

**VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

8700 Marcali, Rákóczi u. 11. Pf: 5.

Telefon: 85/501-003

E-mail: polghiv@marcali.hu

Fax: 85/501-055

.... számú előterjesztés

Ügyiratszám: 59/75/2016.

Ügyintéző: Virányi István Főépítész

ELŐTERJESZTÉS

Marcali Város Önkormányzatának Képviselőtestülete

2016. november 9-i ülésére

a

„Marcali Város településrendezési eszközeinek módosítása”
jóváhagyására

Tisztelt Képviselő-testület!

Marcali Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a 259/2015. (XII. 17.), a 2/2016. (I. 14.) és a 102/2016. (05. 26.) sz. határozataival kezdeményezte a hatályos településrendezési eszközök módosítását.

A településrendezési eszközök véleményezési anyagának egyeztetése az államigazgatási szervekkel, valamint az érintett területi és települési önkormányzatokkal a jogszabályi előírásoknak megfelelően megtörtént.

A partnerségi egyeztetés keretében a véleményezési anyag 2016. június 30. – 2016. július 15. között közszemlére kifüggesztésre került. A tervvel kapcsolatban vélemény, észrevétel nem érkezett.

Az állami főépítész záró szakmai véleményében – észrevétellel – a módosítást elfogadásra javasolja. Az általa tett észrevétel alapján a jóváhagyásra váró anyag javításra került. (Az állami főépítész záró véleményét az előterjesztés 1. melléklete tartalmazza.)

A településszerkezeti terv-módosítást a 2. sz. melléklet, a helyi építési szabályzat- és a szabályozási terv módosításokat a 3. sz. melléklet tartalmazza.

Kérjük, hogy a Képviselő-testület határozattal fogadja el a módosított településszerkezeti terv-módosítást, valamint alkossa meg a helyi építési szabályzat és az annak mellékleteit képező szabályozási terv módosításokról szóló rendeletet.

Határozati javaslat

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Marcali Város településrendezési eszközeinek módosítása” című előterjesztést és úgy dönt, hogy a 98/2013 (VI.27.) sz. Képviselő-testületi határozattal megállapított Településszerkezeti tervét az előterjesztés 2. melléklete szerinti Településszerkezeti leírás és Településszerkezeti tervlap szerint módosítja.

Felelős: Dr. Sütő László
Polgármester
Határidő: értelem szerint

Marcali, 2016. november 4.

Dr. Sütő László
Polgármester



SOMOGY MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SOD/08/70-6/2016.
Ügyintéző: Kétnyári Aranka
Telefon: 82/502-660; 20/9409-239
e-mail: ketnyari.aranka@somogy.gov.hu

Tárgy: Marcali TRE módosítás
- **záró szakmai vélemény**
Hiv.szám: 59/72/2016.
Ügyintézőjük: Virányi István főépítész

Dr. Sütő László részére
polgármester
Marcali Város Önkormányzata

Marcali
Rákóczi u. 11.
8700

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú levelében Marcali város módosuló településrendezési eszközei tervezetének záró véleményezését kéri a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TFR) 40. § előírásai alapján, egyszerűsített eljárás keretében.

Megkereső leveléhez mellékelten megküldte a záró véleményezési dokumentációt papír alapon és elektronikus adathordozón, amely tartalmazza a településrendezési leírást, a megalapozó vizsgálatot, az alátámasztó munkarészeket, a jóváhagyandó településrendezési eszközök tervezetét, a Kt. véleményezési szakaszt lezáró döntését, valamint az eljárás során keletkezett iratanyagokat.

Módosuló, hatályos településrendezési eszközök:

- 98/2013. (VI. 27.) Kt. határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv
- Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének *Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról* szóló 11/2013. (VI.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **HÉSZ**)

Tervezett módosítás:

1. Degradációs kiserőmű (5 MW alatti) és pelletüzem létesítése céljából a 326/9 hrsz-ú telek átsorolása a Kt. 259/2015. (XII.17.) számú döntése alapján (Gksz → Gip).
2. Kossuth u. – Vasútvonal – Puskás Tivadar u. – belterületi határ által határolt tömb módosítása a Kt. 2/2016. (I.14.) számú döntése alapján (Gksz → Gip, KÖu, V).
3. HÉSZ javítás a Gksz 10 építési övezet előírásait érintően a Kt. 259/2015. (XII.17.) számú döntése alapján.
4. Hulladékgyűjtőközpont védőtávolságának javítása a Kt. 102/2016. (05.26.) sz. döntése alapján.

Az Önkormányzat településrendezési feladatát az Étv. 6/A. § (3) bekezdése alapján Virányi István főépítész bevonásával látja el.

Az Önkormányzat a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése céljából az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) előírásai alapján a környezet védelméért felelős szervek véleményét megkérte. A vélemények alapján úgy döntött, hogy a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges. Az 1. számú módosításról: a kiserőműre környezeti hatástanulmány készült, amelyre a Baranya Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya 2016. július 11-én kiadott 1615-19/2016. ügyiratszámú környezetvédelmi engedélyt adott.

A 4. számú módosítás a Baranya Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya 2016. május 11-én kelt 167-12/2016. ügyiratszámú környezetvédelmi engedélyén alapul.

A Környezetterv Kft. (vezető településrendező tervező: Lázár Tibor TT/1 01-5041) által 2016. szeptember dátummal készített „*Marcali város településrendezési eszközeinek módosítása*” című záró véleményezési dokumentációt áttanulmányoztuk, melyre az alábbi szakmai véleményt adjuk:

A záró szakmai véleményezésre megküldött dokumentációról megállapítottuk, hogy a jogszabályi előírások alapján benyújtandó munkarészeket tartalmazza. A jóváhagyandó munkarészekről megállapítottuk, hogy a véleményezési szakaszban érkezett szakmai véleményeket figyelembe vették, ezért

**a módosuló településrendezési eszközök tervezetét az alábbi javítás elvégzését követően
elfogadásra javasoljuk.**

Közbenső szakmai véleményünkben észrevételeztük az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő, tájékoztató szövegrészek megkülönböztetését, amelyeket a jelmagyarázatban is kértünk szerepeltetni. A kért javítás a tervlapokon és a jelmagyarázatban megtörtént, a módosító rendelet azonban nem rendelkezik a jelmagyarázat módosításáról, ezért kérjük az arra vonatkozó rendelkezést meghozni.

Kérjük továbbá figyelemmel lenni arra, hogy a jelmagyarázat módosításához a hatályos jelmagyarázatot vegyék alapul. Kérjük a beépítésre szánt építési övezetek és a beépítésre nem szánt övezetek megkülönböztetését változatlanul hagyni, és a „Gép” építési övezettel kérjük a jelmagyarázatot kiegészíteni. Kérjük a „közlekedési célú/nem közlekedési célú közterület” megnevezést változatlanul hagyni, mert a **zöldterület - a hatályos tervnek megfelelően - nem közlekedési célú közterület!**

Tájékoztatás a további teendőről:

Az eljárás során a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása egyszerre készült, véleményezése párhuzamosan folyt. Ezzel kapcsolatosan felhívjuk a figyelmet a TFR 33. § (1) bekezdésére, amely szerint a településszerkezeti terv elfogadásáról szóló döntés meg kell, hogy előzze a helyi építési szabályzat elfogadását.

Kérjük Tisztelt Polgármester Urat, hogy a településrendezési eszközöket módosító határozatot és rendeletet, valamint azok mellékleteit - az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt - a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül küldje meg az állami főépítési hatáskörben eljáró Somogy Megyei Kormányhivatalnak és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek, vagy küldjön értesítést az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérési lehetőségéről.

A TFR, valamint az Étv. előírásai alapján felhívjuk Tisztelt Polgármester Úr figyelmét arra, hogy gondoskodnia kell a településrendezési eszközök nyilvánosságáról, az önkormányzat honlapján való közzétételéről, valamint az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az *Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § rendelkezései alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékleteket az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a *Nemzeti Jogszabálytárról* szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet, valamint az *önkormányzati rendeleteknek és jegyzőkönyveknek a fővárosi és megyei kormányhivatalok részére történő megküldésének rendjéről* szóló 23/2012. (IV. 25.) KIM rendelet rendelkezései alapján a jegyző köteles a képviselő-testület által megalkotott, a polgármester és a jegyző által aláírt és kihirdetett önkormányzati rendeletet, valamint a módosított önkormányzati rendelet jövőbeni időállapota szerinti egységes szerkezetű szövegét a Nemzeti Jogszabálytárban közzétenni, és a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül megküldeni az illetékes kormányhivatalnak. Kérjük figyelemmel lenni arra, hogy a HÉSZ melléklete a szabályozási terv, ezért az egységes szerkezetű szabályozási tervet is fel kell tölteni a Nemzeti Jogszabálytárba.

A hatályba lépést követően kérjük az egységes szerkezetű településrendezési eszközöket digitális adathordozón és annak aláírt, önkormányzati bélyegzővel ellátott, eredeti méretarányban dokumentált példányát papíralapú adathordozón is szíveskedjenek rendelkezésünkre bocsátani.

A megyei kormányhivatal állami főépítési feladatát és hatáskörét a *főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, illetékességét a *fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról* szóló 66/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó záró szakmai véleményünket a TFR 40. § rendelkezésére figyelemmel adtuk.

Kaposvár, 2016. október 24.

Tisztelettel:

Dr. Neszményi Zsolt kormány megbízott nevében és megbízásából:



Dr. Horváth János
38. osztályvezető – állami főépítész
főosztályvezető helyettes

2.1. melléklet a ./2016. (...) sz. határozathoz

**A 98/2013 (VI.27.) SZ. HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA**

1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

1.1. Területfelhasználás

A 98/2013 (VI.27.) sz. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terv az alábbi területeken módosul:

1. A Puskás Tivadar utca északi oldalán fekvő 326/9 hrsz-ú telek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területfelhasználási egységből **Egyéb ipari területbe** kerül, melynek beépítési sűrűsége 1,5.
2. A Puskás Tivadar utca és a Kossuth Lajos utca közötti 2636/6-11 és 2640/14 hrsz-ú telkeket magába foglaló terület illetve a 328/4 hrsz-ú telek nagyobbik - 3. pont szerinti terület nélküli - része kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területből **Egyéb ipari területbe** kerül átsorolásra, melynek beépítési sűrűsége 1,5.
3. A 328/4 hrsz-ú telek 328/2 és 328/3 hrsz-ú telkek közé ékelődő árok része kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területből **Vízgazdálkodási területbe** kerül.

A településszerkezeti terv leírás 3. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE c. fejezet 3.1. Beépítésre szánt területe c. alfejezete a „GAZDASÁGI TERÜLETEK-re vonatkozóan az alábbiak szerint módosul:

„GAZDASÁGI TERÜLETEK

Ipari terület

Egyéb ipari területként került már korábban kijelölésre a központi belterületől délkeletre eső, a Kaposvári úton, illetve a jövőben az elkerülő útról megközelíthető tervezett Ipari Park még beépítetlen területe.

A **korábbi** hatályos terv a meglévő majorokat is Egyéb ipari gazdasági területként kezeli, azonban a módosítás ezeket különleges területbe sorolja át, így az Ipari gazdasági területek ezek területével csökken (a Lehel utca végén lévő major, Horvátkúti major, külterület 0171/1 hrsz-ú major, Bize sertéstelep).

Egyéb ipari területbe kerül átsorolásra a Puskás Tivadar utca északi oldalán fekvő 326/9 hrsz-ú telek valamint a Puskás Tivadar utca és a Kossuth Lajos utca közötti 328/4, 2636/6-11 és 2640/14 hrsz-ú telkek területe.

Kereskedelmi, szolgáltató terület

A kereskedelmi, szolgáltató terület Marcali területén elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Ide kerültek besorolásra a meglévő és korábban kijelölt gazdasági telephelyek a keleti iparterületen **(kivéve a 326/9, 328/4, 2636/6-11, 2640/14 hrsz),** a Noszlopy Gáspár utca mentén (malom, benzinkút, stb.), a Dózsa György utca melletti területen, kisebb meglévő telephelyek a lakóterületbe ágyazva (Vereckei utca, Kozma Andor utca, Templom utca). A boronkai szarvasmarhatelep Kereskedelmi szolgáltató terület besorolása megmarad.

Új kereskedelmi, szolgáltató területként határozza meg a módosított Településszerkezeti terv a meglévő gazdasági telephelyek (Ziehl-Abegg Noa Ép Kft) bővítéseként a Puskás Tivadar utca végénél lévő 0220/9, 0221/8 hrsz egy részét, össz. 5,4 ha területtel. A Liszt Ferenc utcai részen is kibővül a terület a 299 hrsz-ú telek bevonásával, mely falusias lakóövezetből kerül át kereskedelmi, szolgáltató területbe.”

1.2. Egyéb Településszerkezeti tervi módosítások

Belterülethatár átvezetések

A belterülethatár változás átvezetése csak a fenti területfelhasználási módosításokkal kapcsolatban lévő területen történik:

- Módosul az ún. keleti gazdasági terület északi belterületi határa, a 0252/2 hrsz-ú telek belterületbe került 2647 hrsz-on, így a belterület határa ezt a telket is magába foglalóan módosul.
- Belterület határ változás továbbá a Kossuth utca végénél lévő telephely esetében, itt a 0257/4 hrsz-ú telek egy része került belterületbe a terv szerint, a 2640/10 hrsz-ú telek területe nőtt, így itt is aktualizálásra kerül a belterület határa.

Védőtávolság módosítása

A külterületi Különleges terület – hulladékgazdálkodási központ (Khull) területén, a 097/7 hrsz-ú telken új komposztáló telep létesül, amely létesítésére kiadott környezetvédelmi engedély alapján a hatályos Településszerkezeti terven jelölt védőtávolság módosul. A hatályos terv szerinti Khull területfelhasználási egység határától számított 500 m-es védőtávolság helyett az új komposztáló telep határától mért 1000 m-es védőtávolság kerül jelölésre a Településszerkezeti terven.

2. VÁLTOZÁSOK

Az 1-es fejezet már tartalmazza a beépítésre szánt területek változását.

A területfelhasználáson belüli változások nem jelentősek, csak beépítésre szánt területeket érint a módosítás a gazdasági területen belül, A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A hulladékgazdálkodási központ körüli védőtávolság növekedése a környezet területfelhasználásának módosítását nem igényli.

3. TERÜLETI MÉRLEG

A hatályos településszerkezeti tervhez nem készült területi mérleg, így csak a jelen módosítások területi mérlege kerül bemutatása.

Marcali területén a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület nagysága a módosítás következtében 24,1 ha-al csökken.

Az Egyéb ipari terület területe, azaz 22,98 ha-al nő.

A Vízgazdálkodási terület területe 0,12 ha-al nő.

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TEVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

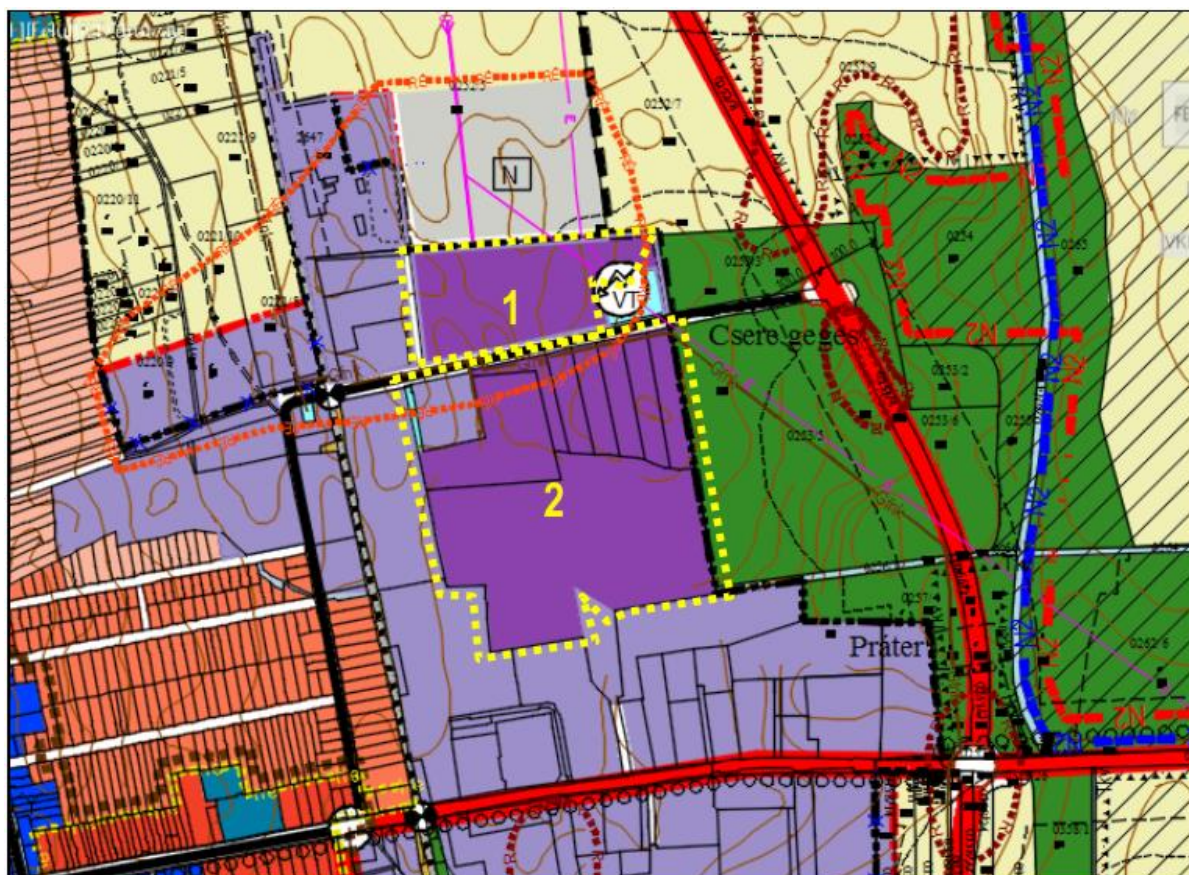
A módosítással érintett területek a Balaton törvény térségi szerkezeti tervén települési térség, illetve U2 gazdasági övezetben fekszik. A módosítással érintett területekre nem fed rá olyan kiemelt térségi és OTTrT szerinti övezet, amelyet pontosítani kellene.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a terv módosítás a Balaton törvénnyel és az OTTrT-vel egyaránt összhangban van, ennek külön igazolása nem szükséges.

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK

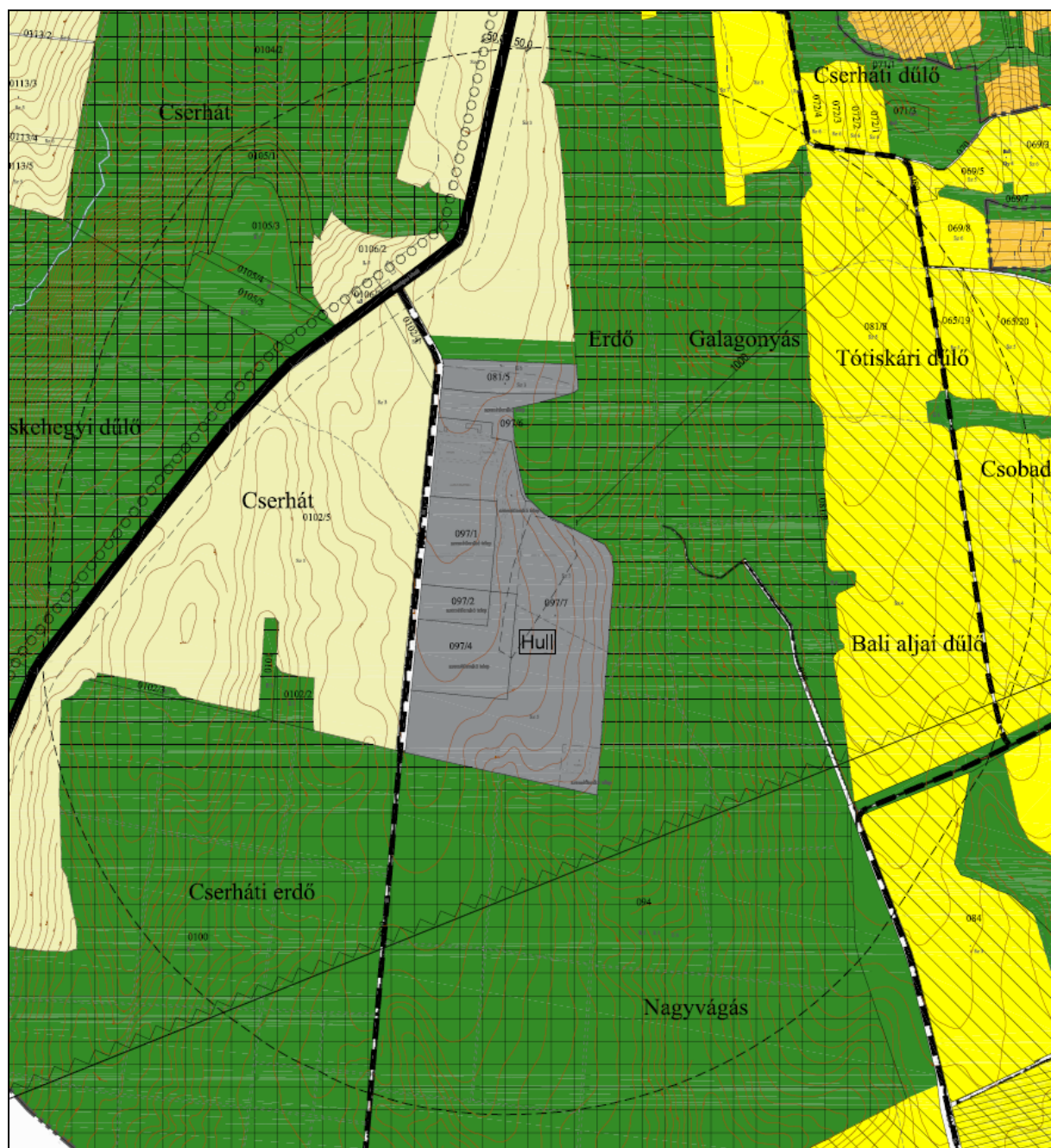
A módosítás következtében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték számítását nem kell elvégezni.

2.2. melléklet a .../2016. (...) sz. határozathoz



Településszerkezeti terv módosítása (belterület)

2.3. melléklet a .../2016. (...) sz. határozathoz



Településszerkezeti terv módosítása (külterület)