

VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE
8700 Marcali, Rákóczi u. 11. Pf: 5.
Telefon: 85/501-003
E-mail: polghiv@marcali.hu
Fax: 85/501-055



Ügyiratszám: 468/35/2017.
Ügyintéző: Virányi István főépítész

6. számú előterjesztés

ELŐTERJESZTÉS
MARCALI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
2017. május 18.-i ülésére
a Marcali Településrendezési eszközök 2. számú módosítás véleményezési anyagával
kapcsolatos vélemények, észrevételek elfogadásáról.

Tisztelt Képviselőtestület!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 39.§. (2) bekezdés alapján a módosítással kapcsolatban a véleményezést követően a beérkezett véleményeket, ismertetni kell a Képviselő-testülettel, melynek elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról a Képviselő-testület dönt. A véleményezés ezzel lezárul és a módosítást e Képviselő-testületi határozattal végső szakmai véleményezésre meg kell küldeni az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei Kormányhivatalnak.

A terv-módosítás véleményeztetését a Korm. rendelet 32.§ (4) bekezdés figyelembevételével a 32.§ (1) bekezdés b) pontja alapján egyszerűsített eljárás keretében folytattuk le.

Az érdekelt államigazgatási szervek és az érintett önkormányzatok véleményeit összefoglaló táblázatot, valamint a partnerségi egyeztetés keretében megfogalmazott véleményeket és az azokra adott válaszokat jelen előterjesztés mellékletei tartalmazzák.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, és hozza meg döntését annak érdekében, hogy végső szakmai véleményezésre az anyag megküldhető legyen az állami főépítész hatáskörében eljáró Somogy Megyei Kormányhivatalnak.

HATÁROZATI JAVASLAT

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Marcali Településrendezési eszközök 2. számú módosítás véleményezési anyagával kapcsolatos vélemények, észrevételek elfogadásáról szóló előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) megállapítja, hogy a településrendezési eszközök módosításának véleményezési szakaszában minden érdekelt államigazgatási szerv és érintett önkormányzat a véleményezési dokumentációt megkapta,
- b) a 2. számú módosítással kapcsolatos korábbi, 197/2016. (XI.24.) számú határozat 1. b) pontját pontosítja, az átsorolás a 04/1-24 hrsz-ú telkek helyett a 04/1-12, 04/14-24, 04/26-29 és 06/12-16 hrsz-okat érintse. A módosítás során a 04/13, a 05 valamint a 04/25 hrsz-ú utak közlekedési területben maradjanak. A pontosított szöveg az alábbi:
„Marcali zártkert 04/1-12 hrsz, 04/14-24 hrsz, 04/26-29 hrsz és 06/12-16 hrsz-ú telkek átsorolása általános mezőgazdasági területből (MÁ) kertes mezőgazdasági területbe (MK). „
- c) a beérkezett véleményeket és az arra adott válaszokat elfogadja,
- d) megállapítja, hogy a partnerségi egyeztetés szabályairól hozott 4/2017. (III.02.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint, annak mellékletében meghatározott partnerekkel a partnerségi egyeztetés megtörtént, a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvet tudomásul veszi, a partnerségi véleményezésre adott válaszokat elfogadja,
- e) kéri a tervezőt, hogy az elfogadott vélemények és válaszok alapján a véleményezési anyagot javítsa.

2. Marcali Város Önkormányzat Képviselő-testülete a fentiek alapján az eljárás véleményezési szakaszát lezárja és felkéri a polgármestert, hogy e döntést tegye közzé, a vélemények másolatát, valamint a vélemények és válaszok alapján javított tervdokumentációt a Somogy Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésének végső szakmai véleményezésre küldje meg.

Felelős: Dr. Sütő László polgármester

Határidő: folyamatos

Marcali, 2017. május 4.

**Dr. Sütő László
Polgármester**

MARCALI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁS VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSÁBAN MEGKERESETT ÁLLAMIGAZGATÁSI- ÉS EGYÉB SZERVEK VÉLEMÉNYEINEK ÖSSZEFOGLALÓJA

Államigazgatási szervek (és sorsszámok)	Címük	Véleményt adott	Véleményt <u>nem</u> adott	Vélemény
1	Somogy Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész	7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1.	X	A Településszerkezeti terv esetében az Általános mezőgazdasági területből (Má) Kertes mezőgazdasági területbe történő átsorolás esetében kifogásolja, hogy az átsorolandó terület nem egyezik meg a Képviselő-testület döntésében szereplő hrsz-okkal, kéri a módosítást a Kt. döntéssel összhangba hozni. Az 1-es módosításban az Lke13 építési övezet paraméterei nem egyeznek a rajzon és a rendelettervezet táblázatában. Javasolja az Lke12 és Lke13 építési övezet összevonását. Kéri a 2317/1 és 2316 hrsz-ú telkeket Lke3 építési övezetben megtartani. Kéri az 1.5.2. fejezetet (Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések) kiegészíteni és a TFR előírásainak megfelelő telepítési tanulmánytervet és beépítési tervet kéri megküldeni. Kéri a HÉSZ bevezető és záró részét javítani a megküldött szöveg szerint. Kéri a záró dokumentációt a főépítész aláírásával ellátni. A környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartják szükségesnek. Ld. a Válaszokat külön
2	Somogy Megyei Kormányhivatal Kaposvári Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály	7400 Kaposvár, Damjanich u. 11-15.	X	A Járási Hivatal a dokumentációt elfogadásra és jóváhagyásra javasolja. A környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartják szükségesnek.
3	Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság,	7625 Pécs, Tettye tér 9., Postacím: 7602 Pécs, Pf. 312., dunadrava@ddnp.kvvm.hu		X
4	Baranya megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (területi vízvédelmi hatóság)	7627 Pécs, Engel János utca 1. 7627 Pécs Pf.: 10.	X	Kifogást nem emel a módosítással érintett terület vízbázis védőövezetét nem érint. A környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek. Felhívja a figyelmet a hatályos jogszabályokra.
5	Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	7623 Pécs, Köztársaság tér 7., Postacím: 7602 Pécs, Pf.: 101., titkarsag@ddvizig.hu ,	X	Érdemi észrevétele nincs. Marcali bel- és külterülete az OTrT szerint az országos vízminőségvédelmi övezetben helyezkedik el. A módosításoknak ugyan nincs vízminőség-védelmi kihatása, de az összegyűlt csapadékvizek eljutnak a Balatonba ezért a vonatkozó jogszabályokat maradéktalanul kell tartani.
6	Somogy Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (tűzvédelem, polgári védelem)	7400 Kaposvár, Somssich P. u. 7. 7401 Kaposvár Pf. 71.	X	Tűz- és polgári védelmi, iparbiztonsági szempontból kifogást nem emel. A környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek. Javasolja a HÉSZ módosítását, ugyanis a dokumentáció 2.1.3 fejezet utal a HÉSZ 49. §-ában a nádfedés alkalmazhatóságára, de azt csak az OTSZ engedélye alapján lehet. Válasz: A HÉSZ 49.§ (12) bekezdése is utal arra, hogy nádfedés, csak az OTSZ szerinti feltételekkel alkalmazható.
7	Somogy Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	7400 Kaposvár Fodor József tér 1.	X	Közegészségügyi szempontból kizáró ok nem merül fel. A környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.
8	Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal	1066 Budapest, Teréz körút 62. 1387 Bp. Pf. 30.		X
9	Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Légügyi Hivatal	2220 Vecsés, Lincoln út 1 Quadrum Irodaház, földszint, caa@nkh.gov.hu	X	A módosításhoz hozzájárul.
10	Somogy Megyei Kormányhivatal Kaposvári Járási Hivatal Műszaki, Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály	7400 Kaposvár, Vásártéri utca 2.	X	A módosításhoz kikötés nélkül hozzájárul.
11	Somogy Megyei Kormányhivatal Kaposvári Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1	X	Műemléki és régészeti szempontból észrevételt nem tesz. Felhívja a figyelmet az örökségvédelemmel kapcsolatos jogszabályokra és teendőkre. A környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartják szükségesnek. Választ nem igényel.
12	Somogy Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály,	7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1.,	X	Nem emel kifogást.

Államigazgatási szervek (és sorszámok)		Címük	Véleményt adott	Véleményt <u>nem</u> adott	Vélemény
13	Somogy Megyei Kormányhivatal Kaposvári Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály	7400 Kaposvár, Fodor József tér 1.,	X		Adatszolgáltatásként megadja a településre vonatkozó erdészeti adatszolgáltatást. Kifogást nem emel. (Felülvizsgálat előzetes tájékoztatásaként kezeli a megkeresést.)
14	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal	1135. Lehel utca 35-37. 1555 Budapest, Pf.: 70	X		Tekintettel arra, hogy a módosítás honvédelmi érdeket nem érint, észrevételt nem tesz.
15	Baranya Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály	7623 Pécs, József Attila utca 5.	X		A dokumentáció a Bányafelügyelet feladat- és hatáskörébe tartozó követelményeknek megfelel. A módosításokkal szemben kifogást nem emel. A Bányafelügyelet hatáskörébe tartozó szakterületen nem várható jelentős környezeti hatás.
16	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	7624. Pécs Alkotmány utca 53. 7602 Pécs, Pf. 459.	X		A módosításokkal kapcsolatban kifogást nem emel.
17	Somogy Megyei Önkormányzat	7400. Kaposvár Fő u. 10.	X		A módosításhoz észrevétele nincs. A későbbi fejlesztési elképzeléseknél kéri figyelembe venni a Somogy megye Területrendezési tervéhez kapcsolódó célkitűzéseket.
18	Mesztegyő község önkormányzata	8716 Mesztegyő. Szabadság tér 6.	X		Mesztegyő Önkormányzata észrevételt nem kíván tenni
19	Gadány község önkormányzata	8715 Gadány. Fő utca 81.	X		Gadány Önkormányzata észrevételt nem kíván tenni
20	Hosszúvíz község önkormányzata	8714 Hosszúvíz. Fő utca 45.	X		Hosszúvíz Önkormányzat észrevételt nem kíván tenni
21	Kéthely Önkormányzata	8713 Kéthely, Ady Endre u. 1.		X	
22	Somogyszentpál Önkormányzata	8705 Somogyszentpál, Kossuth tér 1.		X	
23	Csömend Önkormányzata	8700 Csömend Árpád utca 2.	X		Észrevételt nem tesz.
24	Libickozma Önkormányzata	8707 Libickozma, Fő u. 29.		X	
25	Somogyzsitfa Önkormányzata	8734 Somogyzsitfa, Május 1. u. 64.		X	
26	Somogyásámsón Önkormányzata	8733 Somogyásámsón, Fő utca 98.		X	
27	Kelevíz Község Önkormányzata	8117 Kelevíz, Vörösmarty u. 45	X		Kelevíz Önkormányzata észrevételt nem kíván tenni

VÁLASZOK

Marcali Településrendezési eszközeinek 2. számú módosítása vonatkozásában beérkezett véleményekre

SOMOGY MEGYEI KORMÁNYHIVATAL, KORMÁNYMEGBÍZOTTI KABINET, ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

1. A Településszerkezeti terv esetében az Általános mezőgazdasági területből (Má) Kertes mezőgazdasági területbe történő átsorolás esetében kifogásolja, hogy az átsorolandó terület nem egyezik meg a Képviselő-testület döntésében szereplő hrsz-okkal, kéri a módosítást a Kt. döntéssel összhangba hozni.

Válasz:

A Kt. döntés a 04/1-24 és 06/12-15 hrsz-ú területek átsorolásáról szól.

A felsorolás valóban nem volt pontos, mert nem említi külön a 04/13 és 04/25 hrsz-ú utakat. A 04/13 hrsz-ú és a 04/25 hrsz-ú út közlekedési terület marad. A hrsz-ok tekintetében a módosítási szándék világos, de a véleményezést lezáró határozat pontosítja a módosítandó területet.

A „zártkert jellegű területrészek” kifejezés a TSZT leírásban szerepel, nem pedig a HÉSZ-ben ahol fogalom lenne. Nem látjuk hibásnak a megnevezést, mert pontosan kifejezi a területhasználatot, de kiegészítjük a kifejezést, a „zártkerti használathoz hasonló területhasználatú felaprózott mezőgazdasági területek” –re.

A zártkerti határt módosító javaslatot a Településszerkezeti tervről és a TSZT leírásból is töröljük.

A Településszerkezeti terv TFR-nek megfelelő felülvizsgálatáig a jelen módosításban is szereplő – Btv 4/13 sz. mellékletének megfelelő kiemelt térségi övezetek lehatárolását tartalmazó teljes tervlap kerül jóváhagyásra. A tervlapon csak a jelölt általános mezőgazdasági terület és kertes terület lehatárolása „módosul” a hatályos tervhez készült, alátámasztó munkarészben szereplő lehatároláshoz képest.

A jóváhagyandó szerkezeti tervlaphoz mellékeljük a „változással érintett terület határát” is jelölő jelmagyarázatot.

2. Az 1-es módosításban az Lke13 építési övezet paraméterei nem egyeznek a rajzon és a rendelettervezet táblázatában. Javasolja az Lke12 és Lke13 építési övezet összevonását.

Válasz:

A két új övezet kialakítását maga a beruházó kérte, a telekméretnek valóban nincs nagy jelentősége ebben az esetben, azonban a lakásszám eltérő a két építési övezetben, így összevonásuk nem lehetséges.

3. Kéri a 2317/1 és 2316 hrsz-ú telkeket Lke3 építési övezetben megtartani.

Válasz:

Mindkét telek a fejlesztési területbe tartozik, a Fejlesztővel kötött Településrendezési szerződésben szereplő terület. Sarok telkes beépítése miatt nem azonos szerepkörű a szomszédos Lengyelkert utcai telkekkel és a 2317/1 hrsz-ú telken szintén már 4 lakásos lakóépület áll. A két telek 700 m² körüli területű, de kialakult területű és beépült, így a nagyobb telekméret meghatározása nem befolyásolja a két telek beépítését.

Kéri az 1.5.2. fejezetet (Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések) kiegészíteni és a TFR előírásainak megfelelő telepítési tanulmánytervet és beépítési tervet kéri megküldeni.

Válasz:

A záró véleményezési dokumentációban (Cd-n) a Telepítési tanulmánytervet mellékeljük, az 1.5.2 fejezetet kiegészítjük.

Kéri a HÉSZ bevezető és záró részét javítani a megküldött szöveg szerint.

Válasz:

A vonatkozó szövegrészeket módosítjuk a javaslatok szerint.

Kéri a változással érintett területek határát egységesen jelölni.

A jelöléseket egységesítjük (fekete), megjegyezzük, hogy jelentőségük nincsen, az egységesítéskor a változással érintett területek már nem kerülnek jelölésre.

A Főépítész aláírása pótlásra kerül a Záró véleményezési dokumentációban.

Marcali-Budapest, 2017. május 4.

Bárdosi Andrea
vezető településtervező sk.


Virányi István
városi főépítész

Vető Attila
8700 Marcali
Táncsics M. utca 64.

Vinczei - Nagyé László
ÉRKEZETT
2017 MÁRC 24.

Marcali Városi Önkormányzat
8700 Marcali
Rákóczi utca 11.

Marcali Közös Önkormányzati Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
Erkezett: 2017 MÁRC 28.	
Szám: 68-30/2017	

Tárgy: Marcali településrendezési eszközök 2. számú módosításhoz észrevétel bejelentése

Tisztelt Polgármester úr!

A tárgyi ügyel kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem.

A tervezett tanulmányterv érinti a saját tulajdonomban levő (Marcali, Táncsics Mihály utca 64. HRSZ:2333.) ingatlanomat. **A tervezett tanulmánytervet részletesen átnéztem és annak tartalmával nem értek egyet.**

A mai napig a Kányai Ingatlanforgalmazási Kft. vagy a tervet készítő vállalkozás részéről engem, mint érintett ingatlanulajdonost senki nem keresett meg a rendezési tervmódosítási törekvésével kapcsolatban. Egy előzetes (tervezést megelőző) megkeresés alapján az érintett tulajdonosok tájékoztatást követően nyilatkozhattak volna a módosításról, illetve az érintett területek esetleges eladásával kapcsolatban. A tervezési munkát célszerű lett volna ezek után elindítani.

Én a www.marcali.hu weboldalról értesültem (2017 03.23 napon) a rendezési terv módosítás tervezetről. Több érintett ingatlanulajdonos valószínűleg nem tudhat a tervezett módosításról, illetve arról hogy lehetősége van azzal kapcsolatban írásban nyilatkozni.

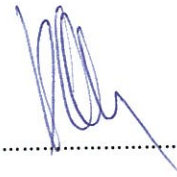
Indokaim:

- A Marcali, Táncsics Mihály utca 64. HRSZ:2333. ingatlanom jelenleg nem eladó, sem egyben sem részben.
- A tervezett módosítás az ingatlanom értékét jelentősen csökkentené, mivel azt keresztülvágná egy út és az úthoz tartozó közművezetékek (szennyvízátelő szaghatással). Az ingatlanom használhatóságát jelentősen korlátozná, mivel a keresztelő út miatt az ingatlanom kettő darabra válna szét.
A terület csapadékvíz elvezetése nem megoldott, mivel a Lengyelkert utcában nincs kialakítva csapadékvíz rendszer.

- Az érintett ingatlanok jelenleg nyugodt környezetben találhatóak nincs zaj, a munka végeztével és hétvégén lehet pihenni. A Táncsics Mihály utca a város falusias részéhez tartozik egy telken egy lakóház található. A kertembe egy hat önálló lakóegységes emeletes épületet terveztek, amelynek használata során a területre jelenleg jellemző nyugaltság megszűnik. A terveken csak a Táncsics utcai oldalon 4 db ilyen társasház létesülne, ami 24 önálló ingatlant és becsülve dupla ennyi gépkocsit jelent. A tervezett út túloldalán telkenként 4 db önálló építmény van tervezve szintén 6 lakóegységgel. A parkolás a Jázmin utcában már most nem megoldott, zsúfoltság van.
- A kertembe tervezett emeletes építményekből jó rálátás nyílna az udvaromra, ami a megmaradó ingatlanom használhatóságát csökkentené, a komfortérzetemet jelentősen rontaná.
- A Kányai Ingatlanforgalmazási Kft. Marcaliban évente egy darab többlakásos társasházat épít. A tervek szerint az érintett területen kilenc telek alakulna ki. Ez azt jelenti, hogy az eddigi gyakorlatnak megfelelően a tervezett telkeken kilenc évig építkezés folya tavasztól a fagyok beálltáig. Nekem és a többi itt lakónak az ezzel járó zajokat (betonkeverő, lapvibrátor, teherautók, ács munkák, sarokcsiszoló használata (flex), stb.) a hét bármely napján és a hétvégéken is túrnünk kellene.
- A tervek alapján a terület túlszűfolttá válik, elveszíti a jelenlegi nyugodt családiházak jellegét. A beruházás célja jól látható, ingatlanonként a legmagasabb darabszámú lakóegységek kialakítása, a jelenlegi területtulajdonosok komfortérzetének csökkenése árán is.
- A városban jelenleg építési telekből bő választék van, négy különböző helyen találhatóak korábbi ingatlanfejlesztésből közművesített telkek.
- Az új ingatlanok kialakításának tervezése az érintett tulajdonosok megkérdezése nélkül kezdődött meg.

Marcali, 2017. március 24.

Tisztelettel:



Vető Attila

EMLÉKEZTETŐ

Készült: a Marcali Közös Önkormányzati Hivatal nagytermében 2017. március 27-én tartott lakossági fórumról.

Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ív szerint.

Virányi István városi főépítész:

Tisztelettel köszöntöm a lakossági fórumon megjelenteket, érdeklődőket, képviselő urat, polgármester urat. Jogszabály írja elő, hogy minden rendezési terv-módosítás esetén ez év január 1-től a partnerségi egyeztetés keretében kötelező lakossági fórumot is tartani. Emellett a honlapon illetve a hirdető táblán itt a hivatal előterében meghirdetett módon írásban is lehet véleményezni a tervet. Ez a 2013-ban elfogadott településrendezési eszközöknek a második módosítása, ami alapvetően 3 téma köré csoportosítható. Az egyik a Noszlopy, Lengyelkert, Táncsics és Nagygombai utcai tömb módosítási igénye. A lényege, hogy a hatályos terv a Jázmin utca folytatásában tervez utcanyitást. De a hatályos tervben jellemzően családiházak beépítést szerepel. A módosítás tárgya az, hogy kis társasházak beépítés születhessen, oly módon, hogy marad a kertes lakóterületi építési övezeti besorolás, ahol az országos szabályok által kivételesen lehetővé tett maximum 6 lakásos telkek kerülhetnének kialakításra. Ez nem zárja ki azt, hogy akár 1 lakás épüljön egy telken, de a kezdeményező szándéka az, hogy minden telken 6 lakás megépíthető legyen. Az önkormányzat vállalta, hogy kezdeményezi a rendezési terv módosítását. Településrendezési szerződés kötött a vállalkozó és az önkormányzat között, melynek lényege az, hogy a fejlesztő finanszírozza a rendezési terv módosítását, valamint a Jázmin utca és Nagygombai utca nyomvonalán a Noszlopy utcában meglévő lakatlan házat tartalmazó telek megvételével együtt az összes utat közművel együtt ki is építi. Itt a falon kifüggesztve látható az a véleményezési anyag, ami az államigazgatási szerveknek szétküldésre került. A lakossági véleményezésre most van lehetőség, illetve írásban is lehet véleményezni. A másik jelentősebb módosítás a szőlőhegybe beékelődő általános mezőgazdasági terület, amely szőlő és gyümölcsstermelésre szolgáló terület, ahol ehhez szükséges gazdasági épületek is épültek már. Általános mezőgazdasági területen a Balaton törvénynek megfelelően 20 ha terület nagyság felett lehet egyáltalán építeni. Itt kezdeményezés indult, hogy ez a zárvány terület kertes mezőgazdasági területként kerüljön szabályozásra, hogy a kertes mezőgazdasági építési lehetőségeknek megfelelően prэшázak is építhetők legyenek.

A harmadik része ennek a módosításnak, hibajavítás, mert 20 helyen nem azonos a szabályozási terven jelölt, illetve a helyi építési szabályzatban szereplő övezeti előírás, hogy az építési hatóság is megfelelően tudja a terveket kezelni, és információt szolgáltatni.

Ez a három dolog a módosítás tárgya. Az államigazgatási szervektől eddig beérkezett vélemények nem emelnek kifogást. Egy lakossági levelet kaptunk a Táncsics Mihály u. 64. szám alatti ingatlan tulajdonos Vető Attilától, aki leírja, hogy miért nem ért ezzel egyet. A képviselő-testületnek az államigazgatási és a lakossági vélemények alapján döntenie kell, hogy elfogadja-e, illetve milyen feltételekkel a rendezési terv módosítását. A végeredmény azon múlik, hogy sikerül-e egyezsége jutni a tömbben élőknek és a fejlesztőknek. Röviden ennyi, ha kérdés van szívesen válaszolok.

Vető Attila Táncsics Mihály u. 64. szám alatti lakos :

A Lengyelkerti részről és a Táncsics - Noszlopy utcai tömből van kérdésem. A tömb fejlesztését csak egy ütemben, teljes egészében lehet elkészíteni vagy részben is. Mire gondolok? A Jázmin utcában a Kányai Kft mondjuk a következő telekre egymással szemben tud építeni 2 társasházat, vagy pedig a teljes fejlesztést kell, hogy megvalósítsa ha a tulajdonosok eladják a telküket.

Virányi István városi főépítész:

A tervezett fejlesztésnek nem kell együtemben megvalósulnia. A településrendezési szerződésben az van, hogy a fejlesztőnek ki kell építeni az összes közművet. Ahhoz viszont a terület egy részének úttá kell minősülni. Nem kell az, hogy 1 év alatt vagy 3 év alatt ez az egész terület beépüljön. De a jogi lehetőségét a rendezési terv biztosítja. A megvalósulás üteme az ingatlantulajdonosok és a fejlesztő közötti megállapodástól függ.

Nagyné Gelencsér Éva műszaki és városüzemeltetési irodavezető :

Közműveket nem fog tudni kiépíteni. A közmű szolgáltató körvezetékét írt elő. Csak akkor tudja kiépíteni, ha kialakításra kerül az útterület.

Kánya Zsolt a Kányai Kft. képviselője:

Ez egy hosszabb távú folyamat, ehhez több kell, hogy ez a fejlesztés megvalósuljon.

dr. Sütő László polgármester:

Hogy haladjunk én a következőt gondolom. Magát a rendezési terv elfogadását javasolni fogom a képviselő-testületnek, de azt is jegyzőkönyve fogom mondani, hogy semmilyen szándéka nincs az önkormányzatnak ezt kikényszeríteni. Csak akkor van létjogosultsága a teljes megvalósításnak, ha a vállalkozó és az ott élők között az egyezség megkötődik. Ha nem akkor mi nem fogunk olyan döntést hozni, hogy a megvalósítást kikényszerítsük.

Virányi István városi főépítész:

Itt az lehet a kérdés, ami lehet, hogy testületi ülésen is felmerül, hogy mikorra épül ki az út és a közművek?

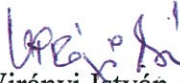
dr. Sütő László polgármester:

A rendezési terv ettől él, de meg kell egyezni a tulajdonosokkal. Ez így korrekt.

Virányi István városi főépítész:

Kérdése van valakinek? Nincs. Köszönjük a megjelenést, a lakossági fórumot bezárom.

Az emlékeztetőt összeállította:


Virányi István
városi főépítész

ÉRKEZETT

2017 ÁPR 03.

NYILATKOZAT

Tárgy: Marcali településrendezési eszközök 2. számú módosításának bejelentése Hivatal

KÖZPONT	
Érkezett: 2017 ÁPR 04.	
Zám: 468-33/2017	

Tisztelt Polgármester úr!

A hétfőn tárgyi üggyel kapcsolatban megtartott fórumról későn értesültünk, ezért most írásban tesszük meg nyilatkozatainkat.


A tulajdonunkban levő ingatlanok kerti részébe tervezett 6 lakásos társasházak építésének rendezési tervben való módosítását nem támogatjuk.

Az új ingatlanok kialakításához szükséges saját tulajdonú területeinket nem kívánjuk eladni. Kérjük, a rendezési tervet ne módosítsák ilyen irányba, mert a terület túlszűfolttá válik elveszíti jelenlegi „Nagyombai- falusias jellegét”. A rendezési terv módosításban szereplő hat lakásos társasházak okozta zsúfoltság a jelenleg itt élő emberek komfortérzetét rontaná. A Jázmin utca a megépített társasházak miatt már most is túlszűfolt, alul lettek tervezve a parkolóhelyek darabszáma, az autók sokszor a Lengyelkert utca járdáján parkolva férnek csak el.

Marcali, 2017.03.29.

név: Vető Anikó

Cím: 8700 MARCALI, TÁUSICS M. u. 64.

Aláírás: 

név: ANTALNÉ VESZTŐVÖS ERIKA

Cím: 8700 MARCALI, TÁUSICS U. 68.

Aláírás: 

név: GALLÉ DILLI ANNA
GAÁL BALÁZS

Cím: 8700 Marcali Táusics u. 64.

Aláírás: 


név: ANTAL ANNA

Cím: 8700 MARCALI TÁUSICS M. u. 64.

Aláírás: 

név: CSUHA JÓZSEF

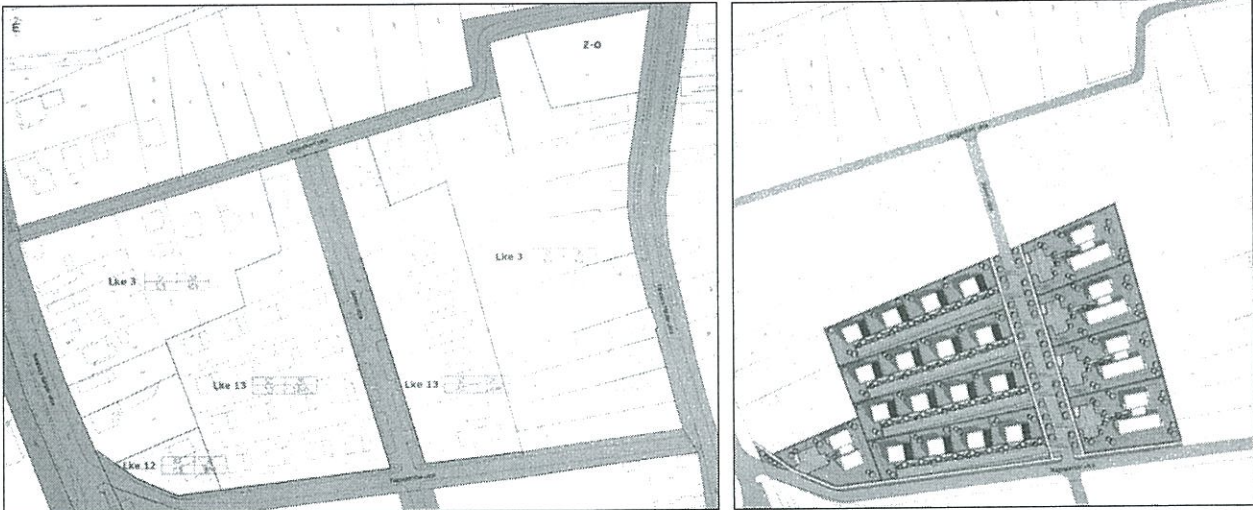
Cím: 8700 MARCALI TÁUSICS U. 66.

Aláírás: 

1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

Az 1-es módosításra vonatkozóan településrendezési szerződés került megkötésre a Kányai Ingatlanforgalmazási Kft-vel, melyben az Önkormányzat vállalja a Kft által készített Telepítési tanulmánytervben (Arthitectbau Építész Iroda Kft) szereplő módosítási igény beillesztésének kezdeményezését a hatályos településrendezési eszközökbe, a Kft pedig finanszírozza az ezzel járó költségeket. Ezen túl a fejlesztőnek ki kell építenie a kapcsolódó utakat (Jázmin utca, Nagyombos utca) és közműveket (ivóvíz, szennyvízhálózat, villamos energia, gázvezeték).

A tanulmányterv szerint a Jázmin utca mindkét oldalán, a tervezett és a már meglévő telkeken is 6 rendeltetési egységet szeretne a fejlesztő elhelyezni, így a helyi építési szabályzatnak ezt a lehetőséget kell tartalmaznia.



A Telepítési tanulmány szabályozási beépítési javaslata

Más településrendezési szerződés nincs, a 2-es és 3-as módosítások illetve javítások önkormányzati kérések alapján kerültek módosításra.

1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

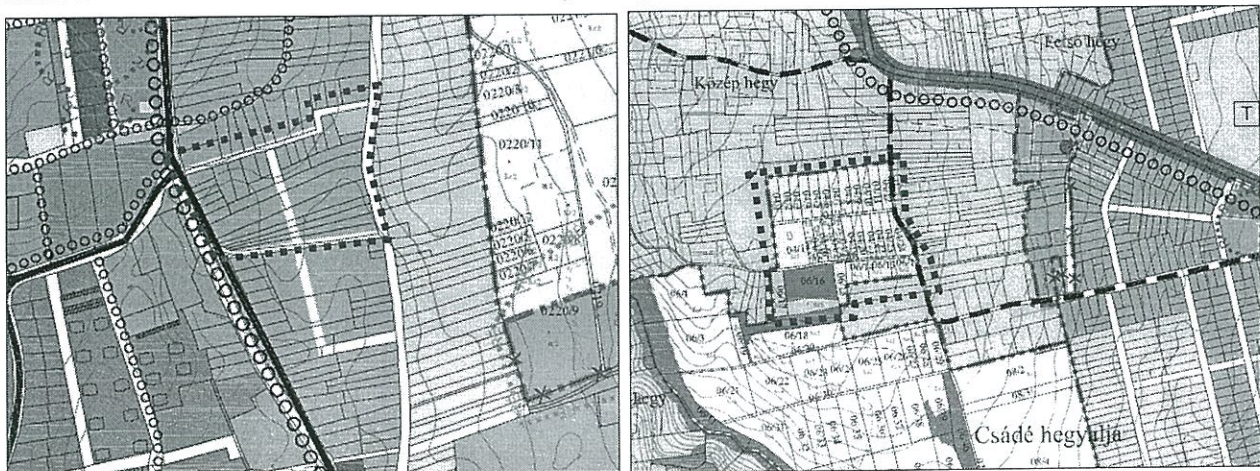
1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

Marcali Város Településszerkezeti tervét 98/2013 (VI.27.) Kt. határozattal, Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét 11/2013. (VI. 28) sz. Önk. rendelettel hagyta jóvá a város képviselő-testülete.

A hatályos településrendezési eszközök az új OTÉK figyelembe vételével készültek, azonban nem teljeskörű felülvizsgálat történt, hanem az akkor hatályos településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat módosítása készült el, a magasabb rendű jogszabályokkal való összhang megteremtése miatti felülvizsgálat mellett.

Módosításra került sor a tavalyi évben, mely a 26/2016. (XI.9.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra. Az egységes szerkezetű tervek és helyi építési szabályzat a város honlapján elérhető.

A módosítással érintett területekre vonatkozóan a hatályos településrendezési eszközök a következőket tartalmazzák:



Hatályos Településszerkezeti tervi részletek (csak a 2-es terület esetében van TSZT módosítás)

VÁLASZOK

Marcali Településrendezési eszközök 2. számú módosítása vonatkozásában beérkezett partnerségi véleményekre


A Jázmin utca szabályozása nemcsak a hatályos terven, hanem az azt megelőző terveken is szerepelt, tehát az út szabályozása nem ennek a módosításnak a tárgya. A feltáró úttal kapcsolatban a korábbi szabályozási tervek lakossági egyeztetései alkalmával volt lehetőség észrevételeket tenni.

Ingatlaneladást a módosítás nem kényszerít ki, az nyilvánvalóan a tulajdonos és a fejlesztő megállapodásán alapul. A lakossági fórumon elhangzott, de a korábbi Képviselő-testületi döntések is azt mutatják, hogy útfeltárásokat az önkormányzat nem kényszerít ki, azonban a telekalakításoknál a szabályozást figyelembe kell venni.

Amennyiben az út kialakul a hatályos szabályozás és HÉSZ szerint, ma is kialakíthatók 4 lakásos lakóépületek. A tömb bármelyik – területileg is erre alkalmas – telkén épülhetnek 4 lakásos lakóházak, így a lakásszám a módosítással csak kismértékben növekszik. A 16 m szélességgel szabályozott Jázmin utca még közterületi parkolásra is adhat lehetőséget, de a parkolást ma is, a jövőben is a telken kell megoldani.

Marcali-Budapest, 2017. május 4.

Bárdosi Andrea
vezető településtervező sk.


Virányi István
városi főépítész