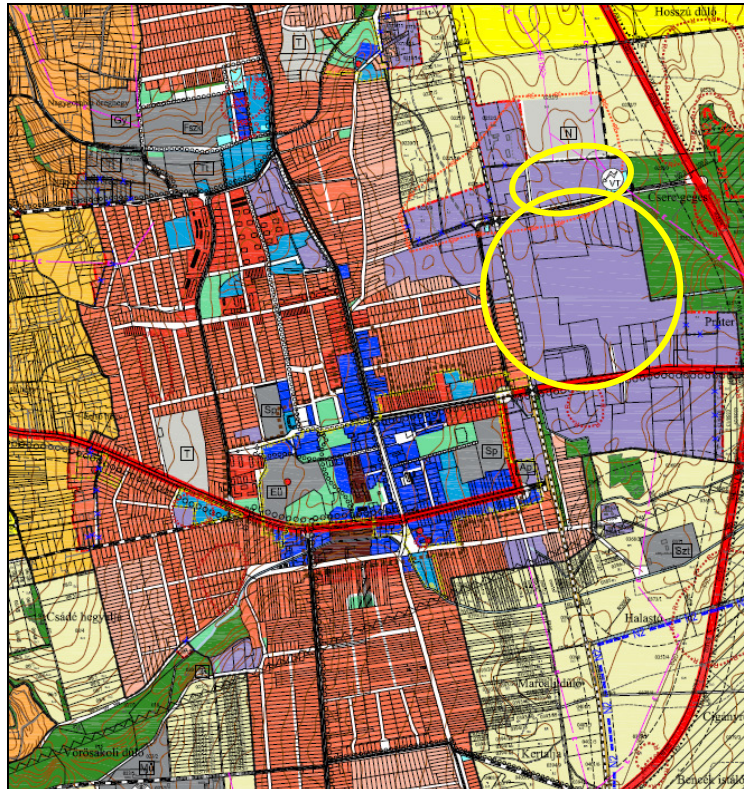


MARCALI VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

Előzetes tájékoztatósi dokumentáció



TARTALOMJEGYZÉK

Bevezetés

Átnézeti térkép a módosításokról

Képviselő-testületi határozatok a településfejlesztési döntésről és a partnerségi egyeztetés szabályairól

A módosítások leírása, célja, várható hatásai

BEVEZETÉS

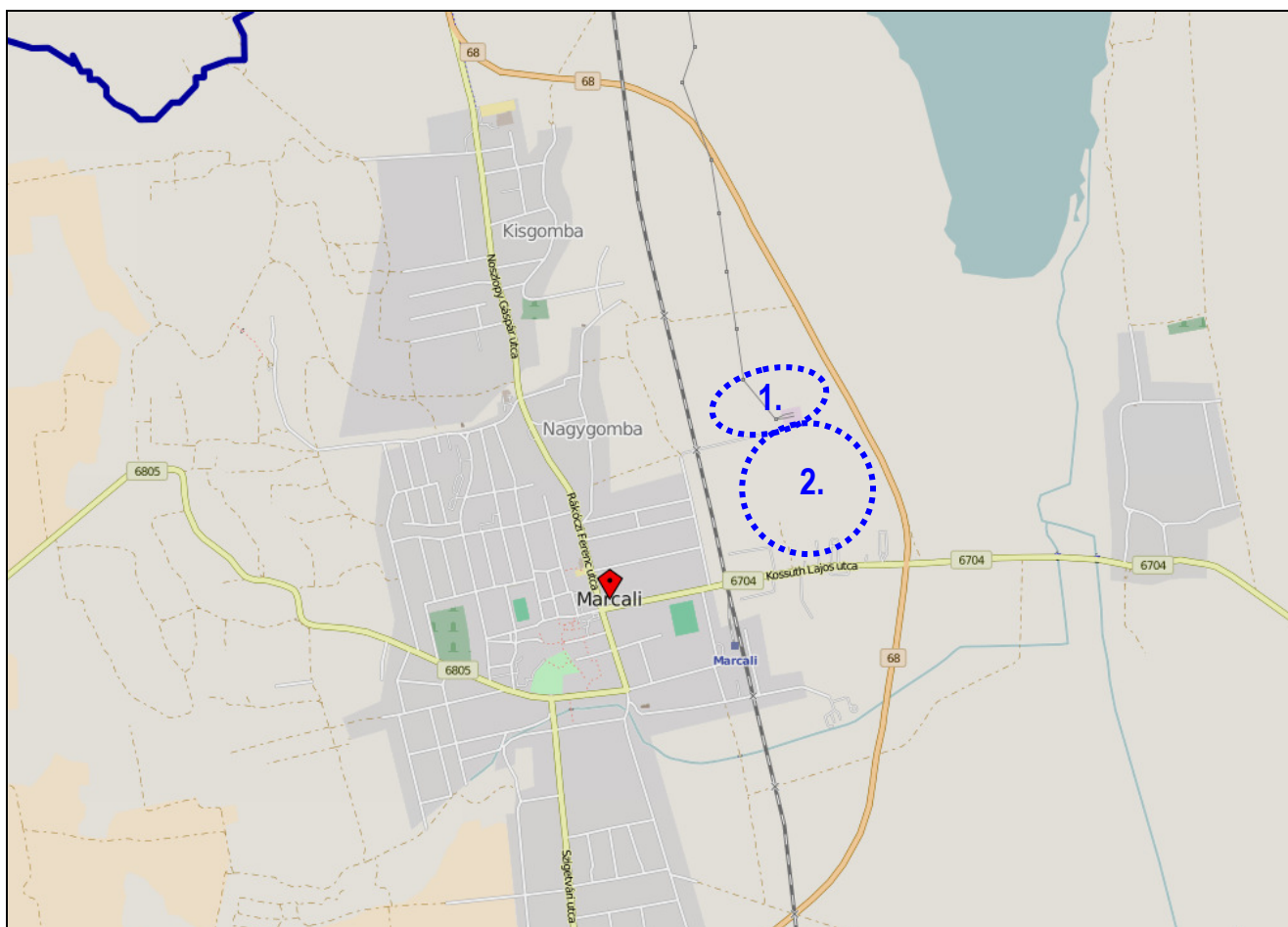
Marcali Város Önkormányzata 2016 január közepén bízta meg a Környezetterv Kft -t Marcali Város településrendezési eszközök módosításával.

A munka célja a hatályos Településrendezési eszközök két részterületre vonatkozó módosítása és hibajavítás a belterületi Helyi Építési Szabályzatot érintően.

A tervezési terület határa:

A 326/9 hrsz-ú telek ill. azt befogadó tömb valamint a Kossuth utca – Vasútvonal - Puskás Tivadar utca és annak folytatása – belterületi határ által határolt tömb.

A tervek a hatályos terv digitális alaptérkép állományán, az érintett területekre megkért földhivatali alaptérképek felhasználásával, az Autocad szoftver segítségével készülnek.



A módosítással érintett területek elhelyezkedése

**MARCALI KÖZÖS
ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL**
8700 Marcali, Rákóczi u. 11.
Telefon: 85/501-006 Pf.: 5.
E-mail: jegyzo@marcali.hu



Ügyiratszám: 10.597/2015

Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása

259/2015. (XII.17.) számú képviselő-testületi határozat

1. Marcali Város Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi a településrendezési eszközök 1. számú módosítását az alábbiak szerint:
 - a) A 326/9 hrsz-ú kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület besorolású telket olyan különleges területté kell átminősíteni, ahol 5 MW alatti névleges teljesítményű degradációs kiserőmű létesíthető.
 - b) Hibajavítás keretében a szabályozási terven szereplő Gkszl0 építési övezet paramétereit be kell illeszteni a HÉSZ vonatkozó táblázatába.
2. Az 1. pont szerinti településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása a 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet VI. fejezet eljárási szabályai szerint, ún. egyszerűsített eljárással történik, a terv az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményei és jelmagyarázatával készül.
3. Az 1./a) pont szerinti módosításra vonatkozóan Környezeti hatástanulmány készült, így az egyes tervek illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti felhatalmazás alapján a Képviselő-testület előzetesen úgy foglalt állást, hogy külön környezeti értékelés készítése nem szükséges.
4. Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8.§.(2) bekezdése és a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 29.§-a szerinti feladatkörben a Képviselő-testület az 1-es pont szerinti településrendezési eszköz módosítás partnerségi egyeztetésének szabályait a határozat melléklete szerint állapítja meg.
5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1. pontban meghatározott településrendezési eszköz módosításához a szükséges intézkedéseket tegye meg, és a partnerségi egyeztetést a határozat melléklete szerint bonyolítsa le.

Felelős: Dr. Sütő László polgármester
Határidő: folyamatos

K.m.f.

Dr. Sütő László s.k.
polgármester

Pápainé dr. Káplár Orsolya Csilla s.k.
mb. aljegyző

A kivonat hiteles. 2016. január 4.

Pápainé dr. Káplár Orsolya Csilla
mb. aljegyző



**MARCALI KÖZÖS
ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL**

8700 Marcali, Rákóczi u. 11.

Telefon: 85/501-006 Pf.: 5.

E-mail: jegyzo@marcali.hu



Ügyiratszám: 59/1/2016

Tárgy: 259/2015. (XII. 17.) számú képviselő-
testületi határozat kiegészítése**2/2016. (I.14.) számú képviselő-testületi határozat**

Marcali Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök 1. számú módosításának kezdeményezéséről szóló 259/2015. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozat 1. pontját kiegészíti az alábbi c) ponttal:

„1. c) A Kossuth utca – Vasútvonal - Puskás Tivadar utca és annak folytatása – belterületi határ által határolt tömbben egy új észak- déli irányú feltáró út helyének kijelölésével – a hatályos településrendezés eszközökben már gazdasági területként tervezett területen – további építési telkek legyenek kialakíthatók. Megvizsgálandó továbbá a gazdasági területen meglévő fásított terület egy részének zöldterületként, vagy közhasznú zöldfelületként történő kialakításának lehetősége.”

Felelős: Dr. Sütő László polgármester
Határidő: folyamatos

K.m.f.**Dr. Sütő László s.k.
polgármester****Bödöné Dr. Molnár Irén s.k.
jegyző**

A kivonat hiteles. 2015. január 14.

81 1111
Bödöné dr. Molnár Irén
jegyző

A MÓDOSÍTÁSI IGÉNY LEÍRÁSA, CÉLJA, HATÁSA

1. módosítás

A belterületől keletre, a Puskás Tivadar utca folytatásának északi oldalán **degradációs kiserőművet** kíván létesíteni a 4D Energetikai Kft a 326/9 hrsz-ú telken. A kiserőmű mellett pelletüzem elhelyezése is felmerült. A kiserőműre vonatkozó Környezeti hatástanulmány elkészült, a környezeti hatásvizsgálati eljárás folyamatban van. A Baranya Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály határozatának kiadása rövidesen várható.

A 326/9 hrsz-ú telek kivett beépítetlen terület, 5 ha 9661 m² területű. A hatályos Településrendezési eszközök a telket Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz4 jelű építési övezetbe sorolta, melyen belül 35 %-os beépítési mértékkel, max. 9,0 m épületmagasságú épületek helyezhetők el. A várható beépítés ennél jóval alacsonyabb lesz a jelenlegi tervek szerint. A hatályos HÉSZ azonban a Gksz építési övezetekben csak olyan rendeltetésű épület létesítését engedi meg, melyben folytatott tevékenység, nem tartozik a más jogszabály szerint meghatározott környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedély illetve előzetes vizsgálat köteles tevékenységek közé. Emiatt szükséges a terület átminősítése különleges területté vagy egyéb ipari területté.

A módosítás célja:

A 326/9 hrsz-ú telek olyan különleges területbe vagy egyéb iparterületbe történő átsorolása, melyen az 5 MW alatti névleges teljesítményű degradációs kiserőmű és hozzá kapcsolódó pelletüzem elhelyezhető.

A módosítás hatása:

A módosítással érintett gazdasági terület a város keleti részén a lakóterületektől távolabb helyezkedik el.

A rendelkezésre álló Környezeti Hatástanulmány szerint:

- a levegővédelmi kibocsátások a vonatkozó határértékeknek megfelelnek.
- az üzemelés során tervezett kibocsátások a vonatkozó emissziós és immissziós határértékek alatt maradnak.
- a keletkező szennyvizet közcatornán vezetik el.
- technológiai szennyvíz kibocsátás nincs (a technológiai vizeket vízkezelő rendszeren keresztül visszaforgatják).
- A tervezett tevékenység talajvédelmi szempontból a környező területekre nincs hatással.
- A tervezett tevékenység megvalósításával rendezett ipari környezet jön létre, melynek hatása az épített környezetre javító.
- A keletkezett kommunális hulladékot elszállítják. Egyéb hulladékot gyűjtik, majd engedéllyel rendelkező kezelőhöz szállítják.
- A tervezett kiserőmű zajkibocsátása a vonatkozó határértékeknek megfelel. A területre történő ki- és beszállítás az elkerülő úton történik lakóterület érintése nélkül.
- A megvalósulás során az élővilágot további zavaró hatások nem érik, a tervezett létesítmény hatása a közelben lévő Natura 2000 területeken már nem érzékelhető. (Natura 2000 terület több, mint 700 m-re található).

Összefoglalóan megállapítható, hogy a város környezetszennyezésre érzékeny területfelhasználásaira a tervezett módosítás kedvezőtlen hatással nem lesz. Társadalmi, gazdasági szempontból az itt létesítmények a helyi gazdaságfejlesztés és foglalkoztatás szempontjából kedvezőek.

2. módosítás:

Az előző területtől délre fekvő Kossuth utca – Vasútvonal - Puskás Tivadar utca és annak folytatása – belterületi határ által határolt tömbben egy új észak- déli irányú feltáró út helyének kijelölésével a már szintén kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolt, de beépítetlen Gksz5 építési övezet differenciált területhasználatának kialakítása, melynek során megvizsgálandók az esetlegesen nem beépíthető területek, kötelezően megtartandó zöldfelületek (vízfelületek) megtartása, telekalakítási javaslat kidolgozása.

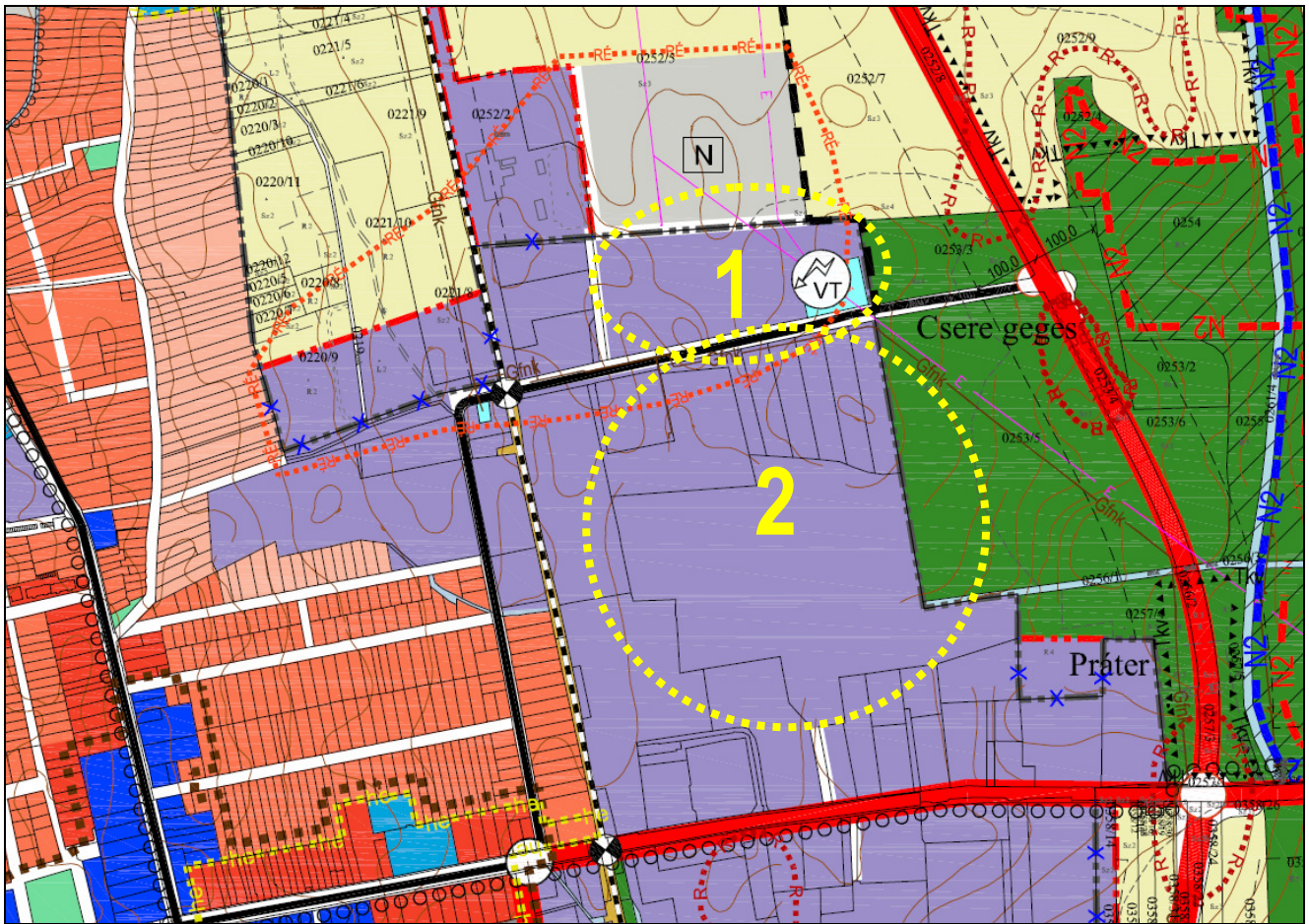
A terület nagyobbik része az önkormányzati tulajdonú 2640/14 hrsz-ú telek, mely a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint legelő és fásított terület alrészletekből áll és több vízelvezető árok is behálózta a területet. A terület összesen 11 ha 4530 m². A terület keleti részén egy kb. 20 éve rekultivált kommunális hulladéklerakó területe volt. A Gksz5 építési övezetbe tartoznak még a 2636/6-11 hrsz-ú jelenlegi szántók, melyek jelenleg magántulajdonban vannak. Az önkormányzati terület jelenleg a Kossuth utca felől közelíthető meg a 2640/12 hrsz-ú közútról, mely jelenleg kerítéssel van elzárva.

A módosítás célja:

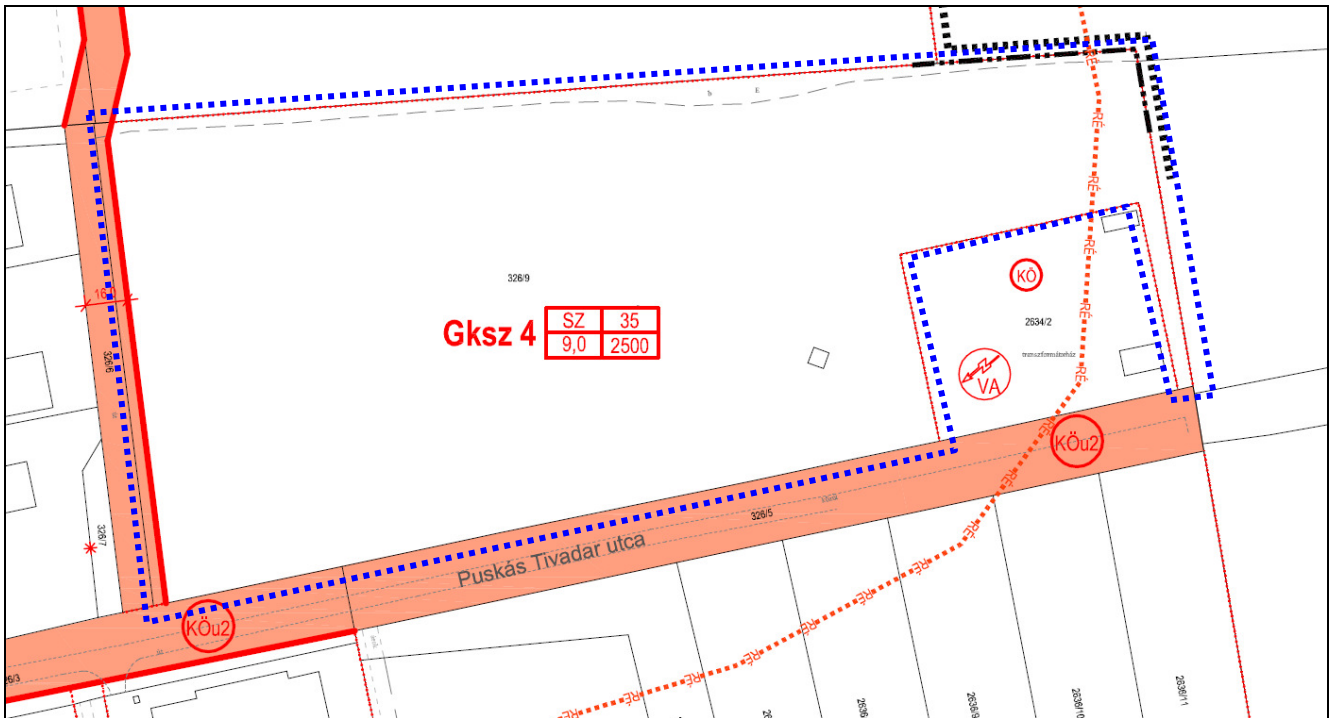
A hatályos szerkezeti terv módosítása, a jelenlegi kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület nem jelentős zavaró hatású egyéb ipari területre történő átsorolása. A Szabályozási tervben új feltárási út szabályozása, az övezeti előírások és paraméterek legfeljebb kismértékű módosítása, megtartandó közhasználatú zöldfelületek meghatározása (akár zöldterületbe történő átsorolása), javasolt telekhatárok jelölése.

A módosítás hatása:

A terület már beépítésre szánt terület, szabályozott gazdasági terület építési övezete, így a módosítás nem jár új építési övezet kijelölésével, azonban zöldfelületi szempontból kedvező, hogy a részben vízállásos, részben beerdősült terület feltárásánál figyelembe vételre kerülnek a nem beépíthető, zöldfelületként megtartandó területek, a meglévő vízelvezető árkok. Környezetvédelmi szempontból változást nem eredményez a módosítás. A módosítás területe környezetterhelésre érzékeny területfelhasználást nem érint.



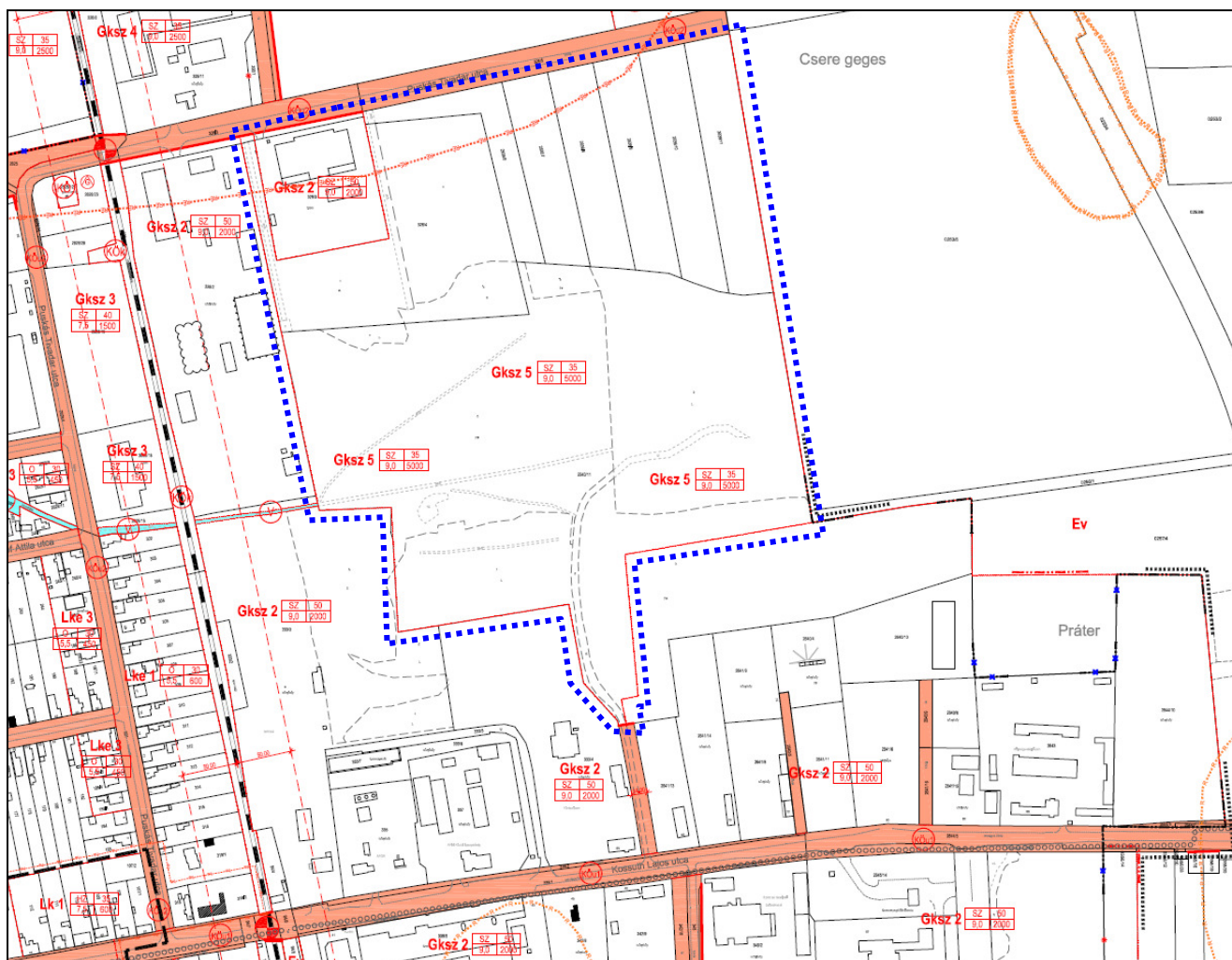
Hatályos Településszerkezeti terv



Hatályos Szabályozási terv az 1-es módosítás területe



Légifotó - az 1-es módosítás területe



Hatályos Szabályozási terv a 2-es módosítás területe



Légifotó - a 2-es módosítás területe

3. módosítás – hibajavítás

A belterületi Szabályozási terven a belterülettől délre található a 038/12 hrsz-ú volt laktanya, mely a Gksz 10 építési övezetbe tartozik, azonban ez az övezet a HÉSZ-ben nem szerepel. A Szabályozási terv módosítása nélkül történik a hibajavítás, azaz a Gksz 10 építési övezet paraméterei (melyek szerepelnek a szabályozási terven) beillesztésre kerülnek a HÉSZ 27.§ (4) bekezdés táblázatába.

A módosítás célja:

A hatályos Szabályozási tervben jelölt Gksz10 építési övezet szabályozási terven szereplő építési paramétereinek beillesztése a Helyi Építési Szabályzatba.

A módosítás hatása:

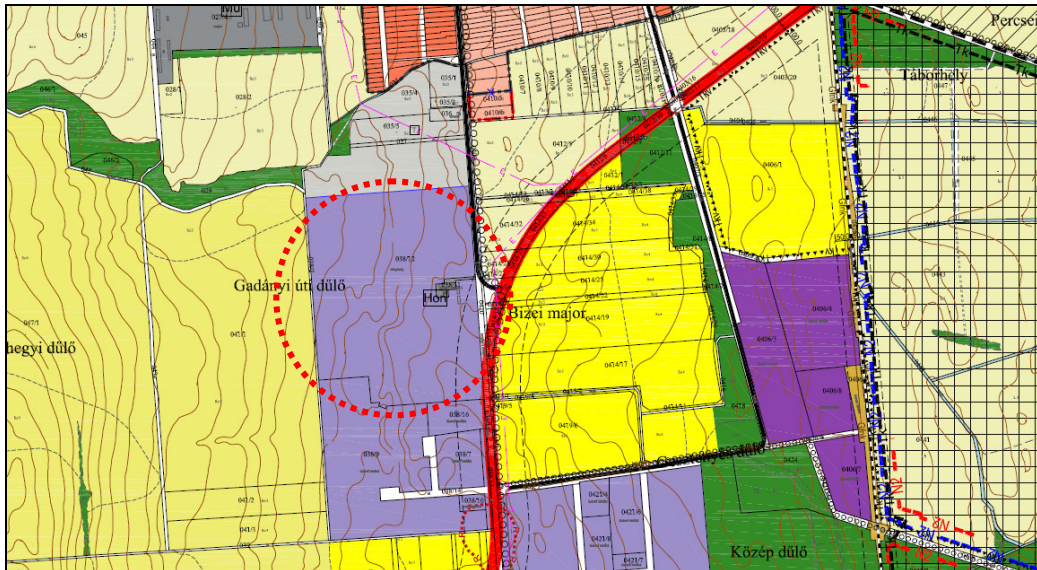
A jelenlegi ellentmondásos helyzet illetve jogbizonytalanság megszűnik, a Gksz 10 építési övezet építéshatósági szempontból egyértelművé válik. A módosításnak környezeti hatása nincs.

A módosítások hatása táj- és természetvédelemre.

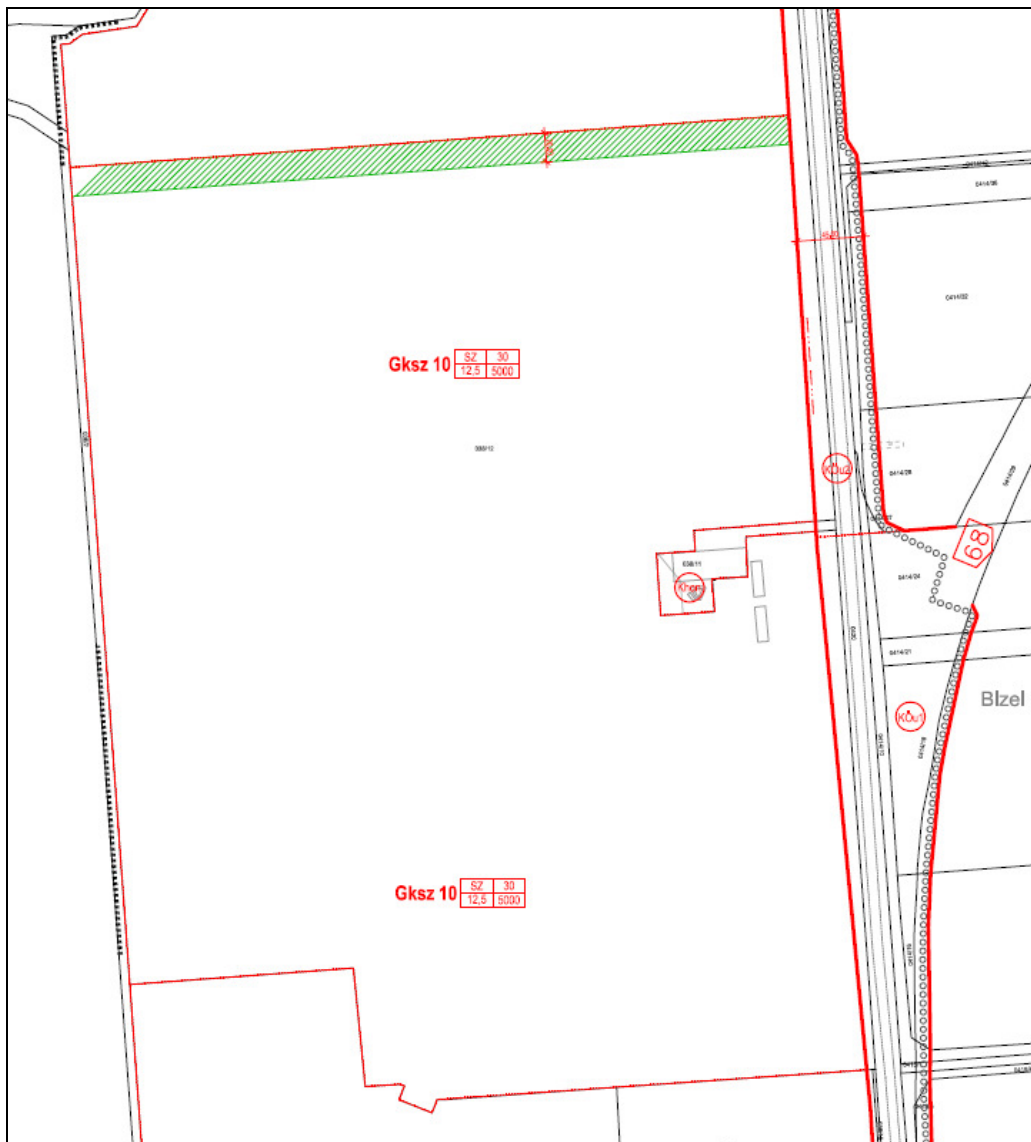
A módosítások már beépítésre szánt települési területek. Az országos ökológiai hálózat övezetét, Natura 2000 területet, védett és védelemre érdemes élőhelyeket nem érint.

Mivel új beépítésre szánt terület nem tervezett, így a biológiai aktivitásérték változást nem kell igazolni.

A módosítás összhangban van a „Balaton törvény” előírásaival.



Településszerkezeti terv a volt laktanya területével



A Gksz 10 építési övezet a hatályos Szabályozási terven