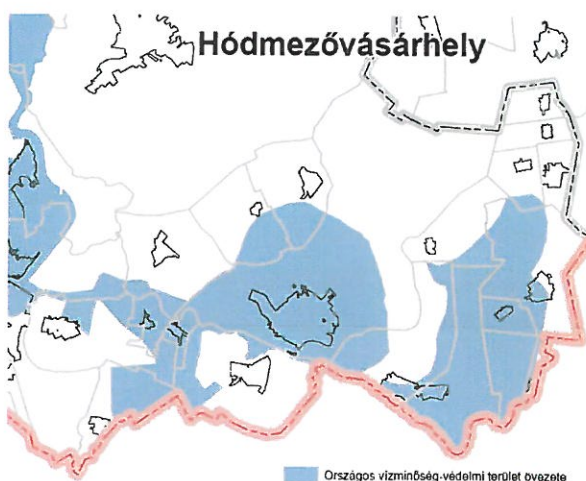


OTrT Szerkezeti térkép



CsmTrT Szerkezeti térkép

A módosítással érintett városközponti térséget az OTrT 1000 ha feletti települési-, a CsmTrT városias települési térséggént jelöli. A jelölt térségek bármely települési területfelhasználási térségbe – övezetbe – sorolhatók (OTrT 6.§ (2) d)), ezért a változtatás a szerkezeti tervekkel nem ellentétes.



Országos vízminőségvédelmi terület övezete

Az övezet lefedi a város beépített területét és környezetét Apátfalvától Óföldséig, Földséig. Az OTrT 15.§ (2) bekezdése előírja, hogy „Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani”.

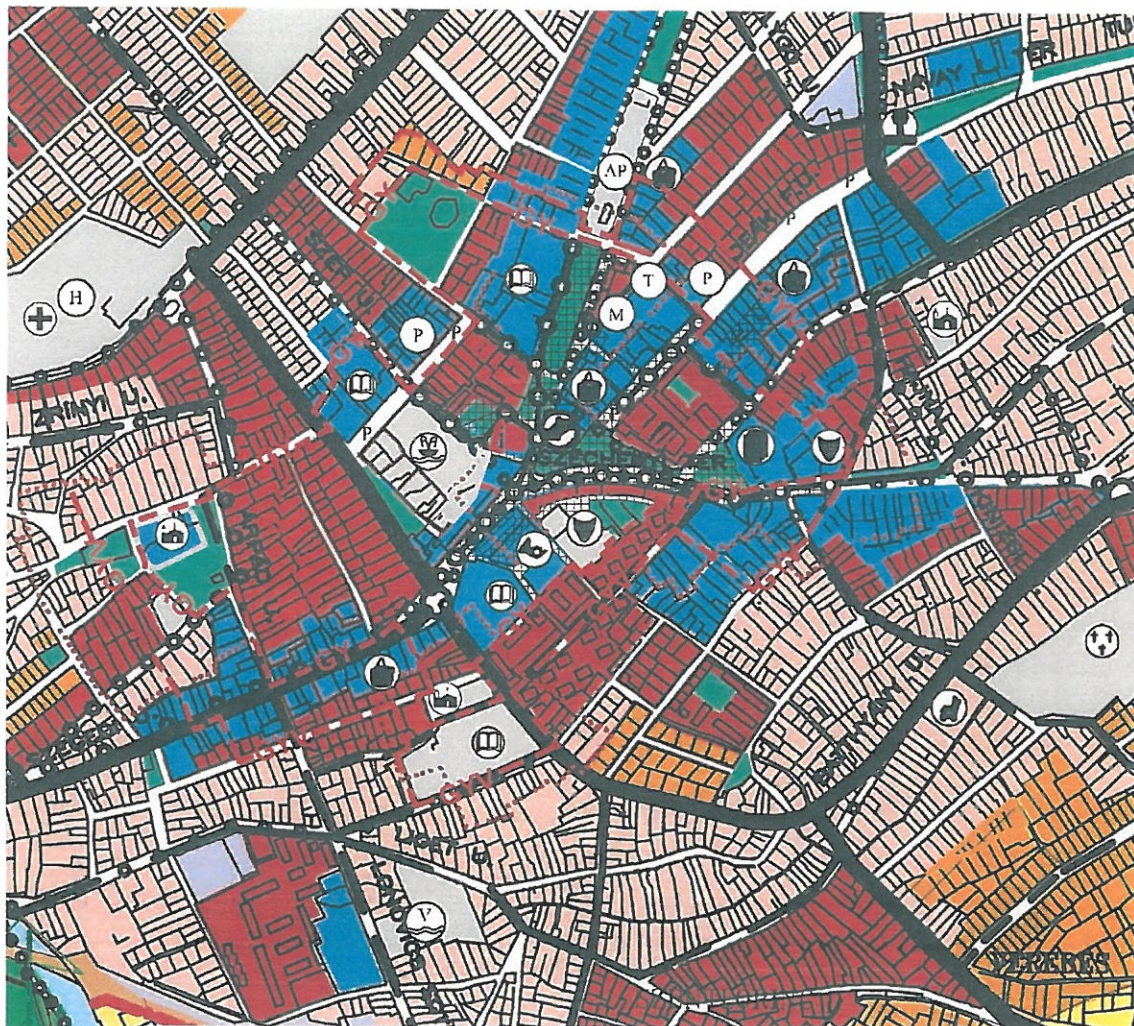
A város Településrendezési eszközeinek teljes körű felülvizsgálatára rövidesen sor kerül, ekkor érvényesíthetők a 15. § (2) bekezdés előírásai.

1.3. A hatályos fejlesztési koncepcióval való összhang

A tervezett módosítások összhangban vannak a 2003-ban készült (Terra Stúdió Kft. Contex Mérnöki Iroda Kkt.) Városfejlesztési Koncepcióval: így különösen az I/5.1.

Fürdő és kapcsolódó szolgáltatások fejlesztése; I/5.2. Az idegenforgalmi fogadó kapacitás fejlesztése; V/5. Épített környezet fejlesztése.

1.4. A hatályos Szerkezeti tervvel való összhang



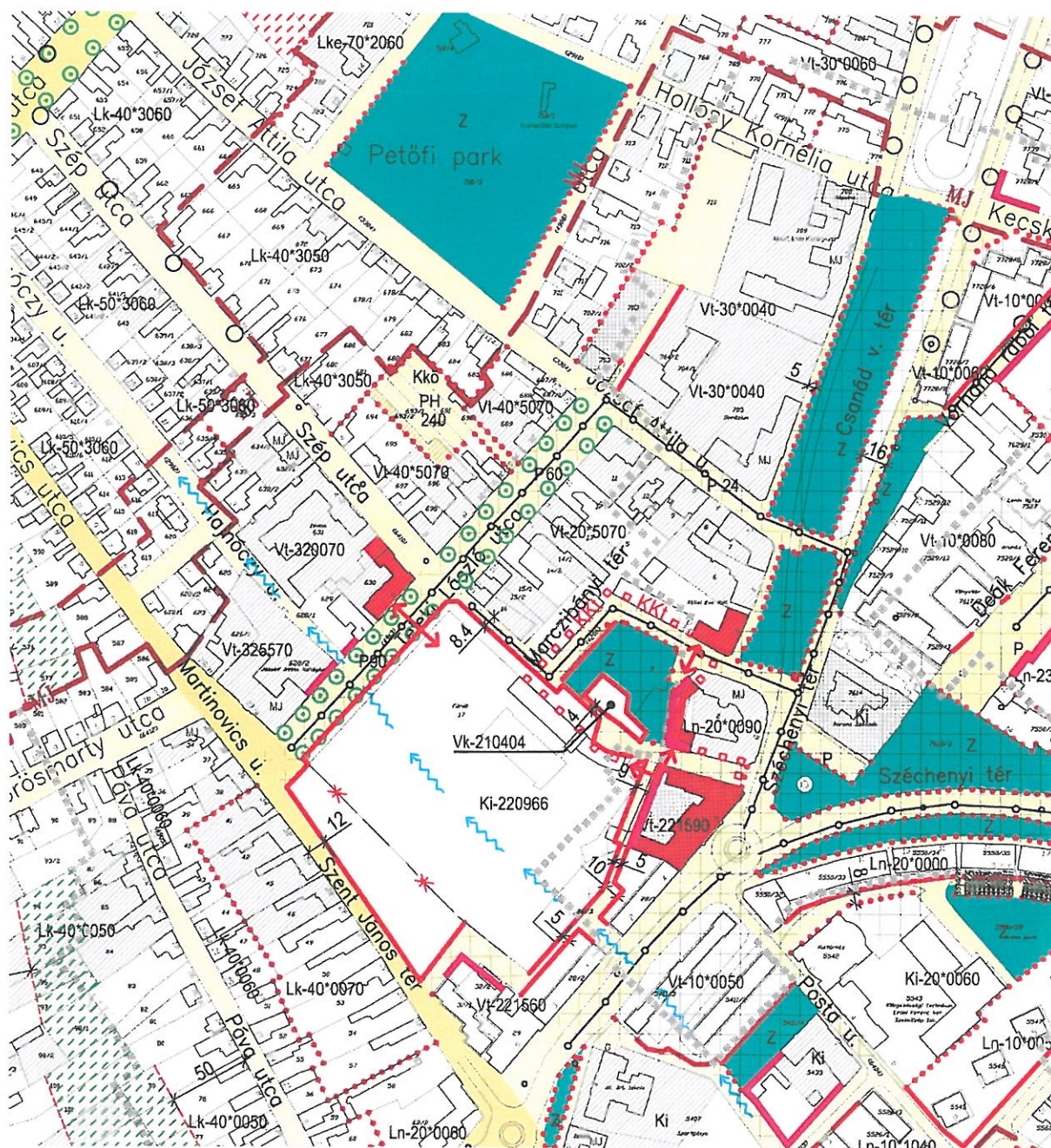
A hatályos szerkezeti terv a módosítással érintett terület D-i részén – a termálfürdő területét – különleges intézmény (Ki) építési övezetbe sorolja. A közbenső tömb belvárosi karakterű lakóterület, míg az É-i – a Páger mozi – Gimnázium – tömb telpülésközpont-vegyes terület. A terület övezeti besorolása megfelel a tényleges és a tervezett területhasználatnak. A termálfürdő jelenlegi beépítettsége megközelíti az OTÉK 2. sz. mellékletében – „A beépítésre szánt területek beépítési használatának megengedett felső határa” – a 14. Különleges területhasználatú telkekre megengedett max. 40%-ot. A tervezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében a

tömböt és a Szent János tér egy részét településközpont-vegyes övezetbe kell sorolni. Az 50/2016. (II. 10.)MÖKT. határozattal jóváhagyott szerkezeti terv módosítás a Szent János tér nem közúti részét a fürdő területéhez csatolta.

A Páger mozi – Gimnázium tömbjében a területhasználat módosítására nincs szükség. A Teleki László utca kialakult folytatását, a fürdőt is szolgáló parkoló területet a szerkezeti terven színezés nélkül kell hagyni, mint közterületet.

A tervezett módosításoknak a szerkezeti terv egyéb elemeire nincs hatásuk.

1.5. A hatályos szabályozási tervvel való összhang



A hatályos szabályozási terv a fürdő területét **Ki-220966** építési övezetbe sorolja:

- Ki különleges intézmény terület
- 2 belvárosi építészeti karakter
- 2 átalakuló szabályozási kategória
- 0 adottságoktól függő beépítési mód
- 9 min. 4000 m² teleknagyság
- 6 max. 40% beépítettség, min. 45% zöldterületi fedettség
- 6 építménymagasság 9,5 m – 12,5 m

A fürdő új telekalakítása lényegében elkészült, ezért a jelölt szabályozási vonalak szükségtelenek. A Szegedi út felől jelölt közlekedési terület egy része is a fürdőhöz került..

A régi városháza telke változatlan, a lakóházak, kereskedelmi-szolgáltató létesítmények területével együtt „Központi vegyes” övezet (Vt) marad.

A Marcibányi – most már Makovecz – térre tervezett zenepavilon is megvalósult, ezért a szabályozási vonal itt sem szükséges.

A Széchenyi tér 8. sz. védett lakóépület tömbje és besorolása nem változik (Ln-20*0090). A Makovecz Imre tér mögötti telkesített belvárosias tömb ugyancsak változatlan marad, a tévesen beírt területhasználati kód javításra kerül (Vt helyett Ln).

A Páger Mozi – Gimnázium tömbje „Településközpont vegyes” övezet belvárosi karakterrel. Építési övezeti besorolása az építészeti karakter és a beépítés mértékénél változik, részben a kialakult állapot, részben a tervezett fejlesztés miatt.

A tömb jelenlegi építési övezeti besorolása:

Vt-30*0040

- Vt településközpont vegyes
- 3 polgárvárosi karakter
- 0* kialakult, védett szabályozási karakter
- 0 adottságoktól függő beépítési mód
- 0 adottságoktól függő teleknagyság
- 4 max. 20% beépítettség, min.65% zöldfelület
- 0 a szomszédos épületekhez igazodó építménymagasság

A Teleki László utca meghosszabbítása a tömböt kettéosztja, a Petőfi park felőli tömbrészt építési övezeti besorolása a tervről hiányzott: **Lk-30*0060**

Lk	kisvárosias lakóövezet
3	polgárvárosi építészeti karakter
0*	kialakult, védett szabályozási kategória
0	adottságoktól függő beépítési mód
0	adottságoktól függő teleknagyság
6	max. 40% beépítettség, min.45% zöldfelület
0	a szomszédos épületekhez igazodó építménymagasság

A HÉSZ előírásai a területen betarthatók. A termálfürdő tömbjében a beépítettséget, és a kapcsolódó zöldterületi fedettséget – a fejlesztési igények és az adottságok figyelembevételével sajátosan kell szabályozni:

8* max. beépítettség 60%, min. zöldfelület 20% három szintes növénytelepítéssel (fű, cserje, fa)

A tömb funkciójára való tekintettel a megmaradó zöldfelületeket intenzív módon kell betelepíteni. A fürdőfunkcióból eredő sajátos építménymagasságok miatt – napvédő tetők, óriáscsúszda – csak a felső határt célszerű szabályozni (2.Belvárosi építészeti karakter HÉSZ 38. § (3) bekezdése)

A hatályos szabályozási terv a Gyógyfürdő és a nagyobb távlatban várhatóan szállodaként működő szomszédos ingatlanok között zárt kapcsolat – „sóhajok hídja” – lehetőségét jelöli négy ingatlan esetében, a kapcsolat lehetőségét a Teleki L. u. további telkeinél is célszerű megadni. A kapcsolat az adottságoktól és az építészeti örökség védelmének elvárásaitól függően az utcai homlokzatról, vagy a telekről indulhat.

1.6. Táji- természeti adottságok

Az intenzív használatú belvárosi környezetre a természeti adottságok jelenléte nem jellemző, zöldterületek a közterületeken jelennek meg.

A Teleki László utca védett fasorát, a Makovecz Imre tér, a Csanád Vezér tér értékes növényállományát a tervezett fejlesztések – a településrendezési eszközök módosítása – nem veszélyezteti. A Teleki L. utca folytatásában megvalósult parkoló (140 db) fásítása megtörtént, a Gyógyfürdő további intenzív parkosítása ajánlott.



Teleki László utca védett fasora



Parkolók a Teleki u. meghosszabbításában



Makovecz tér



Makovecz tér



Gyógyfürdő a Teleki u. felől

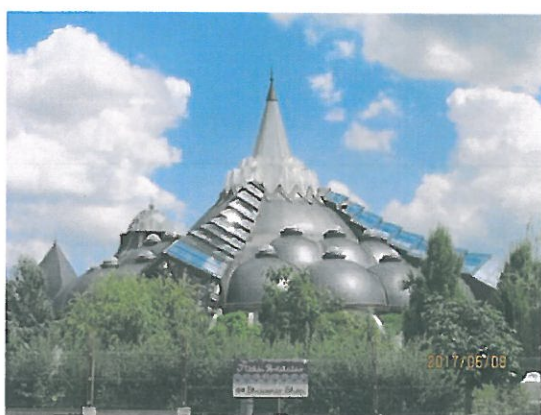
1.7. Az épített környezet vizsgálata

A módosítással érintett terület a városközpont jellegzetes, meghatározó eleme, épületeinek többsége országos vagy helyi védettséget élvez. A területen három műemlék (M), három műemléki jellegű (MJ) és 12 db helyi védelemben részesített épület áll. A terület nagyobb hányada „Műemléki Környezet” (MK) és teljes egészében „Műemléki jelentőségű” környezet.

A tervezett módosítások a védett épületeket és környezetüket nem változtatják meg, azok érvényesülését a városképben nem akadályozzák.



A gyógyfürdő és környezete madártávlatból



A gyógyfürdő kupolái



Főbejárat a Makovecz tér felől

1.8. Közlekedés

A tervezett módosítások a városközpont közlekedési rendszerét nem érintik, ezért önálló közlekedési munkarész nem készül (az új létesítmények engedélyezési tervéhez készül). A Szegedi út menti lakóépületek és a termálfürdő között kijelölt

gyalogos – kerékpáros út megszűnik, területe a fürdő területéhez kerül, ugyanakkor a tervezett uszoda kiszolgálásához a Szegedi út menti társasházak úszótelek határai között a fürdő telkéig közterület szükséges.

A parkolóhelynek kijelölt Szent János tér egy része ugyancsak a fürdő területéhez kerül. A kieső parkolószám (mintegy 90 db) a Teleki László utca meghosszabbításában kialakított parkoló kihasználtságát növeli, illetve rövidesen szükségessé teszi a Szép utca – József A. utca közötti tömbbelsőben kijelölt parkolóház (240 fh.) megépítését. A Páger Mozi mögött megépítendő tornacsarnok parkoló igénye is a leendő parkolóházban helyezhető el.

1.9. Közművek

A tervezett módosítások a közműhálózatot nem érintik, illetve a fejlesztések következtében keletkező többletterhelést a kiépült infrastruktúra fogadni tudja, ezért a vízi közművekre, az energia ellátásra és az elektronikus távközlésre önálló szakági munkarész nem készül.

1.10. Környezetvédelem

A tervezett fejlesztések a térség gépjárműforgalmát növelik, ezáltal a levegő szennyezettsége és a zajártalom növekedhet.

A 2016-ban jóváhagyott gyógyhelykijelöléshez készült környezetvédelmi alátámasztó szakági munkarész. Ennek a levegőszennyezésre és a zajártalomra vonatkozó részei jelen módosításra is érvényesek. A vonatkozó részeket az alábbiakban idézzük.

LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

Éghajlati adottságok

Makó éghajlata mérsékelten kontinentális. Az évi napsütés összege megközelíti a 2100 órát, ebből a nyári időszak 850 óra, a téli időszak 200 óra körüli, a fennmaradó 1050 óra a tavaszi és az őszi időszak között oszlik meg.

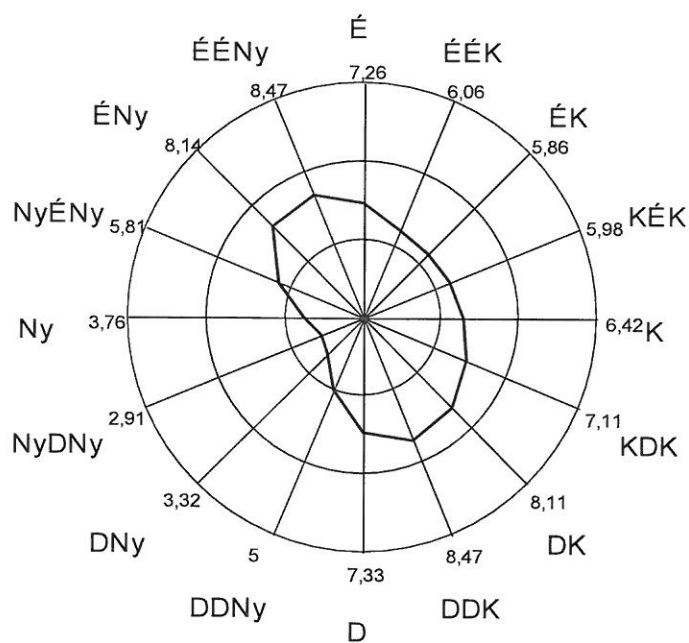
Az évi középhőmérséklet 10,5-10,6 °C. A napi középhőmérséklet várhatóan április 8-9-én már meghaladja a 10 °C-ot, és ez az időszak október 23-24-ig tart. A nyári abszolút hőmérsékleti maximumok sokévi átlaga 34,7 °C, a téli abszolút minimumoké -16,8 °C körüli.

Az évi csapadékösszeg 500-600 mm, melynek eloszlása egyenetlen. A vegetációs időszakban 320-340 mm csapadék várható. A hótakarós napok száma 28-30, az átlagos maximális hóvastagság 18-20 cm.

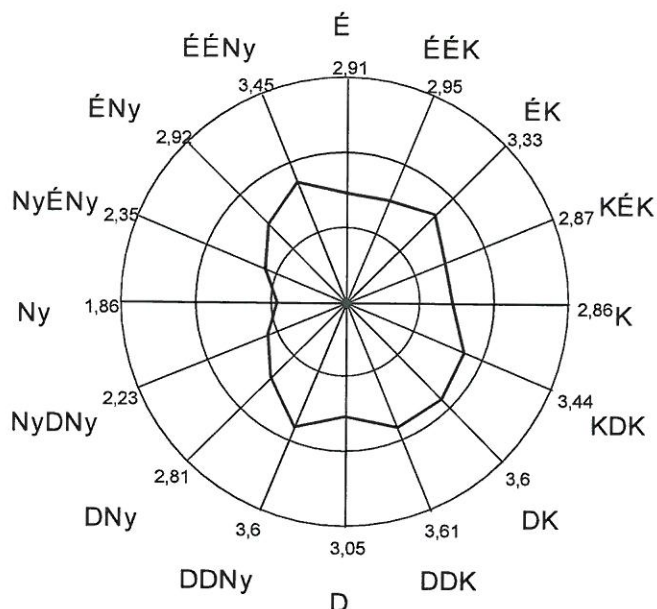
Az ariditási index 1,35 körül van.

Az É-i, D-i és a DK-i szélirányok a leggyakoribbak, az átlagos szélesség 2,5-3,0 m/s közötti.

A térség szélirány gyakorisága (%)



Szélesség gyakoriság (m/s)



Levegőminőségi adatok

Makó város levegőminősége a legutolsó rendelkezésre álló, kiértékelt RIV adatok alapján

A Makó város levegőminőségét a Széchenyi u. 7. szám alatt levő, RIV mérőhálózatba tartozó manuális mintavételi pont reprezentálja. Makón 2008-tól csak a nitrogén-dioxid koncentrációját mérik.

A döntően hőtermelésből és a közlekedésből származó légszennyező anyag a nitrogéndioxid (NO_2) koncentrációjának országos RIV hálózati mérési eredményei alapján nitrogéndioxid légszennyező anyagra vonatkoztatva Makó város levegőminősége 2014. évben is jó minősítést kapott (1. táblázat)

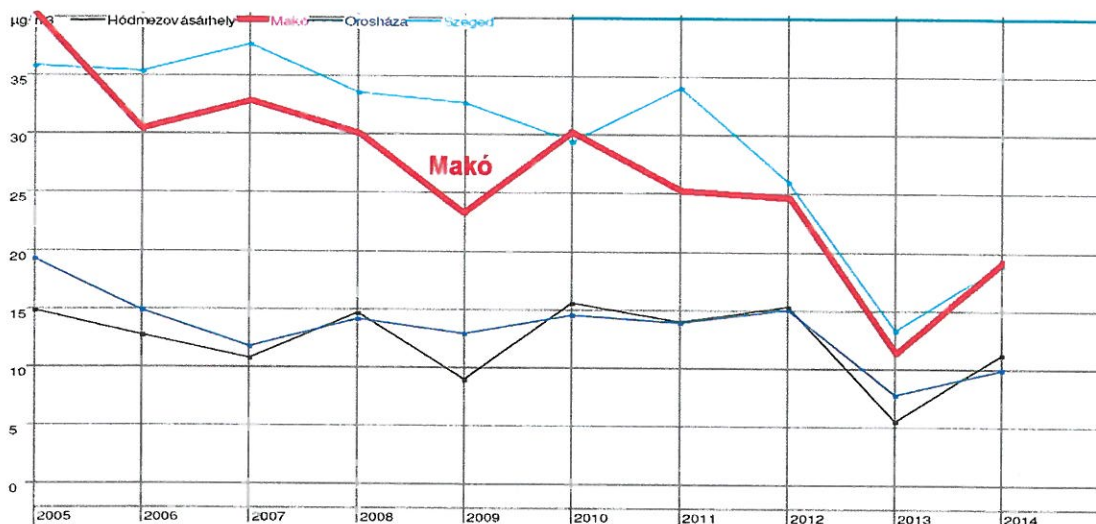
1. táblázat

MAKÓ LÉGSZENNYEZETTSÉGI INDEXE (2014. ÉV)			ÖSSZESÍTETT INDEX
Nitrogéndioxid (NO_2)	Kéndioxid (SO_2)	Ülepedő por (ÜP)	
JÓ (2)	n. a.	n. a.	JÓ (2)

Forrás: Országos Meteorológiai Szolgálat

Az 1. ábra a környezeti levegő nitrogéndioxid (NO₂) koncentrációjának változását mutatja (forrás: Országos Meteorológiai Szolgálat)

NO ₂ /Ev	Hódmezővásárhely	Makó	Orosháza	Szeged
2005.	14.88	40.40	19.27	35.83
2006.	12.74	30.47	14.92	35.36
2007.	10.77	32.89	11.77	37.70
2008.	14.74	30.17	14.15	33.63
2009.	8.97	23.30	12.93	32.68
2010.	15.63	30.26	14.53	29.43
2011.	13.97	25.40	13.89	34.02
2012.	15.32	24.64	15.02	25.98
2013.	5.56	11.38	7.72	13.27
2014.	11.27	19.29	9.88	18.92



1. ábra: NO₂ koncentrációk alakulása 2005-2014 között

Makó város levegőjének nitrogéndioxid (NO₂) koncentrációja a 2005. évhez képest 2013-ig jelentősen csökkent. A 2013. évben kismértékű növekedést regisztráltak. Összességében jelenleg is – a 2013-as évet leszámítva – jelenleg a legkisebb értéket mutatja a vizsgált (2005-2014) időszakban.

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 10. §-a, a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet valamint a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet alapján Makó levegőminősége az alábbi 2. táblázatban bemutatott

légszennyezettséggel (10. zóna, az ország többi területe, kivéve a kijelölt a városokat) jellemezhető.

Szennyező anyag	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM ₁₀	Benzol
Zóna kategóriák	F	F	F	E	F
Koncentráció (µg/m ³)	50	40 - 60	3000	40	5

Szennyező anyag	Talajközeli ózon	PM ₁₀ Árzen (As)	PM ₁₀ Kadmium (Cd)	PM ₁₀ Nikkel (Ni)	PM ₁₀ Ólom (Pb)	PM ₁₀ benz(a)- pirén (BaP)
Zóna kategóriák	O-I	F	F	F	F	D
Koncentráció (µg/m ³)	*	0,01	0,005	0,025	0,3	0,00012

Levegőminőségi követelmények (4/2011. (I. 14.) VM rendeletet)

Légszennyező anyag	Levegőterheltségi szint egészségügyi határértékei (µg/m ³)			Veszélyessé gi fokozat
	órás	24 órás	éves	
Szén-monoxid	10.000	5.000*	3.000	II.
Nitrogén-dioxid	100	85	40	II.
Szálló por (PM10)	-	50	40	III.
Kén-dioxid	250	125	50	III.
Ózon	-	120*	-	I.
Benzol	-	-	5	I.

* napi 8 órás mozgó átlagkoncentrációk maximuma

A település levegője gyakorlatilag minden légszennyező anyagra nézve még terhelhető.

A levegő szennyezettségét döntően a hőtermelésből és a közlekedésből adódó emissziók határozzák meg. A deflációs külterület miatt számottevő hatással van a levegő minőségére a külterületről transzmisszió útján bekerülő por is.

Az ipari eredetű légszennyezőanyag kibocsátás a településen nem jelentős.

A hőtermelésből származó fő légszennyező anyagok a nitrogén-oxidok és a szénmonoxid.

A főbb, ipari légszennyező anyagokat kibocsátó vállalkozások : Váll-Ker Vállalkozói És Kereskedelmi Kft., MEDICOR MEDITÜ Kft., Vgm-Magép Gépgyártó Kft.

A tervezett módosítások Makó város levegőminőségében értékelhető változásokat nem eredményeznek.

ZAJVÉDELEM

Jelenleg érvényes zajvédelmi rendeletek

- 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól
- 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról
- 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról.

Gyógyhely besorolású terület kialakítása:

A jelenleg érvényes zajvédelmi rendeletek nem határoznak meg „gyógyhely”-et, ilyen fogalmat nem ismernek.

A település rendezési tervekben szereplő terület kategóriák a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet szerint:

Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei
a zajtól védendő területeken

Sor- szám	Zajtól védendő terület	Határérték (L_{TH}) az L_{AM} megítélési szintre* (dB)	
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
1.	Üdülõterület, különleges területek közül az egészségügyi területek	45	35
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület	50	40
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	55	45
4.	Gazdasági terület	60	50

A gyógyhelynek kijelölt területen és annak védő területén belül előforduló különböző funkciók (lakóépületek, intézmények, szállodák, iskolák, kereskedelmi üzletek mint gazdasági tevékenység, stb.) alapján zajvédelmileg vegyes terület.

A gyógyhellyé nyilvánítani kívánt területet a meglevő szabályozási terv az alábbi településrendezési kategóriákba sorolja:

- nagyvárosias lakóterület,
- település központi vegyes terület,

- kisvárosias lakóterület,
- kertvárosias lakóterület.

Ezek a területeken eltérő zajterhelések engedhetők meg a jelenlegi zajvédelmi szabályozás szerint.

A tervezett gyógyhely valójában egy olyan területet jelöl, melyen belül többféle funkció keveredik és itt az üdülési, valamint egészségügyi tevékenységen kívüli tevékenységeket is hangsúlyozni kell.

A tervezett gyógyhely területe nem sorolható be egyetlen zajvédelmi kategóriába, zajvédelmileg több részre kell felosztani a legjelentősebb terület funkcionak megfelelően és így a gyógyhely területen belül eltérő zajvédelmi besorolású területek lehetnek.

A gyógyhelynek besorolni kívánt területen az eddigi besorolásnak megfelelően alakították ki a zajforrások zajcsökkentési megoldásait. A megengedett zajterhelési határértékek esetleges szigorítása jelentős többlet zajcsökkentési kiadásokat fog okozni a jelenleg szabályoknak megfelelően működő létesítmények számára beleértve a fürdő komplexumot is. Külön gondot okoz a Szegedi út – Széchenyi tér – Megyeház utca nyomvonalon és a Csanád vezér téren haladó tranzit forgalom, melyek az M43 autópálya átadása után is jelentősek maradtak. A meglevő utak közlekedési zajkibocsátása műszaki módszerekkel alig csökkenthető, a sebesség korlátozás érdemi zajcsökkentést nem okoz. A gyógyhely területén áthaladó közlekedési nyomvonalak elterelése jelenhetne megoldást.

Szeged, 2017. június

Novai György
okl. környezetvédő

Dr. Szanka Károly
fizikus

Mellékletek:

- Földhivatali adatszolgáltatás
- Földhivatali kísérő bizonylat
- Tulajdonlap másolat a fürdő területéről



KÍSÉRŐ BIZONYLAT

CSONGRÁD MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
MAKÓI JÁRÁSI HIVATAL
FÖLDHIVATALI OSZTÁLY

Adatszolgáltatás száma: 197/2017

Település: Makó

Helyrajzi számok: belterület

(32/2),28/2,17,(33/2),(33/1),32/1,(5408),29,(700),(699),16,14/2,15/2,15/1,14/1,4,13,12,11,7,(7624/4),10,4,705,6,8,5,704/1,9,(773),709/1,710,708,704/2,709/3,709/4,28/1,2,(7613/1),1,(28/3),(3)

Az adatállomány

típusa: *.dxf

neve: 197_2017.xls

nagysága: 1497299 bájt

Ez a másolat a kiadást megelőző napig az eredetivel megegyezik.

Igazolom, hogy az állomány vírusmentes.

Az adatszolgáltatás a Makó Város Önkormányzata (6900 Makó, Széchenyi tér 22.) részére lett kiadva a 17/2016 (VII.13.) Helyi Építési Szabályzat módosításához lett kiadva.

Makó, 2017.május.25.

PH.



2. HELYZETELEMZŐ ÉS ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

2.1. A vizsgált tényezők egymásra hatása a módosítási igények tükrében

A helyzetfeltáró vizsgálat alapján megállapítható, hogy a tervezett módosítások a Településrendezési tervekkel (OTrT, CsmTrT) összhangban vannak, a Szerkezeti terv módosítása a környezet területhasználatát és a kialakult állapotot követi.

A gyógyfürdő „Településközpont-vegyes” övezetre módosuló területén az alábbi építési övezeti besorolás alkalmazható:

Vt-11098*7

Vt településközpont vegyes területhasználat

1 nagyvárosi vegyes építészeti karakter

1 tervezett – nem kialakult – szabályozási kategória

0 adottságoktól függő beépítési mód

9 4000 m² legkisebb teleknagyság

8* max. 60% beépítettség, min. 20% zöldfelületi fedettség háromszintes növényállománnyal

7 12,5 15,0 m építmény magasság

A gyógyfürdő továbbépítésénél törekedni kell összefüggő zöldfelületek kialakítására a használhatóság és a biológiai hatékonyság növelése érdekében.

A tömb Szegedi út melletti részének építési övezeti besorolása változatlan:

Vt-221590.

A Páger mozi – József Attila gimnázium tömbjének területhasználati – övezeti – besorolása nem változik (Vt), építési övezeti besorolásában a beépítettség mértéke – az 5. kódszám – változik az adottságokhoz és a fejlesztési igényekhez igazodva, a Páger mozi és környékének beépítettsége pedig az új tornacsarnok megépítésével növekszik. A tömb új építési övezeti besorolása:

Vt-200090

Vt településközpont vegyes területhasználat

2 belvárosi építészeti karakter

0 kialakult szabályozási kategória

0 adottságoktól függő beépítési mód

- 0 telekméret adottságoktól függő
 - 9* max. 80% beépítettség, min. 10% zöldfelületi fedettség háromszintes növényállománnyal
 - 0 építmény magasság: szomszédos épületek átlagos magassága $\pm 1,5$ m.
- A tömb északi része ugyancsak településközpont vegyes övezetben marad, a védett épületekre tekintettel – kápolna, püspöki rezidencia - az építési övezeti besorolás kisebb mértékben változik:
- Vt-30*0070**
- Vt településközpont vegyes területhasználat
 - 3 polgárvárosi karakter
 - 0* kialakult, védett szabályozási kategória
 - 0....adottságoktól függő beépítési mód
 - 7 max. beépítettség 50%, 35% zöldterületi fedettség
 - 0 a szomszédos épületek építménymagasság átlaga $\pm 1,5$ m

2.2. A környezeti adottságok és a módosítás kölcsönhatása

A régi Városháza mögötti területen a 19. században még üres telkek álltak és a Teleki utca – Nagyér találkozásánál – a külső oldalon egy kisméretű fürdő épület volt. A 20. század elején már a Városháza mögött látható a fürdő, ami a század végére elfoglalta a tömb felét, de még nem „robbantotta” a belváros történeti környezetét. A gyógy- és látványfürdő 21. századi koncepciója már nem volt illeszthető a közel derékszögű utcahálózatba és a városközpont hézagos – zárt sorú beépítési rendszerébe: mintegy gigantikus szoborcsoport foglalja el és tölti ki a régi városháza mögötti területet.

A tervezett fejlesztéssel a fürdőkomplexum befejeződik. Az épületegyüttes részben funkciójával részben pedig mint idegenforgalmi – turisztikai látványosság tömegeket vonz, ebből következően jelentős városfejlesztő potenciál. Várható a térség kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítményeinek erőteljes fejlődése.

A növekvő személyforgalom növekvő gépjármű forgalommal, ennek következtében növekvő levegőszennyezéssel és zajártalommal jár, aminek mérséklése megfelelő számú parkolóhelyek építésével és forgalomszabályozással érhető el.

A módosítás a táji- környezeti adottságokat nem változtatja meg, kulturális örökséget nem veszélyeztet.

2.3. A módosítások és az infrastruktúra kölcsönhatása

A módosítással érintett térség infrastruktúrával megfelelően ellátott, az alapközművek befogadó – kiszolgáló kapacitása az új létesítményeket képes ellátni. Csúcsidőben többnapos ünnepek esetén a parkolók telítettek. Rövid időtávon belül szükséges a parkoló kapacitás növelése.

Szeged, 2017. június

Takács Máté
vezető tervező

3. Beépítési javaslat

A 314/2012.(IX.8.)Korm. rend. 11.§(6) bekezdés alapján csak **Beépítési javaslat** készül, mivel a tervezett módosítások a többi lehetséges alátámasztó javaslatot nem érintik.

3.1. Beépítési javaslat a Gyógyfürdő területére

A beépítési javaslat célja annak vizsgálata, hogy a tervezett – módosított – építési övezeti előírások betartása mellett a Gyógyfürdő területére korábban megtervezett, de még meg nem épített létesítmények megvalósíthatók-e.

A módosított szerkezeti terv szerint a Gyógyfürdő területe „Különleges intézmény terület” övezetből „településközpont-vegyes” övezetbe kerül az alábbi építési övezeti besorolással:

Vt-11098*7

Vt	településközpont vegyes területhasználat
1	nagyvárosi vegyes építészeti karakter
1	tervezett – nem kialakult – szabályozási kategória
0	adottságoktól függő beépítési mód
9	4000 m ² legkisebb teleknagyság
8*	max. 60% beépítettség, min. 20% zöldfelületi fedettség háromszintes növényállománnyal
7	12,5m – 15,0 m építménymagasság

(a nagyvárosi építészeti karakter esetén csak a felső értéket kell figyelembe venni: 38.§(3)bek.)

3.1.1. A meglévő beépítés

A közelmúltban létrejött gyógy- és élményfürdő komplexum sok szempontból egyedülálló építészeti alkotás, amely markánsan tükrözi alkotójának – tervezőjének – az építészetről vallott és mindig következetesen megvalósított „hitvallását”: az épület kívül-belül olyan szellemiség hordozója, amely messze meghaladja a benne működő funkciók pusztá kiszolgálását. Az elkészült központi épületegyüttes meg sem kísérelte a történelmi városközpont szerkezetéhez, vagy a szomszédos, karakteres, esetleg műemlék épületeihez való alkalmazkodást.

3.1.2. Tervezett beépítés

A korábban vázlatterv szinten elkészült, megvalósítani tervezett épületek ennek a „szellemiségnek” a folytatói (élményszóda, óriáscsúszda, ételudvar) a versenyuszoda kivételével, amely a hely szűkössége és a funkcionális követelmények miatt szükségszerűen eltérő tömegformálást kap.

3.1.3. Területi mérleg (tervezett)

- Gyógyfürdőterület:	29.855 m ² + 2.780 m ² = 32.635 m ²	
- Beépített terület:	11.321 m ²	34,69%
- Összefüggő zöldterület:	9.864 m ²	30,23%
- Szabadtéri vízfelület:	1.576 m ²	4,83%
- Parkoló és közlekedési terület:	1.363 m ²	4,17%
- Egyéb beépítetlen terület:	8.511 m ²	26,08%

3.2. Beépítési javaslat a Páger mozi és a Gimnázium környékén

A Páger mozi és a Gimnázium telkét – a tömbbelsőben lévő parkolótól a József Attila utca irányába eső területet a szerkezeti terv javasolt módosítása változatlanul településközpont vegyes (Vt) övezetbe sorolja.

A módosított szabályozási terv új építési övezeti előírásokat határoz meg a területre:

Vt – 2009*0

Vt településközpont vegyes területhasználat

2 belvárosi építészeti karakter

- 0 kialakult szabályozási kategória
- 0 adottságoktól függő beépítési mód
- 0 adottságoktól függő teleknagyság
- 9* max. 80% beépítettség, min. 20% zöldterületi fedettség három szintes növénytelepítéssel
- 0 építménymagasság: a szomszédos épületek utcai építménymagasságának átlaga $\pm 1,5$ m.

3.2.1. A meglévő beépítés

A Páger mozi telke zárt sorúan, mintegy 10 m-es előkert elhagyásával épült be az 1900-as évek elején. Az eklektikus stílusú homlokzattal épült helyi védelemben részesülő polgári lakóház hátsó kertjében valósult meg az 1930-as években a mozi épülete. Az épületegyüttest több éve nem használják. A József Attila gimnázium műemlék jellegű, védett épületegyüttes. Tornacsarnoka az 1990-es évek végén épült Makovecz Imre építész tervei alapján. Telkének egy része a mozi épülete mögé nyúlik.

3.2.2. Tervezett beépítés

A volt mozi épület átalakításával, felújításával, kisebb méretű bővítésével az Önkormányzat Közösségi létesítményt – Rendezvényházat – kíván létrehozni, amelyhez funkciójával csatlakozna a gimnázium hátsó teleknyúlványán megépülő tornacsarnok.

A tömb további – a Hollósy Kornélia utcáig terjedő részére jelenleg nincs megfogalmazott fejlesztési szándék. A tömbrészt építési övezeti előírásai max. 50%-os beépítettségig lehetőséget adnak a jövőbeni fejlesztésre.

Mellékletek: -Beépítési javaslat a gyógyfürdő területére	M=1:2000
- Beépítési javaslat a Páger mozi környékére	M=1:2000

Szeged, 2017. június

Takács Máté
vezető tervező



GYÓGYFÜRDŐ ÉS KÖRNYÉKE BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

- | | |
|---|---------------------------------------|
|  | MEGLÉVŐ, MEGMARADÓ ÉPÜLETEK |
|  | ÚJ BEÉPÍTÉS |
|  | KÖZTERÜLETEK ZÖLDFELÜLETE |
|  | GYÓGYFÜRDŐ ZÖLDFELÜLETE |
|  | KÖZUTAK, PARKOLÓK |
|  | GYALOGOS ÉS VEGYES FORGALMÚ FELÜLETEK |
|  | VÍZFELÜLET |



T.T. VÁROSERŐPÍTŐ BT.
TELEPÜLÉS-, MAGAS- ÉS
MELYÉPÍTÉS TERVEZŐ BT.
SZÉKELMESTŐI U. 35/A

Takács Máté

Takács Máté
vezető tervező TT1-06/0129



PÁGER MOZI ÉS GIMNÁZIUM KÖRNYÉKE BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

- MEGLÉVŐ, MEGMARADÓ ÉPÜLETEK
- ÚJ BEÉPÍTÉS
- KÖZTERÜLETEK ZÖLDFELÜLETE
- GYÓGYFÜRDŐ ZÖLDFELÜLETE
- KÖZUTAK, PARKOLÓK
- GYALOGOS ÉS VEGYES FORGALMÚ FELÜLETEK
- VÍZFELÜLET



Takács Máté

Takács Máté
vezető tervező TT1-06/0129

JEGYZŐKÖNYV

a

*"Hagymatikum gyógyfürdő bővítése" és a "Páger mozi és Rendezvényház rekonstrukciója"
kapcsán módosuló településrendezési eszközök tervezetéhez:
az eljárásban résztvevő partnerek észrevételei és az ezekre hozott döntések*

Ssz.	Véleményező	Észrevétel kivonata	Észrevételre adott válasz és döntés
1.	Kiss Zsolt - makói lakos (elektronikus úton)	A Szegedi utcai kerékpárút megtartása indokolt lenne, megfelelően szabályozott és kialakított forgalmi rend mellett.	A Szegedi utcai kerékpárutat a településrendezési eszközök módosítása nem érinti. A Szegedi utca 1-3 panelsor mögött (a fürdő felől) szűnik meg a szabályozásban jelölt közlekedési övezet, az átközlekedés lehetősége azonban itt is megmarad (lásd tervezet 17. és 24. oldal tervezett és hatályos szabályozás). Az észrevétel a tervezet módosítását nem igényli.
2.	Torma Endre - makói lakos (elektronikus úton)	A fürdő rendezvényeinek hangereje zavaró a környező társasházakban lakók számára. Lesznek-e telepítve zajcsökkentő falak?	Elsősorban üzemeltetési kérdés, amelyre vonatkozóan a zaj-, és rezgésvédelmi határértékeket a Makó város környezetvédelméről szóló helyi rendelet tartalmazza. Panasz esetén Makó Város Jegyzője az illetékes első fokon. Ugyanakkor a tervezett fürdőbővítés beépítése a társasházak felől zárt térfalat képez az új uszoda és átkötő közlekedő épületeivel. A tervezett intenzív három szintes növényállomány telepítésével, az új beépítéssel és a megfelelő üzemeltetéssel biztosítható a megfelelő zajvédelem. (lásd tervezet 44. oldal - beépítési javaslat) Az észrevétel a tervezet módosítását nem igényli.
3.	Gerencsér Judit - a beruházás tervezője (elektronikus úton)	A 1.5. pontnál a térképen: - A Teleki László utcánál csak a volt Rendőrségi épület főhomlokzatán van jelölve a Fürdővel való kapcsolat kialakításnak a lehetősége.	Az 1.5. pont a hatályos szabályozást mutatja, a tervezett szabályozás a Teleki László utca fürdő vonalában lévő valamennyi építményénél jelöli a Fürdővel való kapcsolat kialakításnak a lehetőségét. (lásd. tervezet 17. oldal) Az észrevétel a tervezet módosítását nem igényli.
4.	Gerencsér Judit - a beruházás tervezője (elektronikus úton)	A volt Városháza és a Gyógyászati szárny közötti közlekedőszáv 9 m-s szélessége kérdésessé teszi a Városháza későbbi bővítésének lehetőségét.	A 9 m-es közlekedőszávot csak a hatályos szabályozás tartalmazza, a tervezett már nem, és biztosítja a volt Városháza udvari szárnnyal történő bővítésének lehetőségét. (lásd. tervezet 17. oldal) Az észrevétel a tervezet módosítását nem igényli.

5.	Gerencsér Judit - a beruházás tervezője (elektronikus úton)	A Szegedi úti házak mögötti területen lehet-e majd parkolni?	Az érintett terület településközpont, vegyes övezet és parkolók ennek megfelelően alakíthatók ki. Az észrevétel a tervet módosítását nem igényli.
6.	Czirbus Gábor - a partnerségi egyeztetés munkacsoport elnöke	Az ülésen észrevétel, javaslat nem került megfogalmazásra, a településrendezési eszközök módosításának tervét változtatások nélkül elfogadásra javasolja.	A tervet módosítását nem igényli.
7.	Varga János - makói lakos (lakossági fórum alkalmával)	A beruházásból hiányolja az 50 m-es úszómedencét. Javasolja hogy a meglévő/tervezett úszómedence esetében is, hogy tartassák be következetesen az úszósávokra vonatkozó használati szabályokat.	A fürdőbővítés kereteit a meglévő adottságok is meghatározzák, ugyanakkor a tervezett 33x25 m-es medence megfelel a hazai/nemzetközi szabványoknak, és kifejezetten úszásra készül. A használati rend elsősorban üzemeltetési kérdés. Az észrevétel a tervet módosítását nem igényli.

A jegyzőkönyv 7 észrevételt tartalmaz két számozott oldalon.

Makó, 2017. július 12.



Csernyus Lőrinc

Csernyus Lőrinc
városi főépítész

Farkas Éva Erzsébet

Farkas Éva Erzsébet
polgármester

EMLÉKEZTETŐ

a

"Hagymatikum gyógyfürdő bővítése" és a "Páger mozi és Rendezvényház rekonstrukciója" kapcsán módosuló településrendezési eszközök partnerségi egyeztetése során, 2017. július 03. napján megtartott lakossági fórumról

A fórum házigazdái Farkas Éva Erzsébet polgármester, Csernyus Lőrinc főépítész és Takács Máté, a településrendezési eszközök módosításának tervezője. Jelen vannak a sajtó munkatársai, Gergely Gábor fürdő igazgató, az Önkormányzat munkatársai, valamint a lakosság részéről mintegy öt fő.

Farkas Éva Erzsébet polgármester tájékoztatást adott a beruházások jelenlegi helyzetéről, valamint a beruházásokhoz kapcsolódó kormányzati támogatások keretéről és alakulásáról. Ismertette a fürdő beruházás kapcsán megvalósuló új épületrészeket, úgy mint a 33 x 25 m-es új uszoda épülete, az új kültéri termálmedence, az ételudvar épületének kiépítése, valamint a családi és élményszóna bővítmény a csúszdákkal, csúszdatoronnyal. Beépülhetnek a bővítés tervezetbe azok a lakossági igények is, amelyek a korábbi közvélemény kutatások eredményeként váltak ismertté, úgy, mint az öltözőszekrények számának jelentős növelése, a tájékozódást jobban segítő információs rendszer kiépítése, árnyékolók, napvitorlák és fák telepítése. Cél a látogatottság növelése az év teljes időszakában.

A Páger mozi és rendezvényház munkaközi tervek alapján került ismertetésre, amelyben filmszínház, közel 300 főt befogadó rendezvényterem, klub szobák, kávézó és tornacsarnok készülhet.

Takács Máté tervező ismertette a településrendezési eszközök módosításának okát - mely szerint a megvalósíthatóság érdekében szükséges szinkronba hozni a helyi építési szabályozást a tervezett beruházásokkal - valamint kiemelte, hogy a rendezési tervekben végrehajtandó változások nem indokolják a teljes településrendezési egyeztetési folyamatot. Tekintettel arra, hogy kiemelt fejlesztési területen valósulnak meg ezen beruházások, a módosítások pedig kismértékűek, lehetőség van az ún. tárgyalásos eljárásra, amely egy lényegesen rövidebb folyamat.

A fürdő területén elsősorban a beépíthetőség növelésére volt szükség, mellyel növekszik a zöldterület igénybevétele is, ezért szükség volt olyan terület-felhasználási kategóriába sorolni az övezetet, amely engedi a fenti módosításokat. Továbbá, mivel a szabályozás eddig is lehetővé tette a Szent János tér fürdőhöz való csatlakozását - tekintettel a beruházás terveire - ez a terület már úgy jelenik meg a szabályozásban, mint a fürdő területének szerves része.

A Páger mozi és közvetlen környezetében már jelentős a beépíthetőségben történő változás, ugyanakkor az egész tömbre nézve árnyaltabb a kép, hisz a püspöki rezidencia környékén a valósághoz képest nem növekszik a beépítés (a zöldfelület védelme érdekében), míg a Páger mozi, és a Gimnázium vonatkozásában a meglévő beépítés már így is jelentősen meghaladta a területre előírt szabályozást. Megállapítható tehát, hogy az új szabályozás valójában a kialakult állapotot rögzíti és csak a Páger mozi övezetében ad lehetőséget kisléptékű bővítésre.

Összességében kijelenthető, hogy a módosítások a város alapvető szerkezetét nem érintik, sem a lakó, sem az épített környezetre nem gyakorolnak olyan hatást, amely beavatkozást tenne szükségessé. Ezt követően lehetőséget adott a jelenlévőknek, hogy észrevételeiket, kérdéseiket, javaslatukat - elsősorban a módosuló szabályozással kapcsolatban - tegyék meg.

Csernyus Lőrinc főépítész elmondta, hogy a települések életében a változások szükségessé teszik a meglévő szabályozások finomhangolását. Kiemelte a fürdő kapcsán, hogy bár alapterületbe csökken a zöldterület, ugyanakkor - a szabályozásban is rögzítetten - háromszintű intenzív növényzet telepítésével szükséges pótolni a kieső felületet.

Ez nem csak a fürdő területén őrzi meg a biológiai aktivitás értéket, de a lakóterületektől vizuálisan is, és zöld „hangvédő falként” is elválasztja a fürdőt, ezáltal a lakhatási feltételek – az egyébként felértékelődött környezetben - továbbra is biztosíthatók.

A fejlesztésnek csak egyik oldala a jogszabályi megfeleltetés, de a változtatások az együttélési, lakhatási feltételeket is javítják, elősegítik.

Varga János (lakosként) a szabályozással kapcsolatban nem kívánt hozzászólni, ugyanakkor a fürdővel kapcsolatban jelezte, hogy hiányolja az 50 m-es úszómedencét, de várja a mihamarabbi megvalósulást is. Javasolja továbbá, hogy a meglévő, de a tervezett úszómedence esetében is, tartassák be következetesen a használati szabályokat (a gyerekek tekintetében is), hogy az úszósávokat zavartalanul lehessen úszásra használni.

Farkas Éva Erzsébet polgármester válaszában jelezte, hogy mikor a város vezetését átvették, az 50 m-es úszómedence már nem létezett, tehát ma már csak egy meglévő állapothoz tudunk hozzárendelni olyan fejlesztéseket, amelyek a lehetőségekhez mérten növelik majd a látogatottságot, és várhatóan gazdaságélénkítő hatásuk is lesz turisztikai vonalon. A tervezett 33x25 m-es medence és kiszolgáló létesítményei megfelelnek a hazai és európai (FINA) szabályoknak. A településrendezési eszközök szükséges módosítása valóban késlelteti bizonyos mértékben a megvalósulást, de az Önkormányzat és a Magyar Kormány is elkötelezett a beruházás megvalósításában, a szakemberek pedig elhivatottak abban, hogy a legoptimálisabb megoldások szülessenek meg.

Csernyus Lőrinc főépítész hozzáfűzte, hogy a tervezett úszómedence kifejezetten sportolásra, úszásra készül, nem pedig úszás oktatásra, amely már a tervezett vízmélységből is adódik. Ugyanakkor a rend fenntartása valóban üzemeltetési kérdés, amely szabályozással, beruházással kapcsolatos kérdéskört nem érint. Attól nem tart, hogy az elkészült úszómedence használatát a gyerekek zavarnák majd, de ez a szülőkön, tanárokon, üzemeltetőn múlik elsősorban.

Gergely Gábor fürdőigazgató jelezte, hogy bár igaz, hogy a nyári idényben alkalmaznak diák munkásokat, de a rend fenntartása érdekében néhány napja van saját biztonsági személyzetis, akik ruházatuk, megjelenésük alapján is a rendet sugallják. Javasolja a fürdő újbóli kipróbálását, és bár igaz, hogy hétvégenként a vendégek számához képest kevés a medence, de a beruházás ezt is igyekszik orvosolni.

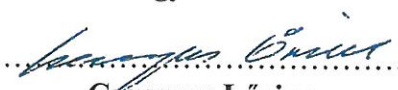
Egyéb észrevétel, megjegyzés nem hangzott el, **megállapítható továbbá, hogy a településrendezési eszközök módosítása kapcsán érdemi észrevétel, kérdés, javaslat a lakossági fórumon nem hangzott el.**

Az emlékeztetőt összeállította Csernyus Lőrinc, Makó Város főépítésze megbízásából:

Makó, 2017. július 03.

.....

Kaposta Áron
Jegyzői iroda
Hatósági csoport
ügyintéző

.....

Csérnyus Lőrinc
városi főépítész

JEGYZŐKÖNYV

a

„Hagymatikum gyógyfürdő bővítése” és a „Páger Mozi és Rendezvényház rekonstrukciója” kapcsán
módosuló településrendezési eszközök partnerségi véleményezése, munkacsoport egyeztetésről

2017. július 03.

Részvevők jelenlegi IV szexing.
Munkacsoport nyolc meghívott tagja közül öt van jelen,
a munkacsoport határozatképes.
Dr. Szabó Sándor, Csernyus István és Kaposi Áron
társasági joggal van jelen.
Szabó javaslattétel követően három igen és két
tartózkodás mellett a munkacsoport elnökeként
Csernyus Gábor alpolgármesteri válogatottja.
A településrendezési eszközök több tervezeti módosításait és kérdéseire azok munkatársai Kaposi Áron ismerik.
Az ülésen javaslat, észrevétel nem kelt megfogalmazásra. A munkacsoport a településrendezési
eszközök módosításának továbbán változtatások
nélkül elfogadásra javasolja.
Az állásfoglalást a munkacsoport öt egyhangú igen
szavattal elfogadta.

Páger Mozi
Hagymatikum

dr. Mr.
Gábor
Csernyus

JELENLÉTI ÍV

a

„Hagymatikum gyógyfürdő bővítése” és a „Páger Mozi és Rendezvényház rekonstrukciója” kapcsán
módosuló településrendezési eszközök partnerségi véleményezése, munkacsoport egyeztetésről

2017. július 03.

Farkas Éva Erzsébet

Czirbus Gábor

Kovács Sándor

Gergely Gábor

Weszelyné Véghseő Henriett

Tóth István

Kádár József

Siket Tibor

GÁBOR GÁBOR
CZIRBUS GÁBOR

Kovács Sándor

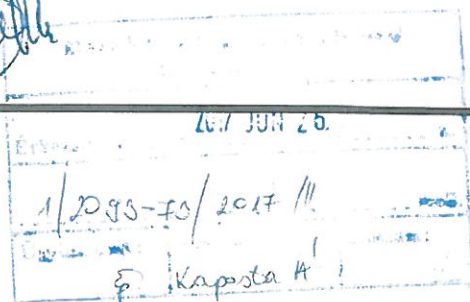
2017. 07. 03.

Farkas Éva Erzsébet
Czirbus Gábor
Kovács Sándor
Gergely Gábor

Weszelyné Véghseő Henriett
Tóth István
Kádár József
Siket Tibor

Kaposta Áron

Feladó: _____
Küldve: 2017. június 23. 14:14
Címzett: Kaposta Áron
Tárgy: Település rendezési terv



Tisztelt Kaposta Áron Úr!

Olvastam ezt a település rendezési terv módosítást, lenne egy kérdésem.

"A Szegedi út menti lakóépületek és a termálfürdő között kijelölt gyalogos –kerékpáros út megszűnik, területe a fürdő területéhez kerül, ugyanakkor a tervezett uszoda kiszolgálásához a Szegedi út menti társasházak üszótelek határai között a fürdő telkéig közterület szükséges"

Az lenne a kérdésem hogy ha az eméltett területnél közterület szükséges, akkor mi indokolja a kerékpárút megszüntetését? Véleményem szerint ez csak problémákat fog okozni.

Makón hivatalosan a Posta utcán, a Széchenyi téri szökőkút előtt, valamint a Makovecz tér fürdő előtt nem lehetne kerékpározni, ezt sem tartja be senki, akkor mi a biztosíték hogy ezen a megszűnt bicikliúton befogják tartani? Megjegyzem a tiltás ezeken a tereken is értelmetlen ugyanis nincs akkora gyalogos forgalom, mindenki kerékpárral jár, megfelelően szabályozott forgalmi kialakítással simán megoldható lenne a kerékpáros, gyalogos közlekedés.

- Makó kerékpáros település, sokkal több a kerékpáros mint a gyalogos.
- A város legforgalmasabb kerékpárútjai épp a főtéren találhatók, és épp ezeket akarják megszüntetni (tudomásom szerint a Csipkesori kerékpárút is beáldozásra kerülne azért a 10-20 gyalogos miatt).

- Ezzel a lépéssel megszűnne a korrekt bicikliút összekötés a főtéren, hiszen ha ez is meg a csipkesori is megszűnik, akkor több hely is átkellene mennie a biciklisnek a másik oldalra ami indokolatlan kerülőre kényszerítené őket, valamint a megmaradt kerékpár és gyalogos utakat is jobban terhelné. Példa Szent János Tér-Polgármesteri hivatal Jelenlegi útvonal: Szent János Tér- Szegedi utca panel előtti kerékpárút-Volt városháza-Bérpalota- Korona (Lottozó)- Korona butiksor-Otp- Uri utca (2 gyalogos átkelön kell átmennie)
Új útvonal: Szent Jánostér- Sárga üzletház előtti bicikliút- Volt városháza Bérpalota- Korona (Lottozó)-Korona butiksor-Otp- Uri utca (4 gyalogos átkelön kell átmennie) ezt a biciklisek nem fogják betartani, csak a probléma lesz belőle,

Véleményem szerint a szegedi utcai Kerékpárút megtartása indokolt lenne, megfelelően szabályzott és kialakított forgalmi rend mellett a osztott pályás kerékpárút teljesen biztonságos. Ezen az úton mivel egyértelműen tudják hogy melyik oldal kié (piktogramok felfestve) jelenleg is betartják a szabályos közlekedést.

Várom válaszukat! Üdvözlettel: Kiss Zsolt

A választ E-mailben kérném.

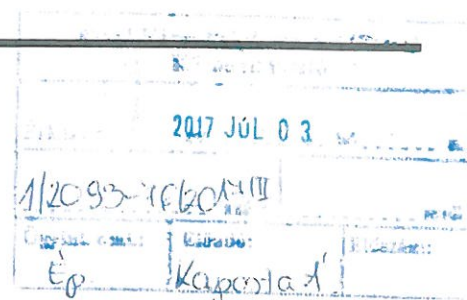
[Lépj be vagy regisztrálj](#)

Irattár

2017 JÚL 0 2

Kaposta Áron

Feladó: [REDACTED]
Küldve: 2017. július 1. 14:33
Címzett: Kaposta Áron
Tárgy: Hagymatikum bővítés



Tisztelt Cím!

Érdeklődnék a fürdő bővítésével kapcsolatban, hogy a fürdő környékén lakókra gondoltak-e? Lesznek-e telepítve zajcsökkentő falak? Tudom mindig a város érdekeit kell nézni, de azért itt is emberek laknak! A Szent János téri társasház, Szegedi utcai társasház és a Széchenyi téri társasház veszi körül a fürdőt. Főleg rendezvények idején kellemetlen hétvégén a zene és konferanszié bömbölő hangereje.

Várom szíves tájékoztatásukat!

Tisztelettel:

Torma Endre

Az e-mailen az AVG vÃ-rusellenÃ´rzÃ©st vÃ©gzett.
<http://www.avg.com>

Irattár

2017 JUL 03

Kaposta Áron

Feladó:

Küldve:

Címzett:

Tárgy:

2017. július 2. 21:56

Kaposta Áron



Kedves Áron!

Sajnos a lakossági fórumon nem tudok részt venni, de küldöm az észrevételeim:

A 1.5. pontnál a térképen: - A Teleki László utcánál csak a volt Rendőrségi épület főhomlokzatán van jelölve a Fürdővel való kapcsolat kialakításnak a lehetősége.

- A volt Városháza és a Gyógyászati szárny közötti közlekedősáv 9 m-s szélessége kérdésessé teszi a Városháza későbbi bővítésének lehetőségét.

- A Szegedi úti házak mögötti területen lehet-e majd parkolni?

Üdvözlettel: Gerencsér Judit

Intéző

2017 JUL 03