

MAKÓ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSA
2 0 1 8

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, 2018. március

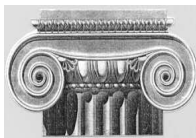
MAKÓ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSA
2018

TERVEZŐK:

Településtervezés:	Takács Máté	okl. építészmérnök vezető tervező TT1-06/0129
Közmű:	Takács Máténé	okl. mérnök 006/0351/NV227
Környezetvédelem:	Dr Szanka Károly	fizikus SZÉS-4/06-0021/H2124/10

Szeged, 2018. március

Takács Máté
ügyvezető



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 8

TARTALOMJEGYZÉK

I. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

1. Módosított szerkezeti terv
Jóváhagyó Képviselő testületi határozat
 - 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
 - 1.5. Biológiai aktivitás érték számítása
2. A Helyi Építési Szabályrendelet
 - 2.1. Módosított szabályozási tervlapok(a – b)
 - 2.2. A szabályozási terv jelmagyarázata (a – b)

II. MEGALAPOZÓ 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

III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

1. Beépítési és környezetalakítási javaslatok
2. Környezetvédelmi fejezet

IV. TERVIRATOK

1. 413/2017. (XI.29.) MÖKT határozat
Honvéd városrész-központ és az Újvárosi Kézilabda Munkacsarnok területeinek kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása

I. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

KIVONAT

Makó város Önkormányzat Képviselő-testülete 2018.hó ...napján, a Makói Polgármesteri Hivatal Főépület I. emeleti nagytermében megtartott ... - rendes, nyilvános – ülés jegyzőkönyvéből
/2018. (..../....) MÖKT h.

Tárgy: Makó Város településrendezési eszközeinek módosítása

HATÁROZAT

1. 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 Önkormányzat Képviselő-testületének 95/2005. (III.30.) Mökt.h. sz. határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervét az alábbiak szerint módosítja:
 - A területfelhasználás az 1. sz. melléklet – Makó Város Szerkezeti terve (részlet) – szerint módosul: Kisvárosias lakóövezetből (Lk) településközpont vegyes övezetbe (Vt) kerülnek a Türr utca Wesselényi u. – Berzsenyi u. közötti szakasza mindkét oldalán a jelölt telkek.
 - „A település területi mérlege” a vegyes és a lakó területek vonatkozásában módosul a 3. sz. melléklet szerint.
2. 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
- Makói Polgármesteri Hivatal – Jegyzői Iroda – Hatósági csoport
- Makói Polgármesteri Hivatal – Pénzügyi Iroda
- Csernyus Lőrinc főépítész, 1037 Budapest, Testvérhegyi út 7.
- T.T.T. Városépítő Bt. (Takács Máté) 6726 Szeged, Marostói u. 35/A
- CSMKH Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész, 6722 Szeged, Rákóczi tér 1.
- Kormányrendelet szerinti érintettek
- Irattár

K.m.f.

.....
 Farkas Éva Erzsébet
 polgármester

.....
 dr. Bálint-Hankóczy Beatrix
 Jegyző

dr. Turbucz Marietta Judit s. k.
 a Jegyzői Iroda vezetője

.....
 jkv. hitelesítő

.....
 jkv. hitelesítő

A kivonat hitelélül:

1.sz. melléklet a .../2018.(.....)MÖKT. határozathoz



Készült az állami alapidatbázisok felhasználásával a 107 sorszámú adatszolgáltatás alapján

Makó Türr u. – Wesselényi u. – Berzsényi u. közötti szakasza mindkét oldal területhasználatának módosítása.

MAKÓ VÁROS SZERKEZETI TERVE (részlet).

.....
Takács Máté
vezető tervező









A SZERKEZETI TERV JELMAGYARÁZATA

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

	NAGYVÁROSIS LAKÓTERÜLET
	KISVÁROSIS LAKÓTERÜLET
	KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET
	FALUSIS LAKÓTERÜLET
	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET
	IPARI – GAZDASÁGI TERÜLET
	ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
	HÉTVÉGI HÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
	KÜLÖNLEGES TERÜLET
	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

	ZÖLDTERÜLET, KÖZPARK
	KÖZÜTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
	VASÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
	VÍZI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
	ERDŐTERÜLET /VEDELMI CÉLÚ/
	ERDŐTERÜLET /GAZDASÁGI/
	ERDŐTERÜLET /EÜ., SZOCIÁLIS, TURISZTIKAI CÉLÚ/
	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TER. SZÓRVÁNY BEÉPÍTÉSSEL
	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

	GYORSFORGALMI ÚT
	II. RENDŰ FŐÚT
	ORSZÁGOS MELLÉKÚT
	GYŰJTŐÚT
	KÜLTÉRÜLETI FELTÁRÓÚT
	VASÚTVONAL
	FONTOSABB SZINTBENI KÖZÜTI CSOMÓPONT
	KÜLÖNSZINTŰ KÖZÜTI CSOMÓPONT
	II. RENDŰ ARVIZVÉDELMI 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 MADÁRVILÁG ÉS ÉLŐHELY VÉDELEM/
	ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ÖVEZETE
	LOVAGLÓÚT
	FŐGYALOGÓT
	KERÉKPÁRÓT
	TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ KERÉKPÁRÓT
	GYALOGOS ZÓNA
	CSILLAPÍTOTT, ILL. VEGYES HASZNÁLTATÓ ÚT TENGYELYE
	EGYEDI TÁJÉRTÉK
	KUNHALMOK

JELEK

	IGAZGATÁSI		SZOCIÁLIS OTTHON
	OKTATÁSI		SZÁLLÁSHELY
	MŰVELŐDÉSI		AUTÓBUSZ PU
	KERESKEDELMI		VASÚTÁLLOMÁS
	EGÉSZSÉGÜGYI		SZT SZENNYVÍZ TISZTÍTÓ
	EGYHÁZI		SZ SZEMÉLTELEP
	SPORT		VÍZMŰ
	HAJÓÁLLOMÁS(YACHT-KIKÖTŐ)		VÍZTÁROZÓ
	SZABADIDŐS TEVÉKENYSÉG		VÍZMŰKÖT
	STRAND, USZODA		GÁZFOGADÓ ÁLLOMÁS
	TERMÁL STRAND		VILLAMOS TRANSZFORMÁTOR ÁLLOMÁS
	KEMPING		LOVASSPORT
	VENDÉGLÁTÁS		P SZINTBENI PARKOLÓ
	TEMETŐ		TÖBBSZINTES PARKOLÓ PARKOLÓHÁZ
	KEGYELETI PARK		
	KÓRHÁZ		
	MENTÓÁLLOMÁS		
	TŰZOLTÓSÁG		
	RENDŐRSÉG		
	POSTA		

3.sz. Melléklet a/2018.(.....)MÖKT. sz. határozathoz

A KÖZPONTI BELTERÜLET MÉRLEGE

területfelhasználás	terület (ha)	Megoszlás (%)
Lakóterület	635,30	32,89
Vegyes terület	40,46	2,09
Különleges terület	75,20	3,89
Gazdasági terület	125,20	6,48
Mezőgazdasági terület	697,20	36,09
Közlekedési és közmű terület	326,35	16,90
üdülő terület	15,30	0,79
Vízgazdálkodási terület	17,30	0,90
Belterület összesen	1.931,80	100

*módosított érték

5. sz. Melléklet a/2018. (....) MÖKT. sz. határozathoz

**A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA
az 1.sz. módosítással érintett területen (Türr I. u.)**

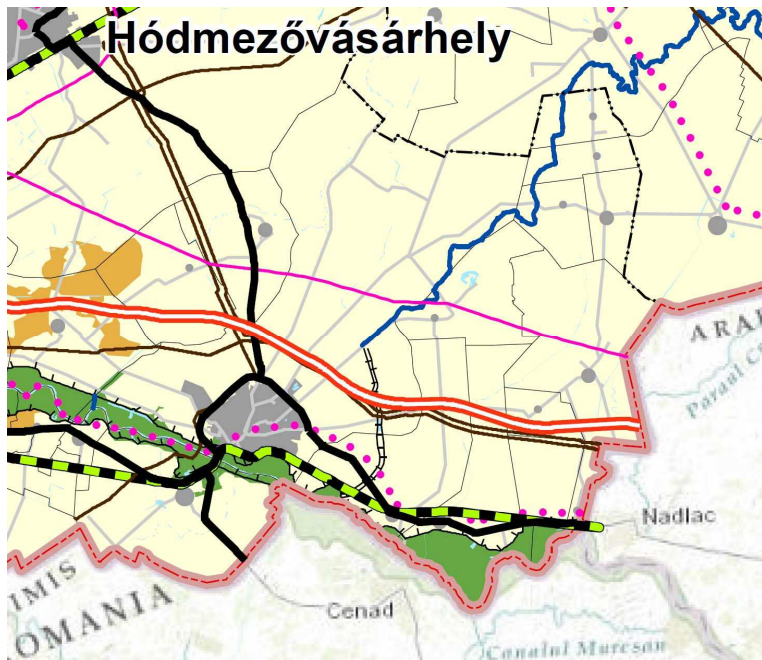
Meglévő	Tervezett (differenciált számítás)
Lk kisvárosias lakóterület	
Páros oldal 0.324 ha Páratlan o.306 ha	Pályák, beépített területek
0.630 ha x 1.2 = 0.76	0.258 ha x 0 = 0.00
	Lélegző burkolt felületek
	0.159 ha x 1 = 0.16
K közpark	Zöld felület kétszintes növényzettel
0.060 ha x 6 = 0.25	0.273 ha x 6 = 2.40
0.690 ha 1.01	0.690 ha 1.80

A biológiai aktivitásérték 0.79 ponttal növekszik.

4. sz. Melléklet a/2018.(.....)MÖKT. sz. határozathoz

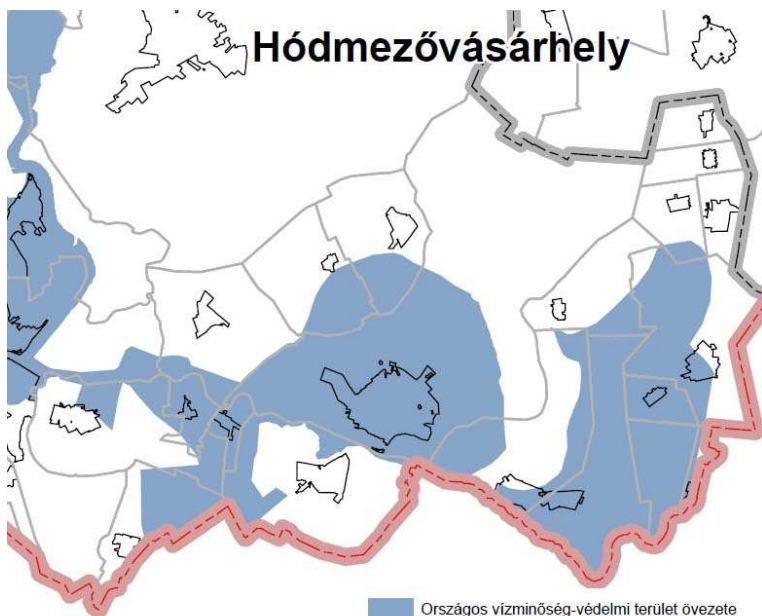
TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

1. Országos területrendezési terv



A módosítással érintett területek a város központi beépített területén helyezkednek el. A z OTrT a beépített és beépítésre szánt területeket 1000 hektárt meghaladó települési térségként jelöli. A módosítással érintett terület térségében országos infrastrukturális elemek nem találhatóak.

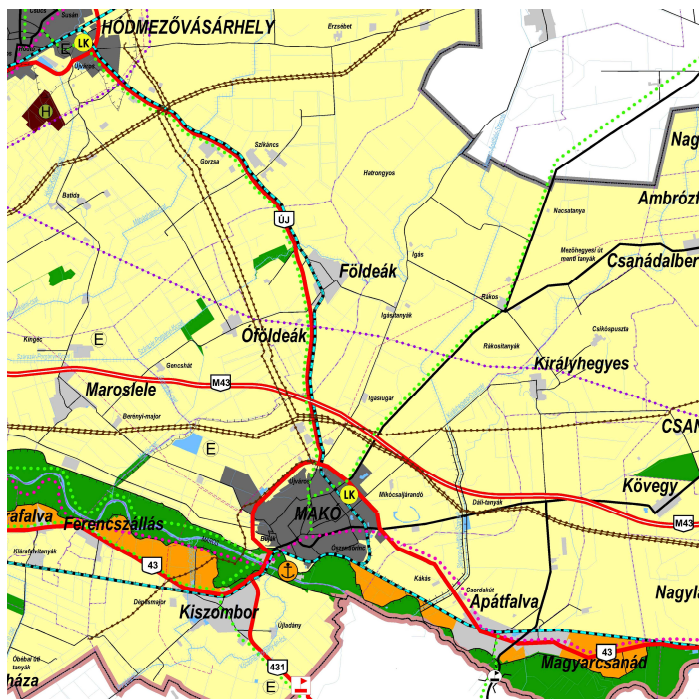
Az OTrT országos területhasználati kategóriái, illetve övezetei közül csak az „Országos vízminőség-védelmi terület övezete” fedi le a város beépített területeit.



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.

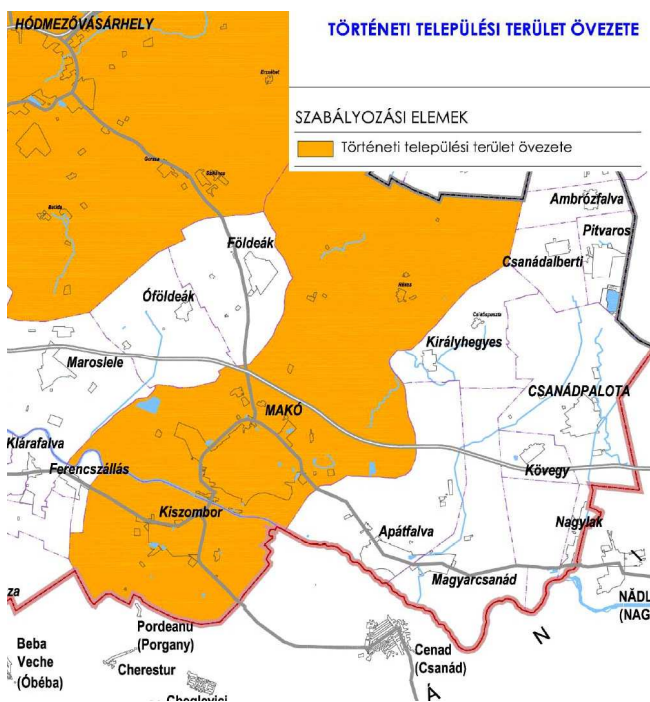
A Szerkezeti terv módosítása az Országos Területrendezési tervvel nem ellentétes.

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 módosításra kerülő területek sem műemléki (MK) sem műemléki jelentőségű (MJ) környezetet nem érintenek.

A Szerkezeti terv módosítása Csongrád megye Területrendezési tervével nem ellentétes.

Szeged, 2018. február

Takács Máté
vezető tervező

3. MÓDOSÍTOTT HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYRENDELET TERVEZETE

MAKÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2018. (.....) önkormányzati rendelete

Makó Város Önkormányzati Képviselő-testületének 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 42. § (4) bekezdés a) és b) pontjaiban biztosított véleményezési jogkörében eljáró Csongrád Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész, Csongrád Megyei Kormányhivatal Szeged Járási Hivatal Hatósági Főosztály II. Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály, Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság, Csongrád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Csongrád Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi és Élelmiszerlánc-biztonsági Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Csongrád Megyei Kormányhivatal Szeged Járási Hivatal Hatósági Főosztály II. Ütügyi Osztály, Csongrád Megyei Kormányhivatal Szeged Járási Hivatal Hatósági Főosztály II. Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Csongrád Megyei Kormányhivatal Jogi és Hatósági Főosztály Földhivatali Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, valamint Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 22/2017. (VIII. 31.) önkormányzati rendeletében nevesített Partnerek véleményének kikérésével Makó Város Helyi Építési Szabályzatáról a következőket rendeli el:

1.§

A Makó Város Önkormányzata Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2006.(VII.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.§

(1) Az Ör. 9. § kiegészül (3) bekezdéssel:

(3) A (Vt*) jelű övezetekben 7* jelű építészeti karakter kijelölhető

(2) Az Ör. 34.§ (3) kiegészül: „A 3-as, 4-es karakterű építési övezetekben – a 3* karakterű övezetek kivételével - , amennyiben...

(3) Az Ör. 40. § (1) kiegészül c) : „a 3* karakterű övezetek kivételével a nem zárt sorúan”....

e) a 3* karakterű övezetekben az egyéb követelmények betartása mellett a hátsó kert mérete 3.00 m is lehet.

(4) Az Ör. 44. § b) kiegészül:

bc) 7* karakterű építési övezetben 1 telepszerű beépítési mód esetén az előkert mérete 5 m-nél nagyobb is lehet, a hátsó kert min.4.0 m az egyéb követelmények betartása mellett.

(5) Az Ör. 1. sz. melléklete „Szöveges szabályozási elemek” kiegészül:

- Vt* településközpont vegyes övezet
- 3* polgárvárosi karakter 3* karakter
- 7* kertvárosias karakter 7* karakter
- 5* megengedett építménymagasság max. 9.50 m

3.§

(1) Jelen rendelet az elfogadását 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 építendő számára kedvezőbb előírást tartalmaz.

(2) Jelen rendelet kihirdetését követő napon hatályát veszti.

Farkas Éva Erzsébet
polgármester

dr. Bálint –Hankóczy Beatrix
jegyző

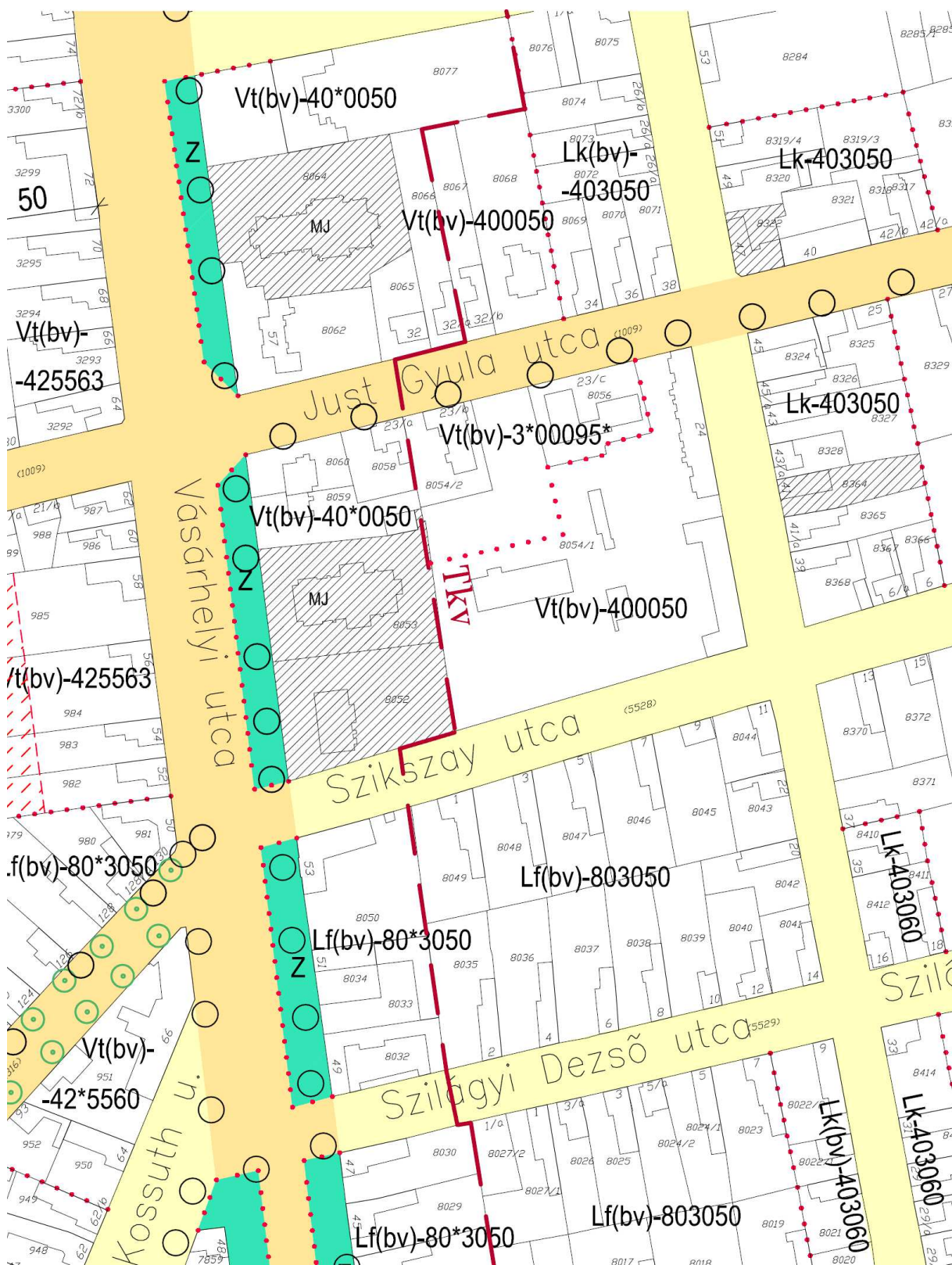
Záradék:

A képviselő-testület a rendeletet 2018.ülésén fogadta el.

A rendelet 2018.-tól hirdetőtáblán kifüggesztésre került.

Makó, 2018.

dr. Bálint –Hankóczy Beatrix
jegyző



Készült az állami alapadatbázisok felhasználásával a 107 sorszámú adatszolgáltatás alapján

...../2018.(.....)MÖr. rendelet 1/a sz. melléklete

Makó Város HÉSZ 3. sz. mellékletét képező Szabályozási terv 2. Központi beépítésre szánt terület Szabályozási terve

21. sz. tervlap részlete

















Készült az állami alapadatbázisok felhasználásával a 107 sorszámú adatszolgáltatás alapján

...../2018.(.....)MÖr. rendelet 1/b sz. melléklete


Makó Város HÉSZ 3. sz. mellékletét képező Szabályozási terv 2. Központi beépítésre szánt terület Szabályozási terve 29. sz. tervlap részlete

MAKÓ, SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZATA

1. TERÜLETI JELLEGŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	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
	Különleges intézményi övezet
	Hátsókert (csak melléképítmény és melléképület helyezhető el) (II. rendű)
	Csak a tömb egészére érvényes RSZT alapján beépíthető telekrész (I. rendű)
	Műemlék épület és telke (országos érvényű jogszabályok szerint)
	Helyileg védett épület és telke (I. rendű)
	Telken belüli beültetési kötelezettség, ha fasort meghaladó kiterjedésű
	Ökofolyosó külterületen (I. rendű)
	Vasúti közlekedés és közúti zóna (I. rendű)
	Gyalogos zóna

2. VONALAS ÉS PONTJELLEGŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	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 átjáró létesíthető
	
	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
	Lovaglótut
	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
	Megszűntető jel
	Kunhalom
	Régészeti lelőhely
	Árkád

2. SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

A beépítésre szánt területek övezeteinek lejegyzetét

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

- Ln nagyvárosias (nagy lakűrűségű) lakóövezet
- Lk kisvárosias (közepes lakűrűségű) lakóövezet
- Lke kertvárosias (átlagos lakűrűségű) lakóövezet
- Lf falusias lakóövezet
- Vt településközpont vegyes övezet
- 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 hétvégiházas üdülőövezet
- Ki, Kke, Kb különleges inézményi, kereskedelmi, bányászati, stb. övezet
- Kkó különleges közlekedési övezet

bv belvízelöntéssel vesélyeztetett terület

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

- 1 nagyvárosi egyébk (vegyes, telepszerű)
- 2 belvárosi
- 3 polgárvárosi
- 4 mezővárosi családiházas
- 5 mezővárosi családiházas, telepszerű
- 6 mezővárosi halmaszertű
- 7 kertvárosias családi- v. kistársasház
- 8 falusias
- 1-es karakter
- 2-es karakter
- 3-as karakter
- 3*- karakter
- 4-es karakter
- 5-ös karakter
- 6-os karakter
- 7-es karakter
- 7*- 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 adottságtól függő

A beépítésre nem szánt területek övezeteinek lejegyzetét

- 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, Esz, Et, Eg egészségügyi, szociális, turisztikai, gazdasági erdőterület
- Ma általános mezőgazdasági terület
- Mk keres mezőgazdasági terület
- Mát tanyás mezőgazdasági terület
- Ms-1 tartalék lakó- és egyéb terület (sajátos mezőgazdasági terület)
- Ms-2 tartalék gazdasági terület (sajátos mezőgazdasági terület)
- V-1 vízügyi kezeléssel vízgazdálkodási terület
- V-2 társulati kezeléssel vízgazdálkodási terület
- V-3 önkormányzati kezeléssel vízgazdálkodási terület
- Mks Tartalék terület
- Ms Tartalék terület

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK SORRENDEJE

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

A beépítési módhoz és teleknagysághoz rendelt telekméret

Telekméret kódjele	Beépítési mód kódjele	Beépítési módhoz tartozó						Legkisebb teleknagyság (m ²)
		Legkisebb telek szélesség (m)						
		szabadon álló telepszerű	szabadon álló	oldalhatáron álló	ikres	zárt sorú	adottságtól függő	
1.	-	-	-	-	-	6	15	200
2.	-	-	-	-	-	8	25	300
3.	-	-	-	-	-	9	25	400
4.	-	-	14	9	9	9	30	500
5.	-	16	14	14	12	9	30	700
6.	16	16	14	14	12	12	35	900
7.	20	16	16	-	12	12	35	1100
8.	25	20	16	-	12	12	40	2000
9.	40	40	-	-	-	-	40	4000
0	20	14	12	12	6	6	-	Adottságtól függő

II. MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZEK

MAKÓ

Dembinszky u. - Berzsenyi u. – Bem u. - Wesselényi u. (1. sz. terület) és a Vásárhelyi u. – Justh Gy. u. – Nagycsillag u. – Szikszay u.- (2. sz. terület) által határolt tömbök 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 területek kialakult, a 19. 20. század folyamán beépült városrészekben helyezkedik el.

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

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

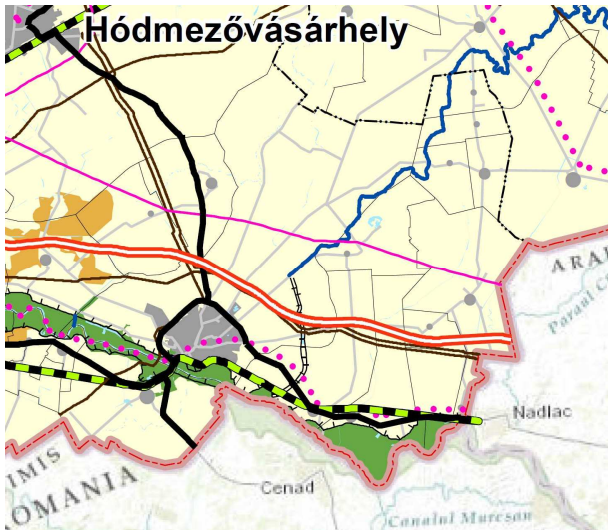
1.1. Előzmények

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete 413/2017. (XI.29.) MÖKT határozatával fenti tömbök helyrajzi számmal megjelölt telkeit fejlesztési területté nyilvánította. A kijelölés célja, hogy a Honvéd városrészben közösségi ház és sportpályák valósuljanak meg a „Leromlott városi területek rehabilitációja” pályázat keretében, a Justh Gy. utcában pedig kormányzati támogatással Kézilabda Munkacsarnok épülhessen.

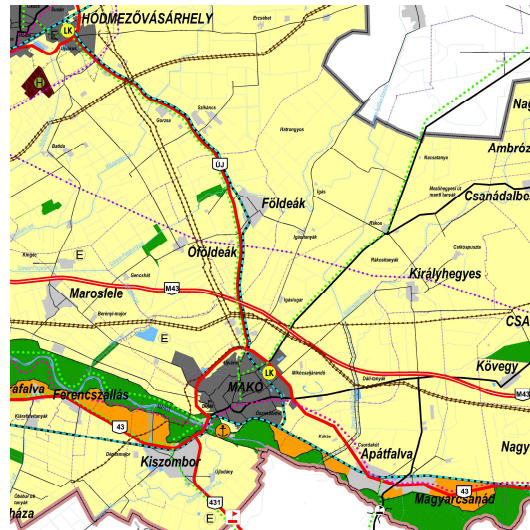
Mindkét területen módosítani kell a településrendezési eszközöket:

- az 1. sz. területen a Szabályozási tervet és a HÉSZ-t.
- a 2. sz. területen a Szerkezeti tervet, a Szabályozási tervet és a HÉSZ-t.

1.2. A területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata

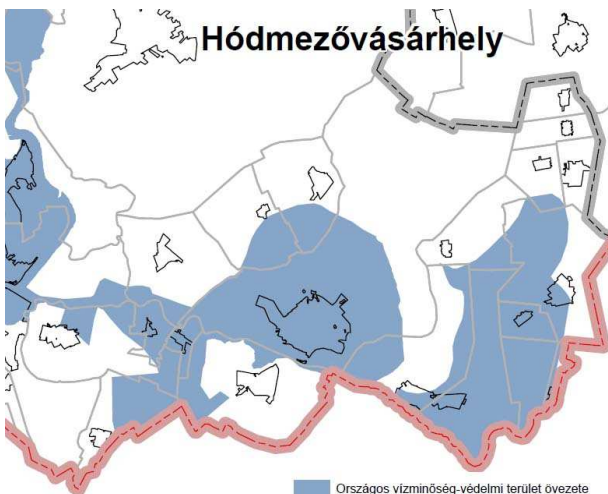


OTrT Szerkezeti terv



CsmTrT Szerkezeti terv

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



Országos vízminőség-védelmi terület
övezete

A város Településrendezési eszközeinek teljes körű felülvizsgálata elkezdődött, ebben érvényesíthetők a 15. § (2) bekezdés előírásai.

Az övezet lefedi a város beépített területét és környezetét Apátfalvától Óföldeákig, Földeákig. 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”.

1.3. A hatályos fejlesztési koncepcióval való összhang

A tervezett módosítások nem ellentétesek a 2003-ban készült (Terra Stúdió Kft. Contex Mérnöki Iroda Kkt.) Városfejlesztési Koncepcióval: így különösen az II/5. Hátrányos helyzetű csoportok felzárkóztatása, V. Az épített környezet fejlesztése (V.5.9. Városrészközpontok fejlesztése) c. fejezettel.

1.4. A hatályos Szerkezeti tervvel való összhang

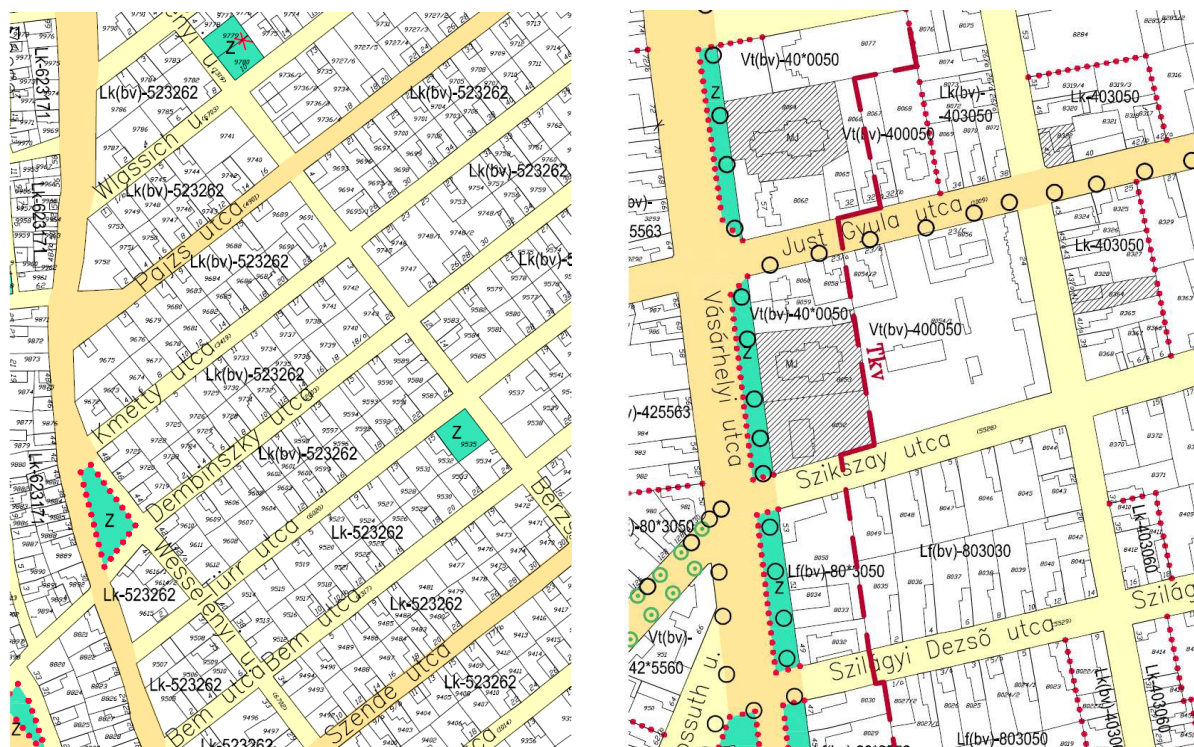


A hatályos szerkezeti terv a 2. sz. tömböt – a tervezett kézilabda munkacsarnok környezetét „Vegyes település-központi” (Vt) övezetbe sorolja, így annak módosítására nincs szükség. Az 1. sz. terület tömbjei „Kisvárosias (közepes laksűrűségű) lakóövezet”-be (LK) tartoznak. A tervezett sportpályák, játszótér és közösségi ház egységes kialakítása – használata és üzemeltetése – érdekében a Türr u. érintett szakaszát is célszerű megszüntetni, ezért a szerkezeti tervet módosítani kell: a tömbbelsőt „Településközpont vegyes” (Vt) övezetbe célszerű besorolni.

A Türr u.-Berzsenyi u. sarkon kijelölt közpark (Z) változatlan marad a biológiai aktivitásérték megőrzése érdekében.

A tervezett módosításnak a Szerkezeti terv egyéb elemeire nincs hatása.

1.4. A hatályos Szabályozási tervvel való összhang



A hatályos szabályozási terv a Honvéd városrész tömbjeit – az 1.sz. területet és környékét is – **LK(bv)-523262** építési övezetbe sorolja, amely a Türr I. utcától ÉNy-ra (bv) jellel – belvizezőntéssel veszélyeztetett – egészül ki.

- Lk Kisvárosias (közepes laksűrűségű) lakóövezet
- 5 mezővárosi családirházas („telep”-szerű) építészeti karakter
- 2 átalakuló szabályozási kategória
- 3 oldalhatáron álló beépítés
- 2 min. 300 m² építési telek
- 6 40% beépítettség – 45% zöldfelület
- 2 max. 4.5 m építménymagasság

A tömbbelsőben kialakuló területet – a fejlesztési cél megvalósítása érdekében – „Településközponti vegyes” kertvárosias építészeti karakterű építési övezetbe célszerű sorolni, telepszerű beépítési móddal, változatlan beépíthetőséggel, 3.5-6.5 m-es épületmagassággal, 5.0 m-nél nagyobb előkert lehetőségével, min. 4.0 m hátsókerttel.

A Türr u. 1. és 22. sz. avult állagú épületek fejlesztési területéhez csatolásával a Türr utca teljes egészében a tervezett közösségi létesítmény szolgáltatában állhatna, ezek

megmaradása miatt az utca (közterület) egy-egy szakaszát fenn kell tartani. Az utca többi része megszüntethető, a fejlesztési területhez csatolható, de közterületként megtartva is kaphat olyan kialakítást – burkolatot, utcabútorokat – amely a két oldalon elhelyezkedő közösségi létesítményeket szolgálja.

A hatályos szabályozási terv a 2. sz. tömb módosítással érintett részét **Vt(bv)-400050** építési övezetbe sorolja:

Vt(bv) településközponti vegyes, belvízelöntéssel veszélyeztetve

- 4 mezővárosi családház
- 0 kialakult szabályozási kategória
- 0 adottságoktól függő beépítési mód
- 0 adottságoktól függő teleknagyság
- 5 max. 30% beépítettség, min. 55% zöldterületi fedettség
- 0 építménymagasság a szomszédos építmények utcai homlokzatmagasságának átlaga $\pm 1.5\text{m}$.

A tömb Makó-Újváros központjában helyezkedik el. A kézilabda munkacsarnok építésére kijelölt terület a 8054/2 hrsz-ból és az iskola együttes telkéből kerül leválasztásra. Telekalakításra az államkincstári finanszírozás miatt van szükség.

A szabályozási tervet az építészeti karakter, a beépítés mértéke és a megengedett épületmagasság miatt kell módosítani (az adottságok miatt az építmény magasságának csak a felső határát célszerű szabályozni). A beépítési mód „0” (kialakult), de minden telken eltérő, ezért a munkacsarnokot a helyén elbontandó épületnek megfelelően utcavonalon, szabadonállóan kell elhelyezni.

A hátsókert várható mérete miatt a HÉSZ 36.§ (a) bekezdése kisebb módosításra – kiegészítésre – szorul (min. 3.0 m hátsókert).

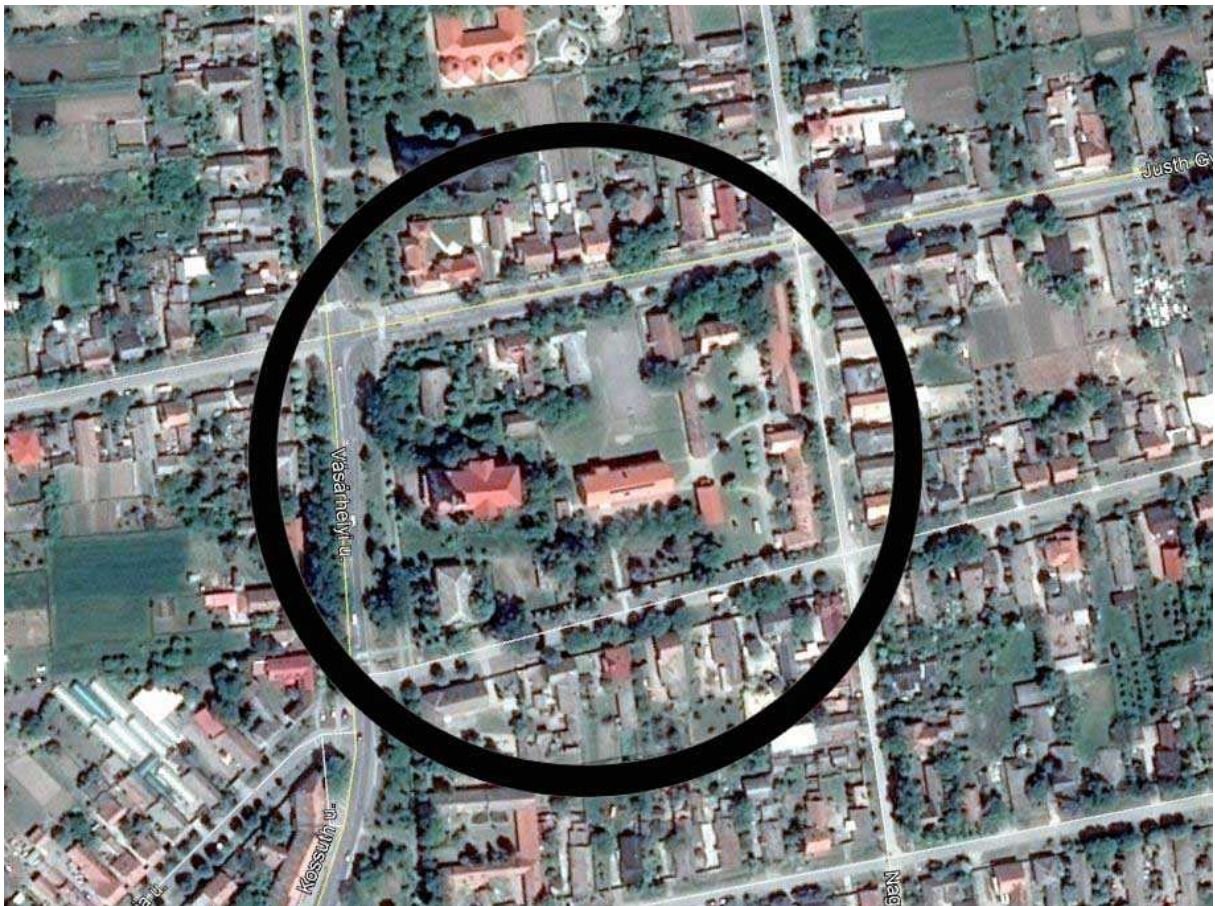
1.5. Táji-, természeti adottságok

Az intenzív beépítésű területek miatt sem az 1.sz., sem a 2. sz. módosítással érintett területeken és a közvetlen környezetükben védendő táji-, természeti adottság nincs.

1. sz. terület



2. sz. terület



Az 1. sz. területen és környékén az utcák 10 m-es szélessége és a kétoldali árok miatt az utcafásítás (fasor) nem jellemző. A régebben üresen álló telkeken kevés sarjnövényzet található. A Türr u. – Berzsenyi út sarkán kijelölt közparkon (Z) és a mellette lévő Türr u. 13-15 sz. telkeken külterjes fenntartással labdapálya (kisméretű) üzemel. A Közpark (Z) besorolású saroktelek (a biológiai aktivitásérték pótlása mellett) szintén a tervezett közösségi létesítmény része lehet.

A 2. sz. területen mind a közterületeken, mind a telekbelsőben jelentősebb faállomány található. A tervezett kézilabda munkacsarnok építése a meglévő faállományt nem veszélyezteti.

1.6. Az épített környezet vizsgálata

Az **1. sz. területen** a Türr u. a Honvéd városrész legkevésebé beépített területe: az utcában jelenleg 2 db avult állagú – különösen rossz állapotú a 22. sz. alatti – lakóépület áll. A városrész eredendően is az alacsony jövedelmű népesség lakóhelye volt ($23 \times 15 = 345 \text{ m}^2$ átlagos nagyságú telkekkel), lakókörnyezeti értéke jelenleg is alacsony. A tervezett fejlesztés egyik célja ennek javítása. Az érintett területen és környezetében védett, vagy védelemre javasolható épület nincs. Az épületek jellemzően földszintesek, ezért a fejlesztési területen az építménymagasságot 3.5-6.5 m-ben célszerű előírni.

A **2. sz. terület** közvetlen szomszédságában a műemléki védettségű Újvárosi református templom és a védelemre javasolt paplak található, „Településkép és településszerkezet védelmi” területen, ezeket a módosítás nem érinti. A Szikszai György Református Óvoda és általános iskola épületegyüttese megfelelő állagú és a Szikszai u.-Nagycsillag u. meghatározó utcafépi eleme, utcavonalas beépítéssel.



1. sz Fejlesztési terület a Justh Gyula u. felől



Türr utca a Wesselényi utca felől



Türr utca a Wesselényi utcán túl



Futball kapuk a (Z) területen



Türr utca a Dembinszky utca felé



Tömbbelső a Dembinszky utca 11. felé



A Türr u. páratlan oldala



Türr utca 12. rom maradvány



Nádas a tömbbelsőben



Sarki romos és a Türr u. 1. lakott épület



Türr u. 22. megmaradó lakóépület

1.7. Közlekedés

A tervezett módosítások a város közlekedési rendszerét nem érintik. A Türr István u. kiszolgáló-lakó út. A tervezett fejlesztést követően a Wesselényi u. felől csak a Türr u. 1. sz. – a Berzsényi u. felől a Türr u. 22. sz. lakóépületeket illetve mindkét irányból a tervezett közösségi létesítményeket szolgálja ki. A közterület alatt csak helyi ellátó vezetékek haladnak, így azok és az elektromos légvezeték is megszüntethetők.

Az OTÉK valamennyi ide tervezett létesítmény parkolóigényére nem ad előírást, de az egyik bejárat mellett 18db, a másik bejárat mellett 36 db pakolóhely kialakítható, ami nagy távlatban is elegendő a közösségi létesítmények kiszolgálására.

A kézilabda munkacsarnokhoz szükséges parkolóhelyek részben az oldalkertben ferde felállással elhelyezhetők (11 db+ rokkantparkoló), míg a további parkolóhelyeket az Önkormányzat 500 m-en belül biztosítja.

1.8. Közművek

Mindkét terület közművekkel ellátott. Az 1.sz. területen 13 db építési telek megszűnik, a közműhálózat várható terhelése ezáltal csökken, a meglévő befogadóképesség növelésére a fejlesztések következtében sem lesz szükség. A burkolatlan közterületen haladó közművek az üzemeltetők állásfoglalásától függően megmaradnak vagy elbontásra kerülnek. A légvezetékben haladó elektromos és távközlési szolgáltatást a teljes, de legalább a megszűnő utcaszakaszon földkábelbe kell helyezni.

1.9. Környezetvédelem

A tervezett fejlesztések a környezeti elemek többségére nem lesznek káros – szennyezést növelő hatással. Az 1.sz. területen (tömbbelső) a zajterhelés a sportpályák, játszóterek és a szabadtéri színpad üzemelése során növekszik, ennek részletesebb elemzésével a III.2. Zajvédelmi fejezet foglalkozik.

Mellékletek

Földhivatali adatszolgáltatás az 1. és 2. sz. területekhez



Készült az állami alapidatbázisok felhasználásával a 107 sorszámú adatszolgáltatás alapján



DEMBINSZKI U.- BERZSENYI D. U.- BEM U. - WESSELÉNYI M. U ÁLTAL HATÁROLT TÖMB M= 1:1500

Készült az állami alapadatbázisok felhasználásával a 107 sorszámú adatszolgáltatás alapján

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 Területrendezési tervekkel (OTrT, CsmTrT) összhangban vannak, a Szerkezeti terv módosítása az érintett területen túlmutató szerkezeti következményekkel nem jár.

Az 1.sz. terület „Településközpont-vegyes” övezetre módosuló területén az alábbi építési övezeti besorolás alkalmazható:

Vt*(bv)-7*11083

Vt* településközpont vegyes használat, belvízelöntéssel veszélyeztetve, kertvárosi építészeti karakter is kijelölhető

7* Kertvárosias építészeti karakter, az előkert mérete 5 m-nél több is lehet

1 tervezett – nem kialakult – szabályozási kategória

1 telepszerű beépítési mód

0 teleknagyság adottságoktól függő (a telekmélység is)

8 max. 60% beépítettség, min. 25% zöldterületi fedettség

3 3.5-6.5 m építménymagasság

A Honvéd városrészi központ kialakításával, sportpályák, játszóterek, közösségi ház építésével javulhat a lakosság közérzete, a városrész presztízse. A hosszabb ideje üresen álló, gyomos, nádas, épület-maradványokat tartalmazó terület önmagában is rontotta a térség megítélését. A közösségi intézmény-együttes telkét – a parkolók kivételével – vagyonvédelmi, fenntartási okokból is célszerű bekeríteni, nyitottságát hangsúlyozandó 11.5 m széles (utcaszélességű), üzemidőben állandóan nyitvatartandó tolókapuval.

A **2. sz. terület** építési övezeti besorolása csak kisebb mértékű módosításokat igényel:

Vt(bv)-3*00095*

Vt(bv) településközponti vegyes terület (belvízveszéllyel)

3* polgárvárosi építészeti karakter, az épületmélység 30 m-nél több, a hátsó kert mérete 3.0 m is lehet, az oldalkertben tömör kerítés építése nem kötelező.

0 kialakult szabályozási kategória

0 adottságoktól függő beépítési mód (utcavonalas, szabadonálló)

0 adottságoktól függő teleknagyság

9 max. 80% beépítettség, min. 10% zöldterületi fedettség

5* max. 9.5 m építménymagasság

A tervezett munkacsarnok utcavonalon, szabadonállóan helyezhető el a telken. Az előírt parkolószám egy része a jobboldali oldalkertben ferde felállítással helyezhető el, a hiányzó parkoló-számot az Önkormányzat 500 m-en belül biztosítja.

A *-gal jelölt építési övezeti besorolások Makó város területén csak a módosítással érintett 1-2 sz. területen szerepelnek.

2.2A környezeti adottságok és a módosítások kölcsönhatása

Az **1. sz. terület** – Türr István u. és környéke – alacsony presztízsű városrészben található. A fejlesztési cél komplex: a különösen leromlott tömbbelső – a Türr u. mindkét oldala – az oda tervezett közösségi létesítmények megvalósítása után kulturált megjelenésével példát mutat és nevelő hatást gyakorol a környék lakosságára, a terület használóira. A közösségi ház programja, műsora közvetlenül is oktató-nevelő hatást fejt ki a résztvevőkre. A módosítás eredményeként megvalósuló fejlesztés javítja a térség megítélését, felértékeli a lakóterületeket.

A **2. sz. területre** tervezett kézilabda munkacsarnok városias területen valósul meg. Hatása nem elsősorban az épített környezetet, hanem a lakosság közérzetét javítja, a szolgáltatások színvonalát növeli.

A környezet gépkocsiforgalmát számottevően egyik fejlesztés sem növeli, a módosítások és a környezeti adottságok között káros kölcsönhatás nem várható.

2.2. A módosítások és az infrastruktúra kölcsönhatása

A módosítás által érintett mindkét terület műszaki infrastruktúrával ellátott. Az alapközművek befogadó kapacitását nem kell növelni. A kiszolgáló-bekötő vezetéseket a szolgáltatókkal egyeztetve kell megtervezni és kivitelezni. A Türr u. 1. és 22. sz. alatt megmaradó lakóépületek miatt az utca egy-egy rövid szakaszát hosszabb távon is meg kell tartani. A csapadékvizet a fejlesztési területen burkoltfedett árokban (folyókában) kell elvezetni és csatlakoztatni a meglévő-megmaradó nyílt árokhoz.

A Türr I. u. páratlan oldalán áthaladó elektromos és távközlési légvezeték a fejlesztési terület telkén belül célszerű megszüntetni (a Türr I. u. Wesselényi u.-Berzsenyi u. közötti teljes szakaszán földkábelbe helyezni).

A tervezett létesítményekhez szükséges pakolóhelyek az 1.sz. fejlesztési területen a telken belül, a 2. sz. területen 500 m-en belül elhelyezhetők.

A módosítások a táji környezetet nem, az épített környezetet pozitív értelemben módosítják, kulturális örökséget nem veszélyeztetnek.

III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

A 314/2012.(IX.8.) Korm.r.11.§(6) bek. alapján csak beépítési és környezetalakítási javaslat valamint környezetvédelmi (Zaj-) fejezet készül, a módosítások a többi lehetséges alátámasztó javaslatot nem érintik.

III. 1. BEÉPÍTÉSI ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

1.1. Beépítési és környezetalakítási javaslat a Türr I. u. Wesswlényi u.-Berrzsenyi u. közötti szakaszára (1. sz. terület)

A javaslat célja annak bizonyítása, hogy a tervezett fejlesztés a kijelölt területen a környezet jelentősebb zavarása nélkül, a módosított építési övezeti előírások, a HÉSZ és az egyéb előírások betartása mellett megvalósítható. A közösségi létesítmény telke több ütemben - a fejlesztési lehetőségektől függően – is kialakítható. Az egységes telek üzemeltetési, használati és gazdaságossági szempontból is indokolt.

A módosított építési övezeti előírások szerint a kialakuló telket kertvárosias építészeti karakterrel szabadonállóan, maximum 60% beépítettséggel, minimum 25% zöldfelülettel, 3.5-6.5 m építménymagassággal lehet beépíteni. Az épületek földszinti padlóvonalát a belvízelöntés várható legmagasabb szintje felett min. 30 cm-re kell felemelni.

A meglévő és a korábbi beépítést a mellékelt geodéziai felmérés és a földhivatali térkép szemlélteti. A tervezett fejlesztéshez kijelölt területen 17 db telek található, melyből 9 db korábban beépített volt. Ezek rossz állaguk, vagy a tulajdonosok kihalása miatt lakhatatlanná váltak és elbontásra kerültek. A Türr I. utcában megmaradt az 1.sz. földszintes, kisméretű téglából épült vakolatlan, az utcával párhuzamos gerincű avult állagú családi ház, valamint a 22. sz. alatti utcára merőleges gerincű, vályogfalazatú (aláfalazott), avult állagú családi ház. A Wesselényi M. u. – Türr I. u. sarki ház lakatlan és romos, vele szemben a saroktelek beépítetlen. Ugyancsak beépítetlen a Berzsenyi D. u. – Türr I. u. páratlan oldali saroktelke, amely a Szerkezeti tervben közparkként (Z) szerepel, de a közösségi létesítmény részére van kijelölve. A távlati funkcionális igények kielégítését a Türr I. utca mindkét oldala és az utcaterület összevonásával kialakuló telek szolgálná. Az átjárás lehetőségét az összevonás után is biztosítani kell a szimbólikus kapukkal. Ezek időszakos bezárására csak szükség esetén – vagyonbiztonsági okokból – kerülhetne sor. A beépítési-környezetalakítási javaslat biztosítja a több ütemben történő megvalósítást.

Az új építési telek tömbbelsőben alakul ki – az útterülettel esetleg kiegészítve – oldalhatárai az utcai teleksorok hátsó határa, ennek megfelelően az innen feltáruuló látvány kaotikus, többségében romos melléképületekkel.

A Dembinszki u. 11. sz. épületet a hátsó telekhatárig bővítették. A hátsó szomszéd telekre nyíló 2 db ablakot befalazták.

A beépítési és környezetalakítási javaslat Tapasztó Tibor építész által készített vázlattervek felhasználásával készült. A fejlesztési terület hangsúlyos eleme a közösségi ház, amelynek központi része egy fedett szabadtéri színpad a hozzá kapcsolódó nyitott nézőtérrel. Tőle balra barkácműhely, családsegítő szolgálat helyiségei, mosoda és egy kétszobás gondnoklakás, jobbra egy multifunkcionális oktatótér és WC-csoport épülhet. Az épület ÉK-i vége és a telekhatár között elhelyezhető egy játszótér a fiatalabb korosztály – 8-10 éves korig – részére és felnőtt „játszótér” (szabadtéri kondi), valamint egy kerékpár tároló. A közösségi házzal szemben – egy gyülekező-pihenő hely két oldalán – burkolt kosárlabda és kézilabda pálya valósulhat meg.: a Türr I. u. mindkét végénél a jelenlegi utcaszélességnek megfelelő – 10-11 m-es – oldalra tolható kapuk egy-egy előtérrel nyílnak. A kapuk tartófalának – az előterek két végének záró elemei – egyike jelzőoszlopként, üzenő-hirdető falként szolgálhat.

A szabadtéri színpad és nézőtér tengelyében – a Türr I. utcának „közel”-tengelyében hangsúlyos élményelem elhelyezése, kialakítása a közösségi létesítmény jelentőségét hangsúlyozná (L.mellékelt környezetalakítási javaslatot). A figyelemfelkeltő elem lehet szobor, térplasztika, medence szökőkúttal, vagy földből, növényekből formált „élő” műalkotás.

Az intézmény területén lehetőség szerint csak elemes burkolatok készüljenek, vízáteresztő kivitelezésben. A Türr I. u. helyén átvezető vegyes forgalmú belső utat gépkocsi közlekedésre is alkalmas módon kell kialakítani. A külső parkolókat és a gondnoklakás előtti parkolót (rokkantparkoló is) gyephezagos rácskő burkolattal kell megépíteni.

Zajvédelmi és esztétikai szempontok miatt a lakóépületek hátsó- és oldalkertje felől 2.5 m magas tömör kerítés létesítése célszerű.

A szerkezeti tervben közpark (Z) céljára fenntartott terület is ki kell jelölni a közösségi létesítmény – nézőtér – OTÉK szerinti parkoló igényének kielégítésére.

Az intézményterület fásítását kertészeti kiviteli terv alapján, többségében tájhozony növényzettel kell megvalósítani. Fontos szempont a parkolóhelyek, pihenőhelyek, játszótérek árnyékolása, kétszintes (gyep-fák; gyep-bokrok) növényzet telepítése.

Területi mérleg**A Türr I. u. telekhez csatolásával:**

- A kialakítható max. telekterület:	8.159 m ²	100 %
- Várható beépített terület:	1.050 m ²	12.87 %
- Parkolók területe (gyeprács kő)	1.269 m ²	15.55 %
- Elemes burkolt felület (lélegző):	1.060 m ²	12.99 %
- Pályák, játszóterek:	1.530 m ²	18.75 %
- Zöldfelület: (kétszintes növ.)	3.250 m ²	39.84 %

A Türr I. utca nélkül:**„A” telek (Türr I. u. páros oldala) „B” telek (Türr I. u. Páratlan oldala)**

- Telekterület	3.243 m ²	100 %	3.662 m ²	100 %
- Beépített ter.	920 m ²	28.4 %	130 m ²	3.6 %
- Parkoló ter.gyep- rács kő)	504 m ²	15.5 %	765 m ²	20.9 %
- Elemes burkolat	220 m ²	6.8 %	100 m ²	2.7 %
- Pályák, játszóter.	255 m ²	7.9 %	1.275 m ²	34.8 %
- Zöldfelület	1.344 m ²	41.4 %	1.392 m ²	38.0 %

1.2. Beépítési és környezetalakítási javaslat a Jusht Gy. u. 23/b – 2.sz. – területre

A jelenlegi beépítés a Vásárhelyi út – Jusht Gy. u. – Nagy-Csillag u. – Szikszai u. által határolt tömb keleti felén – a módosítással érintett terület és környéke – változatos: a Szikszai iskola régi épületei utcavonalon állnak, az újabb épület szabadonálló, mintegy 50.0 m-es előkerttel, a szomszédos orvosi rendelő ugyancsak szabadonálló, 5.0 m-es előkerttel, a tervezett munkacsarnok helyén utcavonalon, szabadonálló épület található. Összességében a tömb beépítése a telepszerű építészeti karakterhez áll közel. **A fejlesztésre kijelölt telek** – Jusht Gy. u. 23/b – egy része beépített, másik része az iskolához tartozik. A szomszédos orvosi rendelő mindkét épületszárnya földszintes, a tömbbelsőben lévő újabb iskolaépület háromszintes.

A tervezett beépítés – a kézilabda munkacsarnok – részlegesen – közel 50%-a – utcavonalon és szabadonállóan helyezkedik el. Oldalkertje 4.75-9.72 m, hátsókertje 4.61 – 9.11 m, építménymagassága a 9.5 m-t nem haladja meg. Akadálymentesített bejárata az előkertes résznél építhető meg. A 11 db parkoló és az 1 db rokkantparkoló a jobboldali oldalkertben alakítható ki ferde beállással (45 °-os). A hiányzó, mintegy 24 db parkoló helyét az Önkormányzat 500 m-en belül biztosítja.

Területi mérleg:

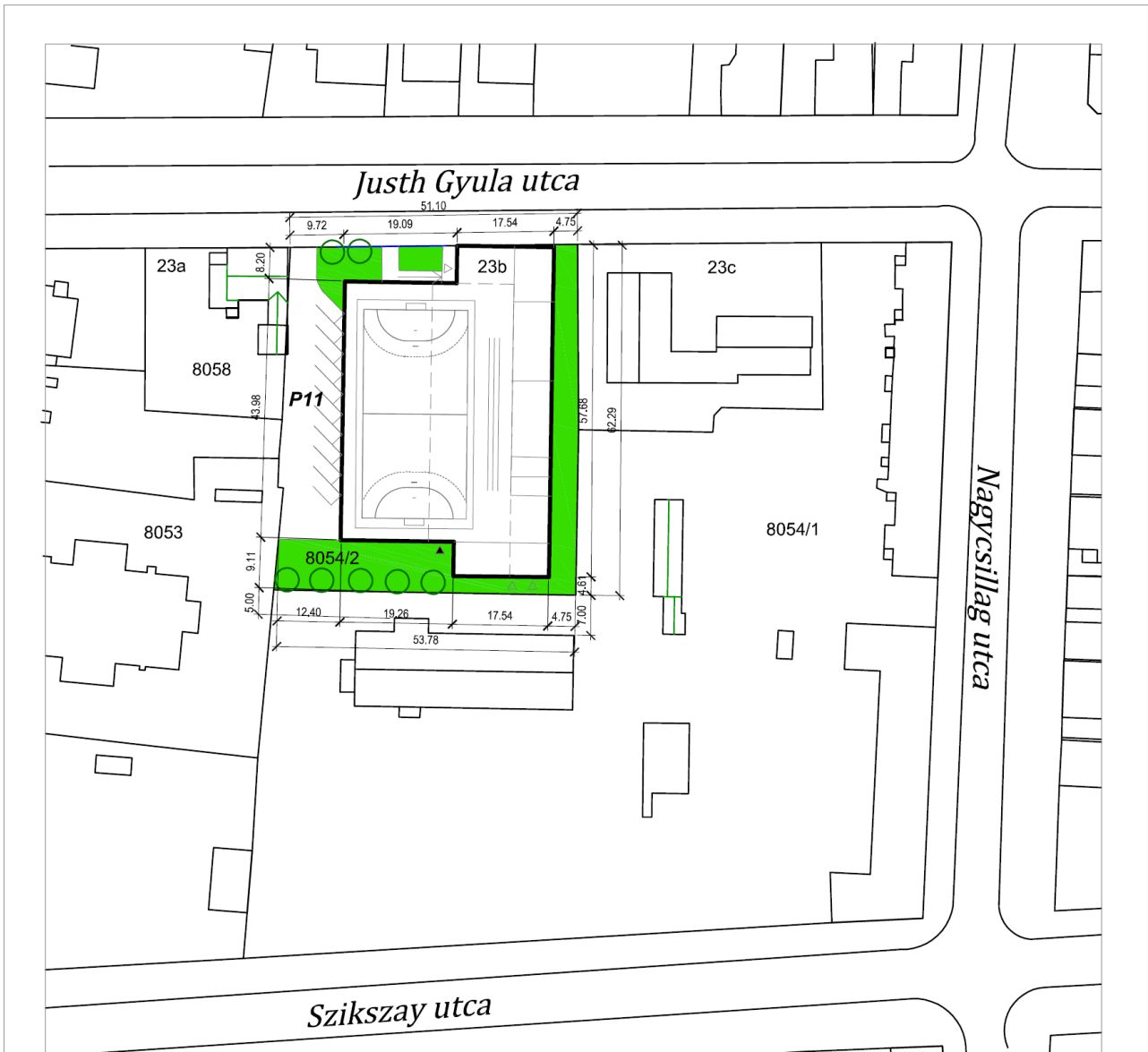
A fejlesztési terület (telek) területe:	3.205 m ²	
- Beépített terület:	1.881 m ²	58,7 %
- Burkolat (elemes, ill. gyeprácskő)	466 m ²	14,5 %
- Zöldfelület:	858 m ²	26,8 %

Melléklet: 1- 2. sz. terület beépítési javaslata

Szeged, 2018. február

Takács Máté
tervező





2.SZ. TERÜLET
JUSTH GYULA UTCA
MUNKACSARNOK BEÉPÍTÉSI ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI
JAVASLATA M = 1:1000



1.3.. Környezetalakítási javaslat Türr I. u. Közösségi ház

A beépítendő területet részben tömör, részben áttört kerítés veszi körül, a kerítés mentén tuja sorral, bokrokkal.

A két kaput egy autóval járható, díszburkolattal ellátott út köti össze. Az út fókuszpontjában, a terület mértani közepén egy domb emelkedik. A domb épület felé eső részén egy nézőtér áll, szemben az épület részét képező fedett színpaddal.

A teret átszelő út egyik oldalán, az épülettel szemközti oldalon két sportpálya – egy kézilabda és egy kosárlabda pálya helyezkedik el, a két pálya között zöld felülettel.

A két pálya kerítés felőli rövidebb oldalára egy-egy kisebb lelátószerű építményt terveztünk. A lelátók mellé néhány fa telepítése szükséges árnyékolás céljából (1. terv). A másik kettő tervben a pálya mellett és az út között helyezkednének el pihenő padok a nézők és várakozók számára (2-3. terv).

A két sportpálya közötti területre, a kerítés mentén egy féltetőt célszerű építeni, hogy alatta asztalok, ülőkék kapjanak helyet, így tűző napsütésben és esőben is védett helyen lehet beszélgetni, játszani, pihenni. A féltetőt idővel befuthatná valamilyen kúszónövény. A szabadon maradt terület befűvesítésre alkalmas. A füves részen, ill. annak jobb és bal oldalán árnyékot adó fák között padok telepítése lehetséges, még több leülési lehetőséget biztosítva a parkban tartózkodóknak. A középső tisztáson pedig a fűvön lehet piknikezni, napozni, játszani. Ide kerülhet egy plasztika, ami akár egy csobogó, szökőkút is lehet. (Hidromobil-Békás kút, Locsolócső-kút - csobogó)

A terület északi sarkában játszótér és fitness park kerülhet kialakításra. Itt is szükséges fák és padok telepítése. Egyszerű ivókutak, szemetesek elhelyezése a park egész területén a megfelelő helyekre indokolt, de elsősorban a sportpályák és a játszótér mellé.

A kialakítási koncepció stílusát tekintve egységes látványt kell, hogy nyújtson. Ezért a megjelenő elemek stílusát, színvilágát össze kell hangolni. A pályák standard méretezése, anyaga és színvilága nem befolyásolható, azonban a burkolatok, ülőfelületek, asztalok, kutak, a nézőtér, a féltető és a plasztika jól összehangolható egységet képezhet. Ennek érdekében háromféle változatot javaslunk.

1. **Geometrikus kubusok** használata a lelátókhöz, padokhoz, asztalokhoz, ivókutakhoz és a nézőtérhez. A „lelátó” egy néhány lépcsőfokból álló építmény, amit egyszerű szürke betonformák és élénk színű elemek alkotnak. A zöld felületeken megjelenő ülőkék színesek. A plasztika egy víz nyomására

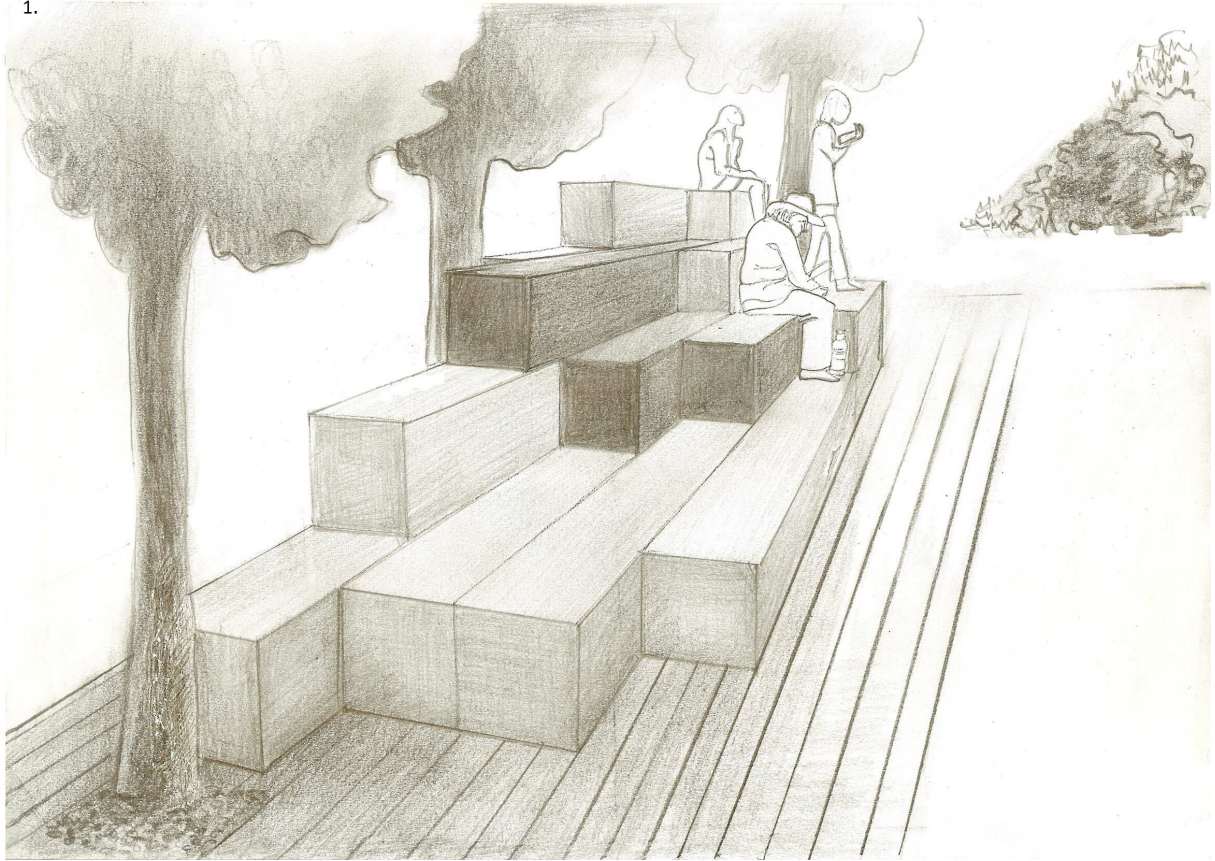
le-föl mozgó játékos béka figura (Hidromobil-Békás kút), vagy egy összegubancolódott locsolócső látványát nyújtó csobogó (Locsolócső kút).
Képmelléletek: Alaprajz 1., Lelátó 1., Nézőtér 1., Színes kocka ülőkék 1., Hidromobil-Békás kút 1., Locsolócső kút 1.

2. **Puzzle – formák** használata a padokhoz, asztalokhoz. Beton, színezett beton. Szürke, fehér és visszafogott földszínek használata. A forma dominál, legfeljebb néhol jelenik meg egy-egy hangsúlyosabb, élénkebb színfolt. A nézőtér egyszerű, lépcsőzetes, félköríves kialakítású. A plasztika egy felnagyított locsolócső, amiből víz folyik, de vízpermetet is szórhat. De másik alternatíva itt is lehet a Békás-kút. A horizontális elemek (padok - asztalok) kontrasztja a vertikális plasztika. Képmelléletek: Alaprajz 2., Puzzle padok 2., Puzzle padok felülnézet 2., Puzzle asztalok 2., Puzzle asztalka 4 henger ülökével, Puzzle kocka ülőke 2., Hidromobil-Békás kút 2. Locsolócső kút 2.
3. **Színes, kígyózó formák** látványa. A fákat kerülgető padok az út mentén, a játszótér szélén, a sportpályák rövid oldala mentén és a két pálya között jelennek meg. A féltetők alatt – a fák helyett - egyszerű kör asztalokat kerülget a pad. A két sportpálya közötti tisztásra bármelyik plasztikai terv felhasználható (Hidromobil-Békás kút, Locsolócső kút). A nézőtér egyszerű, félköríves kialakítású. Képmelléletek: Alaprajz 3., Kígyózó pad 3., Kígyópad 3., Békás-kút 3., Locsolócső-kút 3.
4. (3.a) Ebben a terv változatban a sportpályák rövid oldalához közelebb helyezkednek el a padok – asztalok egy-egy féltető alatt, míg a kerítés mentén egy vastosabb tujasor vagy cserjesor húzódik a telekhatáron. A két sportpálya közötti tisztáson a lombos fák között szintén megjelennek a kígyózó padok, köztük néhány kör alakú asztallal. Ide tervezhető a plasztika vagy kút is (Hidromobil-Békás kút, Locsolócső-kút). A játszótér és a fitness park mentén is kígyózó padok húzódnak meg. Képmelléletek: Alaprajz 3.a, Kígyózó pad 3.a, Kígyópad 3.a, Békás-kút 3.a, Locsolócső-kút 3.a.

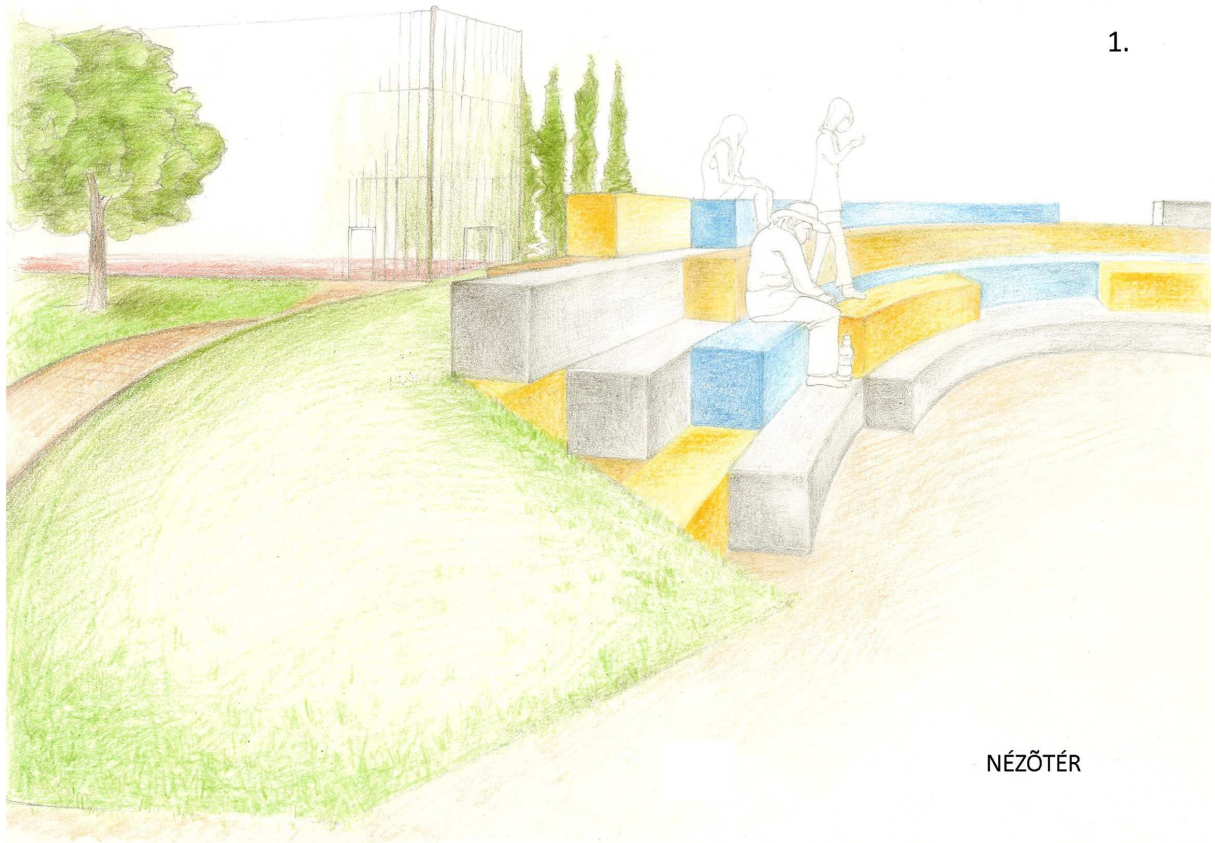
Takács Máté János szobrász

Czakó Rita szobrász

1.

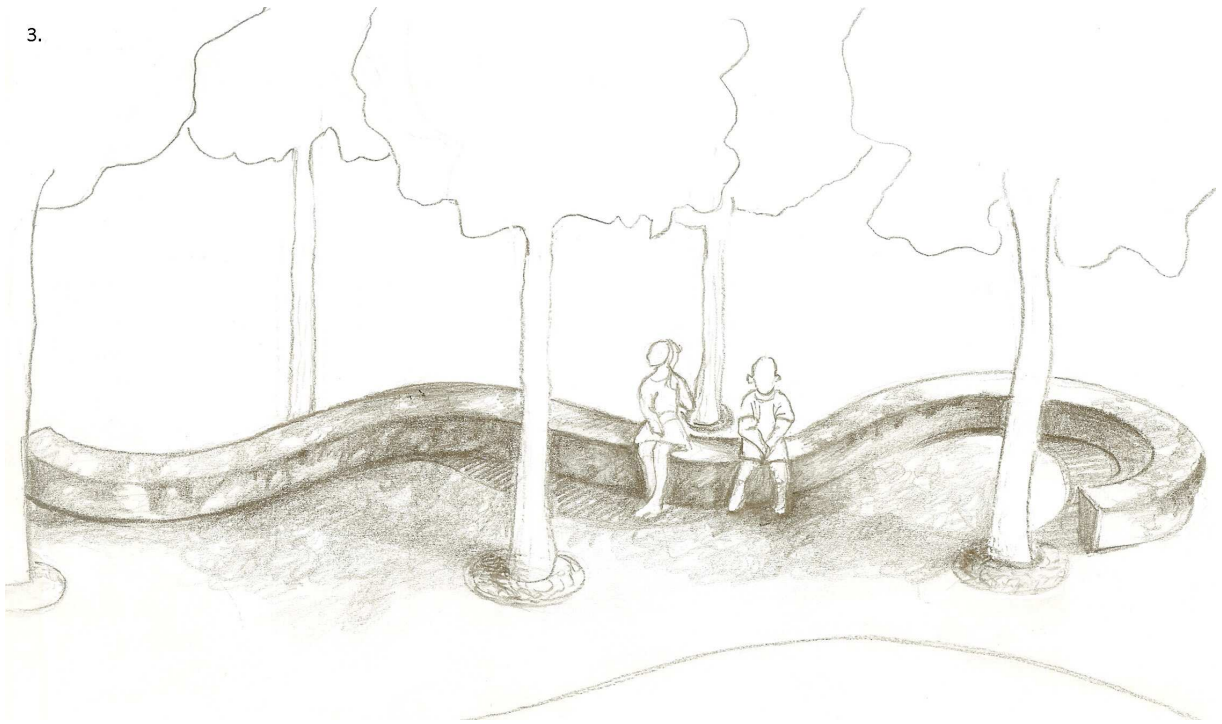


1.

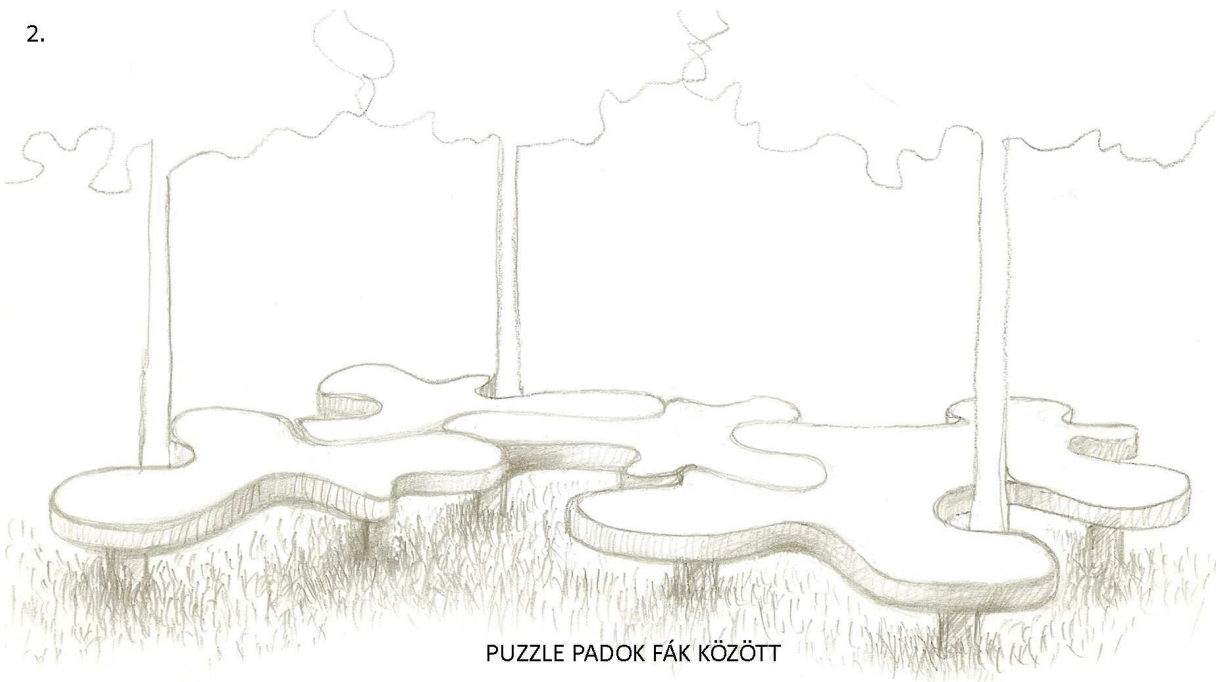


NÉZŐTÉR

3.



2.



PUZZLE PADOK FÁK KÖZÖTT

1.



"HIDROMOBIL"

Két végpont között víznyomással működtetett, lefelé és felfelé mozgó, figurális objekt.

**MAKÓ Honvéd városrészi központ és Újvárosi Kézilabda
Munkacsarnok területein
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
2018.**

III. 2. KÖRNYEZETVÉDELEM - ZAJVÉDELMI FEJEZET

Ebben a fejezetben Makó város jelenleg hatályos Településszerkezeti Tervének 2018 évi tervezett részleges módosításainak zajvédelmi értékelését végeztük el.

Jelenleg érvényes zajvédelmi rendeletek:

- 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról.
- 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.

A rendeletek alkalmazása során figyelembe kell venni a módosító 427/2015.(XII.23.) Korm. rendeletet és a 91/2015. (XII. 23.) FM rendeletet.

Zajvédelem szempontjából a település egyes rendeltetési kategóriái a következőképpen vehetők figyelembe (megjegyzés: a kategóriák országos érvényűek, kivéve a * jellel megkülönböztettek, amelyek zajvédelmi besorolása egyedi, javaslat):

Település rendezési kategória :		Zajvédelmi kategória a jelenleg érvényes rendeletek szerint
Beépített és beépítésre szánt területek:		
Ln:	Nagyvárosias lakó	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület
Lf:	Falusias lakó	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű)
Vt	Településközpont vegyes terület	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület

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 2. § 4a. pontja és a 32. § (6) c) pontja értelmében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Makó – Türr utca, Wesselényi és Berzsényi utcák által határolt utcaszakaszát és a hozzá közvetlenül kapcsolódó ingatlanok (6900 Makó, belterület 9592, 9595, 9596, 9599, 9600, 9603, 9604, 9607, 9608, 9559, 9519, 9520, 9523, 9524, 9527, 9528, 9531, 9532, 9535 hrsz.) területét, a Honvéd városrészi központ, közösségi ház megvalósíthatósága, továbbá a „Leromlott városi területek rehabilitációja” című, TOP-4.3.1-15-CS1-2016-00003 kódszámú pályázati támogatás felhasználása érdekében.

Az érintett terület jelenleg „Lk” kertvárosias beépítésű lakóterület településrendezési kategóriába tartozik. Ugyanebbe kategóriába tartoznak a szomszédos területek is. A megengedett zajterhelési határértékek a zajtól védendő területen az üzemi, vagy szabadidős zajforrástól származó zajra nappal/éjjel : 50/40 dBA. A megítélési idő nappal 06-22 óráig a legnagyobb zajterhelést adó folyamatos 8 óra, éjjel 22-06 óráig a legnagyobb zajterhelést adó folyamatos fél óra.

Az építési kivitelezési tevékenységtől származó megengedett zajterhelési határértékek a kivitelezés időtartamától is függenek. A tervezett építkezések idején külön kell vizsgálni és munkaszervezési, vagy műszaki zajcsökkentési megoldásokkal kell biztosítani a megengedett zajterhelési határértékek betartását.

A közlekedési eredetű zajterhelés az út kategóriától és az érintett környezet jellegétől függ. Kertvárosias beépítésű lakóövezetben a kiszolgáló és lakóutak mentén megengedett közlekedési eredetű zajterhelés $L_{AM'kő}$ szintje 55/45 dB.

A megítélési idő nappal 06-22 óráig tartó 16 óra, éjjel 22-06 óráig tartó 8 óra.

A terület rehabilitációval kialakításra kerülő új funkciójú terület leginkább megfelelő besorolása lehet a Különleges sport és szabadidő terület, amely zajvédelmi szempontból „Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület” zajvédelmi kategóriának feleltethető meg.

A terület kiépítésének idején az építési zaj munkaszervezési és műszaki zajcsökkentési megoldásokkal a megengedett határértéken belül tartható.

A működés idején jelentkezhetnek zajvédelmi problémák, mivel a környező területek adottságaik alapján továbbra is kertvárosias beépítésű lakóterületek maradnak. A szabadtéri színpadtól és a sportpályáktól származó zajokra a szabadidős zajforrásokra vonatkozó előírások vonatkoznak. A szomszédos lakóterületek lakóházai melletti megítélési pontokon az este 22 óra utáni ideig tartó rendezvények esetében biztosan zajtúlterhelés állhat elő, de ez előfordulhat a nappalnak számító időszakban is. Egy-egy labdajátékos mérkőzés közben a szurkolók hangja, vagy szabadtéri színpadi rendezvény esetén a hangosítás miatt zajpanaszokra lehet

számítani. A szabadtéri színpadon tartott élő szórakoztató zenei koncert a mai zeneszolgáltatási szokások mellett garantáltan zajpanaszt fog ház az ÉNy-i telekhatár közelében helyettesíti a zajárnyékolóm falat. A közösségi ház okozni. A szomszédokat érő zajterhelés mérsékelhető a terület határán körben emelt, az OTÉK által megengedett legnagyobb magasságú tömör zajárnyékoló fallal. A közösségi mögött a két végfaltól 45 fokos szögben benyúló irányáig elmaradhat a telekhatárra épített zajárnyékoló kerítés. Az áttört kerítések zajárnyékolás céljára nem alkalmasak.

A terület két végén 16 – 16 férőhelyes gépkocsi parkoló készül. A parkolók által generált forgalom a Türr I. utca gépkocsi forgalmát nem növeli meg a közlekedési zajt a megengedettnél hangosabb szintre növelő mértékben.

2. 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 2. § 4a. pontja és 32. § (6) c) pontja értelmében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Makó - Vásárhelyi utca, Justh Gyula utca, Nagycsillag utca és Szikszai utca közterületek által határolt övezetben az Újvárosi Kézilabda Munkacsarnok beruházással érintett területet (6900 Makó, belterület 8054/1, 8054/2, 8056 hrsz.), a munkacsarnok megvalósíthatósága, továbbá a Kézilabda Munkacsarnok-fejlesztési Programmal kapcsolatos intézkedésekről szóló 1278/2017. (VI. 2.) számú Kormány határozat 3. pontjában és 2. számú melléklet 10. sorában biztosított kormányzati támogatás elnyerése és felhasználása érdekében.

Az Újvárosi Kézilabda Munkacsarnok „Vt” Településközpont vegyes terület településrendezési kategóriába tartozó terület déli határa mellett létesül. A Szikszay utca szemben levő oldalán „Lf” Falusias lakóterület kategóriába tartozó területen kertés házak található. A tervezett csarnoktól északra orvosi rendelő, keletre iskola található a településközponti vegyes területen belül.

A megengedett zajterhelési határértékek a zajtól védendő területen az üzemi, vagy szabadidős zajforrástól származó zajra nappal/éjjel a településközponti vegyes területen 55/45, a falusias beépítésű lakóterületen: 50/40 dBA. A megítélési idő nappal 06-22 óráig a legnagyobb zajterhelést adó folyamatos 8 óra, éjjel 22-06 óráig a legnagyobb zajterhelést adó folyamatos fél óra.

Az építési kivitelezési tevékenységtől származó megengedett zajterhelési határértékek a kivitelezés időtartamától és a környezettől is függenek.

A közlekedési eredetű zajterhelés az út kategóriától és az érintett környezet jellegétől függ. Falusias beépítésű lakóövezetben a kiszolgáló és lakóutak (Szikszay utca) mentén megengedett közlekedési eredetű zajterhelés $L_{AM}^{*kő}$ szintje 55/45 dB, a Vásárhelyi utca a 4415, 4422 és 4432. sz. összekötő utak közös belterületi szakasza, ahol a megengedett közlekedési eredetű zajterhelés a vegyes területi szakaszon 65/55, a falusias beépítésű lakóterületi oldalakon 60/50 dB. A megítélési idő nappal 06-22 óráig tartó 16 óra, éjjel 22-06 óráig tartó 8 óra.

A Kézilabda Munka Csarnok létesítése az érintett terület településrendezési és zajvédelmi besorolását nem módosítja, a megengedett zajterhelési határértékek változatlanul maradnak.

A csarnok működése során az ellátó épületgépészeti rendszerek zajkibocsátására kell számítani. Ezek zajcsökkentésének lehetősége műszakilag régóta meglévő megoldásokkal megoldott. A létesítmény tervezése során olyan műszaki megoldásokat kell alkalmazni, amelyek biztosítják a szomszédos falusias beépítésű lakóterületen is a megengedett zajterhelési határértékek betartását.

Az építkezés idején külön kell vizsgálni az egyes építési fázisokat és munkaszervezési, vagy műszaki zajcsökkentési megoldásokkal kell biztosítani a megengedett zajterhelési határértékek betartását.

A csarnok mellett 13+1 parkolóhely létesül. A csarnok által generált forgalom a Vásárhelyi utca forgalmát és ezáltal a közlekedési zajterhelést érdemben nem módosítja.

A Kézilabda Munkacsarnok létesítése nem okoz zajvédelmi problémát.

Szeged, 2018. január 29.

Dr. Szanka Károly
fizikus SZÉS-4/06-002/H2124/10

IV. TERVIRATOK

KIVONAT

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2017. november hó 29. napján, a Korona földszinti termében megtartott 28. – rendes, nyilvános – ülés jegyzőkönyvéből

413/2017. (XI.29.) MÖKT h.

Tárgy: Honvéd városrészi központ és Újvárosi Kézilabda Munkacsarnok területeinek kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánítása

HATÁROZAT

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 2. § 4a. pontja és a 32. § (6) c) pontja értelmében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Makó – Türr utca, Wesselényi és Berzsényi utcák által határolt utcaszakaszát és a hozzá közvetlenül kapcsolódó ingatlanok (6900 Makó, belterület 9592, 9595, 9596, 9599, 9600, 9603, 9604, 9607, 9608, 9559, 9519, 9520, 9523, 9524, 9527, 9528, 9531, 9532, 9535 hrsz.) területét, a Honvéd városrészi központ, közösségi ház megvalósíthatósága, továbbá a „Leromlott városi területek rehabilitációja” című, TOP-4.3.1-15-CS1-2016-00003 kódszámú pályázati támogatás felhasználása érdekében.
2. 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 2. § 4a. pontja és 32. § (6) c) pontja értelmében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Makó - Vásárhelyi utca, Justh Gyula utca, Nagycsillag utca és Szikszai utca közterületek által határolt övezetben az Újvárosi Kézilabda Munkacsarnok beruházással érintett területet (6900 Makó, belterület 8054/1, 8054/2, 8056 hrsz.), a munkacsarnok megvalósíthatósága, továbbá a Kézilabda Munkacsarnok-fejlesztési Programmal kapcsolatos intézkedésekről szóló 1278/2017. (VI. 2.) számú Kormány határozat 3. pontjában és 2. számú melléklet 10. sorában biztosított kormányzati támogatás elnyerése és felhasználása érdekében.
3. A képviselő-testület a Településrendezési eszközök módosításához szükséges intézkedések, nyilatkozatok megtételére, továbbá a tervezési munka megrendelésére felhatalmazza a polgármestert.
4. A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy Makó Város Önkormányzata 2018. évi költségvetésébe a településrendezési eszközök módosításának fedezetére 2,5 millió Ft keretösszeget tervezzen be és azt kezeljen elkülönítetten.

Határidő: 1-3. pont azonnal
4. pont 2018. évi költségvetés tervezése

Felelős: 1-3. pont polgármester
4. pont jegyző

Erről értesítést kap:

- Makó Város Polgármestere
- Makó Város Jegyzője
- Makói Polgármesteri Hivatal - Jegyzői Iroda
- Makói Polgármesteri Hivatal - Pénzügyi Iroda
- Csernyus Lőrinc főépítész, 1037 Budapest, Testvérhegyi út 7.
- Irattár

K. m. f.

Farkas Éva Erzsébet s.k.
polgármester

dr. Bálint-Hankóczy Beatrix
jegyző távollétében



dr. Turbucz Marietta Judit s.k.
a Jegyzői Iroda vezetője

Kovács Sándor s. k.
jkv. hitelesítő

Dr. Török Miklós s.k.
jkv. hitelesítő

A kivonat hitelül: