

Képviselő-testületi előterjesztés

2023.09.27.

Tárgy: Makó Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet módosítása

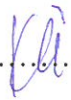
Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: I/586-1/2023.

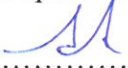
Melléklet:

1. Hatásvizsgálati lap;
2. Rendelet tervezet;
3. Alátámasztó munkarészek, Megalapozó vizsgálat, Terviratok;
4. Állami főépítész záró szakmai véleménye
5. Indokolás

Készítette: Makói Polgármesteri Hivatal
Jegyzői Iroda Hatósági Csoport
Kaposta Áron

.....


Témafelelős: dr. Ákosi Ádám
csoportvezető

.....


Az előterjesztést látta:

.....

.....


Véleményezésre megküldve: minden bizottság

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

.....

dr. Kruzslicz-Bodnár Gréta
jegyző

A napirend előterjesztőjének jóváhagyása:

.....

Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.sz: I/586-1/2023.

Üi.: Kaposta Áron

Előterjesztés - Rendelettervezet

Tárgy: Makó Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet módosítása

Mellékletek:

1. Hatásvizsgálati lap;
2. Rendelet tervezet;
3. Alátámasztó munkarészek, Megalapozó vizsgálat, Terviratok;
4. Állami főépítész záró szakmai véleménye
5. Indokolás

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

M a k ó

Tisztelt Képviselő-testület!

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 22/2023. (II.22.) MÖKT h. számú határozatában döntött arról, hogy a Nagyér-csatorna rekonstrukciója és záportározó megvalósítása, továbbá a Hagymatikum Gyógyfürdő fejlesztése keretében megvalósuló Szent János téri parkoló kialakítása és további három településrendezési cél megvalósulása érdekében módosítja Makó város településrendezési eszközeit. A fenti döntés kiegészült az 52/2023. (III.30.) MÖKT h. számú határozattal, amely szerint Makó Város Önkormányzata a Maros-parti kerékpárút fejlesztése tárgyú beruházás megvalósulása érdekében szintén módosítja a településrendezési eszközöket.

Makó Város Önkormányzata a településrendezési eszközök módosítására árajánlatot kért három gazdasági szereplőtől, amelyek közül a legkedvezőbb ajánlatot a B&B '99 Szolgáltató Bt. által összefogott tervezők csoportja (továbbiakban: Tervező) adta. A településrendezési eszközök módosítását – a fent említett beruházások ütemtervéhez igazodva – ütemezetten folytatjuk le és I. ütemben a Hagymatikum Gyógyfürdő fejlesztése keretében megvalósuló Szent János téri parkoló kialakítása érdekében került lefolytatásra az eljárás. A módosítás alapvetően az előírt zöldterületi fedettség 35-ről 20 %-ra történő csökkentését jelenti. A beruházás eredményeként a Hagymatikum Gyógyfürdő folyamatban lévő fejlesztéséhez kapcsolódóan közel 90 db parkolóhely kerülhet kialakításra a Szt. János tér 18-20. szám alatti ingatlanokon.

A településrendezési eszközök módosításának rendjét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) szabályozza. A településrendezési eszközök módosításának jellegéből fakadóan a Rendelet 68.§ szakasza jelen esetben lehetőséget adott ún. egyszerűsített eljárásban történő módosításra, amelyhez rövidebb eljárási idők és egyszerűbb eljárási folyamatok tartoznak.

A Rendelet értelmében Makó Város Önkormányzata előzetesen lefolytatta az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdés a) pontja szerinti a környezeti vizsgálat szükségességéről az egyeztetést és a 121/2023. (VI.28.) MÖKT h. döntésével akként döntött, hogy a településrendezési eszközök módosítása kapcsán környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Ezt követően a Tervező kidolgozta a településrendezési eszközök módosítása I. ütemének egyeztetési dokumentációját és az Önkormányzat – partnerségi rendelet hiányában - a Rendelet 62-66.§ és 68.§ szerint véleményezésre bocsájtotta a tervezetet; egyrészt az E-TÉR felületen (Rendelet 66.§ (1), másrészt honlapján és személyesen a hivatal épületében. A partnerek (lakosság, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek) véleményének megismerése céljából – a 66. § (1) bekezdése szerinti feltöltéssel egyidejűleg, de az E-TÉR felületen kívül – az önkormányzat polgármestere lakossági fórumot hívott össze 2023.08.16. napján. A partnerek szóban és/vagy írásban, továbbá az E-TÉR felületen is javaslatokkal, észrevételekkel élhettek. A véleményezésre nyitva álló határidő 2023.08.21. napján lejárt, a véleményezés idején kérdés, észrevétel, javaslat az ügyben nem érkezett sem az E-TÉR felületen, sem a lakossági fórum alkalmával, sem egyéb módon. A Rendelet 65.§ (6) pontja értelmében „azt a partnert, akinek a véleménye határidőn belül az E-TÉR felületre nem kerül feltöltésre, kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni”.

A Rendelet 66.§ (7)-(8) pontjai szerint a véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet – ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A vélemények értékelését a főépítész a tervező bevonásával készíti elő a (...) döntésre. A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik. A (6) bekezdés szerinti emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés.

Tekintettel arra, hogy a véleményezési szakaszban vélemény nem érkezett, így véleményeltérés sem állt fenn, tehát a véleményezési dokumentáció változatlan formában léphetett elfogadásának záró szakaszába. A Rendelet 67.§ (1) pontja értelmében az általános egyeztetési eljárásban a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet .pdf/A formátumban. A 68.§ (2) szerint (egyszerűsített eljárásban) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt és c) a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja a Rendelet 11. melléklete szerinti szerveket, és d) a záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást – vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését – követő 5 napon belül adja ki.

A Képviselő-testület a véleményezési szakaszt a 145/2023. (VIII.30.) MÖKT h. számú határozatával lezárta, és záró szakmai véleményezésre felterjesztette az állami főépítész hatáskörében eljáró Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatalnál az Állami Főépítész Irodához. A Rendelet 59.§ (1) d) értelmében a településterv (...) elfogadása az egyeztetést követően történik, önkormányzati határozat vagy rendelet formájában. A 67.§ (9) szerint az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.

Az Állami Főépítész CS/B01/6904-22/2023 számú záró szakmai véleményét 2023.09.22. napján kiadta, amely szerint „...a módosuló településrendezési eszközök véleményeztetése a jogszabályban előírt egyeztetési eljárásban megtörtént, véleményeltérés nem maradt fenn, a jóváhagyás jogszerűen megtehető.” Az állami főépítész véleménye ismertetését kérte a döntésre jogosult testülettel, amely ezen előterjesztés 4. sz. melléklete.

A rendeletmódosítás a kihirdetését követő napon lép hatályba. A Rendelet 72.§ (1) b) értelmében a polgármester a rendezési tervet (...) legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre, továbbá a jóváhagyott teljes tartalmú dokumentációt a 313/2012. (XI.08.) Korm. rendelet 4.§ (1) g) pontja értelmében az önkormányzati döntést követő 30 napon belül a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére, a Korm. rendeletben szabályozott módon ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Tisztelt Képviselő-testület!

Javaslom, hogy Makó város településrendezési eszközei módosítása kapcsán, a tervezet szerint fogadjuk el a Makó Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet módosítását.

M a k ó, 2023. szeptember 25.




Farkas Eva Erzsébet
polgármester

1. sz. melléklet a Makó Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet módosítása tárgyú rendelettervezethez

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP
(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

A tervezett jogszabály várható következményei, különösen

I. társadalmi hatásai: A rendelet módosítása közvetlen társadalmi hatást nem von maga után.

II. gazdasági, költségvetési hatásai: a módosításnak gazdasági, költségvetési hatása nincs.

III. környezeti következményei: a módosításnak környezeti hatása nincs.

IV. egészségi következményei: a módosításnak egészségi hatása nincs.

V. adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: a módosításnak adminisztratív hatása nincs.

VI. megalkotásának szükségessége: magvalósíthatóvá válik a Hagymatikum Gyógyfürdő fejlesztése keretében megvalósuló Szent János téri parkoló kialakítása.

VII. alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: rendelkezésre áll.

Makó, 2023. szeptember 25.

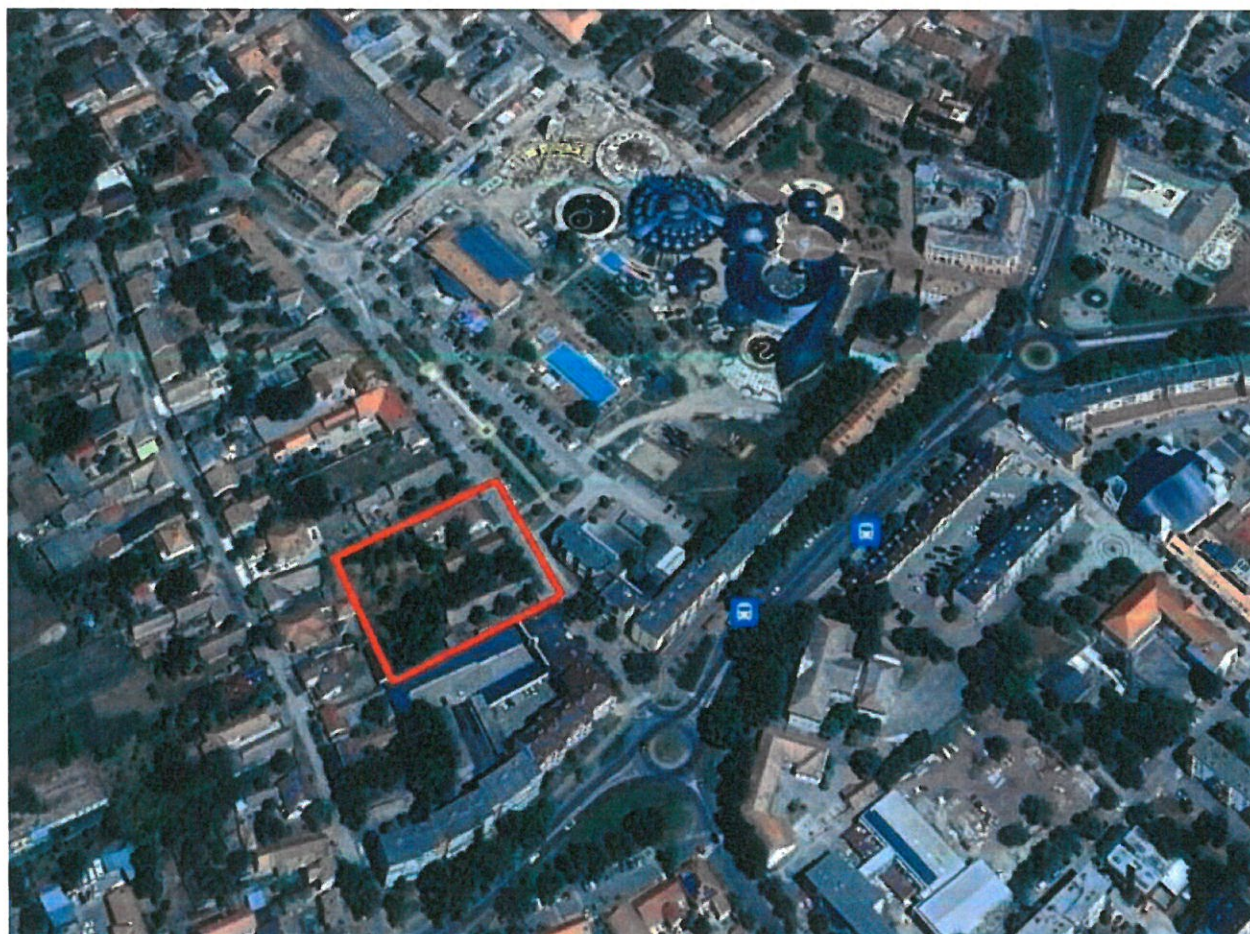
B & B ' 9 9 S Z O L G Á L T A T Ó B T .

SZEGED, DEBRECENI UTCA 16/A tel: 20-9-317-364; 20-47-98-149

MAKÓ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

2023.

1. módosítás: Szent János téri parkoló



Egyszerűsített eljárás keretein belül

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

EGYEZTETÉS UTÁNI TERVDOKUMENTÁCIÓ

2023. AUGUSZTUS – SZEPTEMBER HÓ

MAKÓ VÁROS

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

2023.

1. módosítás: Szent János téri parkoló

MEGRENDELŐ: **Makó Város Önkormányzata**

6900 Makó, Széchenyi tér 22.

Képviselője: Farkas Éva Erzsébet polgármester

TERVEZŐK:

Településtervezés	 Bartók Erika Éva	településtervező, TT-06/0067
Közlekedés	 Szombati Csaba	okl. mérnök Tkö-06/01176
Közműellátás (víz, csapadékvíz, szennyvíz) Gázellátás	 Bodor Dezső	okl. építőmérnök TV-06/0118 TE-06/0118
Környezetvédelem	 Novai György	okl. környezetvédő Hulladékgazdálkodási szakértő SZKV-hu/06/0171/H-2410/12 Levegőtiszt.-védelmi szakértő SZKV-le/06/0171/H-2410/12 Víz- és földt. közeg véd. szakértő SZKV-vf/06/0171/H-2409/12
Zajvédelem	 dr. Szanka Károly	dipl. környezetvédelmi, zajcsökkentési szakmérnök SZÉS-4/06-0021 H-2124/10

Makó, 2023. augusztus hó

MAKÓ VÁROS

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

2023.

1. módosítás: Szent János téri parkoló

TARTALOMJEGYZÉK

I.	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	4
	Helyi Építési Szabályzatot módosító rendelettervezet és szabályozási terv	5-9
II.	VIZSGÁLATOK	10
	Bevezetés	11
	Előzmények	
	Tervezési terület /célterület	
	Tervezési feladat / a módosítás témái	
	Eljárás mód	
	Megalapozó vizsgálat	12
	Helyzetfeltáró munkarész	
	Településhálózati összefüggések, térségi kapcsolatok	
	A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálat	
	Az épített környezet vizsgálata	
	Közlekedés	
	Közművesítés	
	Helyzetelemző munkarész	
	Helyzetértékelő munkarész	
III.	ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	14
	Környezetalakítás terve	15
	Szakági javaslatok: Tájrendezési javaslatok és Zöldfelületi rendszer fejlesztése	16
	Közlekedési javaslat	
	Közművesítési javaslat	17
	Környezetvédelem	20
	Szabályozási koncepció	25
IV.	TERVIRATOK	27-55
	• 22/2023. (II.22.) MÖKT határozata a TRE módosításról	
	• 52/2023. (III.30.) MÖKT határozata módosítása	
	• 95/2023. (V.24.) MÖKT határozata 2. módosítása	
	• Környezetvizsgálathoz kapcsolódó levelezések	
	• 121/2023. (VI.28.) MÖKT határozata a környezetvizsgálat nem szükségességéről	

MAKÓ VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

2023.

1. módosítás: Szent János téri parkoló

I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

HÉSZ-t MÓDOSÍTÓ RENDELET

Makó Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2023. (.....) önkormányzati rendelete

Makó Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2022. (I.20) önkormányzati rendelet módosításáról

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 64. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda; Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály; Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság; Csongrád-Csanád Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály; Országos Vízügyi Igazgatóság; Alsó-Tisza Vidéki Vízügyi Igazgatóság Vízügyi és Vízügyi-Gazdálkodási Osztály; Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, az Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, az Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, a Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály; Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Hatósági Osztály 1.; Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály; Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1; Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési Hatósági Osztály; Csongrád-Csanád Vármegyei Rendőrfőkapitányság; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztálya Szolnoki Bányafelügyeleti Osztály; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Szegedi Hatósági Iroda; Országos Atomenergetikai Hivatal; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály; Csongrád-Csanád Vármegyei Önkormányzata véleményének kikérésével –az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

(1) A Makó Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2022. (I.20.) önkormányzati rendelet 43. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A Vt/27 jelű építési övezet sajátos előírásai:

- a) Fedett és/vagy fedetlen parkoló(k), valamint a hozzá kapcsolódó kiszolgáló építmények önálló, fő rendeltetési egységként is kialakíthatók az övezetben.
- b) Az előírt minimális zöldfelületet háromszintes növényállomány telepítésével kell megoldani.

2. §

(1) A Makó Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Makó Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

4. §

E rendelet előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Farkas Éva Erzsébet s.k.
polgármester

Dr. Kruzslicz-Bodnár Gréta s.k.
jegyző

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

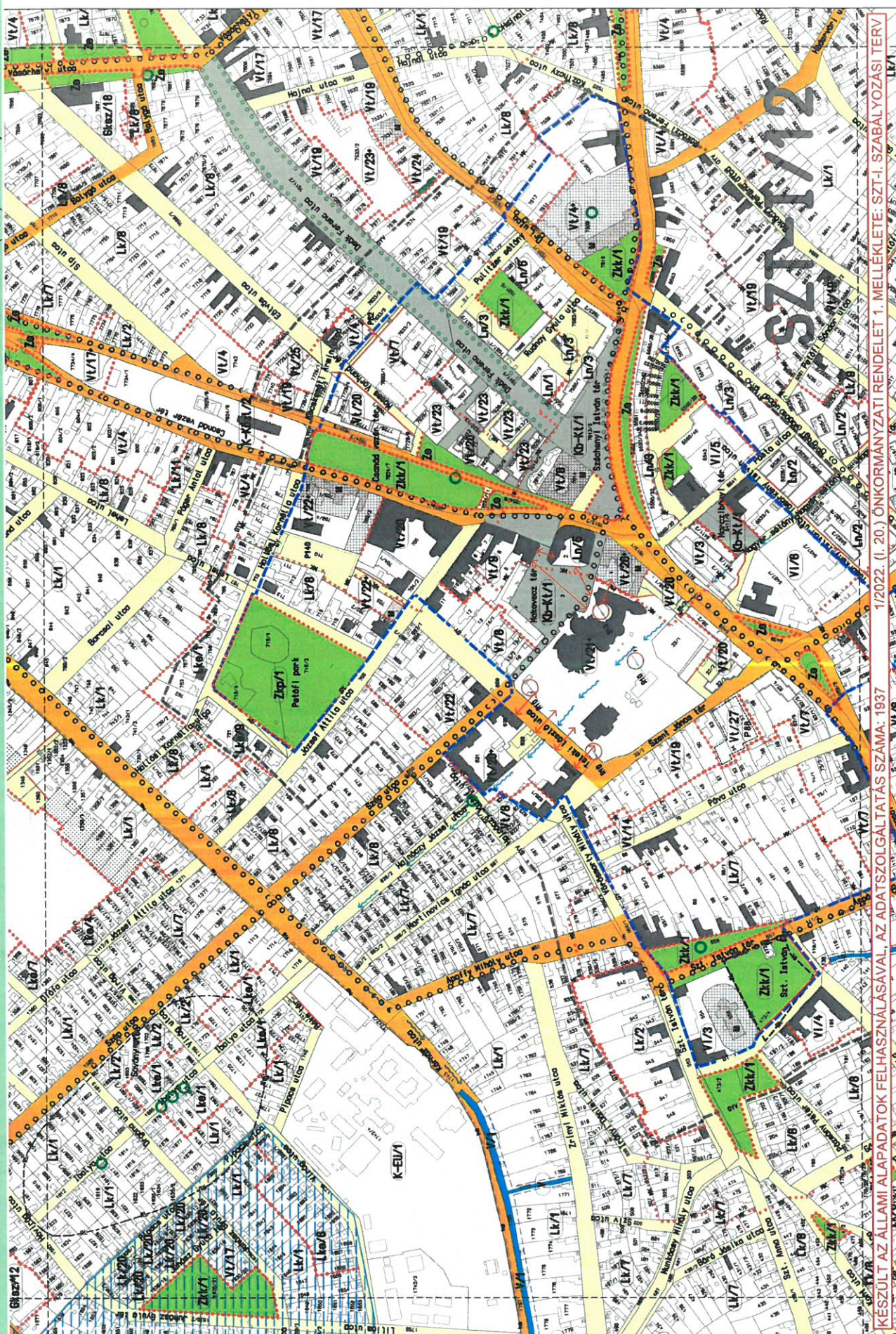
„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

2. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 2. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.



A változást a piros szín mutatja.

1.5. Településközpont vegyes területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Az építési övezet		Az építési telek							Az épület		Megjegyzés
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb homlokzatmagasság (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
				Szélessége (m)	Mélysége (m)							
3	Vt/1	SZ	1100	14	-	20	-	-	55	6,5	-	
4	Vt/2	SZ	1100	14	-	20	-	-	65	6,5	-	
5	Vt/3	SZ	1100	14	-	30	-	-	55	7,5	-	
6	Vt/4	K	1100	14	-	40	-	-	45	7,5	-	
6	Vt/5	SZ	1100	14	-	40	-	-	45	9,5	-	
7	Vt/6	SZ	2000	14	-	50	-	-	35	6,5	-	
8	Vt/7	Z	700	6	-	40	-	-	45	12,5	-	
9	Vt/8	Z	700	6	-	50	-	-	35	6,5	-	
10	Vt/9	Z	700	6	-	50	-	-	35	15,0	-	
11	Vt/10	SZ	900	14	-	50	-	-	35	12,5	-	
12	Vt/11	Z	900	6	-	80	-	-	10	16,0	-	
13	Vt/12	SZ	-	14	-	60	-	-	25	6,5	-	
14	Vt/13	SZ	300	14	-	50	-	-	35	6,5	-	
15	Vt/14	O	500	12	-	40	-	-	45	7,5	-	
16	Vt/15	Z	700	6	-	40	-	-	45	6,5	-	
17	Vt/16	K	400	12	-	60	-	-	25	6,5	-	
18	Vt/17	K	-	-	-	60	-	-	10	7,5	-	
19	Vt/18	SZ	1100	14	-	50	-	-	35	9,5	-	
20	Vt/19	K	-	12	-	50	-	-	35	7,5	-	
21	Vt/20	K	-	6	-	80	-	-	10	15,00	-	
22	Vt/21	SZ	4000	14	-	80	-	90	10	-	-	a megengedett legnagyobb épületmagasság 20,0 m
23	Vt/22	K	-	-	-	50	-	-	35	7,5	-	
24	Vt/23	K	-	-	-	60	-	-	10	12,5	-	

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Az építési övezet		Az építési telek							Az épület		Megjegyzés
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb homlokzatmagasság (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
				Szélessége (m)	Mélysége (m)							
25	Vt/24	Z	-	-	-	60	-	-	20	9,5	-	az utcai/közterület felé eső megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 7,5 m
26	Vt/25	K	-	-	-	60	-	-	25	9,5	-	
27	Vt/26	K	-	-	-	100*	-	-	10	15,00	-	a 10% zöldfelület tetőkerttel és/vagy vízfelülettel biztosítandó
28	Vt/27	K	-	12	-	50	-	-	20	7,5	-	lásd még 43.§ (4) bek.

Jelmagyarázat: O = oldalhatáron álló SZ = szabadon álló Z = zárt sorú K = kialakult

*OTÉK alóli felmentés alapján

MAKÓ VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

2023.

1. módosítás: Szent János téri parkoló

II. VIZSGÁLATOK

- 1. BEVEZETÉS**
- 2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

II. VIZSGÁLATOK

1. BEVEZETÉS

1.1. Előzmények

Makó Város Képviselő-testülete az Építési Szabályzatot (HÉSZ) a 1/2022. (I. 20.) önkormányzati rendeletével fogadta el. Módosítási eljárás indításáról döntött az önkormányzat a 22/2023. (II.22.) MÖKT h. és az azt módosító 52/2023. (III.30.) MÖKT határozatában, elsősorban gazdaságfejlesztési ügyekben. Jelen tervdokumentációban az első ügy, a Szent János téri (a Hagymatikum komplexum melletti, azt szolgáló) parkoló (hrsz.:57,54,53) kialakításához szükséges településtervezési feladatok kerülnek kidolgozásra.

A módosítás a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Elj.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárás keretében zajlik, mivel az említett helyszín kiemelt fejlesztési terület.

A kapcsolódó szakmai szabályokat elsősorban az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) tartalmazza. Az OTÉK 121. § (2) bekezdésben foglaltak alapján Makóra a következők érvényesek:

„A 2012. augusztus 6-át követően készült településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig megvalósítható módosítása során a települési önkormányzat a módosítást e rendelet

a) 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és

b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készíti el.”

A *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: korábbi R.) 45. § (6) bekezdésben foglaltak alapján a szabályozási terv módosítása a korábbi R. településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik. Ellenőrzésre kerül a tervezési alaptérképe, amelyeket az E-TÉR online felületről az önkormányzat megkapott állami adatként.

1.2. A tervezési terület / célterület

Tervezési terület

Makó, Szegedi út – Szent János tér – Teleki László utca – Szép utca – Kórház utca – Apaffy utca - Szent István tér által bezárt tömb

Célterület

Makó, Szent János tér 18-22. (hrsz.: 57; 54; 53) (a célterület nagysága összesen: 4006 m²)

1.3. A tervezési feladat / a módosítás témája

A Hagymatikum Fürdőkomplexum közismert, nagyforgalmú létesítménye Makónak. Folyamatosan gondot okoz az ideérkező családok parkolása a környező utcákban, kevésnek bizonyult a jogszabályban meghatározott parkolószám biztosítása. A gépjárművek elhelyezéséhez a Szent János téren 18-22. sz. alatt kíván az Önkormányzat új parkolót megépíteni. A Makó, 57; 54 hrsz-ú telkek teljes és az 53 hrsz-ú telkek belső részének összevonásával tervezik megoldani a gépjárművek elhelyezését, a tervek szerint cca. 90 db, új leállóhelyet lehetne a felületen biztosítani.

A „településközpont” területen (Vt/19) tartozó ingatlanok jelenlegi szabályozása nem teszi lehetővé a felszíni parkoló kialakítását az övezeten belül.

2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A hatályos településrendezési eszközök megalapozó vizsgálata/munkarésze mivel hét éven belüli, ezért felhasználható jelen helyi építési szabályzat módosítása során. A részletesen ismertetett tervezési cél alapján az anyag felülvizsgálatra került, aktualizálni nem kell, csak az adott helyszínt és környezetét bemutatni.

2.1. Helyzetfeltáró munkarész

2.1.1. Településhálózati összefüggések, térségi kapcsolatok

A jelen helyi építési szabályzat módosítása nem érint településhálózati és térségi kérdéseket, miután helyi, pontszerű és lokális problémát kezel, így azokra nincs kihatással.

2.1.2. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

A hatályban lévő településrendezési eszközök

3/2022. (I. 19.) MÖKT határozattal elfogadott településszerkezeti terv

nem fogja a módosítás érinteni.

Makó Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelet

a módosítás a szabályzatot érinti.

2.1.3. Az épített környezet vizsgálata és értékei

2.1.3.1. Területfelhasználás vizsgálata

A módosítással érintett három telek településközponti övezetbe tartozik.

2.1.3.2. Az építmények vizsgálata

2.1.3.2.1. funkció, kapacitás



Szent János tér 18. (hrsz.: 57)

Szent János tér 20. (hrsz.: 54)

Szent János tér 22. (hrsz.: 53)

Az ingatlanokon földszintes lakóépületek. Az 57; és az 54 hrsz-ú telken a Makó környékei falvak paraszti életére jellemző típusházak állnak. A 20. sz. alatt lévő épület méretében, kialakításában már a polgárvárosias jegyekkel rendelkezik. Mindkét épület lakatlan, több helyen felvizesedett, állapotuk folyamatosan romlik. A Szent János tér 22. számú ingatlan főépülete 1990-es évekbeli, az utca felőli traktusban üzlethelyiségek valósultak meg, a belső épületszárnyban lakás található.

2.1.3.2.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)

A lakótelkek oldalhatáron álló, utcavonalas beépítésűek. A telkek jelenlegi beépítettsége 28-39 % között mozog.

2.1.3.3. Az épített környezet értékei

A célterület tömbjében (Szent János tér – Vörösmarty utca – Páva utca – Szegedi út) nincs régészeti lelőhely. A földrészlet beletartozik a városközpontot védő műemléki környezetbe. A vizsgált telkek épületei azonban nem helyi védettek.



Részlet a hatályos szabályozási tervből

Vt/19 építési övezet előírása

Vt: településközponti vegyes terület

Beépítési mód: kialakult

Min. telekméret: nincs szabályozva

Min. telekszélesség: 12 m

Max. beépíthetőség: 50%

Min. zöldfelületi mutató: 35 %

Megnagyobb homlokzatmagasság: 7,5 m

Részlet a hatályos szerkezeti tervből (3/2022. (I.19.) MÖKt. határozat I. sz. melléklet)



2.1.4. Közlekedés

A hatályos tervanyag „Megalapozó munkarész”-ének közlekedési tervfejezetét a tervezési feladat kapcsán nem kell kiegészíteni, a mostani témához kapcsolódó leírás egyben megtalálható az „Alátámasztó javaslat”-ban.

2.1.5. Közművesítés

A hatályos tervanyag „Megalapozó munkarész”-ének közművesítési tervfejezetét a tervezési feladat kapcsán nem kell kiegészíteni, a mostani témához kapcsolódó leírás egyben megtalálható az „Alátámasztó javaslat”-ban.

2.2. Helyzetelemző munkarész

(Vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk elemzése a módosítás vonatkozásában)

A bemutatott paraméterekből kiderül, hogy a városvezetés a Hagymatikum környékét, így a Szent János téri térfal magasságát emelné kívánta a hatályos szabályozási tervben is, így a meglévő lakóépületek lebontására egyébként is számolni lehet, főleg a Szt. János téri 18-20. sz. régi építésűek vonatkozásában. Ezek a házak nem élveznek védettséget. A Vt/19 jelű építési övezet paramétereit beépített terület és zöldfelület vonatkozásában azonban változtatni kell a parkolók kialakíthatósága érdekében, célszerű megtartani a településközponti vegyes terület besorolását, mert a későbbiekben egy új megoldással (pl. térszín alatti parkolóval vagy parkolóházzal) megszűnő parkoló telkét újra bele lehetne építeni.

2.3. Helyzetértékelő munkarész

(Helyzetelemzés eredményének értékelése)

A helyi építési szabályzat tervezett módosítása megtehető, nem ütközik magasabb jogszabályi előírásokba.

MAKÓ VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

2023.

1. módosítás: Szent János téri parkoló

III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

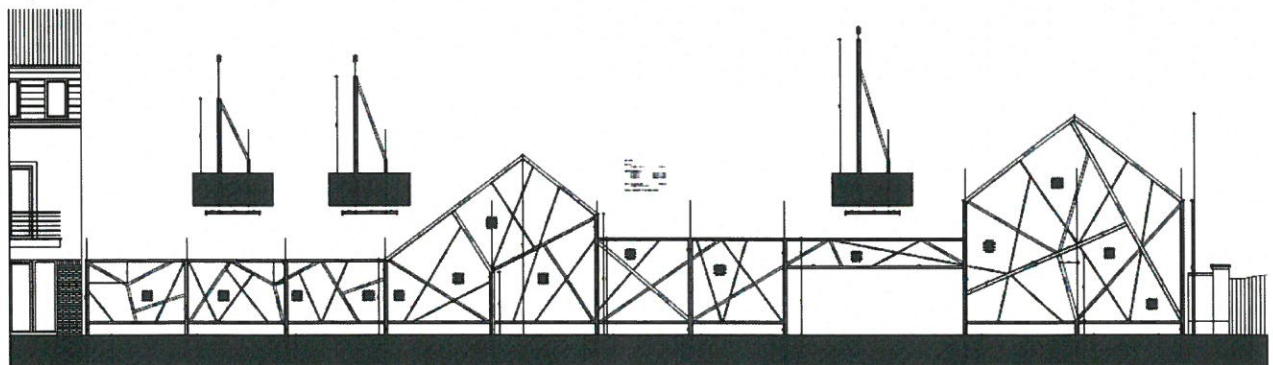
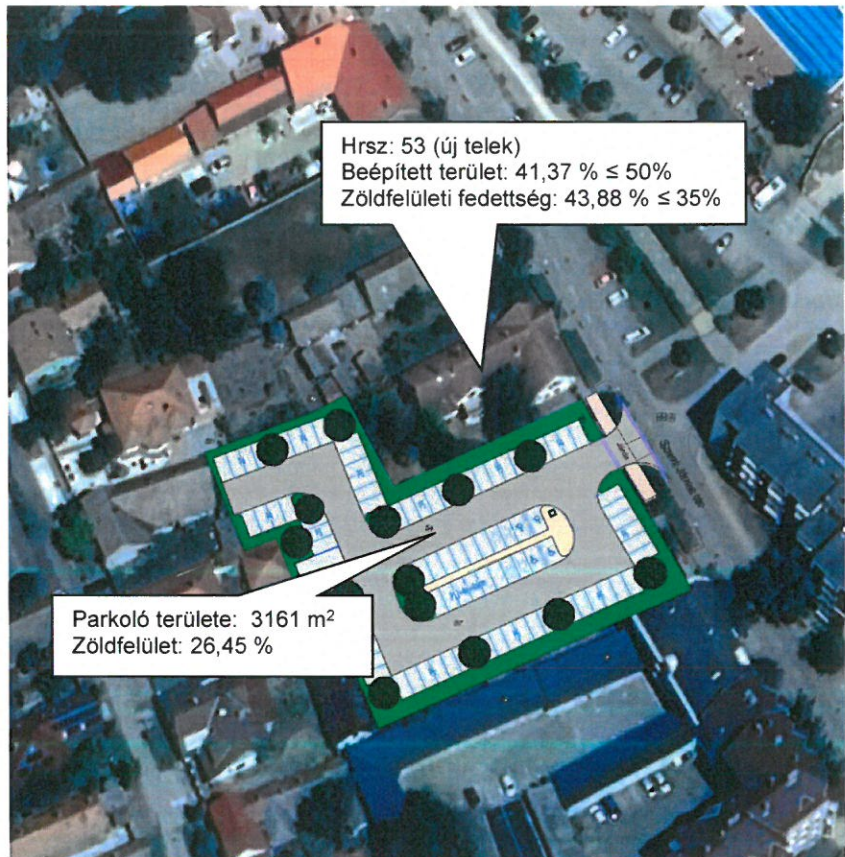
1. Környezetalakítás terve

1.1. Településrendezési javaslatok

A parkoló területe két és fél telek összevonásával (57; 54; 53 hrsz) kerülne kialakításra az OTÉK előírása szerinti fásítással. Az 53 hrsz-ú telek utca felőli része a tervek szerint megmaradna lakóépülettel beépített ingatlan. A telekmegosztás engedélyezési folyamata elkezdődött. A közterület felőli, megmaradó lakóingatlan paramétereit lásd a fotón.

A tervezett parkoló területét új építési övezet javasolt kijelölni, mert a maximális gépjármű elhelyezéssel a hatályos (Vt/19) zöldfelületi mutató nem biztosítható. Az OTÉK 42.§ (7) bekezdését figyelembe kell venni ($88/6=14,66 \rightarrow 15$ db fa elhelyezése kötelező).

A csökkentett területű, 53 hrsz-ú ingatlant annak ellenére célszerű az új övezetbe áttenni, hogy az egyébként megfelel a Vt/19 jelű terület előírásainak, azonban ha a parkoló megszűnne és a hátsótelekrész visszakerülne az utcai ingatlanrészhez, akkor egy övezetben tudna lenni az újra összevont, 53. hrsz-ú telek.



A Makó város településképeinek védelméről szóló (12/2018. (VII.31.) önkormányzati rendelet 16 § (2) bekezdése szerint: „A történeti belvárosban az utcák vonalvezetése, beépítettségének jellege, léptéke, a térfalak vonala, a hagyományos építési anyaghasználat kizárólag a főépítész szakmai véleménye alapján változtatható meg.”

Az előírásnak megfelelően az építésztervező egyeztetett a városi főépítésszel, melynek eredményeképpen a parkoló miatt kialakuló foghíj takarására -a településképe védelme érdekében- egy modern stílusú, a lebontott épületek utcai kubatúráját visszaadó kerítés született meg.

1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

1.2.1. A javasolt módosítás és indoklása.

Településszerkezeti változás nem történik.

2. Szakági javaslatok

2.1. Tájrendezés

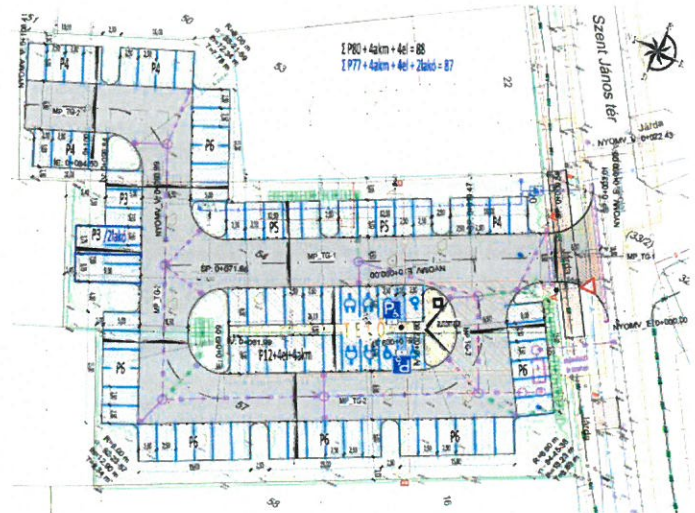
A hatályos településrendezési eszközök Alátámasztó munkarészének „Tájrendezés” fejezetének kiegészítésére nincs szükség, mert a módosítás ezen részt nem érinti.

2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

A hatályos településrendezési eszközök Alátámasztó munkarészének „Zöldfelületi rendszer fejlesztése” fejezetének kiegészítésére nincs szükség, mert a módosítás ezen részt nem érinti.

3. Közlekedési javaslat

Makó, Termál-és Gyógyfürdő fejlesztéséhez kapcsolódóan a Szent János tér 18-20-22.sz telkeken felszíni parkolók kerülnek kialakításra a parkolási igények kielégítésére.



1. ábra A parkoló terve

A Szent János tér városi főút Makó Város Településrendezési Eszközei szerint, mely délről a 43 sz., Szeged-Makó-Nagylak elsőrendű főút körforgalmú csomópontjához csatlakozik. Az új parkoló bejárata ettől ~95 méterre északra létesül.

A parkoló megvalósítása kapcsán meglévő közlekedési területeken az útcsatlakozás kivételével beavatkozás nem szükséges.



2. ábra Közút hálózata

3. ábra Makó Város Településrendezési terv

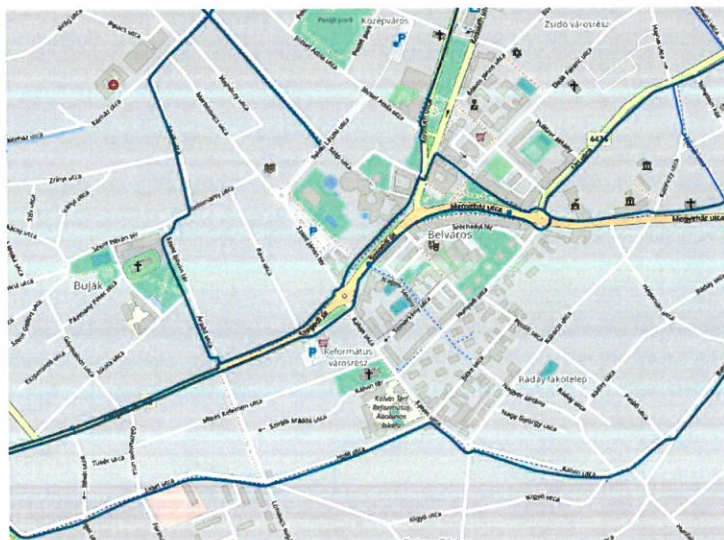
A tervezett létesítmények paraméterei megfelelnek a vonatkozó szakági előírásoknak.

A közlekedő utak kétirányúak, 6,5 méter szélesek. A parkolók 5,0x2,5 méter méretűek. Az akadálymentes parkolóhelyek szélessége megfelelő $2,5+1,1=3,6$ méter. A területen 80 normál személygépjármű, 4 elektromos személygépjármű és 4 mozgásában korlátozott személy szállítására alkalmas személygépjármű parkolása biztosított. Ez a jövőben a felmerülő igények függvényében tud változni oly módon, hogy 3 személygépjármű helyett 2 lakóautó parkolhasson a parkoló meghatározott részén. A területen mindösszesen 88 személygépjármű tud parkolni egy időben.



A parkoló gyalogos forgalma a Szent János tér páros oldali járdája által biztosított. Az összeköttetés a gyógyfürdővel a 24 szám előtti gyalogátkelővel szintén biztosított.

A Szent János téren kerékpárforgalmi hálózati elem nem található, a közúton viszont nem tiltott a kerékpáros közlekedés. A parkoló területén a forgalomvonzó létesítmények távolsága miatt kerékpár parkoló nem létesül, azok elhelyezését a létesítményekhez közelebb célszerű megoldani.



4. ábra Kerékpáros hálózat

Kötőpályás vagy vasúti közlekedés, vízi és légi közlekedés nem érintett.

Közlekedési szempontból nincs akadálya a megvalósításnak. A parkoló építés megfelel a Helyi Építési Szabályzat, Makó Város Településrendezési Terve OTrt, CsMTrt közlekedésre vonatkozó elemeinek.

Részlet az CsMTrt-ből

Részlet az OTrt-ből



4. Közművesítési javaslat

4.1. Általánosságok

A Hagymatikumhoz kapcsolódó Szt. János téri parkoló-, és közműellátás tervét a DELTATERV Kft. készítette (tervszám: D/10/21), a településrendezési terv ennek összefoglalóját tartalmazza. A meglévő közműhálózat az E-közmű adatszolgáltatása, az Alföldvíz Zrt. szakági állományának kapott adatai, a részletes geodéziai felmérés és a helyszíni bejáráson végzett kiegészítő feltárások eredményének ismeretében ábrázolt. Az elkészült kiviteli tervet jóváhagyásra be kell nyújtani az Alföldvíz Zrt-nek, és az Önkormányzatnak.

A tervezési területen esetlegesen található közműveket ki kell váltani, melyet közműszolgáltatókkal engedélyeztetni kell.

A meglévő közművek biztonsági övezetén, védőtávolságán belül a vonatkozó előírásokat be kell tartani, csak óvatos kézi földmunka a megengedett.

4.2. Vízellátás

A tervezett létesítmények vízellátása biztosító a Szent János tér páros oldalán, az útburkolat alatt húzódó Ø110 KPE vízelosztó vezetékről való leágazással, a telekhatáron belül létesítendő vízmérő aknán keresztül.

A tervezett vízhálózatról elláthatók az autósók, a grillbüfé, a lakóautók részére a kijelölt parkolóhelyeken kialakítandó vízvételi helyek, illetve a zöld felületek öntözésére építendő 2 db locsolócsap.

Az egyes létesítmények vízfogyasztását külön-külön mellékmérőkkel kell mérni.

4.3. Szennyvízelvezetés

A tervezési területen, a Szent János téren elválasztó rendszerű csatornahálózat üzemel. A Szent János téri szennyvízcsatornába köthetők be az autósók, a grillbüfé, a lakóautók részére a kijelölt parkolóhelyeken kialakítandó vízvételi helyek szennyvizei. Az autósók szennyvizei csak hordalék- és olajleválasztó berendezések után vezethetők a befogadó szennyvízcsatornába.

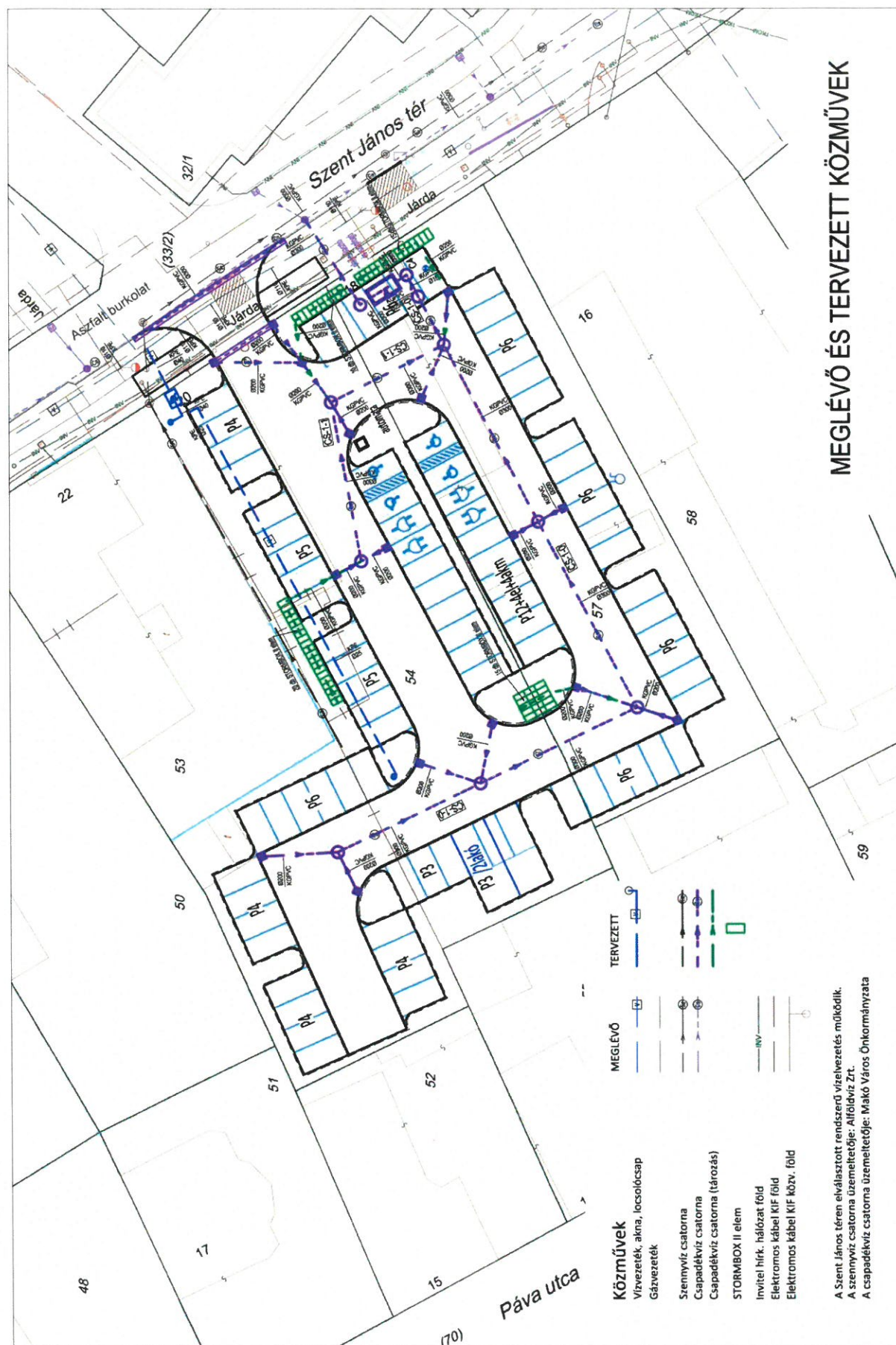
4.4. Csapadékvízvezetés

A szervízút és a parkolók vízvezetését a tervezett CS-1-0 és CS-1-1 jelű gravitációs csatorna biztosítja. A tervezett csatornák befogadója a Szent János tér 18. sz. ingatlan előtti, a kiemelt szegély melletti réselt fedlappos tisztítóakna. Az elvezetendő csapadékvíz mennyisége 4 éves gyakoriságú, 15 perc időtartamú, 202 l/s, ha intenzitású csapadékra méretezett.

Az elvezetendő mértékadó csapadékvíz mennyiség:

- Aszfalt szervízút: 1160 m^2 $Q = 0,116 \times 0,9 \times 202 \times 0,7 = 14,8 \text{ l/s}$,
- Térkö parkoló: 1200 m^2 $Q = 0,12 \times 0,8 \times 202 \times 0,7 = 13,6 \text{ l/s}$.

A Szent János téri befogadóba vezetendő vízmennyiség összesen: 28,4 l/s. A tervezett gerinccsatornák DN300 KGPVC SN16 minőségű csőből épülnek, 2 ‰-es eséssel a befogadó felé. A víznyelő aknák bekötése DN200 KGPVC SN16 min. csőből készül, 5 ‰-es eséssel a befogadó tisztítóaknák felé. A befogadó csapadékvíz csatorna kapacitása a vízvezetési határán üzemel intenzív csapadék esetén. Az üzemeltető Önkormányzat előzetes tájékoztatása alapján, kérte a bevezetés időbeli késleltetését vagy elnyújtását, de a bevezetéstől nem határolódott el. A fentiek alapján a C4 tisztítóakna elé egy újabb akna építését javasolt, mely két akna között a DN300 átmérőjű KGPVC cső helyett DN150 épül, mely leszűkíti az elfolyó keresztmetszetet, így időben elhúzza a befogadóba beengedést a csapadékvíz tározásával. A cső fölé egy DN 250 átmérőjű túlfolyó cső kerül beépítésre, mely a belső hálózatban felgyülemelő vizet a parkoló elöntése előtt elengedi a befogadó felé. A tervezett csőtérfogaton felül további Stormbox II. jelű tározók/szikkasztók kerültek betervezésre a zöld területben. A puffer tározáson kívül az elemek a csapadékvíz helyben tartását is szolgálják, azokban a maximálisan tározható víz fele megmarad és beszívároghat a talajba. A tározandó mennyiség 28,4 l/s negyedórán át, ami $28,4 \times 60 \times 15 = 22.320 \text{ l} = 22,4 \text{ m}^3$. A Stormbox II. elemek (60 db) kapacitása: $24,8 \text{ m}^3 > 22,4 \text{ m}^3$, amely megfelel. A közterületi csatornára való rákötés előtt ENVIA TNC-25-2-A típusú hordalék- és olajleválasztó berendezés telepítése javasolt.



5. Környezetvédelem

5.1. Zajvédelem

5.1.1. Zajvédelmi előírások

Települések fejlesztési terve zajvédelmi feladatainak elkészítése során a jelenleg érvényes rendeleteket kell alkalmazni.

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 együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról.

A települést érintő megengedett zajterheléseket a jelenleg érvényes 27/2008. (XII. 3.) KvVM együttes rendelet adja meg.

A kialakításra kerülő parkoló és a bevezető útszakasz közlekedési zajforrás.

A rendelet 3. melléklete vonatkozik a közlekedési eredetű zajok megengedett szintjeire.

3. melléklet a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelethez *

A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM'kő megítélési szintre* (dB)					
		kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől** származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól, az autóbusz-pályaudvarától, a vasúti fővonalától és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelytől*** származó zajra	
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
1.	Üdülőtérület, különleges területek közül az egészségügyi terület	50	40	55	45	60	50
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, teletszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, és a temetők, a zöldterület	55	45	60	50	65	55
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	60	50	65	55	65	55
4.	Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

Megjegyzés:

* Értelmezése a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet 6. számú melléklet 1.1 pontja és 9. számú melléklet 1.1. pontja szerint.

** Olyan repülőterek, vagy nem nyilvános fel- és leszállóhelyek, ahol 5,7 tonna maximális felszálló tömegnél kisebb, légszaváros repülőgépek, illetve 2,73 tonna maximális felszálló tömegnél kisebb helikopterek közlekednek.

*** Olyan repülőterek, vagy nem nyilvános fel- és leszállóhelyek, ahol 5,7 tonna maximális felszálló tömegű vagy annál nagyobb, légszaváros repülőgépek, 2,73 tonna maximális felszálló tömegű vagy annál nagyobb helikopterek, valamint sugárhajtású légijárművek közlekednek.

5.1.2. Jelenlegi zajvédelmi állapot

5.1.2.1. Általános ismertetés

Makó város szabályozási terve szerint a tervezett parkolót minden irányban „Vt” vegyes terület veszi körül.

A belterület zajvédelmi szempontból a jelenleg érvényes 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet mellékleteinek 3. sorszámú sorában megadott „Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület” zajvédelmi kategóriába tartozik.

5.1.2.2. Üzemi és szabadidős létesítményektől eredő zajok

A tervezett parkoló helyén jelenleg üzemi és szabadidős jellegű zajforrás nincs.

5.1.2.3. Közlekedési eredetű zajok:

A településnek ezen részén jelenleg az átmenő forgalom nem jellemző. A közlekedés lakossági forgalomból és az utcában parkoló autókból áll.

A 25/2004. (XII. 20.) KvVM r. 2. sz. melléklete szerint számított 7,5 m-es közlekedési zajszintek:

Vizsgált közlekedési zaj	$L_{pA,7,5\text{ m}}$ [dBA] nappal	$L_{pA,7,5\text{ m}}$ [dBA] éjjel
meglevő parkolótól származó	55,8	47,1
Szt. János u bevezető szakaszán 30 km/h mellett származó zaj	55,8	47,1

A megengedett zajterhelés a rendelet szerint nappal 60, éjjel 50 dBA. A számított zajterhelések megengedett mértékűek.

A vasúti, vízi és légi közlekedés nincs.

5.1.2.4. Építési eredetű zajok

A vizsgált terület környezetében jelenleg nincs építkezés.

Az építkezések környezetében jelentkező zajok időszakosak és kevésbé kiterjedtek, mint az üzemi és közlekedési eredetűek. Az építési zajokat településrendezési eszközökkel alig lehet befolyásolni. Hatásidejük átmeneti.

5.1.3. Tervezett zajvédelem

5.1.3.1. Üzemi és szabadidős létesítményektől eredő zajok

A tervezett parkolóval nem jön létre új üzemi és szabadidős jellegű zajforrás.

5.1.3.2. Közlekedési eredetű zajok

A parkoló kialakításával bővül a fürdő parkolójának kapacitása, ezzel együtt növekszik a Szt. János utca bevezető szakaszán és a kibővített parkolóban a személygépkocsi forgalom. A meglévő és új parkolóban 4 óránként teljes gépkocsi cserét feltételezünk, mint forgalmi prognózist. Ezzel számolva a 25/2004. (XII. 20.) KvVM r. 2. sz. melléklete szerint számított 7,5 m-es közlekedési zajszintek:

Vizsgált közlekedési zaj	$L_{pA,7,5\text{ m}}$ [dBA] nappal	$L_{pA,7,5\text{ m}}$ [dBA] éjjel
meglevő parkolótól származó	58,4	49,7
Szt. János u bevezető szakaszán 30 km/h mellett származó zaj	58,4	49,7

A megengedett zajterhelés a rendelet szerint nappal 60, éjjel 50 dBA. A számított zajterhelések megengedett mértékűek.

Új vasúti, vízi és légi közlekedés nem létesül.

5.1.3.3. Építési eredetű zajok

A vizsgált terület környezetében a régi épületek elbontása és a parkoló kiépítése után nem várható építkezés.

Az építkezések környezetében jelentkező zajok időszakosak és kevésbé kiterjedtek, mint az üzemi és közlekedési eredetűek. Az építési zajokat településrendezési eszközökkel alig lehet befolyásolni. Hatásidejük átmeneti.

A parkoló építésének megkezdése előtt meg kell vizsgálni a várható építési zajterheléseket és munkaszervezéssel, esetleg zajárnyékolók időszakos elhelyezésével biztosítani kell a meglévő, megmaradó védendő létesítmények zajvédelmét.

5.1.3.4. Rendezési és zajvédelmi kategóriák megfeleltetése.

A településrendezési kategóriák és a zajvédelmi kategóriák nem azonosak. Az alábbi táblázatban adjuk meg a két kategória rendszer megfeleltetését.

Terület felhasználási kategóriák és betűjelek		Zajvédelmi kategória
beépítésre szánt területek:		
Lakóterület		
Vt	településközponti vegyes terület	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület

A jelenlegi tervben érintett területen csak ez az egy település rendezési kategória fordul elő.

5.1.4. Rezgésvédelem

A tervezési területen rezgésforrást nem találtunk.

A közút mellett kátyús, gödrös útfelület esetén lehetségesek rezgések, de ezek általában jóval az épület és egészség károsító határértékek alatt maradnak.

5.2. Levegővédelem

5.2.1. Éghajlati adottságok

Makó éghajlata mérsékelt kontinentális. Az évi napsütés összege megközelíti a 2100 órát, ebből a nyári időszak 850 óra, a téli időszak 200 óra körüli.

Az évi középhőmérséklet 10,5-10,6 °C. Az évi csapadékösszeg 500-600 mm, melynek eloszlása egyenetlen.

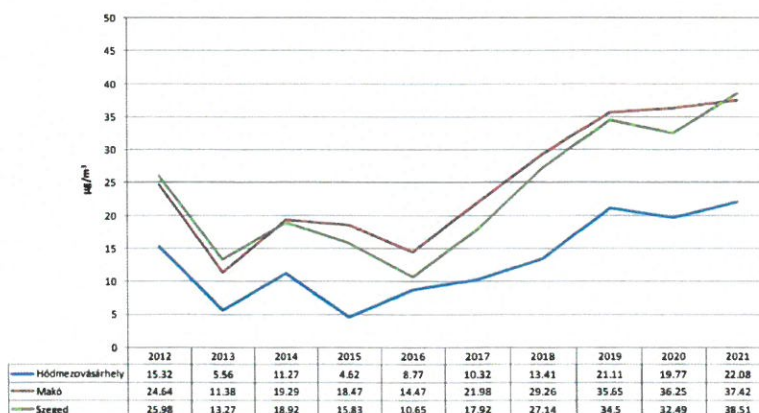
Az É-i, D-i és a DK-i szélirányok a leggyakoribbak, az átlagos szélesség 2,5-3,0 m/s közötti.

Levegőtisztasági adatok

A Makó város levegőtisztaságát 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 (NO₂) koncentrációjának országos RIV hálózati mérési eredményei alapján nitrogéndioxid légszennyező anyagra vonatkoztatva Makó város levegőtisztasága 2021. évben megfelelő minősítést kapott.

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



1. ábra: NO₂ koncentrációk alakulása 2012-2021 között

Makó város levegőjének nitrogéndioxid (NO₂) koncentrációja a 2012. évhez képest 2021-ig jelentősen növekedett.

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 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 Arzén (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 határértékei (µg/m ³)			Veszélyességi 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 tervezett cca. 90 személygépjármű elhelyezésére tervezett parkoló a termálfürdőhöz érkező gépjárművek elhelyezését szolgálja. A parkolóban 4 óránkénti teljes gépjármű cserét figyelembe véve a lokális levegőterheltség növekedést az alábbiak szerint becsültük.

Óránként cca. 90 gépjármű mozgásával, a parkolón belül megtett 200 méteres úthosszal és az Euro 3 kategória benzines és dízel autókra előírt normák közül a magasabb fajlagos kibocsátási értékekkel számolva (pesszimista becslés) CO=3,16 g/km, NO_x=0,56 g/km és PM10 = 0,05 g/km az óránként kibocsátott mennyiségek: CO=0,057 kg/h, NO_x=0,011 kg/h és PM10=0,0009 kg/h.

Ezek a mennyiségek a környezeti levegő minőségében még lokálisan sem fognak jelentős változást okozni.

5.3. Vízvédelem

A víziközművek üzemeltetését 2014. évtől a békéscsabai székhellyel rendelkező Alföldvíz Zrt. végzi. A terület vízellátása a közüzemi hálózatról ellátható.

A területen elválasztó rendszerű csatornahálózat üzemel. A szervízútról és a parkolókról összegyűjtött csapadékvizek gravitációs csatornán keresztül az Önkormányzat üzemeltetésében levő csapadékvíz csatornába bevezethetők. Mivel a befogadó csatorna kapacitása a vízelvezetési határán üzemel intenzív csapadék esetén ezért tározó puffert kell biztosítani a bevezetés időbeli késleltetésére.

Az elvezetett szennyvizek és csapadékvizek minőségének meg kell felelni a mindenkor hatályos jogszabályok ill. a befogadót üzemeltető által előírtaknak.

A szennyvizek és csapadékvizek szükség szerinti előtisztításáról a létesítmény üzemeltetőjének a hatályos jogszabályok és műszaki előírások betartásával, az ingatlan határain belül gondoskodni kell. A felszín alatti vízbe ill. a földtani közegbe közvetve ill. közvetlenül bevezetett előtisztított szennyezett vizek nem okozhatják a felszín alatti víz ill. a földtani közeg hatályos jogszabályban ill. hatósági határozatban előírt szennyezettségi küszöbértékének túllépését.

Makó területét a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet 2. melléklet 2. pont a) bekezdése alapján, a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet az „érzékeny” besorolású területek közé sorolja.

A felszín alatti vízre vonatkozó szennyezettségi határértékek tekintetében a 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendeletben rögzítettek értékek az irányadók.

A felszín alatti vízbe ill. a földtani közegbe közvetve ill. közvetlenül bevezetett előtisztított szennyezett vizek nem okozhatják a felszín alatti víz ill. a földtani közeg hatályos jogszabályban ill. hatósági határozatban előírt szennyezettségi küszöbértékének túllépését.

A földtani közegre vonatkozó szennyezettségi határértékek tekintetében a 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendeletben rögzítettek értékek az irányadók.

A tervezett módosítás a település vízellátási, szennyvízelvezetési és szennyvíztisztítási rendszereiben változást nem okoznak.

A tervezett módosítás a felszíni- és a felszín alatti vizek állapotát nem veszélyeztetik és azok mennyiségi és minőségi állapotában változás a módosításokkal kapcsolatosan nem fog bekövetkezni.

5.4. Hulladékgazdálkodás

Az ingatlanokon keletkező hulladékok elkülönített, környezetszennyezést és környezet veszélyeztetést kizáró módon történő gyűjtése az ingatlan tulajdonosának/használójának a kötelessége az ingatlan telekhatárán belül.

A Makón keletkező települési szilárdhulladékok rendszeres begyűjtése közüzemi szolgáltatás ill. engedéllyel rendelkező vállalkozók igénybevételével megoldható.

Makó városában a településtisztasági közszolgáltatást 2023 július 1-től a MOHU MOL Hulladékgazdálkodási Zrt. partnere a Vaskúti székhelyű FBH-NP Közszolgáltató Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság végzi. A területileg illetékes régiókoordinátor a békéscsabai székhelyű TAPPE Hulladékgazdálkodási, Köztisztasági, Szolgáltató Kft.

A területen keletkező veszélyes hulladékok szakszerű/jogszerű kezelése a hulladék termelőjének a kötelessége.

A hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésénél – gyűjtés, szállítás, elhelyezés – alapelveként a környezetszennyezést kizáró módot kell tekinteni. Különös gondot kell fordítani, a hulladékok képződésének megelőzése ill. a hulladékok hasznosítására.

A tervezett módosítás a település hulladékgazdálkodásban változást nem eredményez.

5.5. Összefoglaló értékelés (zaj-, levegő-, vízvédlem, hulladékgazdálkodás)

5.5.1. A tervezett fejlesztését befolyásoló zajvédelmi tényezők összefoglaló értékelése

Erősségek	Gyengeségek
- A bővítéssel növelt parkolótól származó közlekedési eredetű zajterhelés megengedett mértékű marad. - A parkoló bővítés zajhatása nem terjed át az országhatáron - A parkoló bővítés zajhatása csak a közvetlen környezetet érinti	- A parkolóhely bővítésére csak a vegyes területen belül van hely

5.5.2. Levegő-, vízvédlem, hulladékgazdálkodás

A Településrendezési Eszközök részleges módosítása figyelembe veszi az időközben bekövetkezett jogszabályi módosításokat, az országos és megyei tervben bekövetkezett és a várhatóan bekövetkező változásokat, valamint a település fejlesztési koncepciójának változásait.

Levegővédelmi, vízvédlem és hulladékgazdálkodási szempontból összességében a tervezett változtatások az eredeti tervhez képest a város egészére nézve értékelhető változást nem eredményeznek.

A módosítások során a biológia aktivitásérték módosulással/csökkenést számolni nem kell.

A környezetvédelmi szabályozás tekintetében a mindenkor hatályos országos és helyi jogszabályi előírások, valamint a tárgyi ügyben kiadott hatósági határozatok figyelembevételével kell eljárni.

A tervezett módosításhoz - figyelembe véve az érintett területek méretét és a változtatás irányultságát- a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott környezeti vizsgálat lefolytatását a képviselő-testület nem tartja szükségesnek.

6. Szabályozási koncepció

6.1. Szabályozási előírás módosulása

A Loclex rendszer működése a jogszabályi pontok változásai itt kerülnek bemutatásra, mert a szabályrendeletben a különbségek nem átláthatóak.

Új előírás: Makó Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2022. (I.20.) önk. rendelet 43. § (4) bek.

33. Településközpont vegyes terület (Vt) előírásai

43. §

(1) A településközpont vegyes terület építési övezetei elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgálnak, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben elhelyezhető:

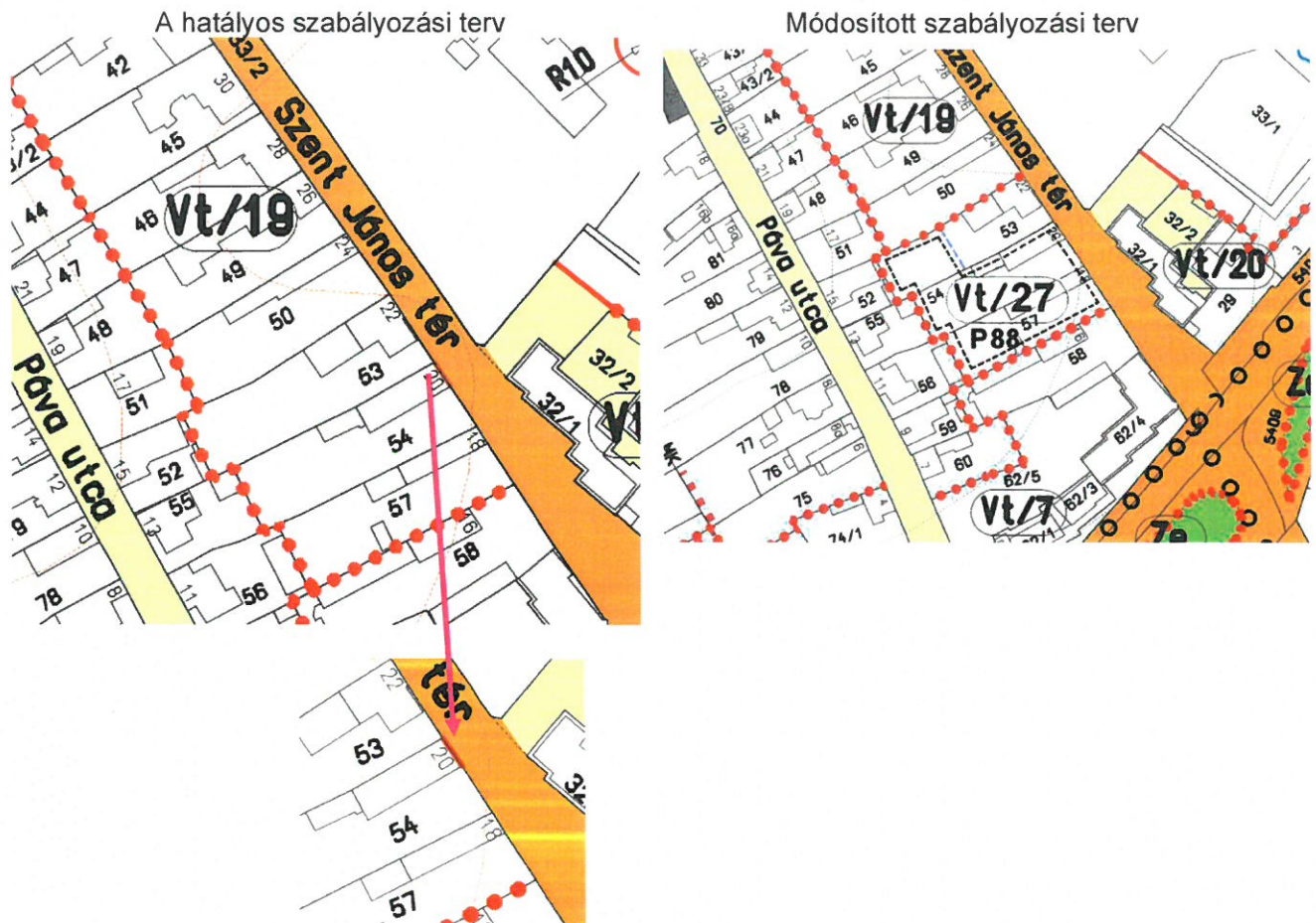
- egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépület,
 - igazgatási, iroda,
 - kereskedelmi, szolgáltató,
 - szállás jellegű,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató,
 - sport
- rendeltetésű épület.

(3) Nem helyezhető el településközpont vegyes területen: haszonállattartásra alkalmas építmény.

„(4) A Vt/27 jelű építési övezet sajátos előírásai:

- Fedett és/vagy fedetlen parkoló(k), valamint a hozzá kapcsolódó kiszolgáló építmények önálló, fő rendeltetési egységként is kialakíthatók az övezetben.
- Az előírt minimális zöldfelületet háromszintes növényállomány telepítésével kell megoldani.

6.2. Szabályozási terv változtatása

*Végrehajtott tervi változtatások:*

Kijelölésre került a Vt/27 jelű építési övezet.

A 53 hrsz-ú telek feloszthatóságához alkalmazásra került a „Javasolt telekhatár” jele. A telekalakítási kérelmezés folyamata elindult, ha az egyeztetés végére az új térképmásolat megszületik, akkor az új telekhatár behúzásra kerül.

A Szent János téri 20. sz. telek főépületének utca homlokzatánál lévő rajztechnikailag téves „szabályozási vonal” szerű vonal törlésre került (ciklámen színű nyíl mutatja).

A tervezett parkoló telkére felkerült a „Jelentős felszín feletti parkoló határa és férőhelyszáma” jel.

Makó, 2023. augusztus - szeptember hó

MAKÓ VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

2023.

1. módosítás: Szent János téri parkoló

IV. TERVIRATOK



CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Farkas Éva Erzsébet
polgármester asszony
részére

Városi Önkormányzat
Makó

„Kizárólag elektronikus úton megküldve.”

Iktatószám: CS/B01/6904-22/2023

Tárgy: Makó Város településrendezési
eszközeinek a Hagymatikum Gyógyfürdő
fejlesztése kapcsán, közforgalmú parkoló
kialakítása érdekében történő módosítása –
Vhr. 68. § szerinti záró szakmai vélemény
Ügyintéző: Asszony Emma
Melléklet: 1 pld. Jegyzőkönyv

Tisztelt Polgármester Asszony!

Makó Város településrendezési eszközeinek tárgyi módosítása érdekében az Elektronikus Tervezést Támogató Rendszer (továbbiakban: E-TÉR) felületén kezdeményezte a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Vrh.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárás lefolytatását. Az E-TÉR felületre feltöltésre került továbbá a Vrh. 68. § (2) c) pontja szerinti egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően javított tervdokumentáció, amellyel kapcsolatban az alábbiakat közlöm.

A rendelkezésemre álló dokumentáció és az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján megállapítható, hogy a módosuló településrendezési eszközök véleményeztetése a jogszabályban előírt egyeztetési eljárásban megtörtént, véleményeltérés nem maradt fenn, a **jóváhagyás jogszerűen megtehető.**

Véleményemet a Vrh. 68. § (2) bekezdés d) pontjában nyert felhatalmazás alapján közlöm. Kérem véleményemet a döntésre jogosult testülettel ismertetni.

Felhívom a figyelmét, hogy a Vrh. 67. § (10) bekezdése szerint a **záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.**

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 51. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzat képviselő-testülete által megalkotott rendeletet a polgármester és a jegyző írja alá.

A hivatkozott szakasz (2) bekezdése alapján az önkormányzati rendeletet a képviselő-testület hivatalos lapjában vagy a helyben szokásos – a szervezeti és működési szabályzatban

meghatározott – módon ki kell hirdetni. A saját honlappal rendelkező önkormányzat rendeletét a honlapján is közzéteszi. Kihirdetéséről a jegyző gondoskodik. A helyi önkormányzat az önkormányzati rendeletet a kihirdetését követően haladéktalanul megküldi a kormányhivatalnak, és a kormányhivatal továbbítja azt a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek.

A jóváhagyott teljes tartalmú dokumentációt a 313/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet 4. § (1) g) pontja értelmében az önkormányzati döntést követő 30 napon belül a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére a Korm. rendeletben szabályozott módon ingyenesen átadni vagy megküldeni.

A Vrh. 72. § (1) b) pontja értelmében a polgármester a településrendezési eszközt legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

A Vrh. 73. § (1) bekezdése alapján amennyiben az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv és településképi rendelet jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől - feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől - számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.

Ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál.

A Vrh. 74. § (1) alapján ha az önkormányzat szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény E-TÉR-be történő feltöltésétől számított 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.

A Vrh. 78. § (1) bekezdés b) pontja szerint a településrendezési eszközök egyeztetése során a Vrh. VII-IX. fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni. A Vrh. 62. § (1) bekezdése szerint a véleményeztetés az E-TÉR felületen történik.

Szeged, 2023. szeptember 22.

Tisztelettel:

A főispán helyett eljáró dr. Molnár Csaba
főigazgató nevében és megbízásából



Sári Zsolt
Sári Zsolt
állami főépítész

5. sz. melléklet a Makó Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet módosítása tárgyú rendelettervezethez

INDOKOLÁS

Makó Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2022. (I.20.) önkormányzati rendelet módosítása

RENDELETTERVEZET-hez

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A Hagymatikum Gyógyfürdő fejlesztése keretében Makó Város Önkormányzata új gépjármű parkolókat kíván kialakítani a 6900 Makó, Szent János tér 18-20. számú ingatlanokon. A beruházás megvalósíthatósága érdekében szükséges kismértékben módosítani a helyi építési szabályzatot: egyrészt a parkoló önálló rendeltetési egységként történő kialakíthatósága, másrészt az előírt zöldterületi fedettség kismértékű csökkentése érdekében.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

az 1. §-hoz

Szükséges a helyi építési szabályzat beruházással érintett övezetében a parkoló önálló rendeltetési egységként történő kialakíthatóságáról rendelkezni (a) pont), továbbá az egyeztetési eljárás keretében az államigazgatási szerv kérte a zöldfelület háromszintes növényállomány telepítésével történő kialakítása kötelezettségét (b) pont).

a 2. §-hoz

(1) bekezdésben a parkoló önálló rendeltetési egységként történő kialakíthatósága és önálló építési övezetbe sorolása okán szükséges a szabályozási terv érintett szelvényének módosítása/cseréje is.

(2) bekezdésben az új, önálló építési övezet beépítési előírásainak rögzítése érdekében szükséges az érintett melléklet 1.5. táblázata cseréje, melyben az új építési övezet előírásai rögzítésre kerültek.

a 3. §-hoz

A rendelet hatálybalépését határozza meg.

a 4. §-hoz

A rendelkezés a folyamatban lévő ügyekre is kiterjeszti a rendeletmódosítás hatályát.