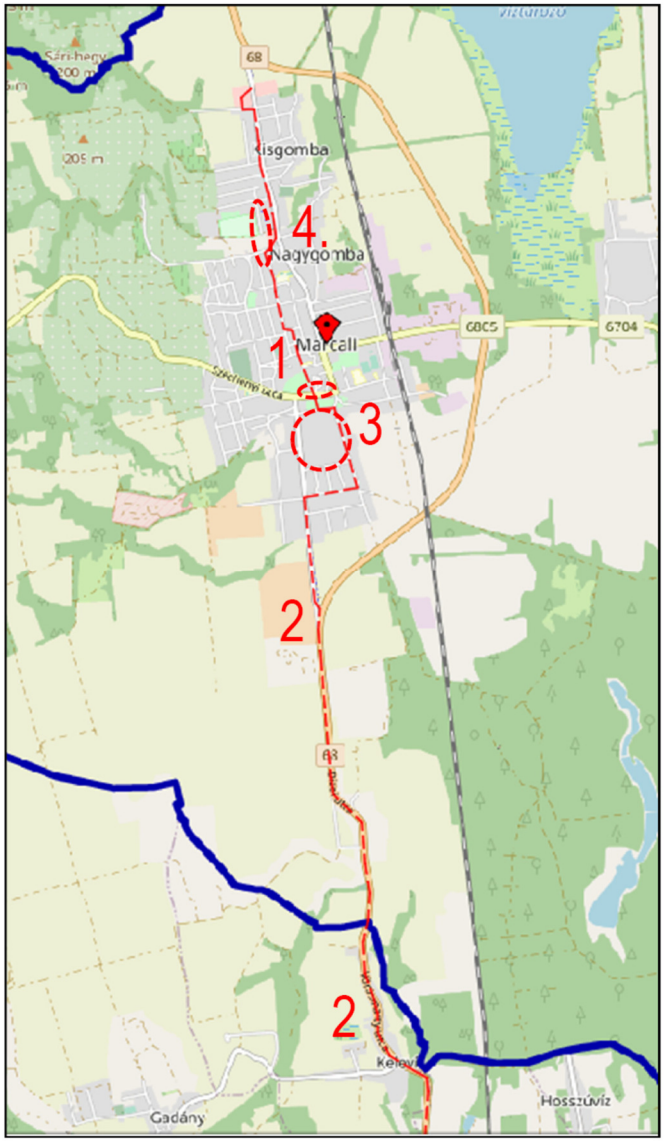
MARCALI VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 7. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti Egyszerűsített eljárás alapján



MARCALI VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 7. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti Egyszerűsített eljárás alapján

MEGBÍZÓ:

MARCALI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
8700 Marcali, Rákóczi u. 11.
Polgármester: Dr. Sütő László
Főépítész: Horváth Rita

TERVEZŐ:

VÁROS ÉS HÁZ BT
1149 Budapest, Várna utca 12-14.
Telefon/fax: 06-1-340-2382
Ügyvezető: Bárdosi György

Településrendezés:	Bárdosi Andrea Bárdosi György	Város és Ház Bt. Város és Ház Bt.	
Tájrendezés, környezetvédelem:	Lázár Tibor TK1 01-5041/12 Balha Gabriella	Környezetterv Kft	
Közlekedés, Közművek:	Nagy Szabolcs Tkö 01-11270	Város és Ház Bt.	

Budapest, 2023. január

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ
1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok
1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata
1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek - az adott település fejlesztését befolyásoló - vonatkozó megállapításai
1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
1.7. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek
1.8. A táji és természeti adottságok vizsgálata
1.9. Zöldfelületi rendszer vizsgálata
1.10. Az épített környezet vizsgálata
1.11. Közlekedés
1.12. Közművek
1.13. Környezetvédelem
1.14. Katasztrófavédelem
1.15. Ásványi nyersanyag lelőhely - Városi klíma

2. HELYZETELEMZÉS – HELYZETÉRTÉKELÉS

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA
1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA
2. VÁLTOZÁSOK
3. TERÜLETI MÉRLEG
4. A TERÜLETRENDEZÉSI TEVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA
5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EREDMÉNYE

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA (Rendelettervezet)

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE
1.1. Településrendezési javaslatok, a kapcsolódó településfejlesztési döntés és a tulajdonosi szándékok
1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer
1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései
1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása
1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása
1.2.4. A településkép védelmi dokumentumokkal való összhang bemutatása

2. SZAKÁGI JAVASLATOK
2.1. Tájrendezési javaslatok
2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata
2.1.2. Természetvédelmi javaslatok
2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok
2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása
2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

3. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK
5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK
6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ
8. BEÉPÍTÉSI TERV
9. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

MELLÉKLETEK, TERVIRATOK

Képviselő-testületi határozat
Környezeti értékelés szükségessége tárgyában beérkezett vélemények összefoglaló táblázata
Beérkezett vélemények

BEVEZETÉS

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a település teljes területére vonatkozó településszerkezeti tervet a 98/2013. (VI. 27.) képviselőtestületi határozattal, a helyi építési szabályzatot, valamint a kül- és belterület szabályozási tervet a 11/2013.(VI.28.) önkormányzati rendelettel fogadta el.
Módosításokra került sor 2016-tól több ízben, melyek a 26/2016. (XI.09.), a 19/2017. (IX.22.), a 14/2018. (IX.21.), a 14/2019.(IV. 26.), a 3/2020. (I. 24.), a 32/2020. (XII.2.) és az 5/2022. (II.18.) önkormányzati rendeletekkel kerültek elfogadásra.

Az új Településfejlesztési Koncepciót 2015-ben fogadta el a város a 84/2015. (IV.16.) számú határozattal, illetve elkészült Marcali Integrált Településfejlesztési Stratégiája is.

A jelen módosításhoz, a módosítással érintett területekre vonatkozóan a Településfejlesztési Koncepcióhoz és az Integrált Településfejlesztési Stratégiához készült Megalapozó Vizsgálat egyes részeit is felhasználtuk *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló* 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. Korm. rendelet) 7.§ (7) és (8) bekezdései, illetve az önkormányzati főépítész feljegyzése alapján (Ld. Melléklet).

A jelen településrendezési eszközök módosítása több területre vonatkozik, amelyről Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az egyes módosításokról a 187/2022. (X.26.) sz. határozatával döntött (ld. melléklet).

Jelen módosítás a 419/2021. Korm. rendelet szerinti „Egyszerűsített eljárás” szabályai szerint kerül véleményezésre.

A módosítással érintett területek lehatárolása:
A módosítás négy területre vonatkozik, amelyből három konkrét területre vonatkozik, valamint a térségi kerékpárútra, amelynek nyomvonala az egész települést érinti meghatározott nyomvonalon.

A módosítások célja:

1. módosítás
A módosítással érintett terület a Rákóczi utca–Múzeum köz–Európa park–Széchenyi utca által határolt tömbbelső önkormányzati tulajdonban lévő közterek, közterületek burkolat felújítását, zöldterületek megújítását, ingyenes használatú parkolók kialakítását, a közlekedési felületek burkolat felújítását, a gyalogos és kerékpáros forgalom biztonságos kialakításához szükséges infrastruktúra kialakítása céljából tervezi az Önkormányzat megvalósítani. A tömbbelső fejlesztése szervesen kapcsolódik a TOP-2.1.2-16-SO1-2017-00003 azonosítószámú, a 2014 – 2021 közötti tervezési ciklusban megvalósított zöldváros programhoz is. A módosítással érintett terület megújítása a TOP_PLUSZ-1.2.1-21-SO1-2022-00039 azonosító számú európai uniós támogatásból valósul meg.
A hatályos terven szereplő zöldterület övezetbe (Z-0) sorolt területeken, valamint a jelenleg Vt 6 jelű településközpont terület építési övezetbe sorolt területeken parkolók, közlekedési felületek alakultak/alakulnak ki. A módosuló zöldterületbe sorolt önkormányzati tulajdonú területeken (1609/26, 1617/4, 1618 hrsz) jelenleg is sok a burkolt felület, értékesebb zöldfelület kevés van. A zöldterület pótlása a szomszédos Vt 2 jelű településközpont terület építési övezetbe tartozó, de csak zöldfelülettel rendelkező 1609/24 hrsz-ú telken oldandó meg. A módosítás során a beépítésre szánt területek csökkennek, azzal, hogy a meglévő állapothoz igazodó területfelhasználás kerül kijelölésre, valamint a zöldterületek pótlása építési övezet rovására történik.
Várható hatás*:* Az érintett terület rendezetté válik, a zöldfelületek megújulnak, a közlekedési rendszer átláthatóvá válik, rendezettebb és ingyenes parkolófelületek jönnek létre. A módosítás a környezetre káros hatást nem okoz.

2. módosítás
A módosítással érintett terület a Széchenyi 2020 Európai Strukturális és Beruházási Alapok, TOP-3.1.1-16 kódszámú, „Fenntartható települési közlekedésfejlesztés” tárgyú pályázati forrásból megvalósuló Mesztegnyő és Marcali között tervezett kerékpárút, mely az Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (a továbbiakban: MATrT) térségi jelentőségű kerékpárútként szerepel.
A Marcalit érintő szakaszok javarészt meglévő úton haladnak a szabályozási terven szereplő tervezett térségi kerékpárút egyes szakaszaitól eltérő módon. A tervezett szakasz új terület igénybevételét nem jelenti, a nyomvonal mindenhol közterületen halad, a külterületi déli szakaszon (Bize előtt és Kelevíz után) azonban kisajátítás szükséges.
A módosítás a Kelevíz utáni kis szakaszon a Sári vízfolyást keresztezve (új kerékpáros híddal) magterületen halad. Az építési engedély rendelkezésre áll.

***Várható hatás**:* A módosítás az érintett nyomvonal környezetében a környezetre káros hatást nem okoz.

3. módosítás

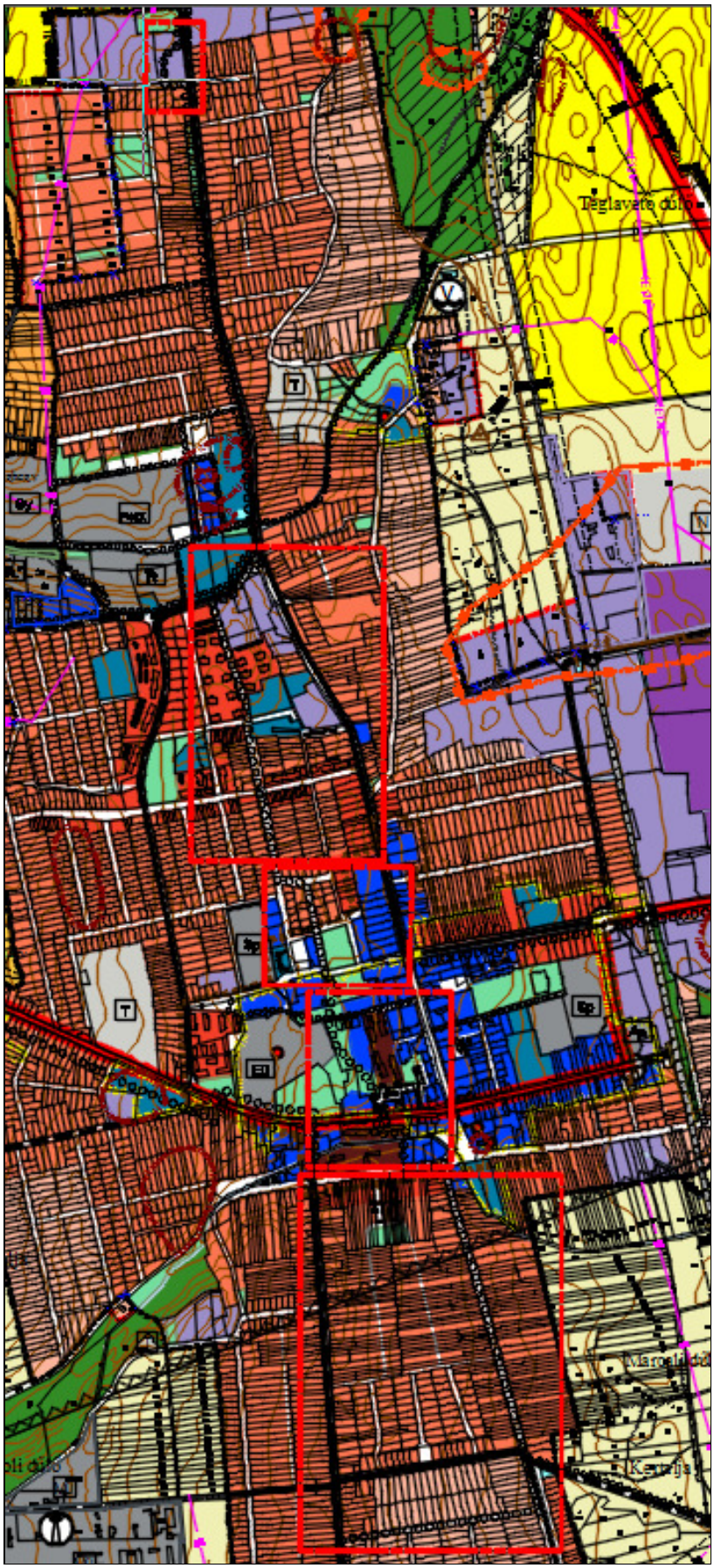
Az ún. Déli alközpontnál tervezett tömbfeltáró út nyomvonala kerül módosításra a Dózsa György utca – Kaposvári utca – Csalogány utca – Szigetvári utca által határolt tömbben. A tömbbelső feltárása során a Dózsa György utca felől több ingatlant (902-910 hrsz) érintő tömbfeltáró út nyomvonalának nyomvonala helyett az önkormányzati tulajdonban lévő 916 hrsz-ú ingatlanon történne a kiszabályozás. A Szigetvári és a Kaposvári utcák között tervezett K-NY irányú átkötő út (861, 964, 965, 969, 970 hrsz-ú telkeken) megszűnik, és a nyomvonal által érintett telkek kisvárosias lakóterület Lk11 jelű kisvárosias lakóterület építési övezetbe és Lke3 jelű kertvárosias terület építési övezetbe kerülnek átsorolásra. A tervezett feltáró út megszűnése új beépítésre szánt területnek minősül, mely terület kijelölésére természetszerűleg nincs máshol megfelelő terület és erről Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete meghozta az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés e) pontja szerinti döntést.

***Várható hatás**:* A tömbbelsőben tervezett, de meg nem valósult utak áthelyezésének, illetve a K-NY irányú utak törlése jelentős szerkezeti módosítást nem okoz, a módosítás a környezetre káros hatással nem lesz.

4. módosítás

A Fürdő utca nyugati oldalán lévő intézmény terület Vi 6 jelű intézmény építési övezetbe sorolt telkek olyan építési övezetbe kerülnek át, ahol lakófunkció is elhelyezhető lesz. A Fürdő utca keleti oldalán lévő telkek Vt jelű településközpont terület építési övezetbe soroltak, ezért indokolt az utca másik oldalát is ebbe a területfelhasználási egységbe átsorolni. Az építési övezetben az előkert-hátsókert mértének minimalizálása szükséges, tekintettel a kis mélységű telkekre.

***Várható hatás**:* A keskeny telkek a lakófunkcióval már könnyebben beépíthetők lesznek. A módosítás a környezetre káros hatást nem okoz.



A módosítással érintett területek lehatárolása

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Marcali Város Önkormányzata 2015-ben készíttette el a Településfejlesztési koncepciót (TFK), illetve az Integrált Településfejlesztési Stratégiát (ITS), melyekhez Megalapozó Vizsgálat (MV) készült. Mindhárom dokumentumot egy tervezőcsoport készítette el (TERRA Stúdió Kft), a dokumentumok Marcali város honlapján elérhetők. A tervezőcsoportban jogosultsággal rendelkező településtervező is részt vett (Cs. Kelemen Ágnes, a TFK aláíró lapján a TT/1 01-0760 szám és az aláírás is szerepel.)
A jelen módosításhoz, a módosítással érintett területre vonatkozóan a fentiek szerinti Megalapozó Vizsgálat egyes részeit is figyelembe vettük a Főépítészi Feljegyzés alapján.

A hatályos településrendezési eszközök a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. Korm. rendelet (a továbbiakban: 314/2012. Korm. rendelet) jelmagyarázata alapján készültek, a hatályos országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) figyelembevételével. Marcali Város Helyi Építési Szabályzata a 11/2013. (VI.28.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: HÉSZ) került elfogadásra. Módosításra került sor 2016-tól 2022-ig több ízben, melyek a 26/2016. (XI.09.), a 19/2017. (IX.22.), a 14/2018. (IX.21.), a 14/2019. (IV. 26.), a 3/2020. (I. 24.), a 32/2020. (XII.2.) és az 5/2022. (II.18.) önkormányzati rendeletekkel kerültek elfogadásra.
Az egységes szerkezetű tervek és a HÉSZ a város honlapján elérhetők.
A jelen módosításnál a fenti, korábban elkészült vizsgálatot csak a tervezési területre vonatkozóan aktualizáljuk a 314/2012 Korm. rendelet 3/A.§ (2) bekezdése alapján.

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

A 84/2015. (IV.16.) számú határozattal elfogadott Településfejlesztési Koncepcióhoz és Integrált Településfejlesztési Stratégiához elkészült Megalapozó Vizsgálatban **(a továbbiakban MV)** részletesen kifejtésre került a fejezet.

A településhálózati összefüggések, térségi kapcsolatok vonatkozásában a 2. módosítás területe, azaz a térségi jelentőségű kerékpárút érintett. A többi három módosítás tömbbelső szabályozásával kapcsolatos, ezért ezen módosítások tekintetében a településhálózati kapcsolatok bemutatását nem szükséges kiegészíteni.

A településhálózati, térségi kapcsolatok tekintetében a Mesztegnyő és Marcali között tervezett kerékpárút nyomvonala érintett, amely az MATrT-ben térségi jelentőségű kerékpárútként szerepel. A tervezett kerékpárút meglévő kerékpáros hálózatot kapcsol össze, amely az MATrT. Negyedik Része a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (a továbbiakban: BKÜTrT.) térségi jelentőségű kerékpáros útvonal nyomvonalához igazodva valósulhat meg.
Az érintett szakasz a Mesztegnyő, Kelevíz, Marcali-Bize és Marcali a 68-as főút által összefűzött települések.
A kerékpárút Mesztegnyőtől indul, Kelevíz települést érinti, majd következik a Marcali-Kéthely meglévő kerékpárút, majd a külön pályázatban tervezett Kéthely-Balatonmáriafürdő kerékpárút és végül a Balatoni Bringakörúthoz csatlakozik.

1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

Az MV-ben megfelelő módon került kifejtésre a fejezet. A nagyobb léptékű területfejlesztési koncepciók, stratégiák Marcalira, illetve a módosítással érintett területre külön megállapítást nem tartalmaznak.
Jelen településrendezési módosítás a területfejlesztési dokumentumokkal összhangban van.

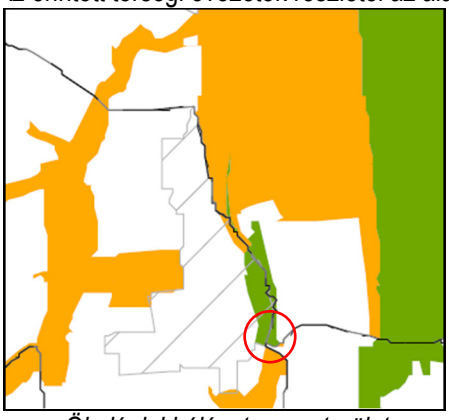
1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A MATrT Második része (II. Fejezete) szól az ***Országos Területrendezési Tervről*** (a továbbiakban: OTrT). A 2. melléklet az Ország Szerkezeti Terve, melyen Marcali vizsgált területe **települési térségben** fekszik.
A módosítást az országos övezetek közül az alábbiak érintik:

- Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések (a módosításokat nem érinti)
- Vízminőségvédelmi terület övezete (Marcali teljes területe)
- Erdők övezete (a kerékpárút egy telkét (0588/1 hrsz) érinti külterületen)

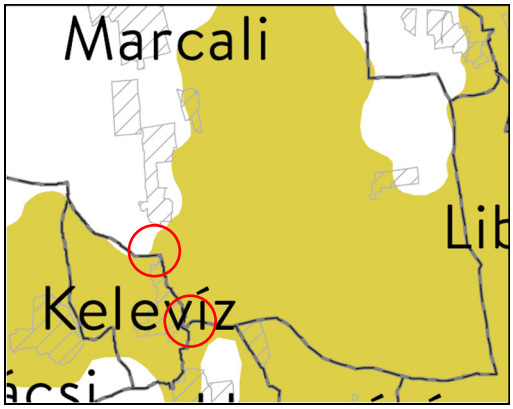
- Ökológiai hálózat magterülete (a kerékpárút egy telkét (0588/1 hrsz) érinti külterületen)
- Tájképvédelmi terület (kerékpárút Bize, Kelevíz utáni szakaszát érinti)
- Általános mezőgazdasági terület (kerékpárút)

Az érintett térségi övezetek részletei az alábbiak:



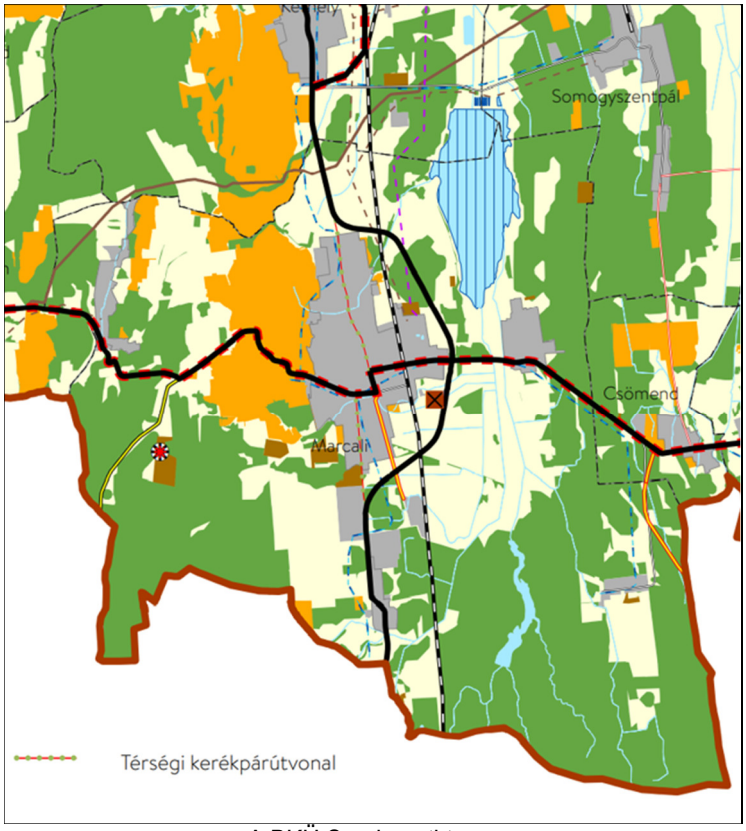
Ökológiai hálózat – magterület

Erdők övezete



Tájképvédelmi terület

A BKÜTrT övezetei nem fednek a területre (csak az Ásványi nyersanyagvagyon övezet érinti a teljes települést, de a módosításokat nem) azonban jelöli a térségi kerékpárút-hálózatot, amely összhangban van jelen módosítás kerékpárút fejlesztésre vonatkozó céljával. A nyomvonal a BKÜTrT szerkezeti tervén jelölt nyomvonaltól a belterületen néhány helyen eltér, melyre építési engedély rendelkezésre áll. Az MATrT 12/5. melléklete tartalmazza a Balatonkeresztúr – Marcali – (Böhönye) térségi jelentőségű kerékpárútvonalat.



A BKÜ Szerkezeti terve

Somogy Megye Területrendezési Tervének (elfogadva Somogy Megyei Közgyűlés Elnökének 6/2020. (III.16.) önkormányzati rendeletével) területi hatálya a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre csak korlátozottan, az egyedileg meghatározott megyei övezetek tekintetében terjed ki. Ilyen övezet a Naperőmű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete, mely nem érinti a módosításokat.

1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek - az adott település fejlesztését befolyásoló - vonatkozó megállapításai

Az MV megfelelő fejezete részletesen elemzi a szomszédos települések településszerkezeti terveit, azok a jelen módosítást nem befolyásolják, azonban a kerékpárút vonatkozásában érintett Kelevíz és Kéthely is.

1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

A településfejlesztési koncepció 3.2. fejezete célként határozza meg a „2. Fenntartható és élhető város" célt, melyen belül megfogalmazza a kerékpárútra vonatkozóan a következőt:

„A kerékpárutaknak a közlekedési hálózat egyéb elemeihez is kapcsolódó hálózata kiterjedtebbé, használata biztonságosabbá válik, a városban kerékpáros közösségi közlekedési szolgáltatások épülnek ki, ami mind a hivatásforgalmú, mind a szabadidős célú kerékpározás népszerűségének növekedését, a személygépkocsi városi célú használatának visszaszorulását eredményezi".

Az 1. módosítás szorosan összefügg az F3 jelű részcéllal, miszerint
a „Minőségi lakókörnyezet és ellátórendszer teszi vonzóvá és élhetővé a várost, s minden városrészt".
A Városközponttal kapcsolatos fejlesztési célok közül több is érvényesül a módosítással érintett területen:

- *„A városközpont rekonstrukciójának folytatása, közösségi térré történő fejlesztése, rehabilitáció közlekedésfejlesztéssel*
- *Kerékpárút-hálózat fejlesztése*
- *Parkolási problémák megoldása*
- *Helyi közlekedésfejlesztés"*

Ezen koncepcionális elhatározásokkal a tervezett módosítás összhangban van, jelen módosítások támogatják a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott célok megvalósulását.

1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

A módosítás vonatkozásában Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 187/2022. (X.26.) sz. számú határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításáról. Jelen tervezet a már ismertetett képviselő-testületi döntés alapján készült.

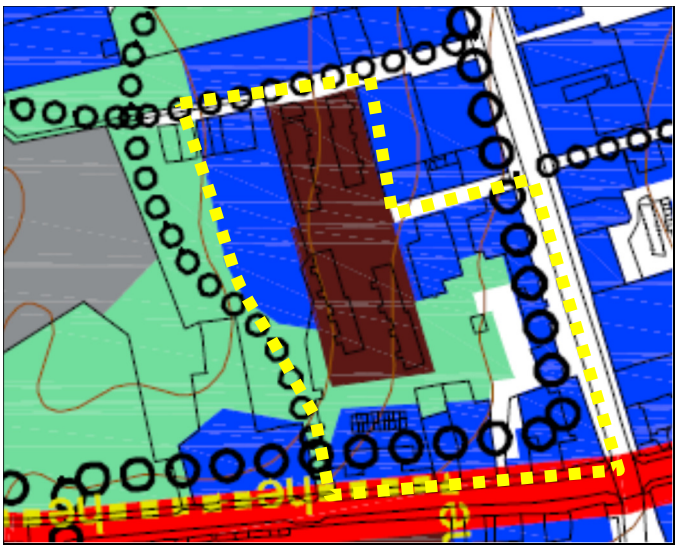
1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök és megállapításaik

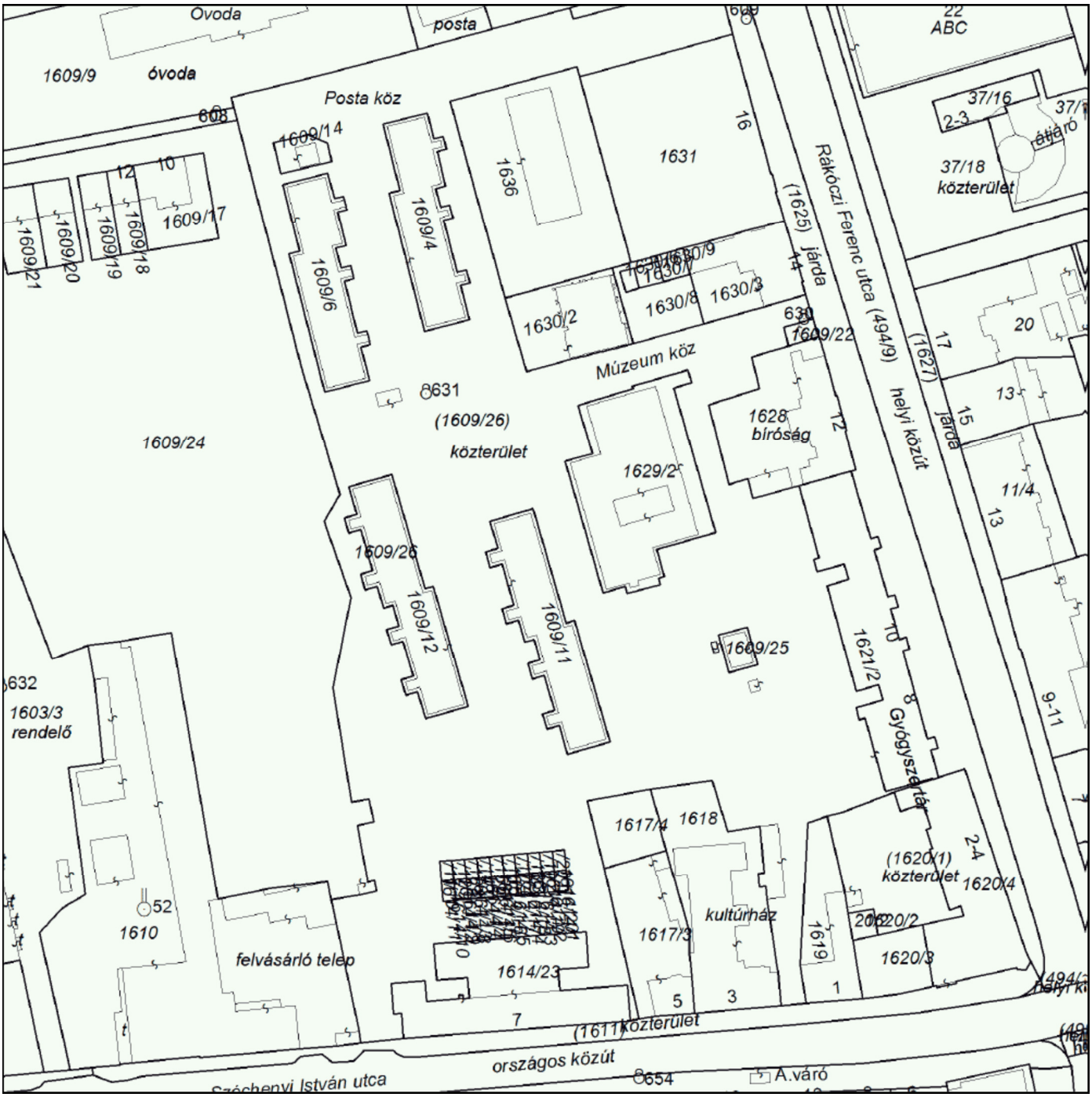
Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Marcali Város Településszerkezeti Tervét (a továbbiakban: TSZT) a 98/2013 (VI.27.) Kt. határozattal, Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét a 11/2013. (VI. 28) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá.

1. módosítás. A hatályos szerkezeti terven szereplő zöldterület területfelhasználási egységbe, a szabályozási terven zöldterület övezetbe (Z-0) sorolt területeken, valamint a jelenleg településközpont terület területfelhasználási egységbe, Vt 6 jelű településközpont terület építési övezetbe sorolt területeken jelentős felületű parkolók, közlekedési területek is megtalálhatóak. A zöldterületbe sorolt önkormányzati tulajdonú területeken (1609/26, 1617/4, 1618 hrsz) jelenleg is sok a burkolt felület. A TSZT csak a Rákóczi utcával párhuzamos belső közlekedési felületet tünteti fel, belső közlekedési felület és parkoló részben a településközpont területen és a zöldterületen található, rendezése időszerű.
A hatályos tervi Vt 6 jelű településközpont terület építési övezet övezethatára a Rákóczi és a Széchenyi utca mentén magába foglalja a belső burkolt területek egy részét is, önálló telkeket is. A legnagyobb telek a 1609/26 hrsz-ú közterület, melyben több úszótelek is található és ezen vannak a megközelítő utcák is (Posta köz, Múzeum köz), valamint a Széchenyi utcáról nyíló megközelítő utak. Ebből kerültek leválasztásra az Ln 2, Vt2 , Vt 3 és Vt 6 jelű településközpont terület építési övezetek, a Z-0 jelű zöldfelület és közlekedési területek. A tömböt határoló épületek csaknem mindegyike önálló telek, vagy csak kis telekrész tartozik hozzájuk. A

Rákóczi utca – Széchenyi utca sarokteleknél, illetve annak külön hrsz-ba tartozó „udvaránál” ellentmondásos a TSZT és a HÉSZ, ugyanis a TSZT a belső telket (1620/1 hrsz, jelenleg közterület) is településközpont területbe sorolta, az épületek akkori belső bővítése miatt, a szabályozási terv azonban közlekedési területként jelöli. Ezt a területet a TSZT alapján, jelen módosításkor is településközpont területként kezeljük. Az érintett Vt 6 jelű településközpont terület építési övezet 50 %-os beépítettséggel rendelkezik, hézagosan zársorú beépítési móddal. A hamarosan tervezett településterv készítésekor a szabályozás átgondolása javasolt, de az országos szabályok még mindig nem rendelkeznek a hasonló helyzetű területek rendezéséről. A zöldterület pótlás az 1609/24 hrsz-ú telken kerül pótlásra, mely beépítetlen telek, Vt 2 jelű településközpont terület építési övezetbe sorolt, azonban a park szerves része.



A hatályos településszerkezeti terv és szabályozási terv részlete a módosítás területével



Helyszínrajz (2023 január)

2. módosítás.

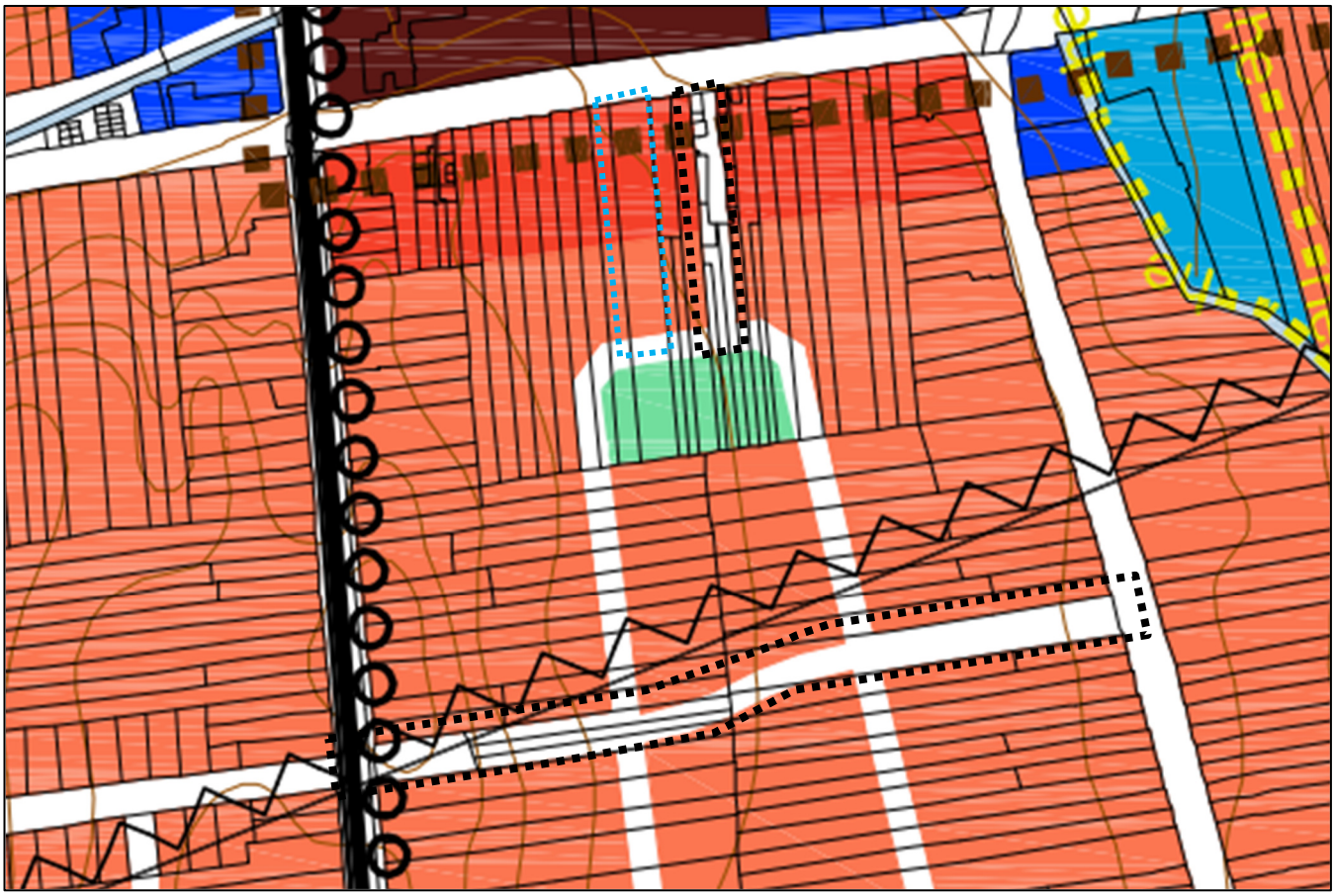
A módosítás a Marcaliban É-D irányban haladó térségi kerékpárutat érinti, mely a Mesztegnyő – Marcali között tervezett kerékpárút megvalósítása miatt, néhol eltér a hatályos tervi nyomvonaltól.

A településrendezési tervekben a térségi jelentőségű kerékpárút – ahogy a magasabb szintű területrendezési tervekben is (BKÜTrT) – a 68-as főút mentén, a belterületen a Noszlopy Gáspár utca, Rákóczi utca, Széchenyi utca, Szigetvári utcán halad, mindenhol meglévő közlekedési területen. A módosításban a kerékpárút a Noszlopy Gáspár utca – Rákóczi utca tengelytől nyugatabbra kerül, a Berzsenyi utcánál befordul és a Mikszáth Kálmán, utca, Hársfa utca, Liget utca után az Európa parkon keresztül vezet, majd a Széchenyi utcán áthaladva a két lakótelepi épület közt csatlakozik a Dózsa György utcára. Itt keletre a Kaposvári utcára fordul és a Komáromi utcán keresztül csatlakozik vissza a Szigetvári utcához.

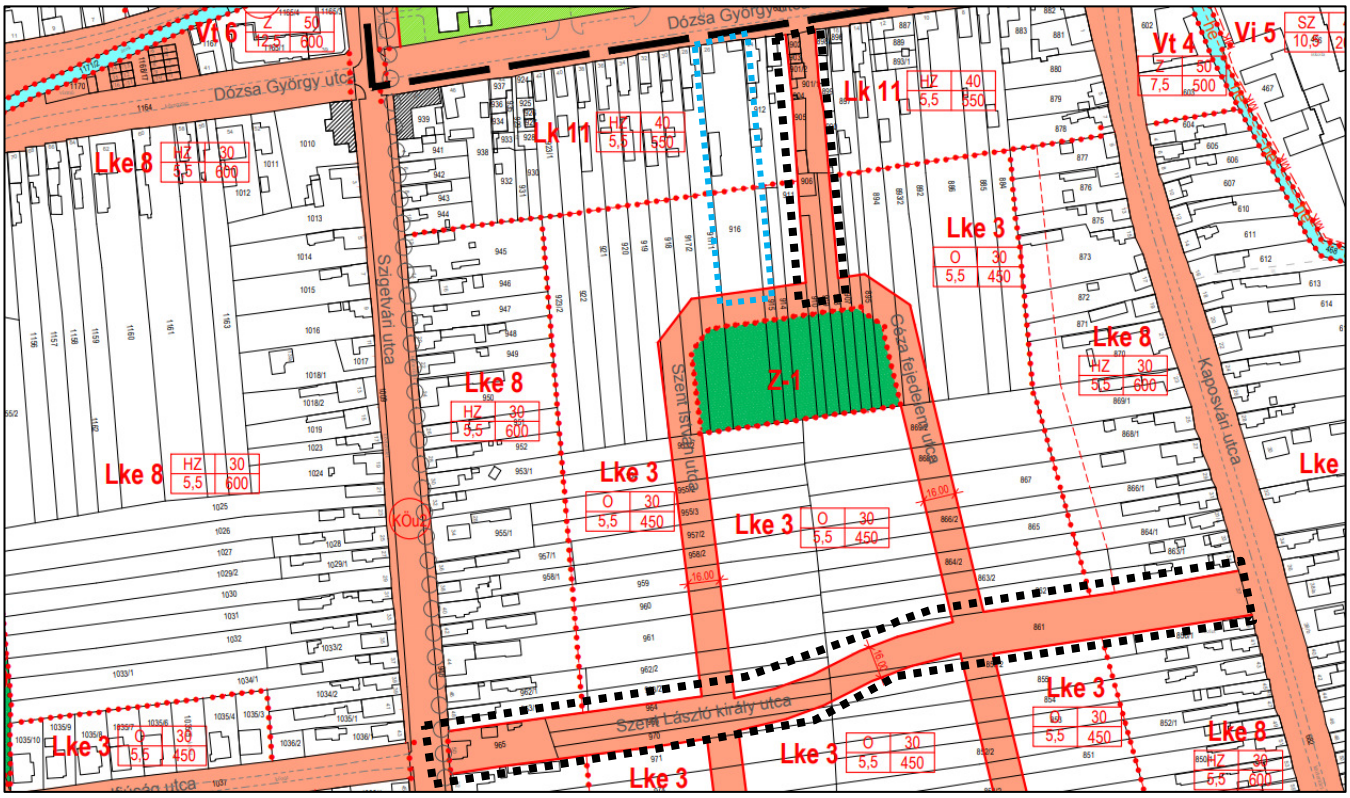
A hatályos tervi kivágatokat ld. az Alátámasztó munkarészben.

3. módosítás. Az ún. Déli alközpontnál tervezett tömbfeltáró út nyomvonala kerül módosításra a Dózsa György utca – Kaposvári utca – Csalogány utca – Szigetvári utcák által határolt tömbben. A tömbbelső feltárása során a hatályos terven jelölt, Dózsa György

utca felől több ingatlant (902-910 hrsz) érintő tömbfeltáró út nyomvonala helyett az önkormányzati tulajdonban lévő 916 hrsz-ú, kertvárosias és kisvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe sorolt (Lk11 és Lke3 építési övezetek) ingatlanon történne a feltáró út jelölése.
A Szigetvári és a Kaposvári utcák között, a Komáromi utcával párhuzamos feltáró út került kijelölésre, azonban ezt már kevésbé látja fontosnak az önkormányzat, ezért a tervezett K-NY irányú átkötő út (861, 964, 965, 969, 970 hrsz-ú telkeken) törlésre kerül. Az utak területének visszasorolása lakóterületbe új beépítésre szánt területnek számít.



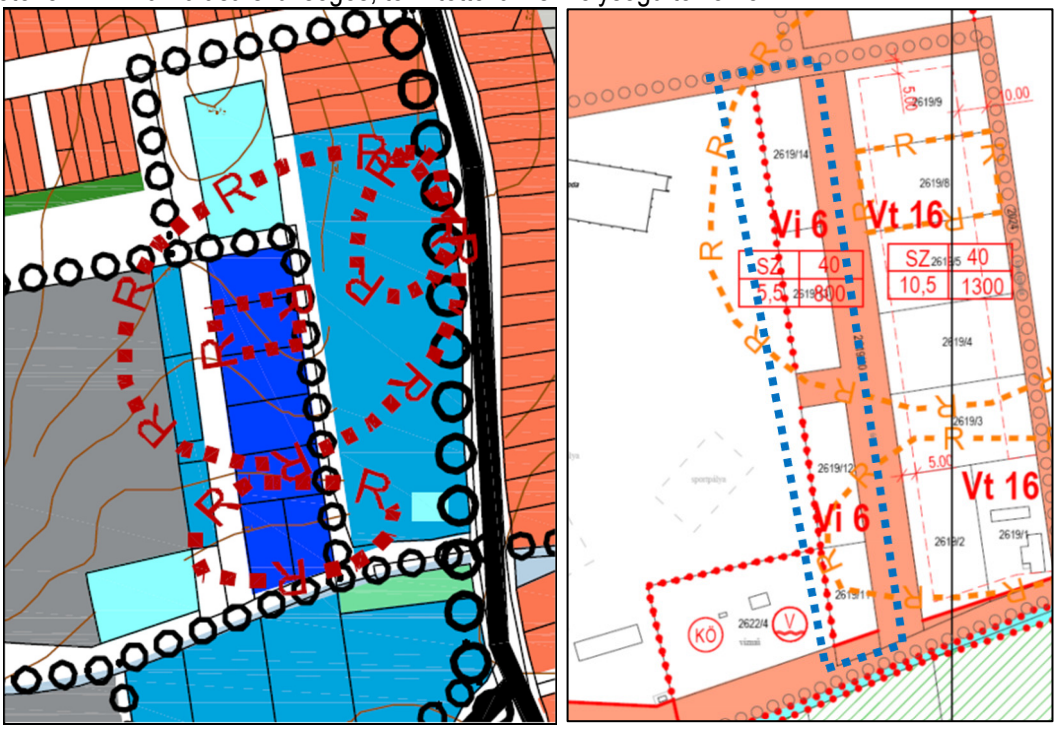
A hatályos településszerkezeti terv részlete a módosítással érintett területek jelölésével



A hatályos szabályozási terv részlete a módosítással érintett területek jelölésével

4. módosítás

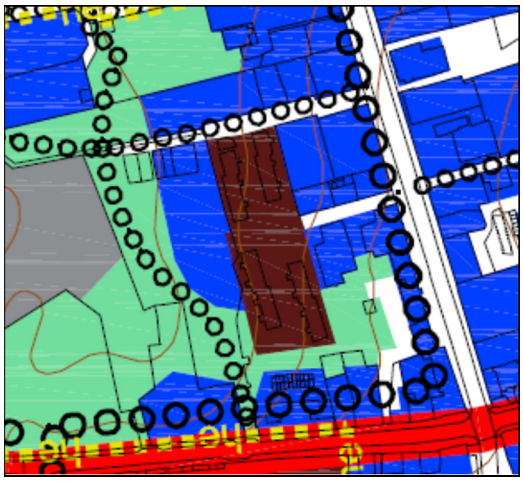
A Fürdő utca nyugati oldalán található a 4 telkes keskeny intézmény terület. A Vi 6 jelű intézmény terület építési övezetbe sorolt 2619/11-14 hrsz-ú telkek jelenleg beépítetlenek. A kivágatokon látható, hogy hibás a jelölés, a TSZT-n a 2919/11 hrsz-ú telek fehér, a szabályozási terv azonban a Vi6 jelű intézmény terület építési övezetbe sorolta, ezért ebbe tartozónak kell tekinteni. A TSZT e tekintetben javítandó (hibajavítás). A Fürdő utca keleti oldalán lévő telkek településközpont terület építési övezetbe soroltak, ezért indokolt az utca másik oldalát is ebbe a területfelhasználási egységbe átsorolni. Az építési övezetnél az előkert-hátsókert méretének minimalizálása szükséges, tekintettel a kis mélységű telkekre.



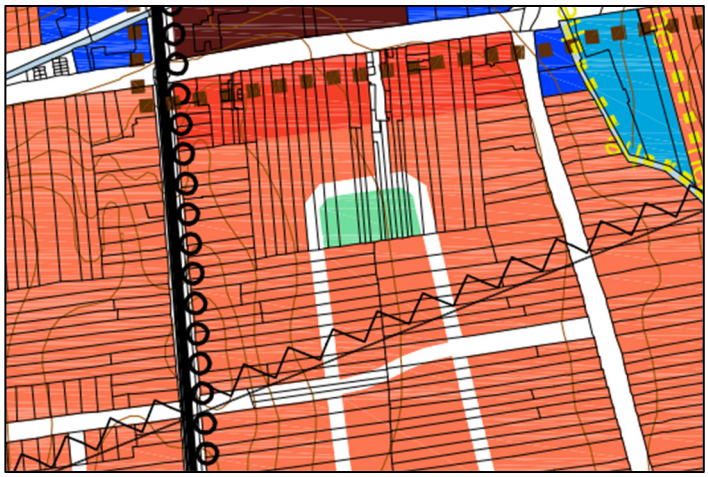
A hatályos településszerkezeti terv és szabályozási terv részlete a módosítás területével

1.7. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

A fent bemutatott szerkezeti tervi módosítások területét vizsgálva megállapítható, hogy az 1. módosítás területén a kijelölt zöldterületek nem, illetve csak részben valósultak meg, valamint a tervezett településközpont területeken főként közlekedésre, parkolásra szolgáló területek alakultak ki elszórtan, mindig az éppen aktuális igények szerint, így összességében ezek a belső területek közlekedési rendszere rendezetlen. A terület drónfotóját ld. az 1.13. fejezetben.

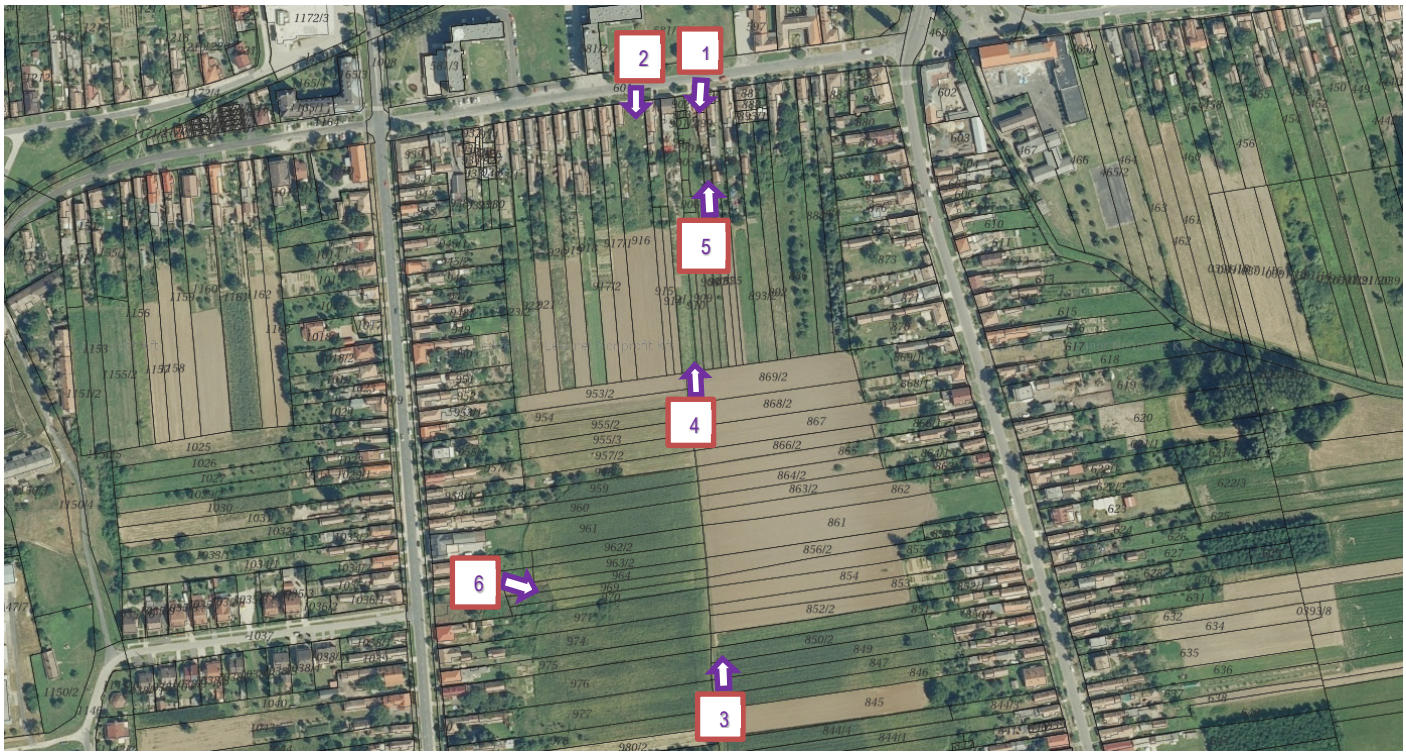


1. módosítás területe



4. módosítás területe

Ortofotó telekhatárral (1. módosítás), a fotók készítési helyének megjelölésével



A hatályos szabályozási terv és az ortofotó telekhatárral (3. módosítás)

A tömb a Szigetvári utca felől (a TAK-hoz készült Drónfelvétel 2017)

A tömb a Kaposvári utca felől (a TAK-hoz készült Drónfelvétel 2017)

A képeken jól látszik, a K-NY átkötés tervezett helye, ahol a telkek kb. 20 éve nem épültek be.

A ***4. módosítás*** területén az érintett telkek nem épültek be, a burkolt Fürdő utca túloldalán 2 társasház épült. A következő oldalon, a jobb felső képen (Légifotó Civertan 2015 körül) látható, hogy az érintett telkek szervesen kapcsolódnak a városi fürdő tömbjéhez, attól fasorral elválasztva.

Fürdő utca
Fürdő utca
Fürdő utca
vízfolyás

Az országos ökológiai hálózat magterülete csak a kerékpárút külterületi szakaszán egy telket érint, Kelevíztől délre, mely a hatályos tervben, az akkor hatályos ökológiai hálózat övezet alapján ökológiai folyosó volt. Az érintett jelölés aktualizálásra kerül.

1.8.4. Tájhasználati problémák értékelése

A módosítások belterületen vannak, csak a kerékpárút érint külterületi szakaszokat is, tájhasználati problémák nincsenek.

1.9. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

A város egészére vonatkozó vizsgálatot ld. a Településfejlesztési Koncepcióhoz elkészült MV 1.14. fejezetében. A zöldfelületi rendszer vonatkozásában az 1. módosítással érintett terület releváns, de a belső közlekedési felületeken, a zöldterületbe sorolt területeken sem található értékesebb zöldfelület. A rendezésre kerülő önkormányzati tulajdonú területeken a zöldfelületek megújítása is tervezett.

Az 1. módosítással érintett terület (a TAK-hoz készült Drónfelvétel 2017)

1.10. Az épített környezet vizsgálata

1.10.1. Területfelhasználás és a terület jelenlegi felhasználásának vizsgálata

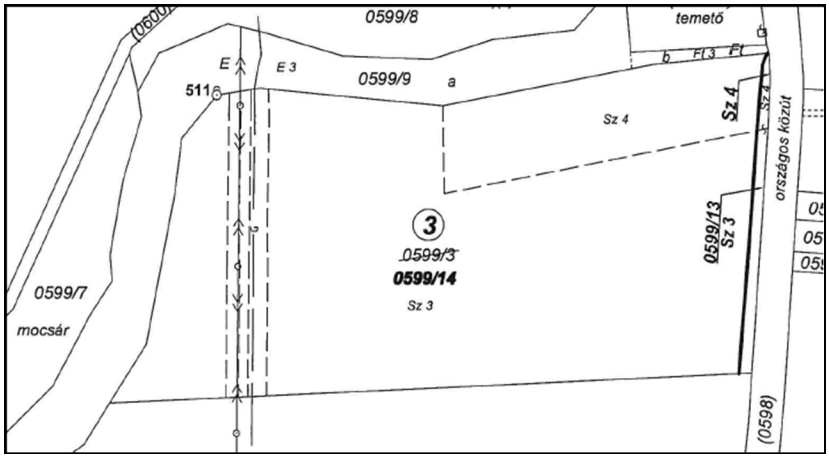
A területfelhasználási adottságok elemzését az 1.6. fejezet részletesen tartalmazza.

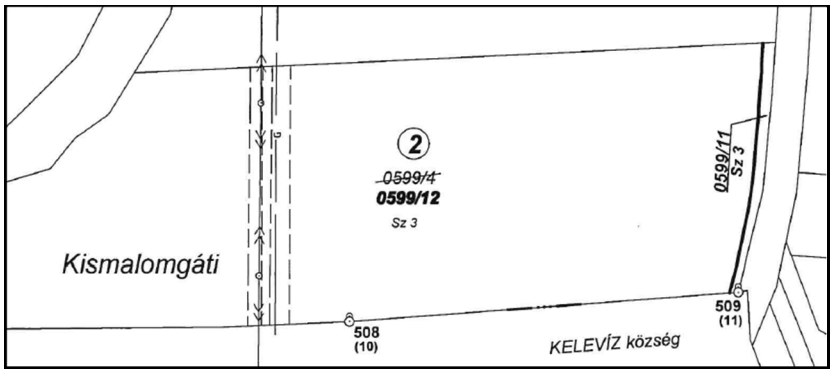
Művelési ágak

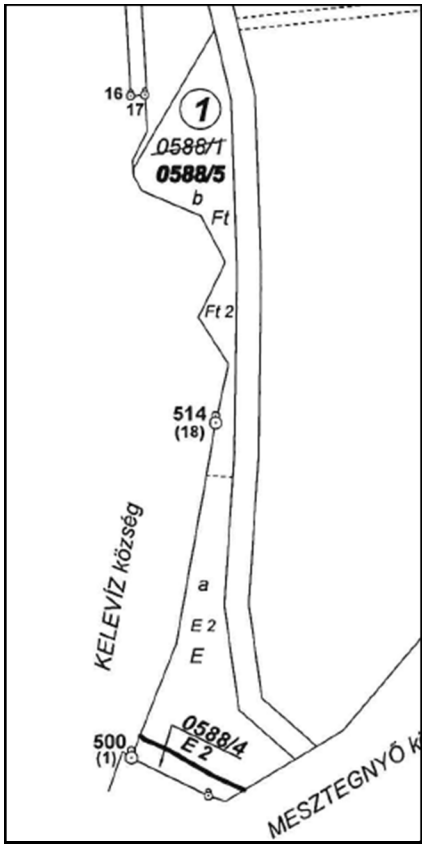
A változással érintett telkek belterületi, művelésből kivett ingatlanok, a kerékpárút külterületi szakasza érint termőföldet és erdőterületet.

1.10.2. A telekstruktúra vizsgálata

Az 1. módosítás telekállapota az 1.61. fejezetben bemutatásra került. A 2. módosításnál a kerékpárút meglévő közlekedési területeken, közterületeken halad, azonban két esetben történik a külterületen telekalakítás, kisajátítás. A Bizétől délre lévő szakaszon, valamint Kelevíz határában a kerékpárutat jelzi a szabályozási terv, a kisajátítás két telket érint, melyekhez a telekalakítási vázrajz is elkészült.







A Kelevízen folytatódó szakasz után a 0588/1 hrsz-ú erdőterület Marcalihoz tartozik, ezen is történik kisajátítás (589 m2).

A 3. módosítás során a tervezett északi feltárás telekcserével tervezett. A szabályozás végrehajtása több ütemben történik, az északi területre a telekalakítási vázrajzok is elkészültek már. A Kaposvári, Szigetvári utcák térrajza a K-NY-i irányú, megszűnő feltáró útig készült el.

Előzetes telekalakítási vázrajzok

1.10.4-1.10.5. Épületállomány és beépítettség vizsgálata

Az 1. módosítás esetében csak a közlekedési, illetve parkolófelületek növekednek, a beépítési paraméterek nem változnak, azonban csökken a településközpont terület területe, így a beépítés intenzitása csökken. A 3. módosítás északi feltáró útjának áthelyezése a kissé elavult épületek megtartása érdekében történik, így ott kisajátítás és bontás nem szükséges, helyette önkormányzati telken is megvalósítható a feltárás. A K-NY irányú feltárás elvetése az érintett telkek beépíthetőségével jár. A tömbben az épületállomány vegyes képet mutat, többnyire földszintes, egyszerű, kissé elavult épületállomány található, azonban a Dózsa György utcai részen a kisvárosias lakóterületi besorolással az épületállomány lassú lecserélődését tűzte ki célul az önkormányzat a hatályos tervben.

A 4. módosításnál beépítetlen telkek találhatók, a lakófunkció megengedésével a terület beépülése könnyebbé válhat. A beépítési paramétereknél a szomszédos területek beépítési lehetőségei az irányadóak, de kisebb telekméret szabályozás indokolt.

1.10.6. Az épített környezet értékei

A módosítással érintett területek tömbjében és annak közvetlen környezetében műemlék és műemléki környezet, helyi védelem alatt álló érték nem található.

1.11. Közlekedés

A Településfejlesztési Koncepcióhoz és az Integrált Településfejlesztési Stratégiához készült MV 1.16. fejezete részletesen tartalmazza a közlekedési rendszer elemeit. A módosítások közlekedési vizsgálatát az Alátámasztó munkarész 3. fejezete tartalmazza.

1.12. Közművek

A hatályos tervhez készült Közmű munkarészek jellemzően a módosítások területére készültek, de a Településfejlesztési Koncepcióhoz készült MV 1.17. fejezete részletesen tartalmazza a város közműhálózatának leírását.
A módosítással érintett területek közművesítettek, humán infrastruktúra fejlesztéseket nem igényelnek.

1.13. Környezetvédelem

A Településfejlesztési Koncepcióhoz készült MV 1.18. fejezete részletesen tartalmazza a városra vonatkozó környezetvédelmi vizsgálatokat, ezek kiegészítése általánosan nem szükséges.
A módosítással érintett területek környezetében a környezetre jelentős hatást jelentő létesítmény nem található. Részletes elemzést ld. az Alátámasztó munkarészek 5. fejezetében.

1.14.Katasztrófavédelem

A vizsgált területen nem releváns.

1.15. Ásványi nyersanyag lelőhely - Városi klíma

A Településfejlesztési Koncepcióhoz készült MV 1.19-1.20. fejezete megfelelő mélységben tartalmazza a fenti fejezetet, kiegészítésére a jelen módosításhoz nincs szükség.

2. HELYZETELEMZÉS - HELYZETÉRTÉKELÉS

A módosítások a Településfejlesztési céloknak megfelelnek.

Az 1. módosítás a kialakult területhasználatot veszi figyelembe. A hatályos terven szereplő zöldterület (Z-0) övezetbe sorolt területeken, valamint a jelenleg Vt 6 jelű településközpont terület építési övezetbe sorolt területeken parkolók, közlekedési felületek alakultak/alakulnak ki. A módosuló zöldterületbe sorolt önkormányzati tulajdonú területeken (1609/26, 1617/4, 1618 hrsz) jelenleg is sok a burkolt felület, értékesebb zöldfelület kevés van. A tömbbelső önkormányzati tulajdonban lévő közterek, közterületek burkolat felújítását, zöldterületek megújítását, ingyenes használatú parkolók kialakítását, a közlekedési felületek burkolat felújítását, a gyalogos és kerékpáros forgalom biztonságos kialakításához szükséges infrastruktúra kialakítása céljából tervezi az Önkormányzat megvalósítani.

A 2. módosítás támogatja a BKÜ Szerkezeti tervén jelölt térségi jelentőségű kerékpárút megvalósítását a részletesen megtervezett nyomvonal kijelölésével, mely több helyen eltér a településrendezési tervekben jelölt nyomvonaltól. Külterületen kisajátítás is szükséges. Egy telek erdőterülettel és az ökológiai hálózat magterületével is érintett.

A 3. módosítás a tömbbelső feltárást azzal segíti elő, hogy a feltáró út a hatályos terven szereplő tervezett telek helyett egy önkormányzati tulajdonú telken fog történni. A tömb K-NY- irányú feltáró útja elvetésre kerül, helyette az érintett telkek beépülhetnek, mely kismértékű új beépítésre szánt terület kijelölésével jár.
A 4. módosítás során a jelenlegi 4 beépítetlen telket tartalmazó intézmény területbe sorolt terület a lakófunkció megengedése miatt településközpont területbe kerül át, így a telkek könnyebben beépülhetnek.

A módosítással érintett területek és környezetük vizsgálata alapján a meghatározott településrendezési célok megfelelnek a Településfejlesztési Koncepcióban foglaltaknak. A módosítással érintett területek belterületen találhatók, így tájképvédelmi szempontokat nem érintenek. Védett természeti értékek a területeken nincsenek. Az ökológiai hálózatot a tervezett kerékpárút érinti, mely a külterületen egy telken magterületen halad. Natura 2000 területet a módosítás nem érint.
A módosítással érintett területek környezetében a környezetre jelentős hatást jelentő létesítmény nem található.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének
…/2023 (……).sz. határozata

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 98/2013 (VI.27.) sz. határozattal megállapított, többször módosított Településszerkezeti Tervét módosítja az 1. melléklet szerinti Településszerkezeti leírás és a jelen határozat 2. mellékletét képező Településszerkezeti Tervlap módosítás alapján.

Felelős: Dr. Sütő László polgármester
Határidő: azonnal

1. melléklet a ../2023. (…) sz. határozathoz

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

1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

Területfelhasználás

1. A Rákóczi utca – Múzeum köz – Európa park – Széchenyi utca által határolt tömbbelső jobb feltárása és rendezése érdekében a zöldterületek és közlekedési területek aránya módosul, illetve a településközpont területbe sorolt területek összességében csökkennek a településszerkezeti tervlapon ábrázoltak szerint. A zöldterület csökkenés (az 1609/26, 1617/4, 1618 hrsz-ú telken) kompenzálása szintén a tömbbelsőben, az 1609/24 hrsz-ú, településközpont területbe tartozó területrészén kerül biztosításra.
2. A Dózsa György utca – Kaposvári utca – Csalogány utca – Szigetvári utca által határolt tömb feltárása módosul. A Dózsa György utca felőli tervezett feltáró út keletebbre kerül, a 916 hrsz-ú ingatlanra. A Szigetvári és a Kaposvári utcák közötti tervezett K-NY irányú átkötő út megszűnik, az út területe kisvárosias és kertvárosias lakóterületbe kerül.
3. A Fürdő utca nyugati oldalán lévő 4 telek intézmény területből településközpont területbe kerül.

2. VÁLTOZÁSOK

Az 1. módosítás során a városközpontban, a Rákóczi utca-Múzeum köz-Európa park-Széchenyi utca által határolt területen a közterület és egyéb közcélra megnyitott telekrészek rendezése történik, melynek következtében a zöldterületbe sorolt terület és a településközpont terület csökken, a közlekedési terület nő, a területre készült tanulmányterv alapján. Településközpont területből összesen 1991 m2, zöldterületből összesen 2722 m2 nagyságú terület kerül át közlekedési területbe.

A 2. módosítás során a városon É-D-i irányban végig menő térségi jelentőségű kerékpárút nyomvonala módosul, észak felől a Noszlopy Gáspár utcától, illetve a Rákóczi utcától nyugatra eső utcákban halad a Berzsenyi utcán, Mikszáth Kálmán utcán, Hársfa utcán, Liget utcán és az Európa parkon keresztül. A Széchenyi utcán áthaladva a két lakótelepi épület közt csatlakozik a Dózsa György utcára, majd itt keletre a Kaposvári utcára fordul és a Komáromi utcán keresztül haladva csatlakozik vissza a Szigetvári utcára. A hatályos térségi jelentőségű kerékpárút a módosuló szakaszokon törlésre kerül. A módosítás nem jár területfelhasználás változással. A helyi kerékpárút is kibővül a Rákóczi utca nyugati oldalán a Park utcában, a Sport csarnokot megkerülve csatlakozik északra a Marcali -Boronka kerékpárúthoz, illetve a Sport utca irányába is meghosszabbításra kerül.
A 3. módosítás során az un. Déli alközpont tömbjében a tervezett feltáró utak módosulnak, illetve törlésre kerülnek. A Dózsa György utca felőli tervezett feltáró út keletebbre kerül, a 916 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanra. A Szigetvári és a Kaposvári utcák között tervezett K-NY irányú átkötő út törlésre kerül, a megszűnő utak területe új beépítésre szánt területnek minősülnek.
A 4. módosítás során a Fürdő utca nyugati oldalán lévő keskeny telkek intézmény területből településközpont területbe kerülnek át.

3. TERÜLETI MÉRLEG

A módosítások során az alábbi táblázat alapján változnak a város településszerkezeti tervében kijelölt területfelhasználási egységek. A zöldterület kompenzálására kijelölt területet 5-ös számmal jelöljük.

Mód. jele	Jelenlegi területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület m2
1	településközpont terület (Vt 6) zöldterület (Z-0)	közlekedési terület	1991 2722
3	közlekedési terület közlekedési terület kisvárosias lakóterület (Lk 11) kertvárosias lakóterület (Lke 3)	kertvárosias lakóterület (Lke 3, Lke 8) kisvárosias lakóterület (Lk 11) közlekedési terület közlekedési terület	**8470** **807** 1563 1048
4	intézmény terület (Vi 6)	településközpont terület (Vt)	3279
5*	településközpont terület (Vt 2)	zöldterület	2750

* a zöldterület átsorolás kompenzálása

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TEVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A módosítással érintett területek (1.,3.,4. módosítások) az OTrT és BKÜTrT által települési térségként került meghatározásra. A módosítással érintett területekre nem fed rá olyan kiemelt térségi vagy OTrT szerinti övezet, amely korlátozná a változtatást.
A térségi jelentőségű kerékpárút (2. módosítás) nyomvonala az MATrT 12/5. mellékletében szerepel (3. Balatonkeresztúr – Marcali – (Böhönye)), így a készülő Mesztegnyő-Marcali kerékpárút ennek megfelel. A magasabb szintű tervek a kerékpárutat a településeken átmenő főutakon (68-as főút, Marcali belterületen 682-es másodrendű főút) jelöli, azonban attól történő eltérésre a törvény nem tartalmaz szabályt.
A kerékpárút a Marcali déli határánál, Kelevíz utáni szakaszon érinti az Erdők övezetébe tartozó erdőterületet és magterületet, azonban az övezetekre vonatkozó előírások nem korlátozzák a főút mentén kialakítandó kerékpárút kialakítását.

Egyéb előírások betartásának igazolása

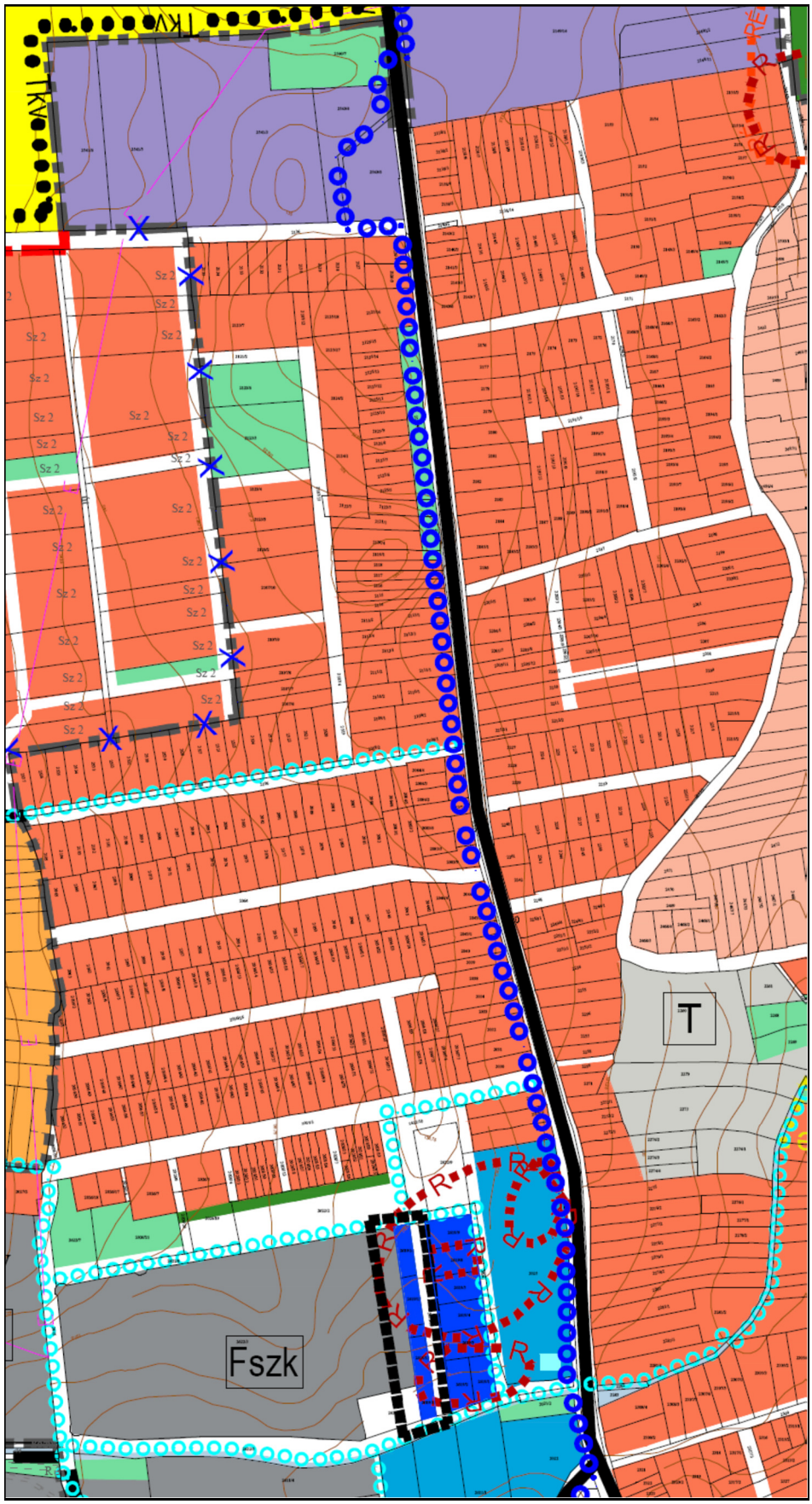
Mivel** **<u>új beépítésre szánt terület</u>** **is kijelölésre kerül a 3. módosítás során összesen **0,9277 ha** területtel a beépítésre nem szánt területek minimálisan növekednek, ezért figyelembe kell venni az MATrT 12.§-ának előírásait.
A kijelölt új beépítésre szánt területekre vonatkozóan az előírások teljesülnek (Ld. Alátámasztó munkarészek 1.2.2. fejezetben)
Az új beépítésre szánt területek miatt figyelembe kell venni, az MATrT 51.§ (1) bekezdését, a 93.§ (7) bekezdését, valamint a zöldterületek csökkenése miatt a 63.§ előírásait is. Ez utóbbi rendelkezés alapján min. 2722 m2 zöldterület kijelölése szükséges (zöldterület pótlás), mely tartalmazza az új beépítésre szánt területek területnövekmény 10 %-ának megfelelő zöldterület kijelölést is (igazolást ld. az 1.2.2. fejezetben). A módosítás során 2750 m2 nagyságú zöldterület kerül kijelölésre.
A módosítás az Ország Szerkezeti Tervével a BKÜ Szerkezeti tervével, a települést érintő országos és térségi övezetekkel, és a rájuk vonatkozó szabályokkal összhangban készült. A terv összhangban van az MATrT egyéb előírásaival is.

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EREDMÉNYE

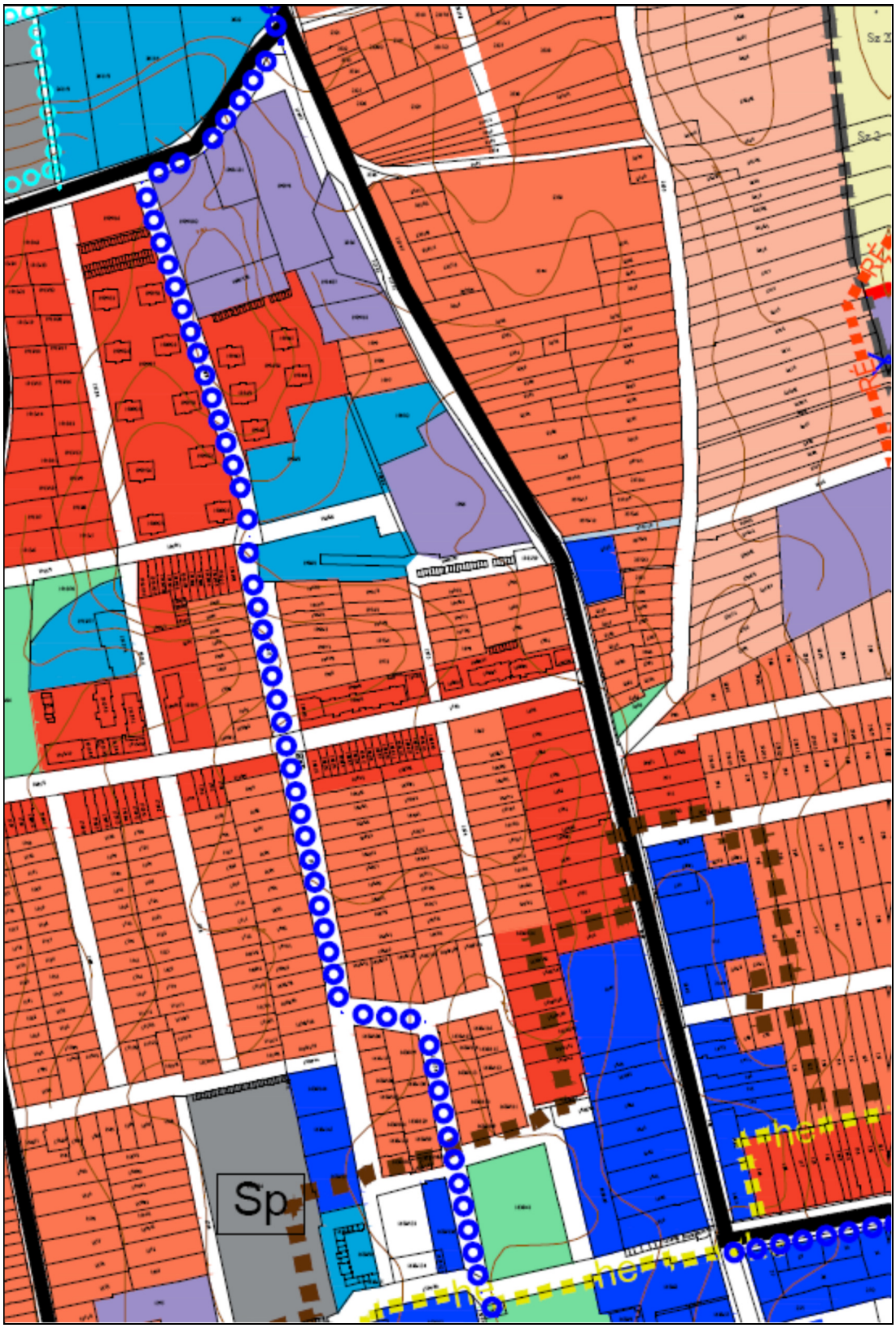
Az Étv. 7.§ (3) bekezdés b) pontja szerint „új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”.
A területek biológiai aktivitás értékének számításáról a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet rendelkezik. (18.§ (5)-(9) bekezdései és a 9. melléklet a 78.§ (5) bekezdése alapján).
Mivel a módosítás során, új beépítésre szánt terület is létrejön (3. módosítások), ezért a terv keretében igazolni kell a biológiai aktivitás érték legalább szinten tartását.

Az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitás érték a jelenlegi 3,5239-ról 4,8898-re emelkedik, ami 1,3659 pontos növekedést jelent, tehát az Étv. 7.§ (3) bekezdés b) pontja teljesül.

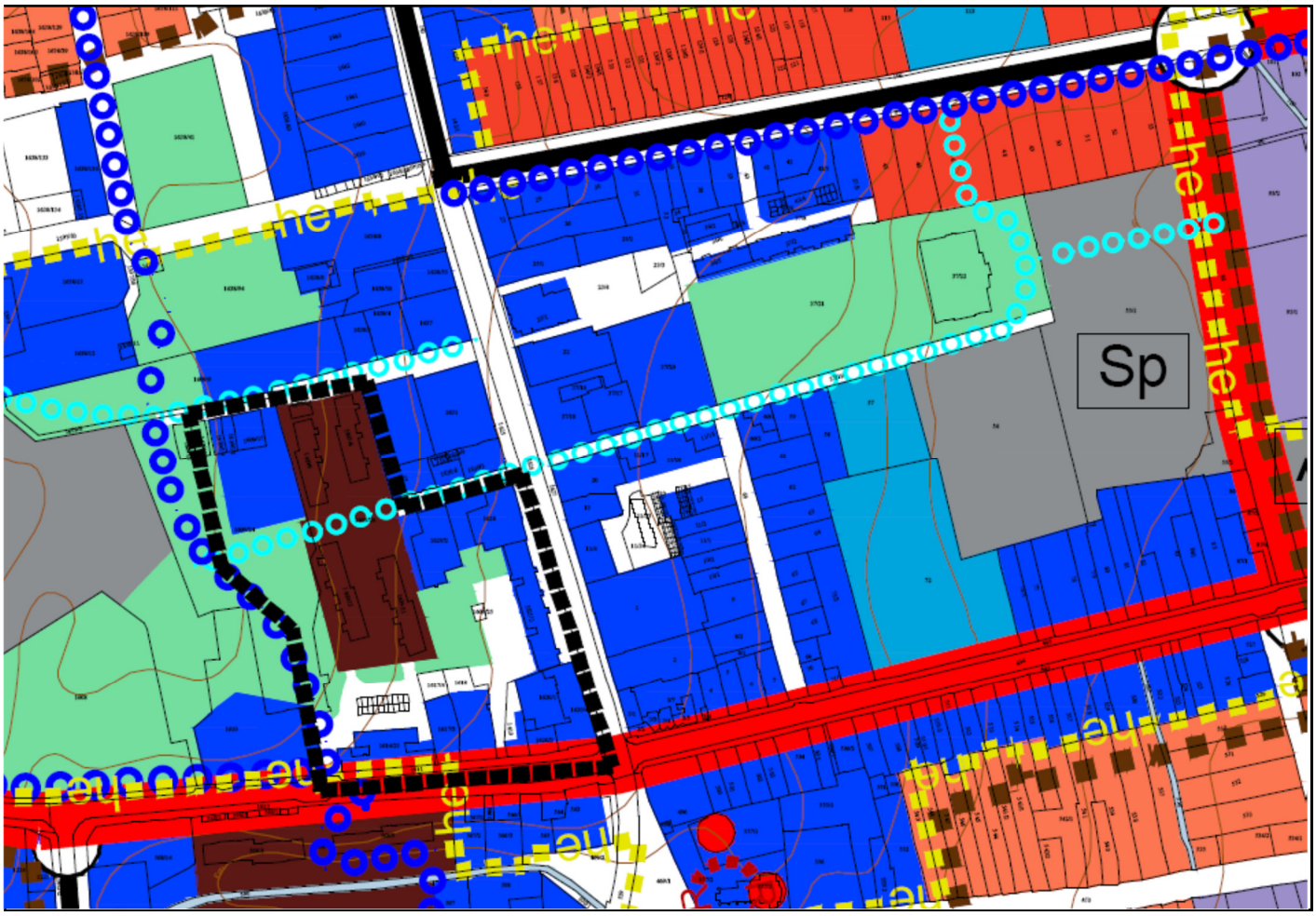
2. melléklet a .../2023. (….) sz. határozathoz



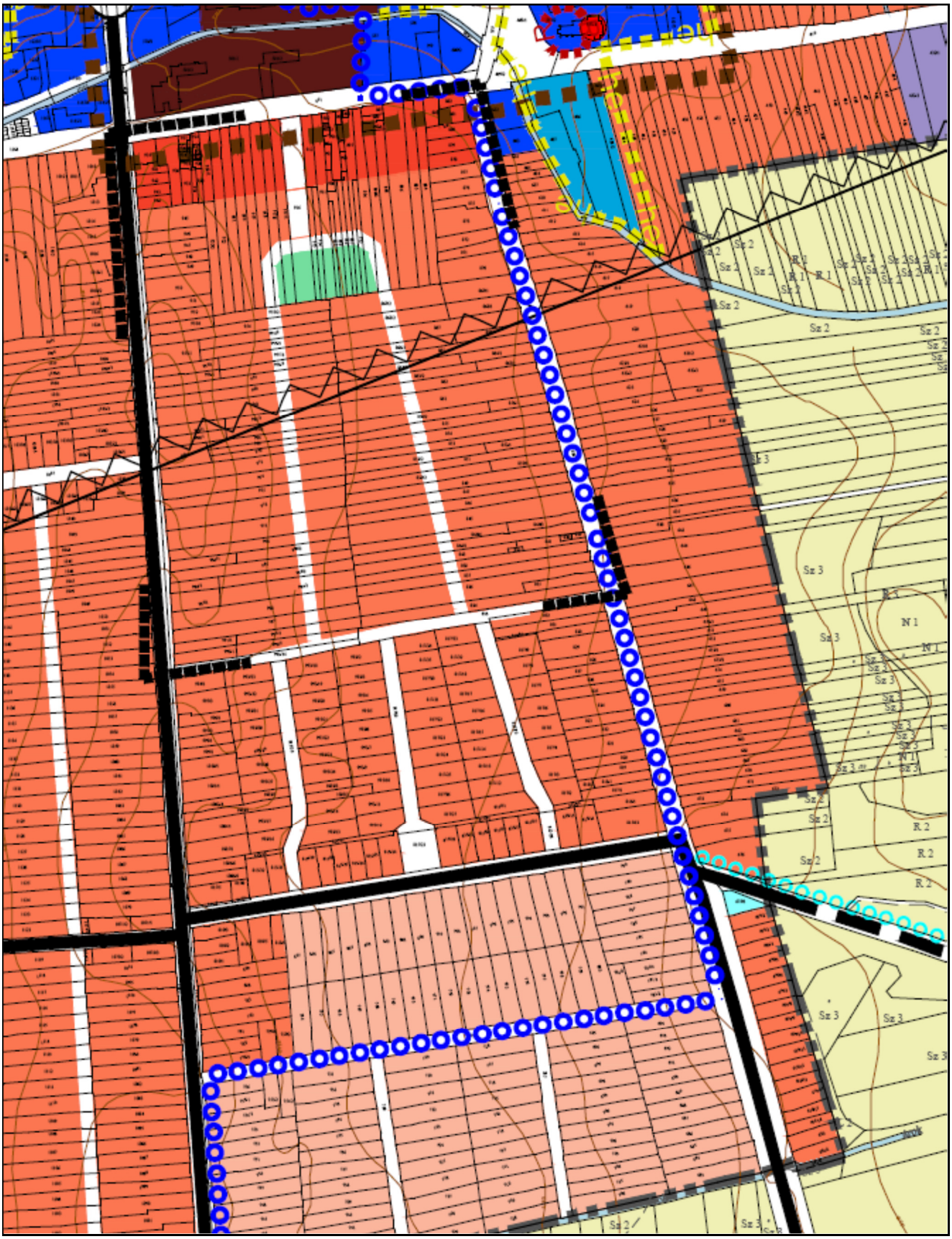
Településszerkezeti terv módosítás 1. részlet (2. és 4. módosítás)



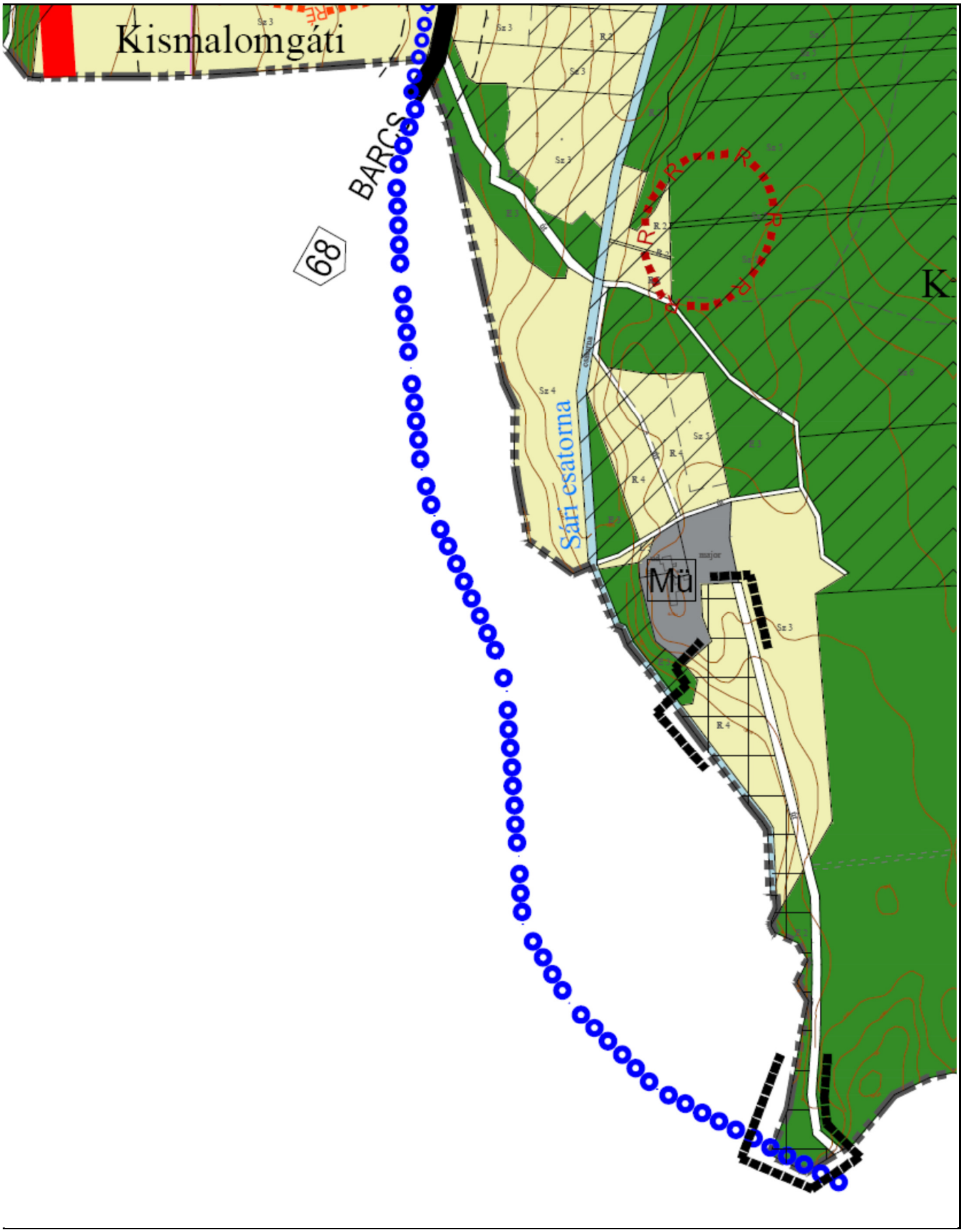
Településszerkezeti terv módosítás 2. részlet (2. módosítás)



Településszerkezeti terv módosítás 3. részlet (1. és 2. módosítás)



Településszerkezeti terv módosítás 4. részlet (2. és 3. módosítás)



Településszerkezeti terv módosítás 5. részlet (2. módosítás)
(a külön lehatárolt területen az ökológiai folyosó változik magterületre

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023 (…) önkormányzati rendelete
Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2013. (VI.28.) önkormányzati rendelet módosításáról

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6/A. § (3) bekezdésben és a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. §-ában és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek véleményének kikérésével, a partnerségi egyeztetést követően a következőket rendeli el:

1. §

A Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2013. (VI.28.) önkormányzati rendelete 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

(1) A Rendelet 25.§ (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(4) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

övezeti jele		beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb területe m2	minimális zöldfelületi aránya %
1.	Vt 1	SZ	25	7,5	1000	40
2.	Vt 2	SZ	35	7,5	1500	30
3.	Vt 3	Z	50	10,5	800	10
4.	Vt 4	Z	50	7,5	500	20
5.	Vt 5	Z	50	10,5	500	20
6.	Vt 6	Z	50	12,5	600	10
7.	**Vt 6***	**Z**	**80**	**12,5**	**600**	**10**
8.	Vt 7	Z	40	6,0	500	30
9.	Vt 8	Z	40	7,5	450	20
10.	Vt 9	HZ	40	9,0	550	20
11.	Vt 10	HZ	40	7,5	550	20
12.	Vt 11	SZ	40	9,0	550	20
13.	Vt 12	Z	50	9,0	600	10
14.	Vt 13	SZ	45	6,0	3000	20
15.	Vt 14	Z	80	10,5	1000	K (10)
16.	Vt 15	SZ	80	12,5	800	K (10)
17.	Vt 16	SZ	40	10,5	1300	20
18.	Vt17	SZ	50	14,5	800	10
19.	**Vt 18**	**SZ**	**40**	**5,5**	**500**	**20**

(2) A Rendelet 25.§ -a következő (8) bekezdéssel egészül ki:
„(8) A Vt 18 építési övezetben az előkert 0 m, a hátsókert 3 m.„

3. §

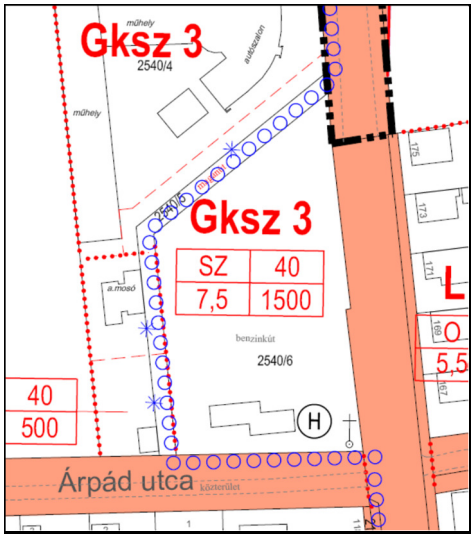
(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Dr. Sütő László
polgármester

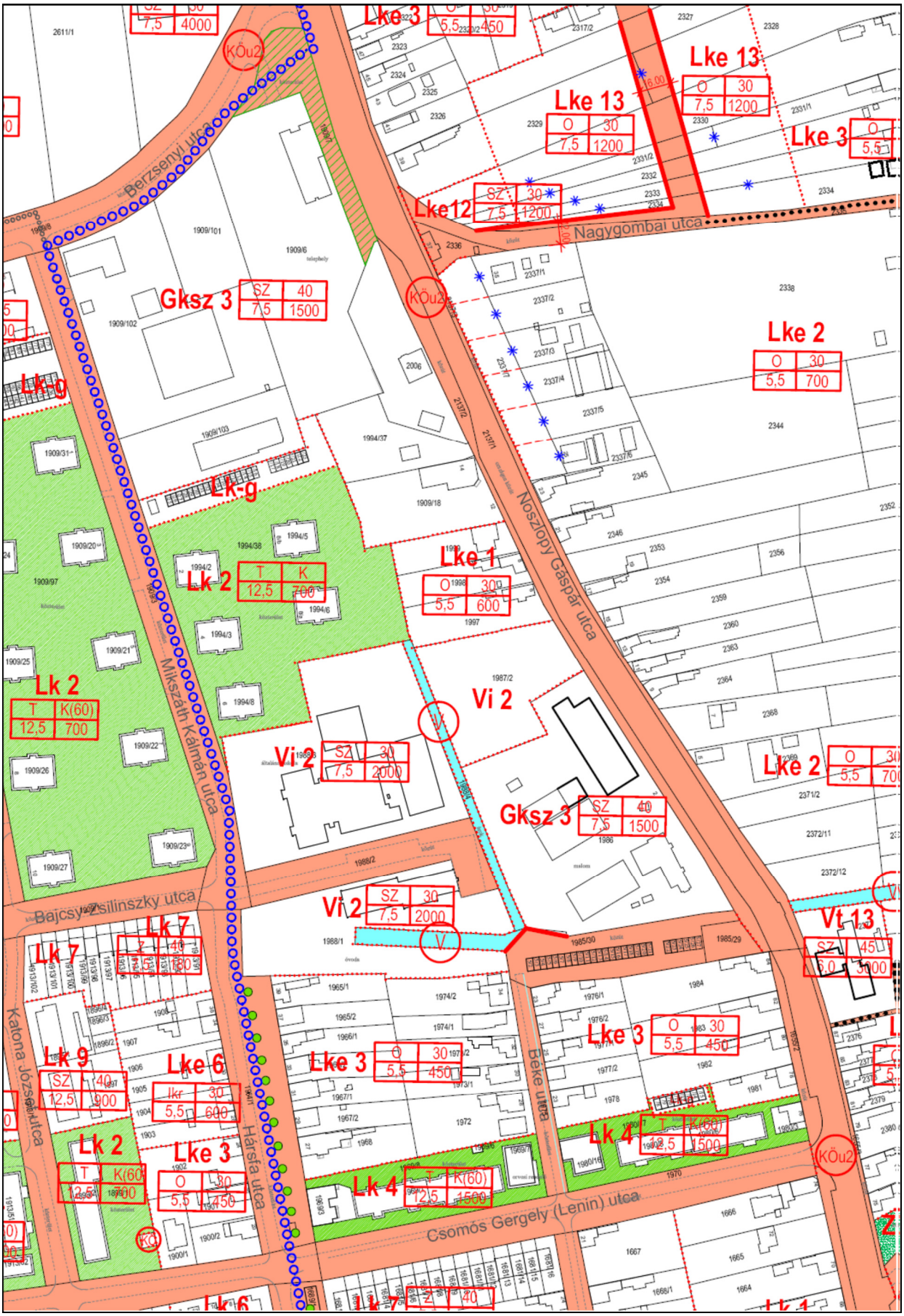
Bödőné Dr. Molnár Irén
címzetes Főjegyző

1. melléklet a .../2023. (…) önkormányzati rendelethez

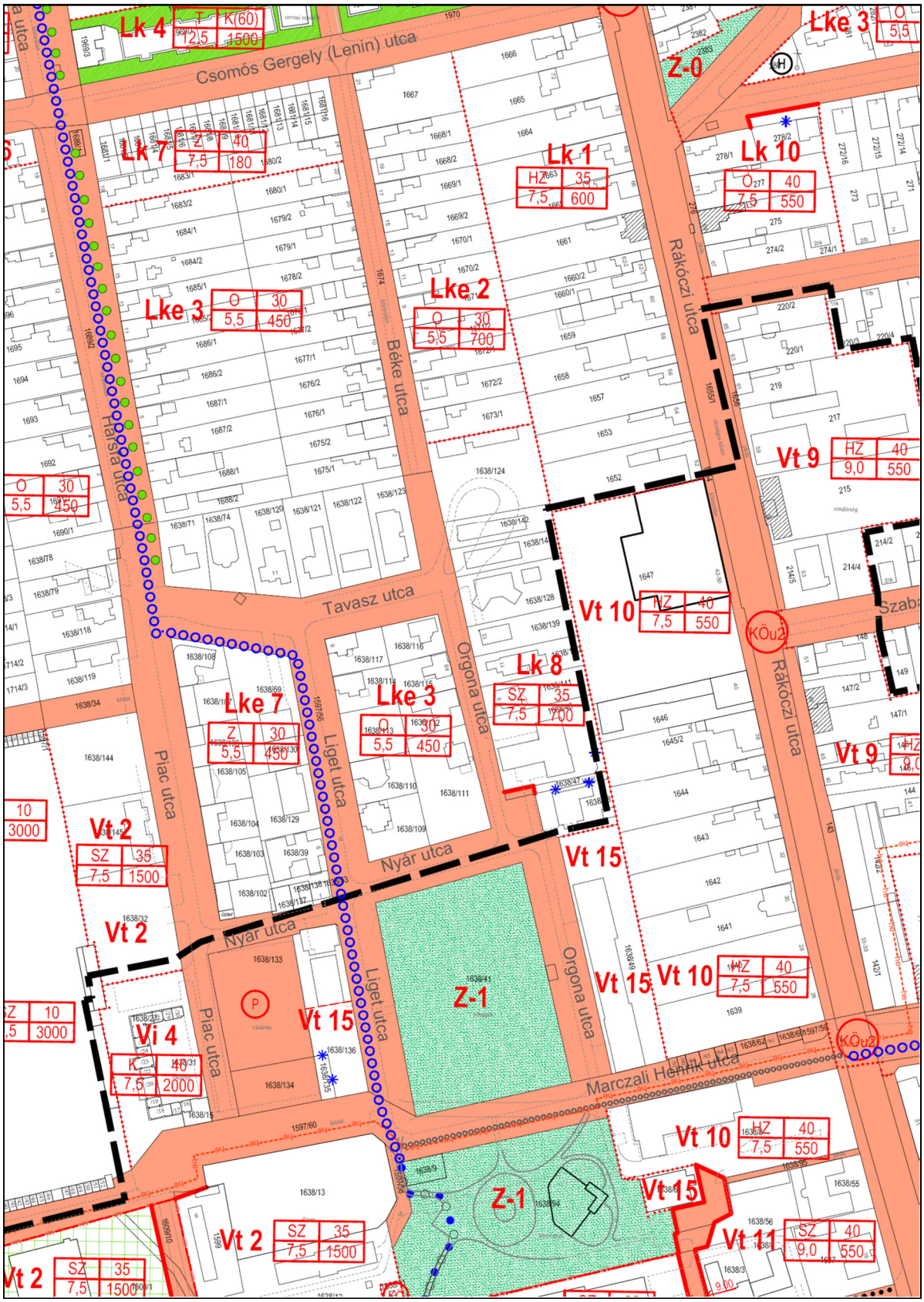
A Jelmagyarázat és a tervlapkivágaton a „módosítással érintett terület határa" nem a jóváhagyandó munkarész része, tájékoztatásként került bemutatásra a módosítás követése érdekében.
Jóváhagyásra a módosítással egybeszerkesztett teljes 1.1, 1.5, 1.8, 1.9, 1.13, 1.17, 1.18, 1.21, 1.24, 1.25, 1.26. melléklet kerül, de összességében a teljes 1. melléklet cserélődik.



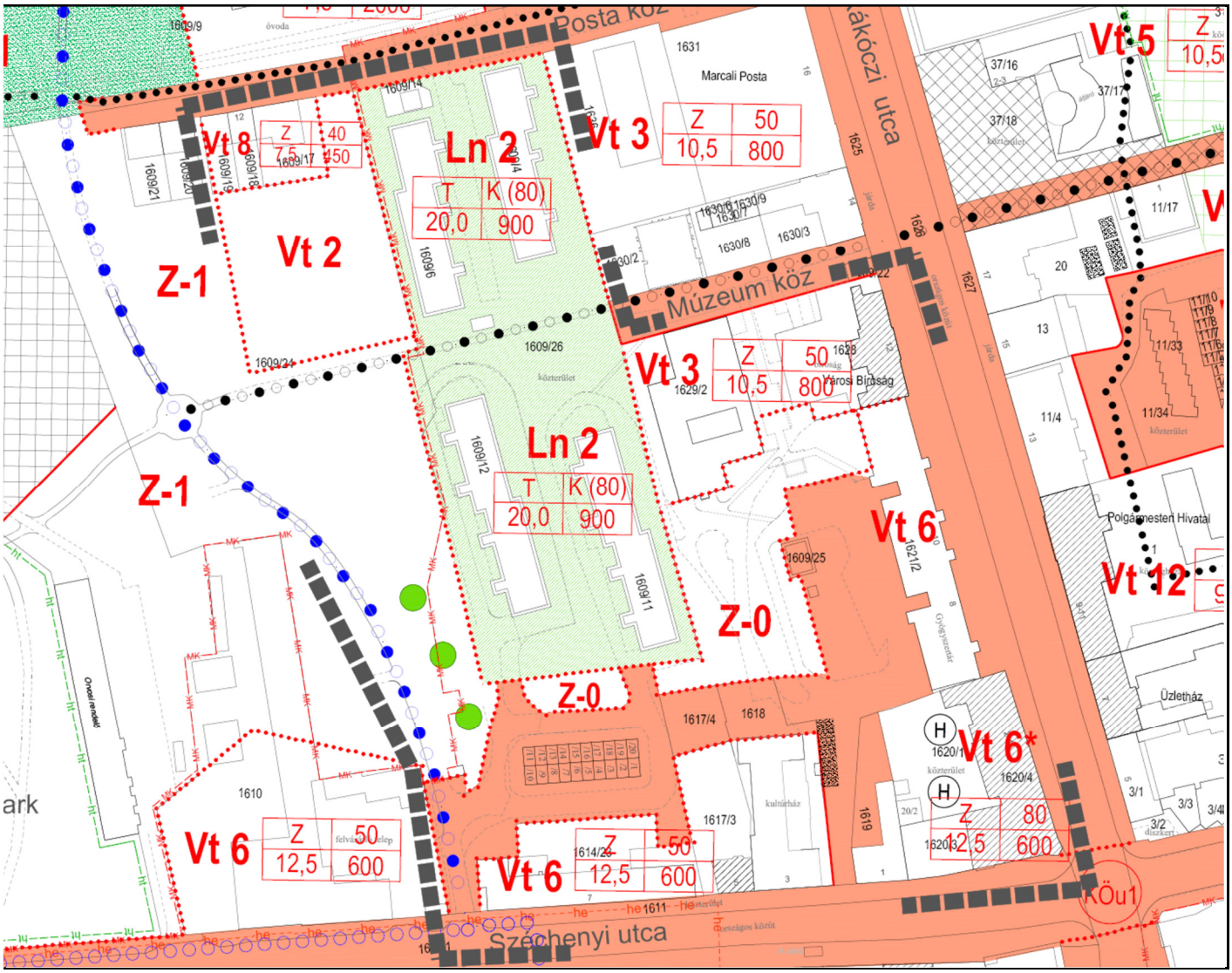
Szabályozási terv módosítás (2. módosítás 1. szelvény, csak a kerékpárút)



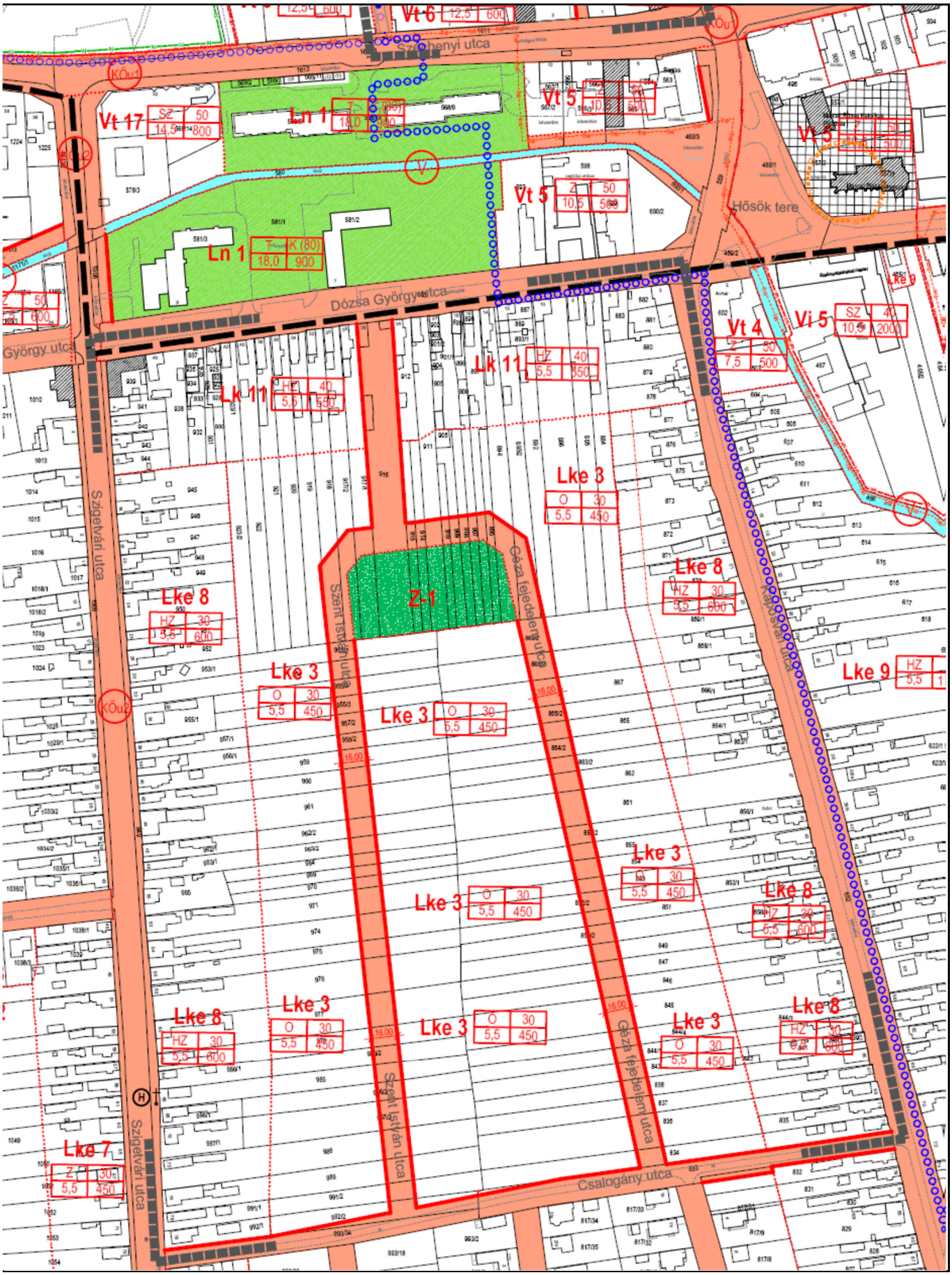
Szabályozási terv módosítás (2. módosítás 8. és 9. szelvény, csak a kerékpárút)



Szabályozási terv módosítás (2. módosítás 13., 17. szelvény, csak a kerékpárút)

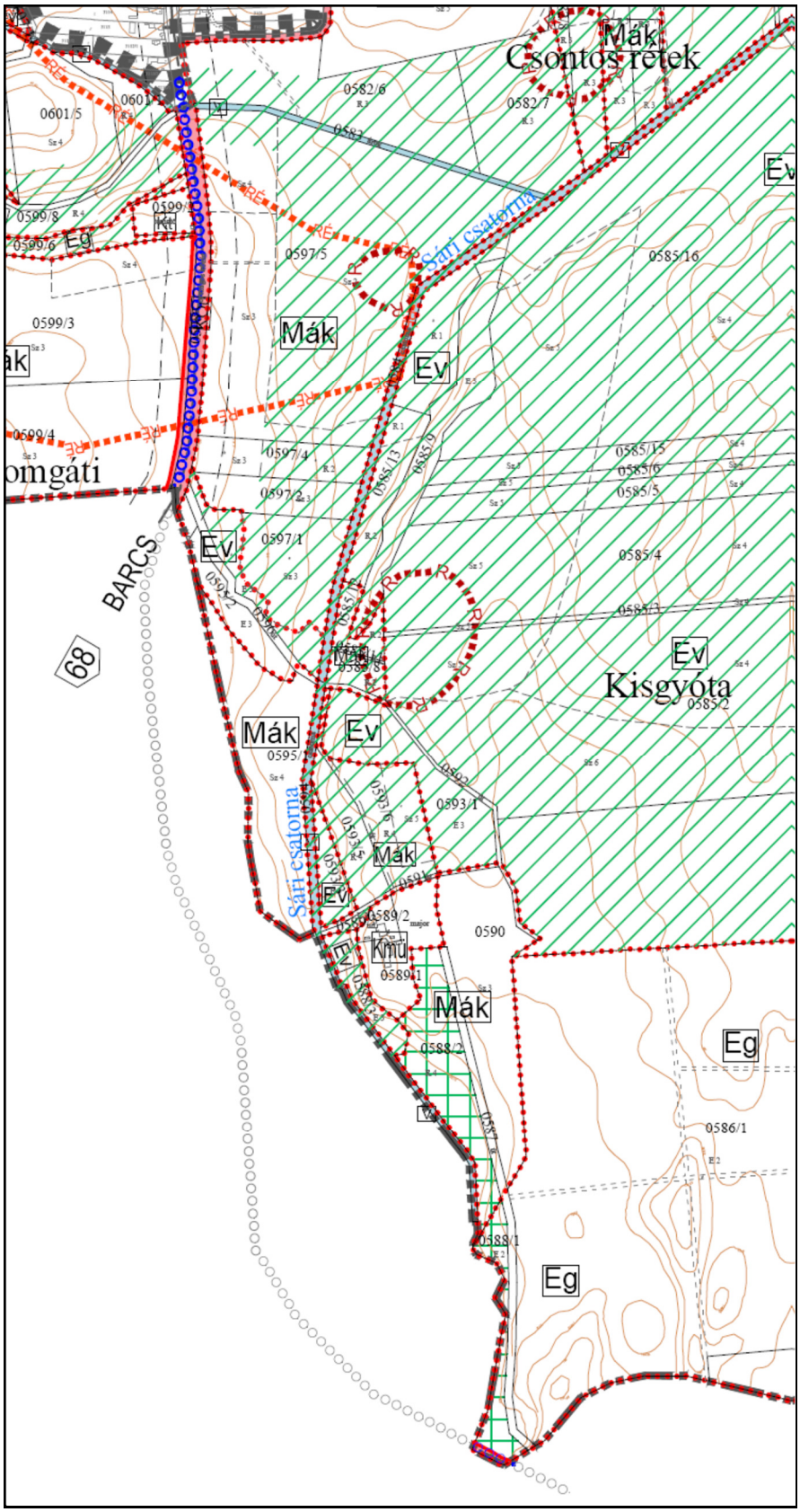


Szabályozási terv módosítás (1. módosítás 17. szelvény)

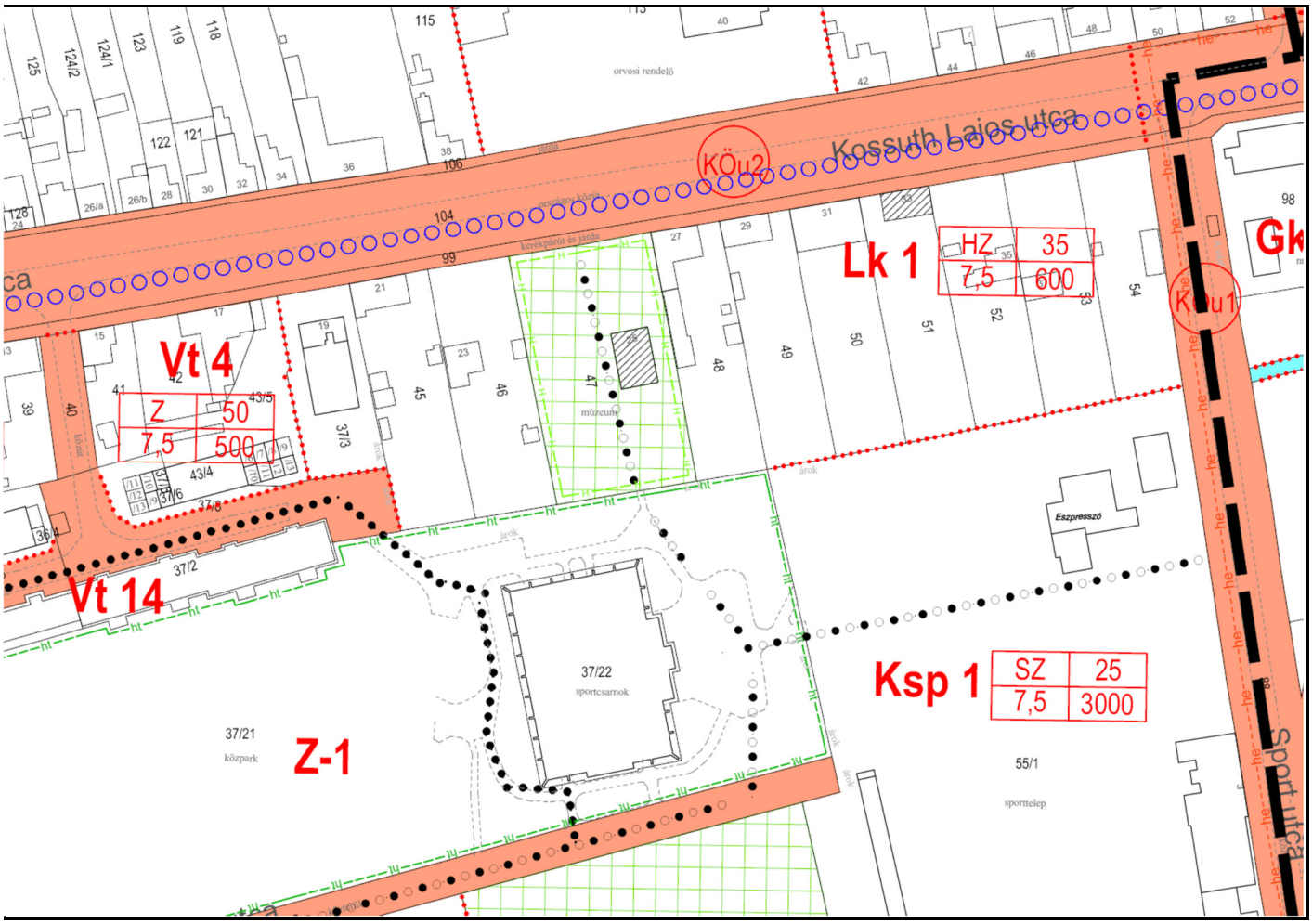


Szabályozási terv módosítás (2. és 3. módosítás 21. szelvény)

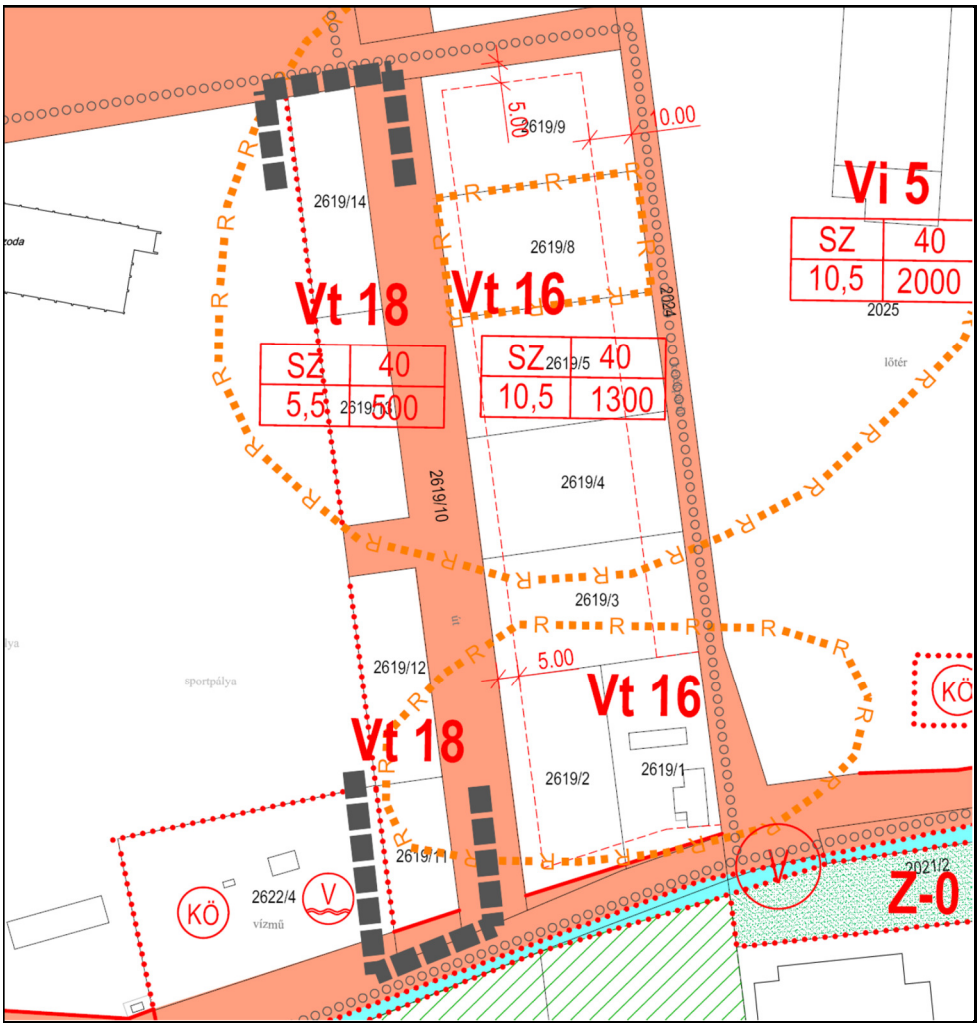
Szabályozási terv módosítás (2. módosítás 24. szelvény)



Szabályozási terv módosítás (2. módosítás külterület)



Szabályozási terv módosítás (2. módosítás, 18. szelvény, helyi kerékpárút kiegészítés)



Szabályozási terv módosítás (4. módosítás 5. szelvény)

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

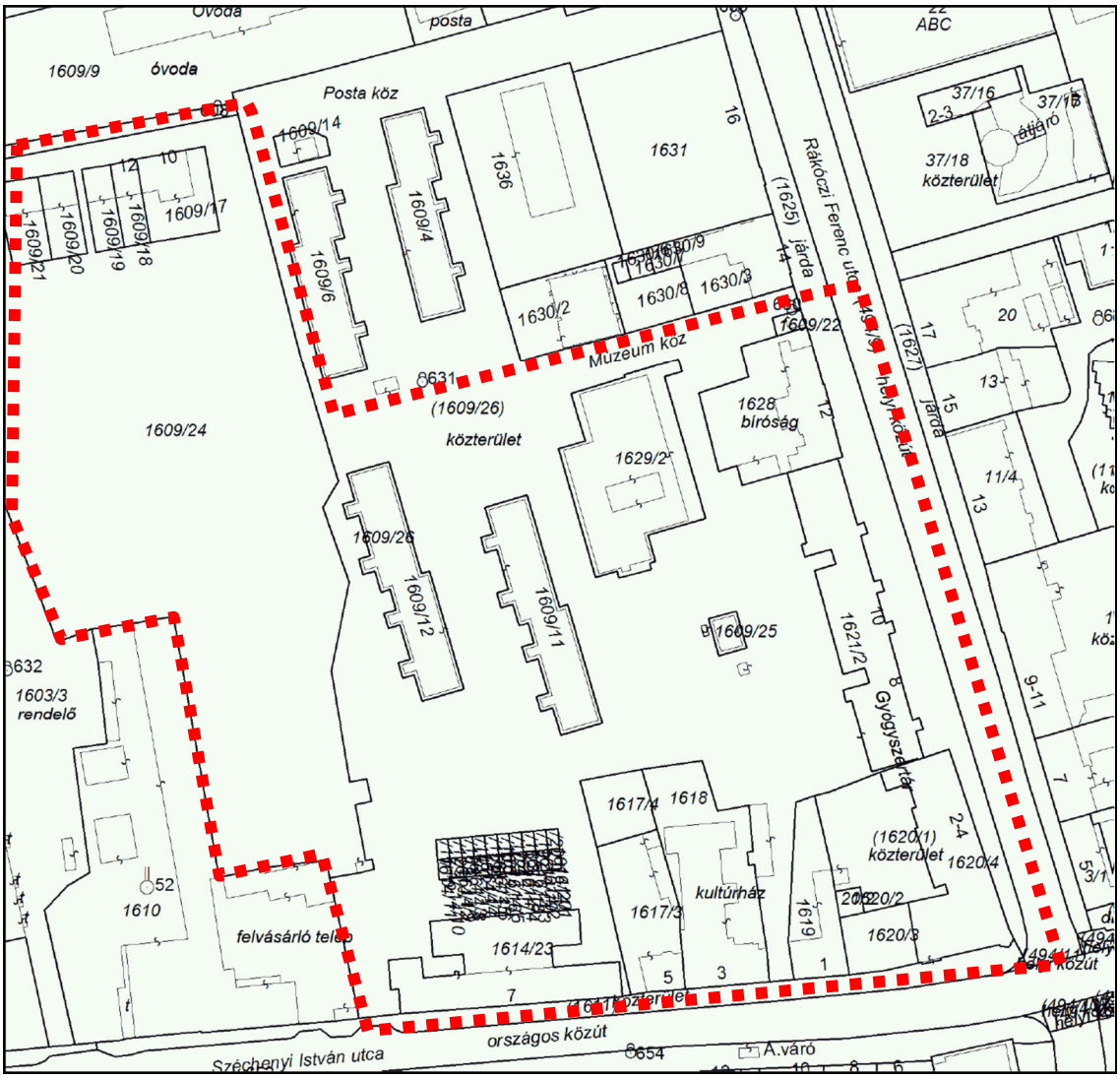
1.1. Településrendezési javaslatok, a kapcsolódó településfejlesztési döntés és a tulajdonosi szándékok

Településfejlesztési javaslatok, tulajdonosi szándékok

Az 1. módosítás az európai uniós támogatásból megvalósuló Rákóczi utca–Múzeum köz–Európa park–Széchenyi utca által határolt ***tömbbelső megújításához*** szükséges. A tömbbelső fejlesztése azonban szervesen kapcsolódik a 2014 – 2021 közötti tervezési ciklusban megvalósított zöldváros programhoz, valamint a megvalósítás előtt álló, Mesztegnyő–Marcali kerékpárút építési projekthez.
A fejlesztés keretében a tömbbelső önkormányzati tulajdonban lévő közterek, közterületek burkolat felújítását, zöldterületek megújítását, ingyenes használatú parkolók kialakítását, a közlekedési felületek burkolat felújítását, a gyalogos és kerékpáros forgalom biztonságos kialakításához szükséges infrastruktúra kialakítását tervezzük megvalósítani. Ennek megvalósításához szükséges a településrendezési eszközök módosítása, mely során változni fog a jelenlegi területfelhasználás, az építési övezetek, övezetek nagysága.
A ***2. módosítás*** a „Fenntartható települési közlekedésfejlesztés" tárgyú pályázati forrásból megvalósuló Mesztegnyő és Marcali között kerékpárút Marcali Város közigazgatási területét érintő nyomvonalának feltüntetése a településrendezési eszközökön.
A 3. módosítás a Dózsa utca–Kaposvári utca–Csalogány utca–Szigetvári utca által határolt tömbbelső feltárása kapcsán merült fel. A jelenleg hatályos szabályozási tervben a Dózsa György utca felől több ingatlant érintve kerülne kialakításra egy tömbfeltáró út, melynek nyomvonala nyugati irányban eltolódna és az egy az egyben önkormányzati tulajdonban lévő 916 hrsz-ú ingatlanon kerülne kialakításra, továbbá megszüntetésre kerülne a Szigetvári és a Kaposvári utcák közötti átkötő út, és nyomvonal által érintett telkek visszaminősülnének lakótelekké.
A 4. módosítás során a Fürdő utca nyugati oldalán lévő intézmény terület építési övezetbe sorolt telkek kerüljenek át olyan építési övezetbe, ahol lakófunkció is elhelyezhető lesz. A Fürdő utca keleti oldalán lévő telkek településközpont terület építési övezetbe soroltak, ezért indokolt az utca másik oldalát is településközpont terület építési övezetbe átsorolni

1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

1. módosítás
A városközpontban, a Rákóczi utca – Múzeum köz – Széchenyi utca – Európa park által határolt területen a közterület és egyéb közcélra megnyitott telekrészek rendezése történik, melynek következtében a zöldterületbe sorolt terület és a településközpont terület csökken, a közlekedési terület nő, a területre készült tanulmányterv alapján.
A tömbbelső nagyrészt az 1609/26 hrsz-ú közterületet jelenti, melyen úszótelkek is vannak és melynek speciális funkciói miatt egy része az ott lévő emeletes lakóházak miatt nagyvárosias lakóterület Ln 2 jelű építési övezetébe tartozik, a művelődési központ úszó telke településközpont terület Vt 3 jelű építési övezetébe, a Széchenyi utca felől megközelíthető garázstelep pedig településközpont terület Vt 6 jelű építési övezetbe került a hatályos terven besorolásra. A közterület többi része zöldterület és közlekedési területként jelölt. Ezeken történik az épületek megközelítése, és a hozzájuk tartozó parkolók kialakítása. A belső közlekedés és parkolás jelenleg kaotikus, a területek megújítása, és rendezése, valamint a zöldfelületek megújítása szükséges. A módosítás a nagyvárosias lakóterület Ln 2 jelű építési övezetre nem terjed ki. Szükséges a közlekedési területek bővítése, mely a zöldterület Z-0 jelű övezetének csökkenésével jár, de csökken a Széchenyi út felöli Vt 6 jelű építési övezet területe is, a garázstelep pl. közlekedési területbe kerül. A zöldterület csökkenés érinti az 1617/4 hrsz-ú és 1618 hrsz-ú telek egy részét is, melyen a kultúrház áll, mindkettő szintén önkormányzati tulajdonban van.
Településközpont területből összesen 1991 m2, zöldterületből összesen 2722 m2 nagyságú terület kerül át közlekedési területbe.
A saroktelek épületei és a hozzátartozó belső udvar külön közterület (1620/1 hrsz), mely a TSZT-n településközpont terület, a szabályozási terven azonban közlekedési terület, mely hiba, korábban is felmerült itt is a bővítés (főként a földszinti üzletek, cukrászda esetében), így ezt hibajavításként és Vt 6* építési övezetbe tartozóként jelöljük. A Vt6* építési övezetben a telkesítés miatt az egyébként 50 %-os beépítettség 80 %-ra növekszik. Nem új beépítésre szánt terület, mivel a TSZT jelöli.



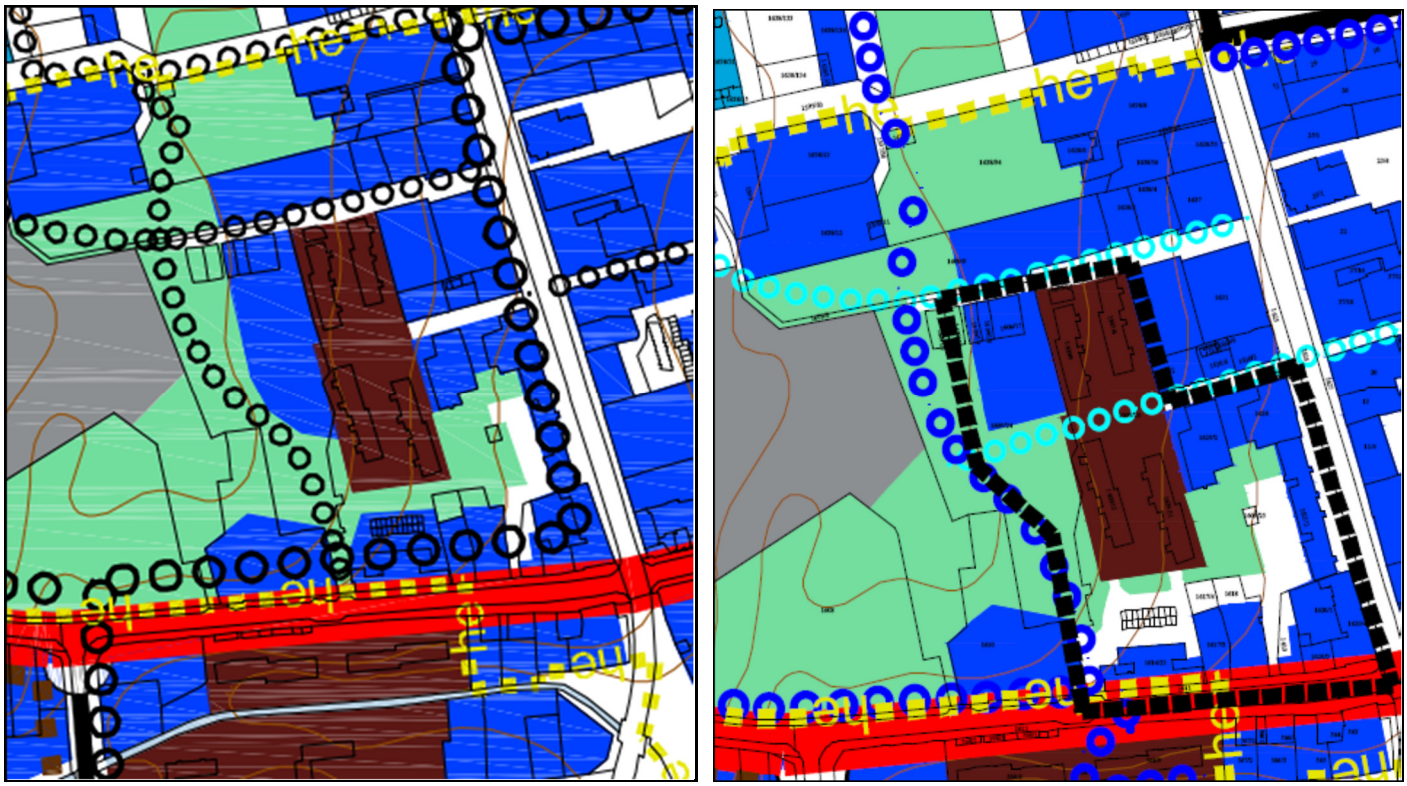
Helyszínrajz a módosítással érintett terület lehatárolásával

A módosuló közlekedési terület teljes mértékben megfelel a városközpont megújításához, illetve a pályázathoz készített tanulmánytervnek.

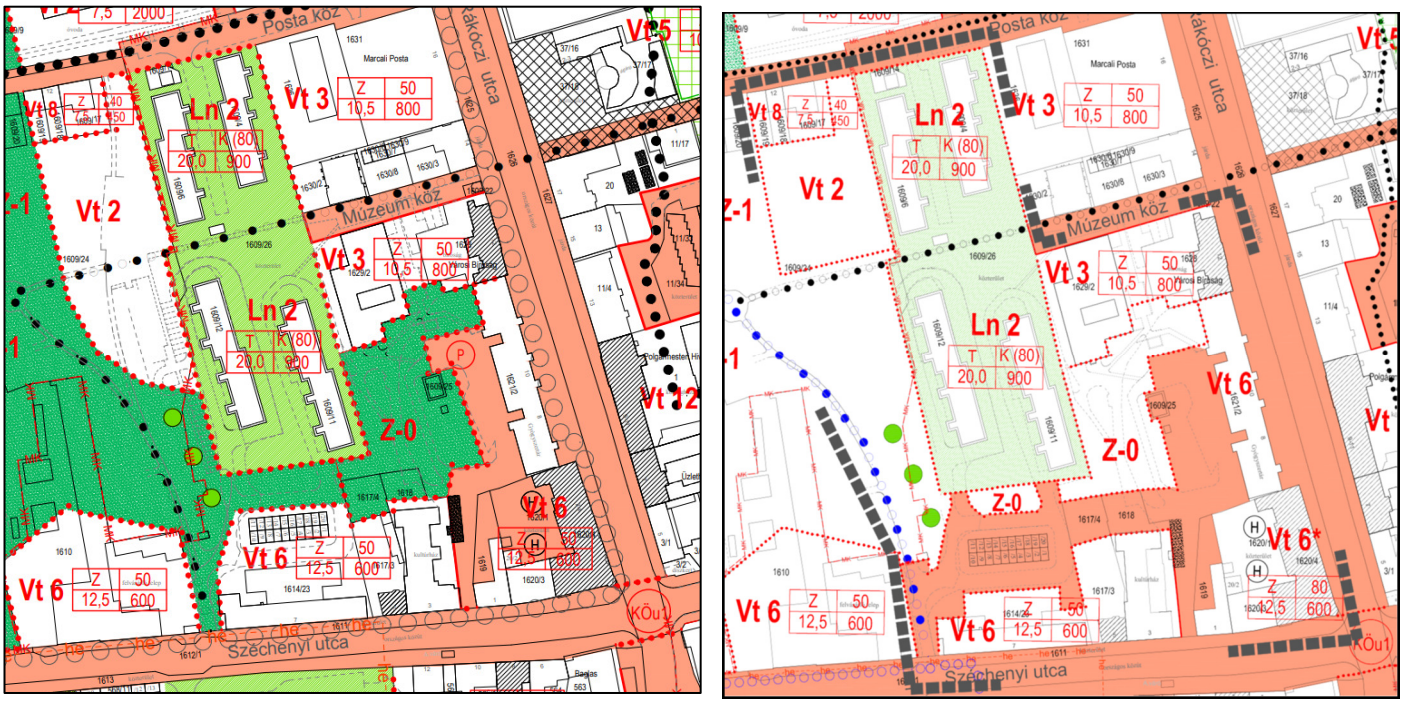
Részlet a tervezett helyszínrajzból (Gáspár Mérnöki Iroda Tanulmányterv 2020)

A módosítás során tehát új beépítésre szánt terület nem keletkezik és 2722 m2 zöldterület kerül átsorolásra közlekedési területbe.

A zöldterület pótlás szintén itt a városközpontban, az 1609/24 hrsz-ú önkormányzati területen valósul meg, mely a hatályos tervben településközpont terület Vt 2 jelű építési övezetébe került besorolásra, de jelenleg is az Európa park része, gondozott zöldfelület. Az új zöldterület összesen 2750 m2 területű. Az erről szóló számítás és a magasabb szintű terveknek történő megfelelést ld. az 1.2.2 fejezetben.



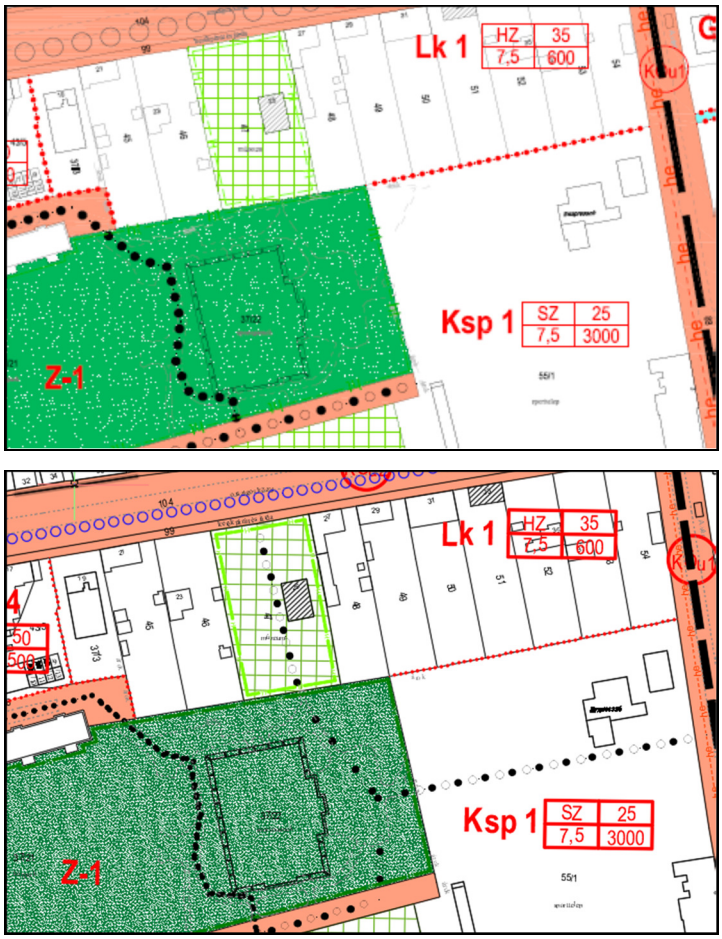
A hatályos és módosított TSZT



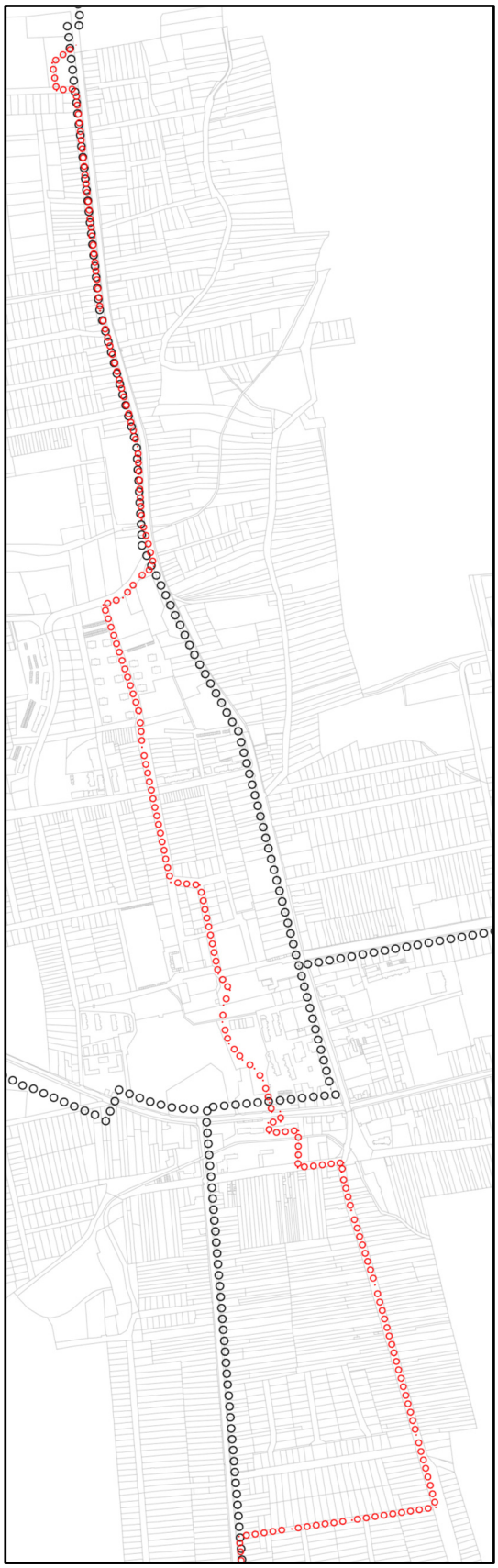
A hatályos és módosított Szabályozási terv

2. módosítás

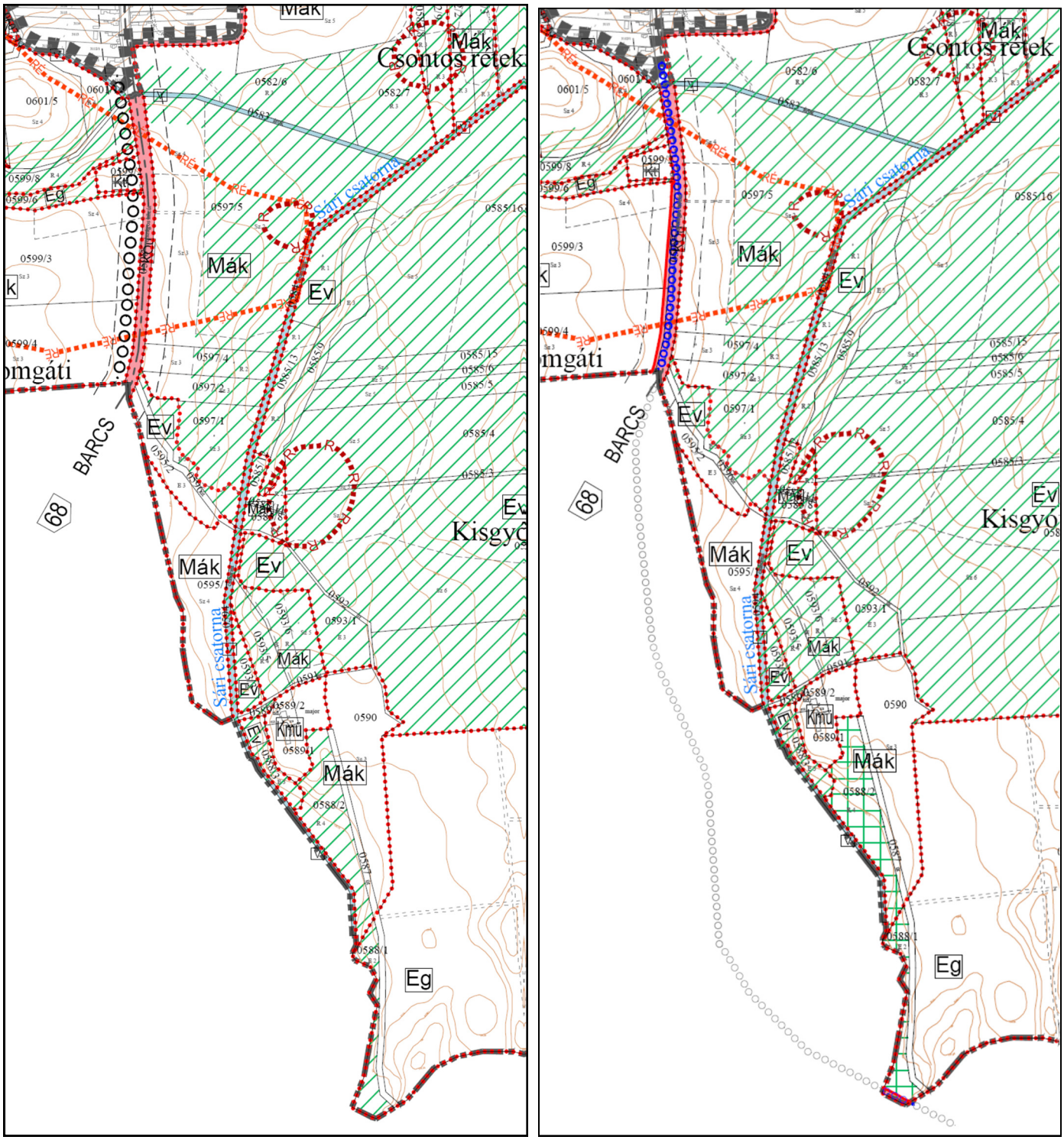
A pályázathoz készült Mesztegnyő – Marcali kerékpárút engedélyezési terve alapján a városon É-D-i irányban végig menő térségi jelentőségű kerékpárút nyomvonala módosul, észak felől a Noszlopy Gáspár utcától, illetve a Rákóczi utcától nyugatra eső utcákban halad a Berzsenyi utcánál befordul és a Mikszáth Kálmán, utca, Hársfa utca, Liget utca után az Európa parkon keresztül vezet, majd a Széchenyi utcán áthaladva a két lakótelepi épület közt csatlakozik a Dózsa György utcára. Itt keletre a Kaposvári utcára fordul és a Komáromi utcán keresztül csatlakozik vissza a Szigetvári utcához.
A mellékelt rajzon fekete a hatályos tervi nyomvonal és piros a módosítás szerinti nyomvonal. A módosításban, a módosuló szakaszokon a hatályos tervi kerékpárút törlésre kerül.
A módosítás nem jár területfelhasználás változással. Kisajátítás csak a külterületen, a Bize-Kelevíz határon van, a temetőtől délre, valamint Kelevíz utáni szakaszon érint egy telket Marcaliban, a Sári vízfolyás mellett. Ezekre a szakaszokra elkészültek a változási vázrajzok is, a szabályozás ezek alapján történik. A kerékpárút során egy új kerékpáros híd is épül a Sári vízfolyáson, illetve átépül a Dózsa György utca – Széchenyi utca közötti szakaszon az 580 hrsz-ú árok feletti gyalogos híd.
A helyi kerékpárút (vegyes útként) is kibővül a Rákóczi utca nyugati oldalán a Park utcában, a Sportcsarnokot megkerülve csatlakozik északra a Marcali-Boronka kerékpárúthoz, illetve a Sport utca irányába is meghosszabbításra kerül.



A hatályos és a módosított szabályozási terv



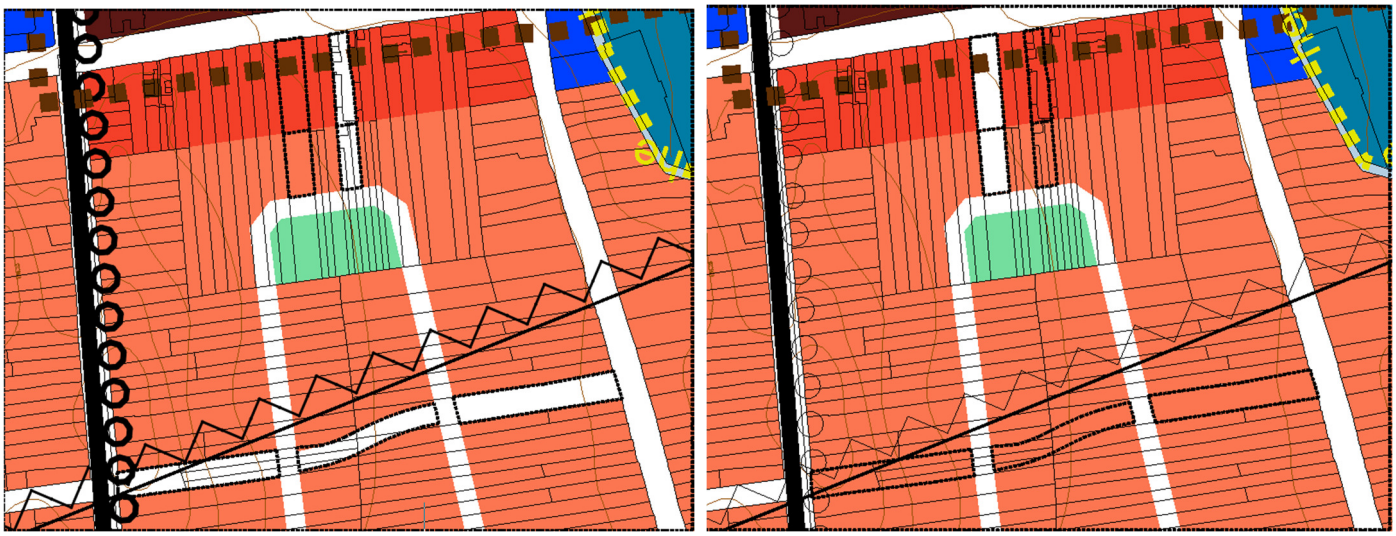
A térségi kerékpárút nyomvonalának változása (fekete a hatályos, piros a módosított)



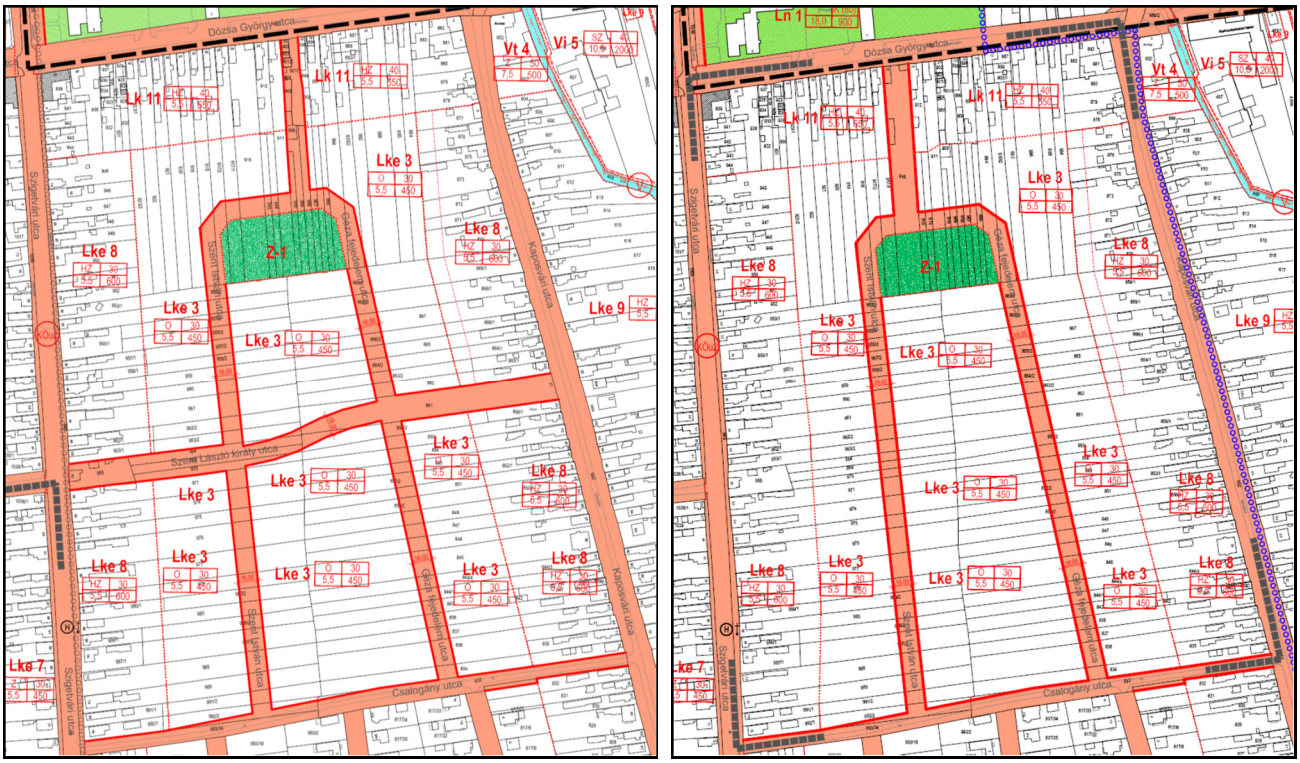
A hatályos és a módosított szabályozási terv külterületi szakasza

3. módosítás

A módosítás során az ún. Déli alközpont tömbjében a tervezett feltáró utak módosulnak, illetve törlésre kerülnek. A Dózsa György utca felőli tervezett feltáró út keletebbre kerül, a 916 hrsz-ú ingatlanra. Ez ugyanis önkormányzati tulajdonú telek, míg a hatályos terven kijelölt telken több épület, illetve kisebb telek is található (901/1-2, 902-906, 908-910 hrsz), melyek kisajátítása hosszadalmas és bonyolult lenne. A 916 hrsz-ú telek két telekkel nyugatabbra található.
A Szigetvári és a Kaposvári utcák közötti tervezett K-NY irányú átkötő út kialakítása a Szigetvári utca felől szintén több telek kisajátításával jár (964, 965, 969, 970 hrsz), míg a Kaposvári utca felőli 861 hrsz-ú telek önkormányzati tulajdon. Jelenleg ezt az utat az önkormányzat már nem kívánja kialakítani, így a módosítás során a Dózsa György utcai telekkel együtt területük a szomszédos Lk11, Lke3 és Lke8 jelű építési övezetbe, lakóterületbe kerül. Összesen ***9277 m2 új beépítésre szánt terület jön létre.***
A szabályozási terven a módosuló szakaszok környezetében övezethatár korrekció is történik, ahol már megosztották a hosszú telkeket, ott a telekhatárokra pontosítjuk az építési övezetek határát, a Dózsa György utcai telkeknél, pedig a meglévő telekhatárok kerültek figyelembevételre.



A hatályos és módosított TSZT



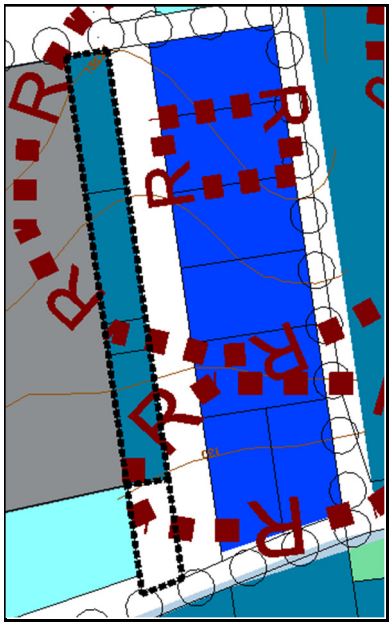
A hatályos és módosított szabályozási terv

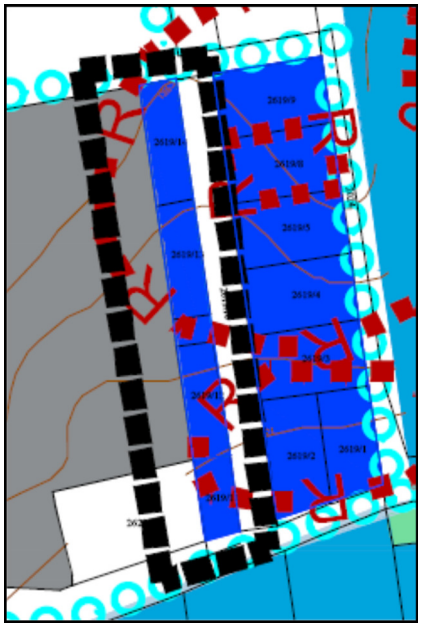
4. módosítás

A Városi Fürdő melletti Fürdő utca (2619/10 hrsz) nyugati oldalán lévő Vi 6 jelű intézmény terület építési övezetbe sorolt telkek (2619/11-14 hrsz) átsorolása településközpont terület építési övezetbe. A módosítás célja, hogy az építési övezetben lakófunkciójú épületek is épülhessenek. Az átsorolás az utca keleti oldalán lévő építési övezethez hasonlóan településközpont területbe kerül átsorolásra, de az övezeti paramétereket megtartva új Vt 18 jelű építési övezet kerül kialakításra. Csak a kialakítható telekméret változik, 500 m2-re, mivel a délre eső 2619/11 hrsz-ú telket a szabályozás érinti, ezért a 800 m2-es telket nem lehetne kialakítani. Ez a telek a TSZT-n hibásan fehéren jelölt, ezt a jelen módosítás alkalmával pótoljuk, a szabályozás azonban Vi6 jelű építési övezetként jelöli.

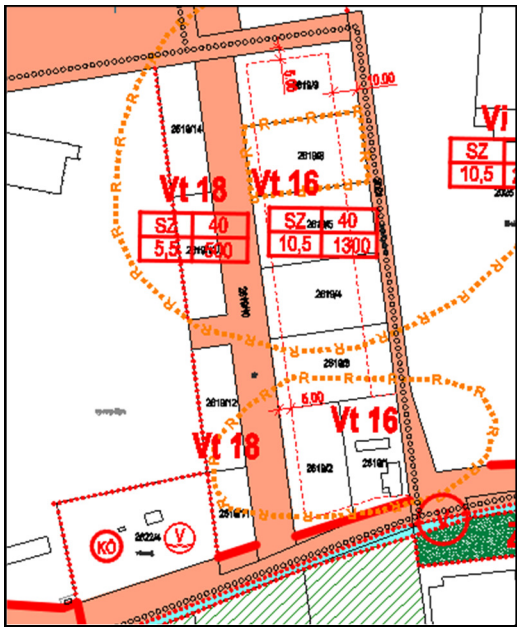
Az új településközpont terület Vt 18 jelű építési övezet paraméterei:

beépítési mód: szabadon álló
beépítés mértéke: 40 %
max. építménymagasság: 5,5 m
min. telekméret: 500 m2
min. zöldfelület: 20 %.





Hatályos és módosított TSZT

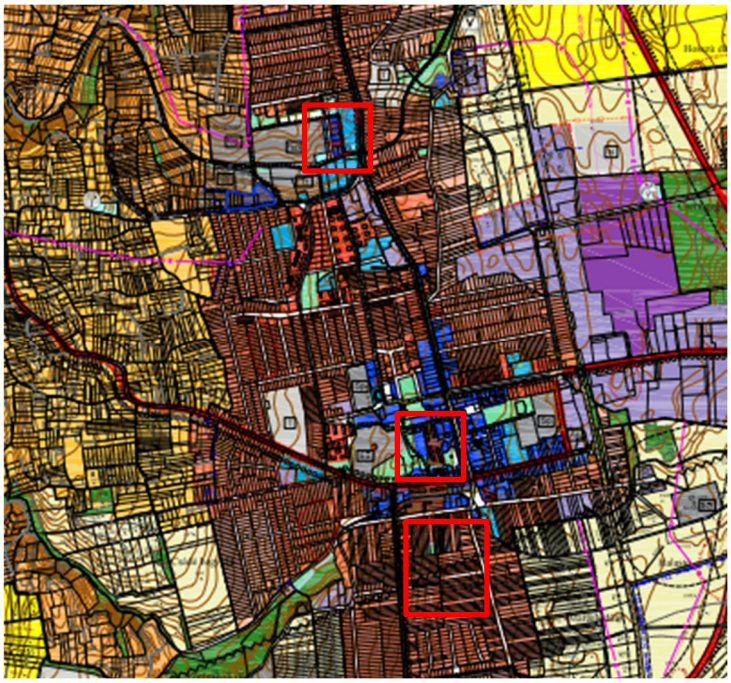


A szabályozási terv módosítása

1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása

A hatályos TSZT-hez képest történt szerkezeti tervi változásokat az 1.1 fejezetben résztelesen bemutatásra került. A három módosuló terület a város területén összefoglalóan az alábbi területen vannak:



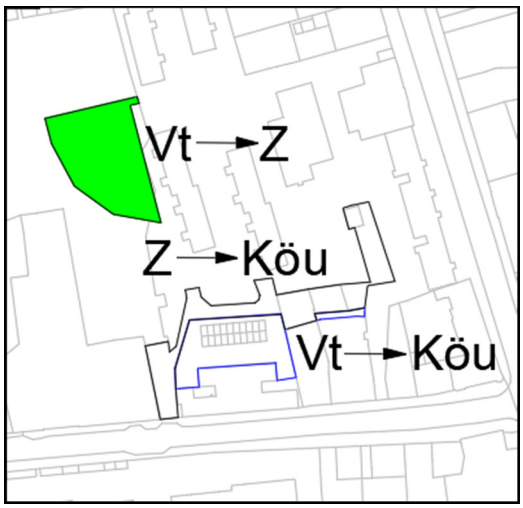
A módosuló területek adatait az alábbi táblázat foglalja össze.

Mód. jele	Jelenlegi területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület m2
1	településközpont terület (Vt 6) zöldterület (Z-0)	közlekedési terület	1991 2722
3	közlekedési terület közlekedési terület kisvárosias lakóterület (Lk 11) kertvárosias lakóterület (Lke 3)	kertvárosias lakóterület (Lke 3, Lke 8) kisvárosias lakóterület (Lk 11) közlekedési terület közlekedési terület	**8470** **807** 1563 1048
4	intézmény terület (Vi 6)	településközpont terület (Vt)	3279
5*	településközpont terület (Vt 2)	Zöldterület	2750

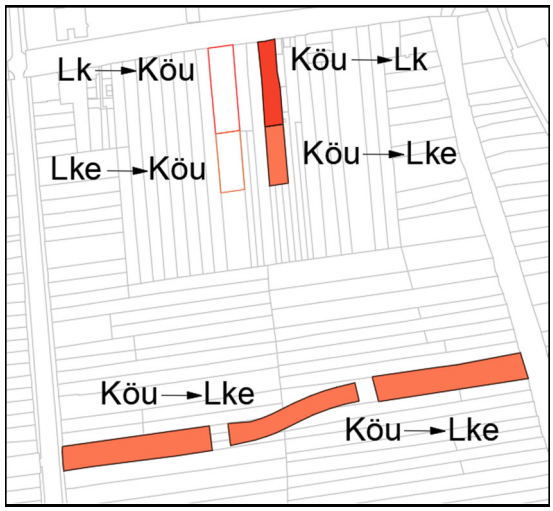
* a zöldterület átsorolás kompenzálása

Új beépítésre szánt terület: 9277 m2. Újonnan beépítésre nem szánt terület: 7352 m2. A területnövekmény: 1925 m2.

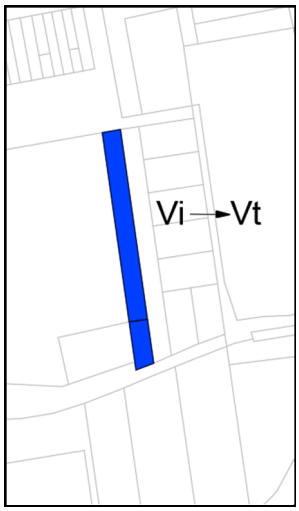
Az átsorolások területi megjelenését pedig a következő ábra szemlélteti:



1. módosítás



3. módosítás



4. módosítás

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A módosítással érintett területek (1.,3.,4. módosítások) az OTrT a BKÜTrT által települési térségként került meghatározásra. A módosítással érintett területekre nem fed rá olyan kiemelt térségi vagy OTrT szerinti övezet, amely korlátozná a változtatást.
A térségi jelentőségű kerékpárút (2. módosítás) nyomvonala az MATrT 12/5. mellékletében szerepel (3. Balatonkeresztúr – Marcali – (Böhönye), így a készülő Mesztegnyő-Marcali kerékpárút ennek megfelel. A magasabb szintű tervek a kerékpárutat a településeken átmenő főutakon (68-as főút, Marcali belterületen 682-es másodrendű főút) jelöli, azonban attól történő eltérésre a törvény nem tartalmaz szabályt.
A kerékpárút a Marcali déli határánál, Kelevíz utáni szakaszon érint az Erdők övezetébe tartozó erdőterületet és magterületet, azonban az övezetekre vonatkozó előírások nem korlátozzák a főút mentén kialakítandó kerékpárút kialakítását.

Egyéb előírások betartásának igazolása

Mivel **<u>új beépítésre szánt terület</u>** is kijelölésre kerül a 3. módosítás során összesen **0,9277 ha** területtel a beépítésre nem szánt területek minimálisan növekednek, ezért figyelembe kell venni az MATrT 12.§-ának előírásait:
*„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni: **
a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
*c) * új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.*
*(2) * Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.*
*(3) * Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”*

A fenti feltételekből az a) és b) pont egyszerűen teljesül, miután az új beépítésre szánt terület a települési területen van.
A c) pont teljesülése: a 3. módosítás esetében a tervezett feltáró utak megszűnése helyhez kötött, tehát ezek számára máshol nem lehet területet kijelölni.
A (3) bekezdés a beépítésre szánt területnövekményre határozza meg az új zöldterületi létesítési kötelezettséget. A területnövekmény összesen 1925 m2, melynek 5 %-a 97 m2 lenne. (Ha a teljes 9277 m2-es új beépítésre szánt területet vesszük alapul, akkor 464 m2 lenne).

A BKÜTrT csak a parti és partközeli településekre vonatkozóan tartalmazza min. 10 % zöldterület kijelölést, azonban van egy másik figyelembe veendő szabály is a zöldterületekre vonatkozóan. A BKÜTrT 51. § (1) bekezdés szerint "*A település közigazgatási területén a településszerkezeti tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb."*

Mivel Marcali esetében ez az arány csak mindössze 2,75 %, ezért érvénybe lép a MATrT 93. § (7) bekezdése:
"(7) Amíg a partinak és partközelinek nem minősülő településen a településszerkezeti tervben kijelölt zöldterületek együttes területe nem éri el az 51. § (1) bekezdésében meghatározott arányt, addig e településnél az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 10%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni."

A fentiek miatt a kijelölt zöldterületnek a területnövekmény min 10 %-ának kell lennie, azaz 192,5 m2-nek. A teljes új beépítésre szánt területet figyelembe véve 928 m2 az érték.

Miután zöldterület átsorolására is sor kerül az 1. módosítás során 2722 m2 nagyságban, erre az alábbi törvényi szabály vonatkozik:
*„63. § (1) *E § alkalmazásában zöldterület: a partinak és partközelinek nem minősülő település településrendezési tervében zöldterület övezetbe sorolt, az ingatlan-nyilvántartás szerint önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő, közparknak vagy közkertnek nem minősülő terület.*
*(2) E § szerinti zöldterületen más építési övezet, övezet csak <u>az átsorolt zöldterülettel legalább azonos alapterületű új zöldterület</u> egyidejű kijelölésével, valamint az alábbi feltételek egyidejű teljesülése esetén jelölhető ki: **

a) az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt ingatlan a települési önkormányzat tulajdonában van;
b) az átsorolni kívánt zöldterület nem tartozik természetvédelmi oltalom alá (kivéve, ha a települési térség egésze védett természeti terület);
c) az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt terület településszerkezeti adottságainál fogva (elhelyezkedése, egyéb területfelhasználási egységekkel való kapcsolata) az átsorolni kívánt zöldterülettel azonos vagy előnyösebb funkciót tud betölteni a település zöldfelületi rendszerében;"

Tehát a módosítás során min. 2722 m2 zöldterület kijelölése szükséges. A módosítás során 2750 m2 zöldterület kerül kijelölésre.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a módosítás az Ország Szerkezeti Tervével a BKÜ Szerkezeti tervével, a települést érintő országos és térségi övezetekkel, és a rájuk vonatkozó szabályokkal összhangban készült. A terv összhangban van az MATrT egyéb előírásaival is.

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

A MV 1.5.1. fejezete tartalmazza a hatályos Településfejlesztési Koncepció vonatkozó megállapításait.
A fenti koncepcionális elhatározásokkal a tervezett módosítás összhangban van.

1.2.4. A településkép védelmi dokumentumokkal való összhang bemutatása

A módosítások a településképi szempontból meghatározó területek közül városközponti, különleges, kisvárosias és kertvárosias lakóterületbe került besorolásra. A módosítások a településkép védelmi dokumentumokkal (TAK, TKR) összhangban vannak.

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. Tájrendezési javaslatok

2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A módosítás a tájhasználatot, tájszerkezetet nem befolyásolja, miután a három módosítás belterületen, már nagy részben beépítésre szánt területen vagy annak környezetében történik. A beépítés intenzitás az 1. módosítás esetében csökken, mert a településközpont terület csökken, a 3. módosításnál kismértékben nő. A módosításoknál a kialakítandó legkisebb zöldfelületi mérték nem módosul. A városközpontban csökkenő zöldterület, mely valójában nagy részben közlekedési felület kissé nagyobb területen kerül visszapótlásra, településközpont terület rovására, szintén a városközpont területén.
A kerékpárút egy rövid külterületi szakaszon érinti az ökológiai hálózat magterületét, mely a közút mellett a magterületre jelentős hatással nem lesz.

2.1.2. Természetvédelmi javaslatok

Védett, illetve védendő természeti érték a módosítással érintett területen nem található.

2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet által kihirdetett tájképvédelmi övezet ráfed a teljes közigazgatási területre, de a módosítások nem tartoznak tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezetébe.

2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása

Az Étv. 7.§ (3) bekezdés b) pontja szerint „új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”.
A területek biológiai aktivitás értékének számításáról a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet rendelkezik. (18.§ (5)-(9) bekezdései és a 9. melléklet a 78.§ (5) bekezdés alapján).
Mivel a módosítás során új beépítésre szánt terület is létrejön (3. módosítások), ezért a terv keretében igazolni kell a biológiai aktivitás érték legalább szinten tartását.

Az új beépítésre szánt területtel járó módosítás hatályos terv szerinti BA értéke

Hatályos területfelhasználás		Hrsz	Terület (ha)	Fajlagos BA érték (ha)	Összes BA érték
1	településközpont terület (Vt 6) (10 % zöldfelület)		0,1991	0,5	0,09955
1	zöldterület (Z-0)		0,2722	6	1,6332
3	közlekedési terület		0,8470	0,6	0,5082
3	közlekedési terület		0,0807	0,6	0,04842
3	kisvárosias lakóterület (Lk 11) (40 % zöldfelület)		0,1563	2,4	0,37512
3	kertvárosias lakóterület (Lke 3, Lke 8) (50 % zöldfelület)		0,1048	2,7	0,28296
4	intézmény terület (Vi 6) (20 % zöldfelület)		0,3279	0,5	0,16395
5.*	településközpont terület (Vt 2) (30 % zöldfelület)		0,2750	1,5	0,4125
Összes					***3,5239***

Az új beépítésre szánt terület tervezett terv szerinti biológiai aktivitás értéke

Tervezett területfelhasználás		Hrsz	Terület (ha)	Fajlagos BA érték (ha)	Összes BA érték
1	Közlekedési terület		0,4579	0,6	0,27474
1.	Településközpont terület (Vt 6*)		0,06	0,5	0,03
3	kertvárosias lakóterület (Lke 3, Lke 8) (50 % zöldfelület)		0,8470	2,7	2,2869
3	kisvárosias lakóterület (Lk 11) (40 % zöldfelület)		0,0807	2,4	0,19368
3	közlekedési terület		0,1563	0,6	0,09378
3	közlekedési terület		0,1048	0,6	0,06288
4	Településközpont terület (Vt 18) (20 % zöldfelület)		0,3279	1	0,3279
5.*	Zöldterület		0,2750	6	1,65
Összes					***4,8898***

Az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő* biológiai aktivitás *érték a jelenlegi 3,5239-ról 4,8898-re emelkedik, ami 1,3659 pontos növekedést jelent, tehát az Étv. 7.§ (3) bekezdés b) ***pontja teljesül.***

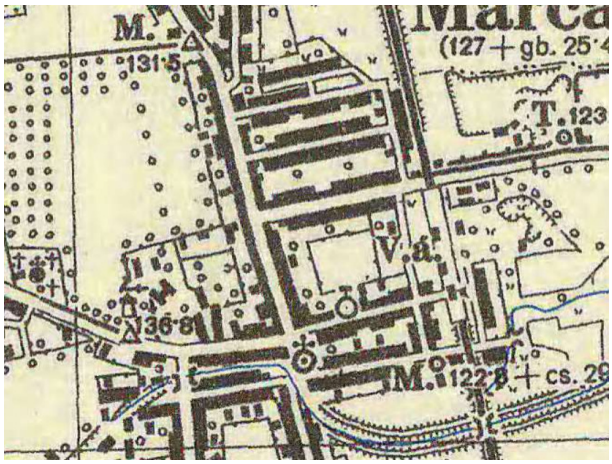
2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

A módosítás során a zöldfelületi rendszerben csak az 1. módosításnál történik változás. Azonban a megszűnő zöldterületi besorolásban lévő területek is főként közlekedési célt szolgáltak, így az új kissé nagyobb területű zöldterület aktív zöldfelülete kedvezőbb a zöldfelületi rendszer szempontjából.

3. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

A jelen dokumentációban tárgyalt módosítási javaslatokhoz a következő közlekedés szakági leírást adjuk:

1. sz. módosítás: *A Rákóczi utca – Múzeum köz – Európa park – Széchenyi utca által határolt tömbbelső feltárása*
A terület az 1950-80-as években történt markáns városrendezési beavatkozások során létrejött településközpont terület: A Rákóczi és Széchenyi utcák – mint települési főutak – mentén 1945 előtti, vagy azok utcavonali beépítését követő házsorok állnak, a tömbbelsőben pedig szabadon álló épületek. Az újabb beépítések nem korábbi épületek szanálása nyomán történtek, hanem egy nagyobb kiterjedésű park csökkentésével. A közlekedési feltárás a gépjármű és gyalogos forgalom elválasztására törekedett, előbbi esetében több kisebb „hurok” egység kialakításával, azaz az egy-két épülethez tartozó célforgalmat rendre egy-egy a főúthoz tartó köz-szakaszra szervezi. Ezek között nincs gépjármű átközlekedési lehetőség, azaz az „átmenő” forgalom minimális. A közterületek minőségére elhasználtság jellemző. A kialakított közlekedési rendszer alapvetően ma is megfelelő, de a motorizációs fejlődés nyomán többlet parkolók kialakítása szükséges. A terület nyugati oldalán a park jobban karbantartott, megújított, így jó minőséget képvisel.



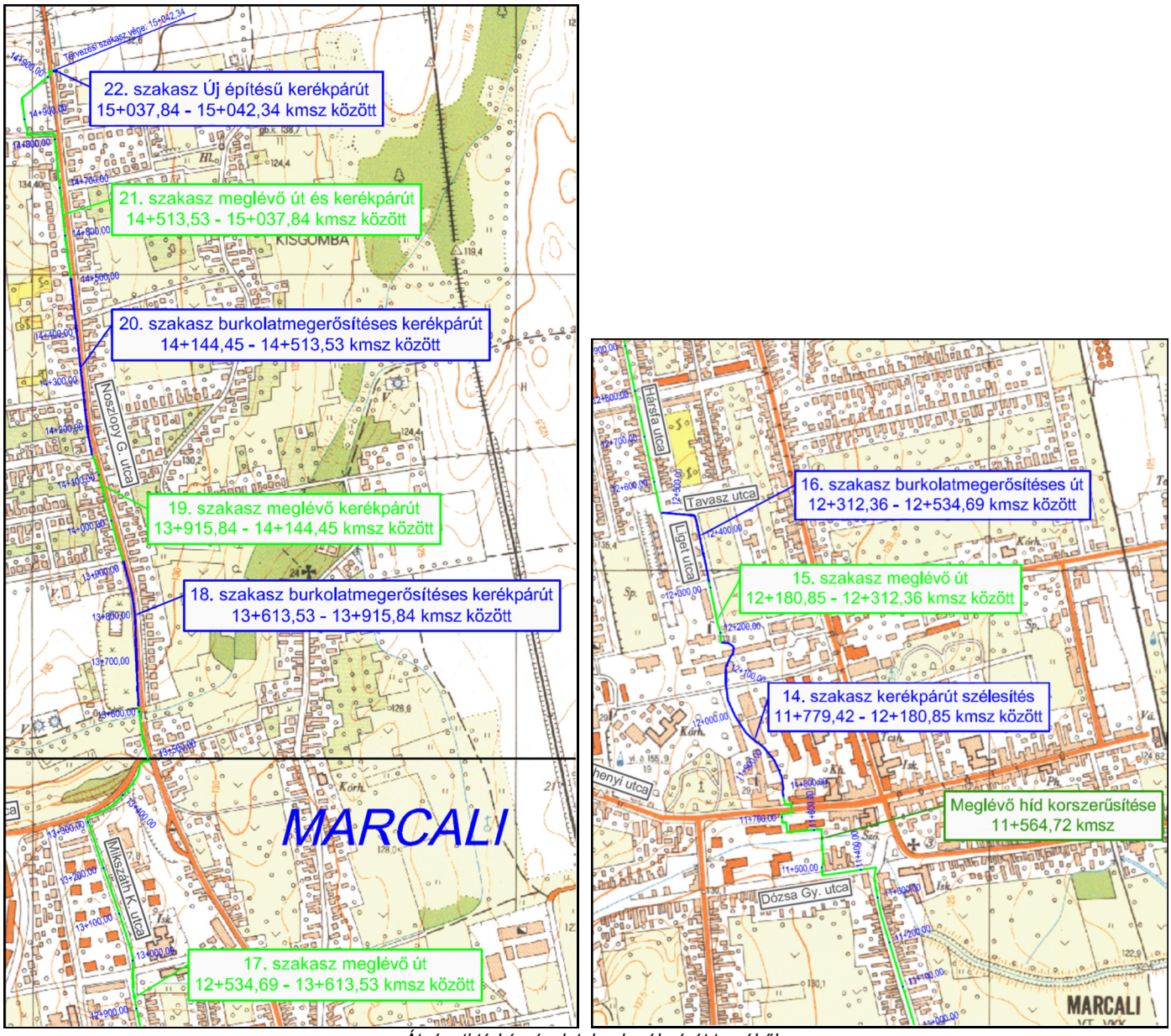
A területre készített komplex környezet megújítási tanulmányterv (Gáspár Mérnökiroda, 2021.) tartalma a bemutatott jól működő független hurkokból összetett közlekedési rendszert megőrzi, a parkoló felületeket növeli, egyebekben a burkolt és zöldfelületek megújításával számol. A parkolószám növelése a lakó és vegyes terület komfortjának, jó presztízsének biztosítása miatt szükséges. A névleges zöldfelületek jó része tönkrement, nem fenntartható, a tervezett állapotban pedig a közterületi (immár nem zöldterületi) fásítottság, illetve zöldfelület mértéke az elfogadott normáknak megfelelő lesz. Az átmenő és célforgalom továbbra is a lehető legkorlátozottabb marad, többlet forgalmi igény nem jön létre, hiszen a terület funkciói, azok m^2 nagysága változatlanok. Ugyanakkor biztonságosabb és városképileg kellemesebb parkolásra lesz lehetőség.

2. sz. módosítás: *A Mesztegnyő – Marcali kerékpárút fejlesztése*

A Marcalit átszelő – 7 sz. főút és Barcs, országhatár között kapcsolatot biztosító – 682-es másodrendű főút forgalma közepesen erős. A 68-as főút elkerülő szakaszának 2014. évben történt átadása nyomán a 682-es másodrendű főút forgalma: 2333 Ej/h. A 68-as főutat térségi kerékpárút nyomvonal követi. Jelenleg Kéthely felől már kiépített 2X1 sávos elválasztott kerékpárút érkezik a főút keleti oldalán. Marcali turisztikai értékei alapján helyes, hogy a térségi kerékpárút a település belterületén vezet át. Az elkerülő szakasz északi elágazása és a Tesco áruház között, valamint délen a belterület határán a járda folytatásaként a főút keleti oldalán folytatódik a külterületi kerékpárút az elágazásig, majd a 68-as főút elkerülő szakaszának déli elágazástól Marcali-Bize településrész északi részéig a főút keleti oldalán halad. Itt hiányzik egy kijelölt belterületi szakasz, majd a bizei templomtól délre már a főút menti nyugati járda van kerékpárútnak jelölve és folytatódik a külterületen a temetőig. Az ezt követő külterületi szakasz is Marcali közigazgatási területe, ahol csak a főúton lehet kerékpározni, illetve Kelevíz után egy rövid szakasz szintén a város külterületén van a Sári csatorna átvezetésénél. A hiányzó (vagy megújítandó) bel-, és külterületi kerékpárút szakaszokra vonatkozó engedélyes kiviteli tervsorozatot (Tervező: Kalányos Ferenc, 2021.) bocsátott rendelkezésünkre az Önkormányzat, illetve a tervezőtől kiegészítő adatszolgáltatást kértünk és kaptunk. Ezek alapján a „Marcali-Mesztegnyő" térségi kerékpárút szakasz egységeinek a településrendezési tervben történő átvezetéséhez az alábbi leírásokat és javaslatokat fűzzük a mellékelt átnézeti helyszínrajzot figyelembe véve:

- *22. szakasz: a Noszlopy Gáspár utca északi része az Árpád utcáig (2540/5 hrsz.):* belterületi jellegű kialakítás, az úttervek szerint a Tesco előtti meglévő szakasztól főút átvezetéssel új kerékpárútként; szabályozási igény, egyéb beavatkozás nem merül fel.
- *21-20. szakasz:* Meglévő kerékpárút, fenntartandó
- *19. szakasz: a Noszlopy Gáspár utca a Rózsa utca – Szent János árok közötti, illetve 2122/4 hrsz és Damjanich utca közötti szakaszai (2137/1 hrsz.):* belterületi jellegű kialakítás, az úttervek szerint új/felújított kerékpárútként (vegyes gyalogos útként), változó, néhol kis szélességgel; a kialakult beépítési és telek jellemzők miatt szabályozási igény, egyéb beavatkozás nem merül fel (elkészült)
- *18. szakasz: Noszlopy utca a Rózsa utca Berzsenyi utca között (2137/1 hrsz.):* Meglévő fenntartandó kerékpárút egészen a Berzsenyi utca, Gombai vízfolyás, illetve Fürdő térségéig.

Ettől a térségtől délre a 682-es másodrendű főutat közvetlenül követő nyomvonalról 1-2 tömbbel nyugatra kerül a várost észak-déli irányban átszelő térségi kerékpárút nyomvonala. Ez a Fürdő, mint kerékpáros cél szerepével függ össze, illetve azzal, hogy a 682-es másodrendű főút párhuzamos szakasza egyre inkább településközponti jellegű, szélesebb járdákkal, illetve útfelületekkel, parkolókkal.

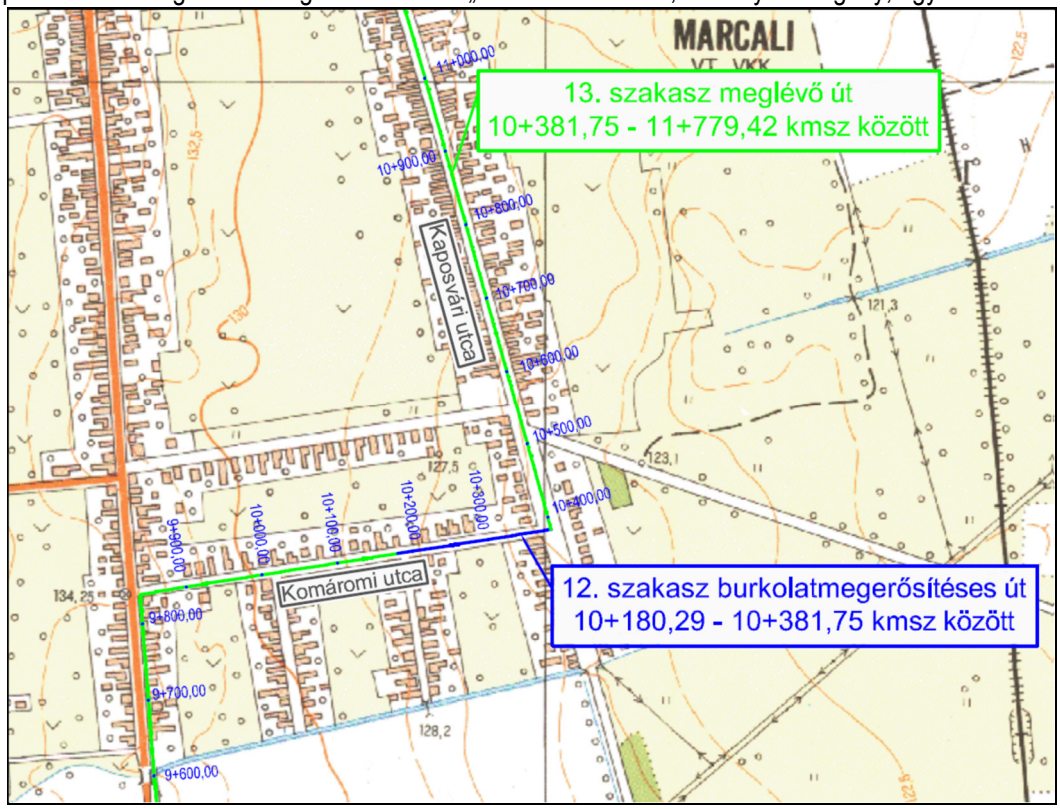


Átnézeti térképrészletek a kerékpárút tervéből

- 17. szakasz: Berzsenyi utca, Mikszáth Kálmán utca, Hársfa utca (1909/8, 3, 1964/1, 1689/2 hrsz.-ek): belterületi jellegű kialakítás, az átadott úttervek nem tartalmazzák, a beépítési és telek jellemzők miatt szabályozás nem reális, a meglévő területen belül fenntartás, fejlesztés javasolt a komfortos kerékpáros közlekedés érdekében,
- *16. szakasz: Liget, Tavasz utcák (1597/56 hrsz.):* belterületi jellegű kialakítás. Az úttervek az útpálya felújítását tartalmazzák, vegyes gépjármű kerékpáros forgalomra. A külön meglévő járda és a széles útpálya miatt elfogadható megoldás; szabályozási igény, egyéb beavatkozás nem merül fel.
- *15. szakasz:* Meglévő kerékpárút, a meglévő területen belül fenntartás, fejlesztés javasolt a komfortos kerékpáros közlekedés érdekében,
- *14. szakasz: „Európa park" szakasz (1629/24 hrsz.):* belterületi jellegű kialakítás. Az úttervek a gyalogos sétány kerékpárút céljára történő felhasználását („szélesítését") és a meglévő sétány keleti oldalán annak 1,0 m szélességű pótlását tartalmazzák. Kritikus, nem tartós megoldás. Szabályozási szélesség növelés nem szükséges, hiszen gyalog/kerékpárút kialakítására telken belül terület bőven rendelkezésre áll, de a tervezett 1,0 m-nél jóval szélesebb, a gyalogos keresztező kapcsolatokat figyelembe vevő további tervezés javasolt.
- A Széchenyi utcai átkelő megújítandó, a lakótelepi részen az átvezetés adott a széles burkolt felületeken, de városképi és komfort célból forgalomtechnikai-környezetalakítási tervezés alapján közterület megújítás javasolt.
- *13. szakasz: Kaposvári utca (682 hrsz.):* Meglévő kis forgalmú útszakasz, kerékpáros forgalommal, fenntartandó, a

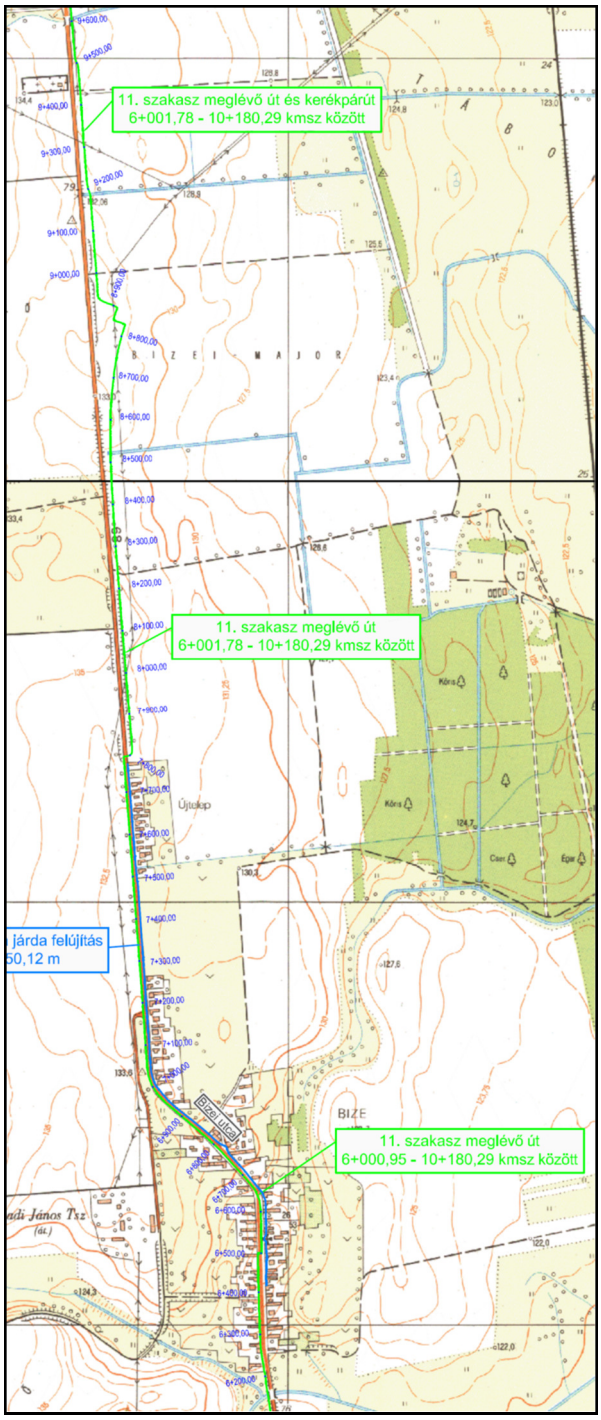
kerékpározásra kijelölt útfelület (széleke, vagy egyik oldalt) e kezelő véleménye alapján meghatározandó, szabályozási igény nem merül fel.

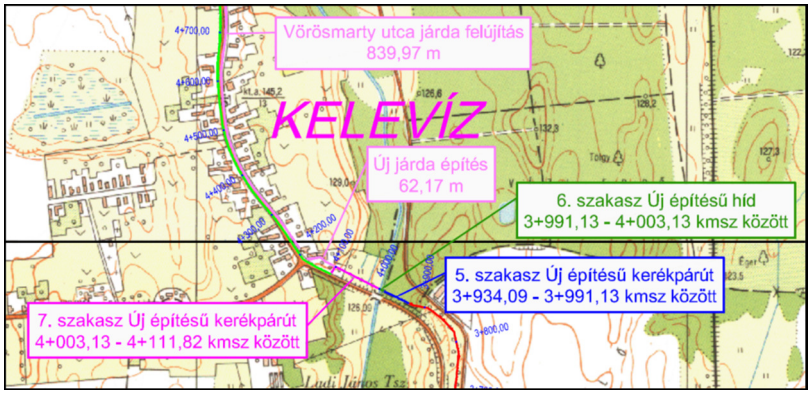
- *12. szakasz: Komáromi utca szakasz (758 hrsz.):* belterületi jellegű kialakítás. Az úttervek az útpálya felújítását tartalmazzák, vegyes gépjármű-kerékpáros forgalomra (a kerékpáros forgalom az egyébként igen alacsony gépjárműforgalomnál nagyobb is lehet e kis utcában). A külön meglévő járda és az útpálya mentén még rendelkezésre álló padka miatt elfogadható megoldás ezen az „átkötő" szakaszon; szabályozási igény, egyéb beavatkozás nem merül fel.



Átnézeti térképrészletek a kerékpárút tervéből

- *11. szakasz: Szigetvári utca (1007/2 hrsz. és egyebek):* Meglévő kerékpárút, fenntartandó
- *11. szakasz: 682*-es másodrendű főút *menti külterületi szakasz* Meglévő kerékpárút, fenntartandó
- *11. szakasz: Bize szakasz (03817 és 3105 hrsz. a főút telkei + 3104/1,2 és 3019/2 hrsz.-ek):* belterületi jellegű kialakítás, ahol az útpálya szélessége adott, a beépítés miatt pedig a telekhatárok megváltoztatása nem reális, tehát a járdák fejlesztése merül fel. Ma is részben kerékpárútnak jelölt a nyugati oldali járda (3106 hrsz.) a templomtól délre. Az úttervek az északi részen meglévő külterületi kerékpárút végponttól a járdák kerékpárútként történő felújítását tartalmazzák a keleti oldalon, ami reális, elfogadható megoldás; szabályozási igény, egyéb beavatkozás nem merül fel. A templom/buszmegálló térségében gyalogos/kerékpáros átkelő fejlesztés megvalósítása javasolt
- *10. szakasz: Bize – Kelevíz közötti szakasz (0598 hrsz.):* külterületi jellegű kialakítás, a tervek alapján a terület kisajátítás folyamatban.
- *5. szakasz: Sári csatorna térsége (0588/1 hrsz.):* külterületi jellegű kialakítás, a tervek alapján a kisajátítás folyamatban.
- Általában javasolt a fenti térségi kerékpárutat a státuszának megfelelő kiemeléssel táblázni a „Nagyatád, Böhönye", illetve „Balatonkeresztúr" irányokkal. A keresztező kistérségi és helyi szakaszokat pedig az előbbitől eltérő jelzésekkel meghatározni (Boronka, Horvátkút, Fürdő stb.)
- A kerékpárút fejlesztésnél figyelembevételre került a Marcali-Boronka kerékpárút, illetve a Park utca felől érkező kerékpárút szakaszok összekapcsolása. Az Európa parkhoz törtnő bevezetés hálózatilag helyes kijelölés, a forgalomtechnikai kialakításnál a gyalogos forgalom igényeit a 14-es szakasznál említettek szerint figyelembe kell venni.





Átnézeti térképrészletek a kerékpárút tervéből

3. sz. módosítás: *A Dózsa György – Kaposvári – Csalogány – Szigetvári utcák által határolt tömbbelső feltárásának megváltoztatása*
A terület jelenleg beépítetlen, extenzíven használt mezőgazdasági terület, facsoportokkal. Célforgalma elhanyagolható.
A javasolt korrekció nyomán a korábban tervezethez képest többlet forgalom nem merül fel, az új tömbfeltárás helye is megfelelő. A tömbbelső feltárás kiépülése viszonylag lassú folyamat lesz.

4. sz. módosítás: *A Fürdő utca nyugati oldalán lévő 2619/11-14 telek övezeti átsorolása*

A terület jelenleg beépítetlen, a környező beépítéshez hasonló fejlesztésre előkészített, közművesített terület, célforgalma nincs.
Az átsorolás révén a hatályos településrendezési tervben szereplő beépítés lehetőségekhez képest többlet beépítési lehetőség és forgalmi igény nem jelentkezik, szabályozási korrekció nem merül fel.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A tervezett módosítások a település hírközlési elláthatóságát semmiben nem változtatják, új igényeket nem jelentenek.
A 3. módosítás területén átvezető nagyközépnyomású gázvezeték védelmét és fenntartását a továbbiakban is biztosítani kell.
A vonatkozó HÉSZ hírközlési előírások sem változnak, ***a hírközlési hálózat*** és berendezések elhelyezése nem korlátozódik.

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A tervezett módosítások környezetvédelmi konfliktusokat nem okoznak. A módosítással érintett területek közül az 1. módosítás során, azaz a városközponti közterületek megújítása, rekonstrukciója az építés ideje alatt járhat zajhatással, porszennyezéssel stb. de a későbbiekben a forgalom nem növekszik, ezáltal hosszú távú környezetre gyakorolt hatása nincs, illetve a rendezés során a rendezett közlekedési és parkolási viszonyoknak, valamint a zöldfelületek megújításának mindenképpen kedvező környezeti hatása lesz. A tényleges zöldterületek növekedésének egyértelmű kedvező környezeti hatása várható.
A 2. módosítás esetében, azaz a kerékpárút kiépítése is járhat kismértékű lokális és időszakos zaj, és porszennyezéssel, azonban a kerékpárút létesítésének jelentős környezeti hatása nem várható, a már kiadott építési engedélyekben foglalt feltételeket betartva.
A módosításokkal érintett területen és tágabb környezetében olyan létesítmény nem található, amelynek környezetszennyező hatása lenne. A tervezett változásoknak környezetszennyező hatása nem lesz, hiszen környezetre káros hatású létesítmény elhelyezését a módosítás nem teszi lehetővé, így a helyi lakosság egészségére, a környezetre kockázatot nem jelenthetnek.
A vízgyűjtő gazdálkodásra a módosítás hatással nem lesz, a felszíni vizek, és felszín alatti vizek védelmét nem befolyásolják a módosítások.
A termőföld védelmét a módosítások nem érinti, mivel a területük művelésből kivett. Külterületen a kerékpárút egy rövid szakasza érint termőföldet (erdő), Bize-Kelevíz szakaszon és a Sári csatorna mellett.
A módosítással érintett területeken, közvetlen és tágabb környezetében műemlék vagy műemléki környezet nem található, így ezekre a módosításoknak nincs hatása. Régészeti lelőhelyek érintik a 4. módosítás területét, azonban az intézmény terület építési övezeti besorolás (Vi) helyett a lakófunkciót is megengedő településközpont terület (Vt) építési övezeti besorolás a régészeti lelőhelyre nem lesz hatással.

A hatályos tervhez 2013-ban készült Környezetvédelmi javaslat – környezeti értékelés c. fejezet kiegészítése nem szükséges.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett módosítások földvédelmi, levegőtisztaság-védelmi, környezeti zaj- és rezgésvédelmi, hulladékgazdálkodási, valamint természet- és tájvédelmi szempontból környezeti hatást nem gyakorolnak, így a város környezetminőségére a tervezett módosítások káros hatást nem okoznak. **A módosítás nem eredményez olyan változást, mely a településszerkezetre, környezetre jelentős hatással lenne.**

Az önkormányzat a véleményezési szakaszban párhuzamosan megkereste a környezeti értékelésben illetékes szervezeteket, hogy hatáskörükben szükségesnek tartják-e külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálat lefolytatását.

A beérkezett vélemények alapján a környezeti értékelés elkészítése nem szükséges. Erről az Önkormányzat Képviselő-testülete a partnerségi egyeztetés lezárásával egyidejűleg dönt. A beérkezett vélemények és összefoglalójuk a mellékletben találhatók.

6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

Az 1.,3. és 4. módosítások során a TSZT módosítása is szükséges, melynek részletezése az 1.1. fejezetben megtörtént.

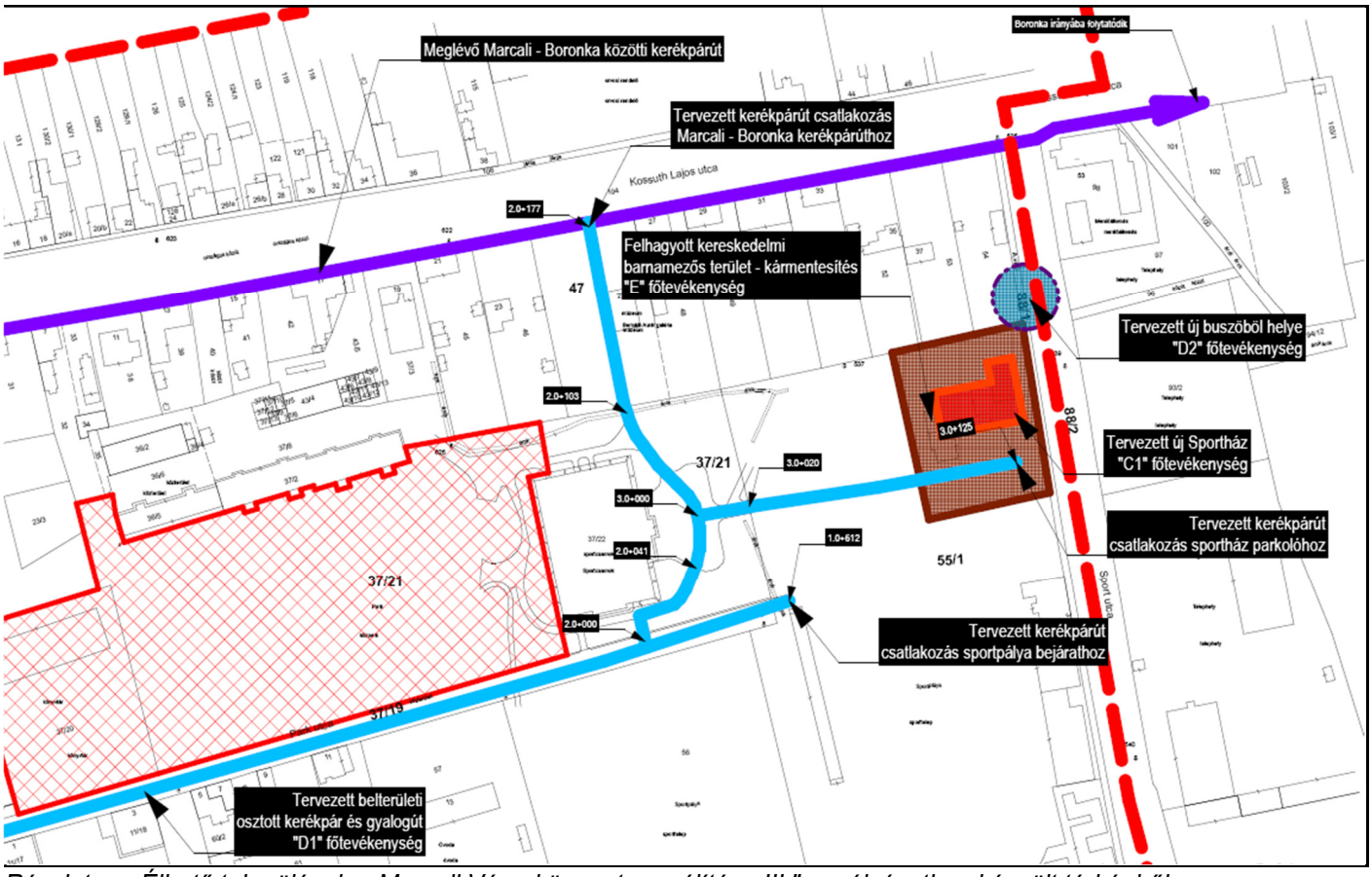
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Az ***1. módosításnál*** elsősorban a közlekedési területek bővülnek a Szabályozási terven a tanulmányterv alapján, egyrészt Z-0 jelű övezetből, másrészt Vt6 jelű építési övezetből. Ebből került átsorolásra pl. az ott lévő garázstelep is. A tanulmányterv alapján rendezésre kerülnek a közlekedési útvonalak és a parkoló felületek. A módosítás nagyrészt az 1609/26 hrsz-ú közterületen történik, mely több területfelhasználási egységbe is besorolásra került. Az övezethatárok több helyen ezért nem tartoznak konkrét határokhoz, a kialakult használat alapján kerültek lehatárolásra. Ez városközponti kialakult sajátosság és szabályozási kényszer, hiszen a többféle funkcióknak, több övezet tesz eleget. A településterv készítése során átgondolhatók a kialakult besorolások.
A városközpont területére készült tanulmányterv (Gáspár Mérnökiroda) alapján kerültek az új közlekedési területek lehatárolásra, melyek a Vt 6 jelű építési övezet területét is érintik, így az övezetek területe csökken. Ebbe került korábban pl. besorolásra a 20 kis telken álló garázstelep, de Marcali más területein általában közlekedési területbe tartoznak a garázssorok. A módosításokat az 1.1.1 fejezet részletesen leírja.
A rendelettervezet az 1. módosítással kapcsolatban mindössze a Vt6* jelű építési övezet paramétereit tartalmazza, ezt a Rákóczi utca 2-4. számú épületben kialakított étterem későbbi bővítési igénye indokolja. Az épület jelenleg különálló telken 100%-osan beépült, az építési övezet azonban 50 %-os beépítést tesz lehetővé. Ezért került Vt6* jelű építési övezetbe, a hozzátartozó belsőudvar is ugyanebbe az építési övezetbe, mely külön hrsz-ú közterület. Már korábban is többször felmerült az épületbővítés, ezt teszi lehetővé az emelt beépítés (80 %) lehetőséget tartalmazó építési övezeti besorolás.

A HÉSZ rendelettervezetébe a 25.§ (4) bekezdésében található táblázatba beépült a Vt6* jelű építési övezet, melyben csak a beépítési mérték kerül módosításra 50 %-ról 80 %-ár, mely a kialakult állapothoz képest (100 %), nem okoz nagy volumenű új beépítést. Az övezet zártsorúan építhető be, a legnagyobb épületmagasság 12,5 m. A legkisebb zöldfelület 10 %.

A zöldterület csökkenés a Z-0 jelű övezetet érinti, de ehelyett az új zöldterület a szomszédos 1609/24 hrsz-ú telken kerül pótlásra. Ez a telekrész Vt2 jelű építési övezetbe van jelenleg sorolva a korábbi fejlesztési igényeknek megfelelően, de a valóságban az Európa park szerves része. Részletes területi adatokat ld az 1.1.1. fejezetben.

A ***2. módosítás*** során a szabályozási terven a kerékpárút jelölés változik több helyen, és a jobb láthatóság érdekében a térségi jelentőségű kerékpárutat kékkel jelöljük. A módosítás kettős, ahol a nyomvonal változik, ott a meglévő tervi nyomvonal törlésre kerül.
A külterületen a kisajátítási vázrajz alapján kerültek feltüntetésre a szabályozási vonalak két helyen melyek a rendkívül nagy lépték és nem egyenes vonalvezetés miatt nem kerültek beméretezésre.
A belterületen van még egy kisebb helyi kerékpárutat érintő módosítás, a Rákóczi utca keleti oldalán, ahol a vegyes, azaz kerékpáros és gyalogos útvonal a sportcsarnokhoz vezető Park utcán meghosszabbításra kerül és a Kossuth utcai térségi jelentőségű kerékpárúttal is összeköttetésre kerül a 47 hrsz-ú telken (a Bernáth Aurél galéria és múzeum telke) keresztül.



Részlet az „Élhető települések – Marcali Városközpont megújítása III." c. pályázathoz készült térképből

A ***3. módosítás*** szabályozási koncepciója egyszerű, az 1.1.1. fejezetben bemutatott tervezett utak megszüntetése által, a tervezett utak területe a szomszédos Lke3 és Lke8 jelű építési övezetbe, illetve a Dózsa György utcai feltáró út cserénél Lk11 jelű építési övezetbe kerül. A tömb nyugati részén kismértékű övezethatár korrekció is történik, a már megosztott telkeknél az övezethatár azok figyelembevételével halad. A Dózsa György utcai átsorolt telkek környezetében is kismértékű övezethatár pontosítás történik.

A ***4. módosítás*** esetében új építési övezet jön létre, mivel a korábbi építési paraméterek megmaradnak, így Vt18 jelű építési övezet is beépül a rendelettervezetbe. Az új Vt18 jelű építési övezet paraméterei:
Beépítési mód: szabadonálló
Beépítési mérték: 40 %
Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m
Kialakítható telekméret: 500 m2, egyedül ez változik a korábbi Vi6 építési övezethez képest.
Legkisebb zöldfelület: 20 %.
Mivel rendkívül kis mélységű telkek találhatók itt, ezért új előírásként az előkert 0 m, a hátsókert pedig 3 m lesz.

8. BEÉPÍTÉSI TERV

A módosítással érintett területek közül az 1. módosításra készült tanulmányterv, de itt a városközpont belső területeinek rekonstrukciója történik, a tervezett helyszínrajz, az 1.1. fejezetben bemutatásra került.

9. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Marcali Város területére a hatályos településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeként 2013. júliusában készült Örökségvédelmi Hatástanulmány (Környezetterv Kft – Város és Ház Bt – ÁSATÁRS Kft, régész: Somogyi Krisztina).
A Településrendezési Koncepció készítése során új Örökségvédelmi hatástanulmány nem készült.
A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A. § (1) bekezdésben foglalt előírás alapján azonban nem kell Örökségvédelmi Hatástanulmányt készíteni, ha az 10 éven belül készült.

A módosítások közül a 4. módosítás érintett nyilvántartott régészeti lelőhelyekkel, mivel azonban a módosítás során az építési paraméterek nem változnak, ezért a módosításnak a lelőhelyekre nincs hatása.
A 2013-ban készült régészeti tanulmány a két érintett régészeti lelőhelyről a következőket tartalmazta:

VIII.1. melléklet - Marcali régészeti lelőhelyei					
Szerk. tervi számozás	**KÖH azonosító**	**Lelőhely neve**	**Lelőhely jellege**	**hrsz**	**Megjegyzés**
1	39180	Vízmű	Feltételezett középkori temető	2619/11, 2619/12, 2619/10, 2619/1, 2619/2, 2619/3, 2024, 2025	A benzinkúttól NyÉNy-ra, a Berzsenyi telep felé vezető bekötőút jobb oldalán, a Kéthelyre vezető műúttól 50-80 m-re írja a jelentés a lelőhelyet (Makkay 1973). Eszerint: N 139 820 E 523 860 a koordinátái. Sajnos nem egyértelmű, hogy a vízfolyástól délre vagy É-ra van a lh. Másik adat alapján a vízmű környezetébe tették a lelőhelyet, vagyis a vízfolyástól É-ra. Így ezzel a (valóban helyes??) névvel került a nyilvántartásba a lh. A Berzsenyi u. torkolatával szemben a bekötőúttól É-ra található a Gizella templom. A feltételezhető temető összefüggget a templom esetleges korábbi előzményével? A középkori temető helye tehát nem egyértelmű. A vízmű környezetébe valóban kiterjedhetett a fürdő területén lévő őskori lelőhely! Tehát itt lehetett egy lelőhely, de nem feltétlenül a középkori temető.

Szerk. tervi számozás	KÖH azonosító	Lelőhely neve	Lelőhely jellege	hrsz	Megjegyzés
17	54524	2619/8 hrsz út	Őskori telep (késő neolit lengyeli kultúra)	**2619/8**	Feltárás 2004. SMMI Költő László A fürdő területén ismert lelőhellyel azonos. A 39184. lelőhellyel egy nagy kiterjedésű lelőhelyet alkothatott? Összefüggése a 39180 Vízművel problematikus.

A módosítások nem érintenek országosan védett épületet.
Az 1. módosításnál azonban az új Z-0 jelű övezet (1609/24 hrsz) műemléki környezetben fekszik.
A településkép védelméről szóló rendelet készítéséhez kapott adatszolgáltatás (Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály) alapján a kórház országosan védett épülete az egykori Széchenyi kastély, ennek műemléki környezetébe tartozik az alábbiak szerint az 1609/24 hrsz-ú telek is.

azonosító	cím	név	védelem	helyrajzi szám
7996	Széchenyi utca 17.	Kórház, volt Széchenyi-kastély	Műemlék	1603
29309		Kórház, volt Széchenyi-kastély ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1601/7, 1601/6, 1601/22, 1601/23, 1601/17, 1601/14, 1601/16, 1601/24, 1226, 1448, 1608, 568/2, 1613, 1612/1, 1602, 1610, 1609/24, 1609/8, 1609/9, 1638/12, 1600/1

Az új Z-0 jelű övezeti átsorolás azonban a műemlékre, műemléki környezetre hatással nincs, illetve kedvező a Vt2 jelű építési övezetből történő átsorolás, mert így építés a telken nem lehetséges.

Az 1. módosítás területén három helyi védett épület van. A Rákóczi utca 12. sz. alatt található a Városi Bíróság épülete, ez csak a tervezési területen van, de nem érinti a módosítás. A Rákóczi utca 2-4. szám alatti lakó- és üzletház (1620/4 hrsz), illetve a Széchenyi utca 5. szám alatti lakóház ((1617/3 hrsz) Vt6* jelű építési övezetbe kerül besorolásra, mely az esetleges bővítéseknek biztosít lehetőséget.
A 3. módosítás tömbjében is van helyi védett épület a Dózsa György utca 48. szám alatti lakóház (939 hrsz), azonban ezt nem érinti a módosítás.

MELLÉKLETEK, TERVIRATOK

Képviselő-testületi határozat

A környezeti értékelés előzetes egyeztetésében beérkezett vélemények összefoglaló táblázata

Beérkezett vélemények

Aláíró: Bödőné dr. Molnár Irén (2022.10.26.)

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

K I V O N A T

Készült Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. október 26. napján a Marcali Közös Önkormányzati Hivatal épületében megtartott soron kívüli nyilvános ülése jegyzőkönyvéből.

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztés alapján, ellenszavazat és tartózkodás nélkül, egyhangúlag - 10 igen szavazattal - meghozza az alábbi határozatát:

Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének
187/2022. (X.26.) számú képviselő-testületi határozata
a településrendezési eszközök 7. számú módosításának kezdeményezéséről

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kezdeményezi a településrendezési eszközök 7. számú módosítását az alábbiak szerint:

1.
a) A Rákóczi–Múzeum köz–Európa park–Széchenyi utca által határolt tömbbelső megújítása, mely során az új funkcióknak megfelelő területfelhasználás, építési övezet és övezet kerül szabályozásra. Az önkormányzati tulajdonú zöldterületbe sorolt területeken (1609/26, 1617/4, 1618 hrsz) parkolók, közlekedési felületek alakulnak ki, a zöldterület pedig az 1609/24 hrsz-ú telken kerül pótlásra.

b) A Mesztegnyő és Marcali közötti kerékpárút Marcali Város közigazgatási területét érintő nyomvonalának feltüntetése a településrendezési eszközökön.

c) A Dózsa–Kaposvári–Csalogány–Szigetvári utcák által határolt tömbbelső feltárása során a Dózsa utca felől több ingatlant (901/1-910 hrsz) érintő tömbfeltáró út nyomvonalának megváltoztatása és a teljes egészében önkormányzati tulajdonban lévő 916 hrsz-ú ingatlanon történő kiszabályozása, valamint a Szigetvári és a Kaposvári utcák között tervezett átkötő út (965, 964, 969, 970 és 861 hrsz-ú telkeken) megszüntetése. Az utak nyomvonal által érintett telkek visszaminősítése kisvárosias lakóterület Lk11 jelű építési övezetbe, valamint kertvárosias lakóterület Lke3 és Lke8 jelű építési övezetbe sorolt lakótelkekké.

d) A Fürdő utca nyugati oldalán lévő Vi 6 jelű intézményi terület építési övezetbe sorolt telkek (2619/11-14 hrsz) átsorolása településközpont vegyes terület építési övezetbe.

e) A 2622/3 hrsz-ú Kfszk jelű különleges terület fürdő és szabadidőközpont építési övezetben a városi fürdő és szabadidőközpont üzemeltetéséhez kapcsolódó megújuló energia telepítése érdekében kisebb telekrészek leválasztásának biztosítása és az építési övezet paramétereinek módosítása.

2. Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1. pontban érintett területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

3. Az 1. c) pont szerinti, közlekedési területbe sorolt telkek lakóterületi visszasorolása új beépítésre szánt területnek minősül, ezért a Képviselő-testület az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) e) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy az érintett telkek helyhez kötöttsége áll fenn, így ilyen célra nincs más megfelelő terület a település területén.

4. A településrendezési eszközök módosítása során helyi partnerségi véleményezés is lefolytatásra kerül.

5. A településrendezési eszközök módosítása a környezetre várhatóan káros hatással nem lesz, ezért előzetesen nem tartja szükségesnek az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását, de az illetékes szervezetek véleményeit is kikéri.

6. A településrendezési eszközök módosításának véleményezési tervdokumentációja tartalmára vonatkozó Feljegyzést elfogadja.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására és felhatalmazza, hogy a módosítással kapcsolatos önkormányzati feladatokat lássa el, a szükséges intézkedéseket tegye meg, felhatalmazza továbbá a tervezővel kötendő tervezési szerződés aláírására.

Felelős: Dr. Sütő László polgármester
Határidő: folyamatos

K.m.f.

Dr. Sütő László s.k.
polgármester

Bödőné dr. Molnár Irén sk.
címzetes főjegyző

A kivonat hiteles. Marcali, elektronikus időbélyegző szerint.

Bödőné dr. Molnár Irén
címzetes főjegyző

MARCALI VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGE TÁRGYÁBAN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Államigazgatási szervek (E-TÉR rendszer egyeztető felületén bevont szervezetek)		**Beérkezett vélemények**
1	Somogy Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítészi Iroda	**Megállapítja:** a tervezett változtatás - az egyéb jogszabályi követelmények betartása mellett - biztosítja az épített környezet védelmét, arra jelentős környezeti hatással várhatóan nem lesz, ezért **a környezeti vizsgálat lefolytatás nem szükséges, a környezeti értékelés elkészítése nem indokolt.** A továbbiakban felhívja a figyelmet az eljárásrend és a vonatkozó jogszabályok betartására.
2	Somogy Megyei Kormányhivatal Kaposvári Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi osztály (környezetvédelmi hatóság)	*Nem adott választ*
3	Somogy Megyei Kormányhivatal Kaposvári Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Természetvédelmi osztály (természetvédelmi hatóság)	
4	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	*Nem adott választ*
5	Somogy Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Megyei Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály	Tűz-,polgárivédelmi, és iparbiztonsági szempontból kifogást nem emel, **környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.**
6	Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (mint vízvédelmi és vízügyi hatóság)	*Nem adott választ*
7	Somogy Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya (közegészségügyi hatáskörben)	Hatáskörébe tartozóan **környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek**
8	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály	Megállapítja, hogy földtani- , ásvány védelmi valamint bányászati szempontból **a környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.**
9	BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Főosztály, Örökségvédelmi Osztály	A 2. sz. módosítással kapcsolatban felhívja a figyelmet arra, hogy az érintett terület a 69119 azonosító számú régészeti lelőhellyel érintett, ezért biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes megyei örökségvédelmi hatóság, az SMKH Örökségvédelmi Osztály véleményét kell kikérni. A fentiek figyelembe vétele mellett műemlékvédelmi és régészeti szempontból a ***környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.*** Válasz: Az említett lelőhelynél (Bize-Újtelep) már meglévő kerékpárút van, így azt nem érinti sem a módosítás, sem a kerékpárút kiépítése.
10	BFKH Népegészségügyi Főosztály (népegészségügyi hatáskörben) Közegészségügyi Osztály 1	Megállapítja: az 1,2,3 sz. .tervezett módosítás területén természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, így megállapítja, hogy jelen esetben véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik. A 4. sz. módosítás esetében két gyógyvizes kút valamint maga a gyógyfürdő érintett. Felhívja a figyelmet, hogy a vonatkozó jogszabály alapján a kutak védőterületét, védőidomát a város településrendezési eszközeinek készítése során figyelembe kell venni. **A fentiek figyelembe vétele mellett a BFKH a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.**

11	Nemzeti Népegészségügyi Központ , Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály	Kémiai biztonsági szempontból a **környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.**
12	Országos Környezetvédelmi Tanács	*Nem adott választ*

SOMOGY MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyintéző: Kovács Mónika
Ügyiratszám: SO/08/00933-2/2022
Tel. szám: 20-2-967-517
E-mail: kovacs.monika@somogy.gov.hu

Tárgy: Marcali város településrendezési eszközeinek 7. sz. módosítása egyszerűsített eljárás keretében - környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése tárgyában szakmai vélemény
Ügyintézőjük: Horváth Rita települési főépítész
Hiv. szám: 17029-16/2022

Dr. Sütő László
polgármester

Marcali Város Önkormányzata

(E-TÉR felületen keresztül)

Tisztelt Polgármester Úr!

Az E-TÉR felületén 2022.12.01-én megküldött, hivatkozott számú levelében tájékoztatást adott arról, hogy Marcali Város Önkormányzat Képviselő-testülete 187/2022. (X.26.) Kt. határozatában a településrendezési eszközök 7. sz. módosításának támogatásáról, a módosítással érintett telkek kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról és a módosítás - *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló* - 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **új R.**) szerinti egyszerűsített eljárás keretében történő egyeztetéséről, valamint az új R. 7.§ (8) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó feljegyzés elfogadásáról döntött.

Hivatkozott levelében - *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló* 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **R_2**) 1.§ (3) bekezdés b) pontja, 4.§-a és 3. számú melléklete alapján, figyelemmel az új R. 60.§ (3) bekezdésében meghatározott véleményezési határidőre (legfeljebb 15 nap) - a **módosítással várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez kéri szakmai véleményünket,** mint környezetvédelméért felelős szerv véleményét.

A megkeresés tartalmazza a módosítások bemutatását, a hivatkozott Kt. döntést és az R_2 4.§ (3) bekezdés a)-d) pontjaiban meghatározott, vélemény kéréséhez, annak megalapozásához adandó adatokat, információkat [tervezési feladat, módosítás célja, lényege, egyéb adat az R_2 2. mellékletében rögzített szempontok alkalmazásához].

Az Önkormányzat hivatkozott Kt. határozatában döntött arról is, hogy *„előzetesen”* nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A hatályos, módosuló településrendezési eszközök:

- Marcali Város Önkormányzat Képviselő-testületének 98/2013. (VI.27.) Kt. határozatával jóváhagyott településszerkezeti terv (TSZT);
- Marcali Város Önkormányzat Képviselő-testületének - *Marcali város helyi építési szabályzatáról szóló* - 11/2013. (VI.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **HÉSZ**).

A tervezett módosítás célja:

1. A Rákóczi utca - Múzeum köz - Európa park - Széchenyi utca által határolt tömbbelső megújítása, fejlesztése során tervezett parkolók, közlekedési felületek kialakítása érdekében zöldterület övezetbe (Z-0, Z-1) és településközpont területű építési övezetbe (Vt6) sorolt területek közlekedési területbe történő átsorolása. A módosítás többek között érinti az önkormányzat tulajdonában lévő 1609/26, 1617/4 és 1618 hrsz-ú ingatlanokat. A zöldterület átsorolás miatt jogszabályban előírt zöldterület visszapótlása építési övezetbe sorolt terület rovására a tömbbelsőben, az 1609/24 hrsz-ú ingatlanon tervezett.
2. Mesztegnyő és Marcali közötti kerékpárút Marcali területét érintő nyomvonalának szabályozása, mely *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló* 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: **Trtv.**) 12/5. mellékletének 3. pontja alapján a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területét érintő térségi jelentőségű kerékpárútvonal *(„Balatonkeresztúr - Marcali - [Böhönye]”).*
3. A Dózsa György utca - Kaposvári utca - Csalogány utca - Szigetvári utca által határolt tömbben szabályozott tömbfeltáró út helyett az önkormányzat tulajdonában lévő 916 hrsz-ú ingatlanon feltáró út tervezett kiszabályozása. A Szigetvári utca és a Kaposvári utca között szabályozott K-Ny irányú átkötő út (861, 964, 965, 969, 970 hrsz), közlekedési terület átsorolása kisvárosias lakóterületű (Lk11) és kertvárosias lakóterületű (Lke3) építési övezetbe. A módosítással új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, mellyel kapcsolatban az önkormányzat a fentiekben hivatkozott Kt. határozatában - *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló* - 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés e) pontja szerinti döntését meghozta.
4. A lakófunkció elhelyezhetőségének biztosítása érdekében a Fürdő utca Ny-i oldalán szabályozott intézményi terület (Vi6) átsorolása településközpont területű övezetbe, mivel a Fürdő utca K-i oldalán lévő telkek településközpont területű övezetbe soroltak (Vt6). Az érintett telkek kis mélységére tekintettel az előkert és a hátsókert méretének egyidejű csökkentése tervezett.

A megküldött dokumentáció a fentiekben hivatkozott négy módosítási pontot tartalmazza, a mellékelt Kt. döntés ugyanakkor a fürdő területét érintően is tartalmaz [1.e) pont] módosítási szándékot.

Véleményünket a dokumentációban bemutatott 1.-4. sz. módosítási pontokra, valamint az épített környezet védelmére kiterjedően adjuk meg [R_2 4.§ (2) bekezdés, 3. számú melléklet II.2. b) pont].

Vélemény a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez:

A Trtv. 1/2. melléklete alapján Marcali város a Balaton Kiemelt Üdülőkörzethez tartozó település. A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve [Trtv. 10. mell.] alapján a módosítások területei - kivéve a 2. sz. módosítással érintett kerékpárút külterületi szakaszait, melyek mező- és erdőgazdálkodási térséggel érintettek - települési térségben találhatóak. Az Országos Övezeti Terv és a dokumentáció alapján a módosítások az épített környezetre kiterjedő védelmi térségi övezettel nem érintettek, mely alól kivételt képez a kerékpárút külterületi szakaszának 0588/1 hrsz-ú telke (Sári csatorna mellett). A településszerkezeti tervlap és a külterületi szabályozási tervlap (SZT-2) ezen a telken ökológiai folyosót ábrázol (zöld ferde vonalas kitöltés). A dokumentáció alapján [4.2.f) pont] a 0588/1 hrsz-ú telken

tervezett kerékpárút az ökológiai hálózat magterületének határán halad. Az Ország Övezeti Tervlapja [3/1. mell.] alapján, annak léptékére és települési felirat általi takarásra tekintettel nem megállapítható, hogy melyik védelmi övezettel (magterület vagy folyosó) érintett a terület.

A dokumentáció alapján az 1. sz. módosítás, a tömbbelső felújítása szervesen kapcsolódik 2014-2021 tervezési ciklusban megvalósult zöldváros programhoz, mely során az önkormányzati tulajdonban lévő közterek, közterületek burkolatának felújítását, zöldterületek megújítását, ingyenes használatú parkolók kialakítását, a közlekedési felületek burkolatának felújítását, gyalogos és kerékpáros forgalom biztonságos kialakításához szükséges infrastruktúra kialakítását tervezi az önkormányzat megvalósítani. A módosítással érintett tömbbelső területe Marcali Város Önkormányzat Képviselő-testületének - *a településkép védelméről szóló* - 14/2018. (IX.21.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **TKR**) alapján helyi területi védelem alatt áll, valamint a tömbben három helyi védett épület található. A módosítás, területfelhasználási mód változás az épített környezet elemeit (például: építési telek, építmény, burkolat és zöldfelület) érinti, azonban a módosítás területei (zöldterület) természetben kis mértékben fedettek értékesebb zöldfelülettel, burkolt felületük jelenleg is jelentős, a fejlesztés az épített környezet elemeinek fenntartását, használhatóságát és értékeinek védelmét (rekonstrukció) szolgálja. A módosítással a TKR helyi területi és egyedi védelemre vonatkozó - épített környezetre is kiterjedő - építészeti követelményei nem sérülnek.
A 2. sz. módosítás, a térségi jelentőségű kerékpárút nyomvonalát a településrendezési eszközök ábrázolják, azonban a nyomvonal szabályozásának módosítása szükséges a tervezett nyomvonalnak megfelelően. A nyomvonal módosítással érintett szakaszainak jelentős része belterületet, azon belül kereskedelmi, szolgáltató területet, közlekedési területet és zöldterületet érint. A szabályozási terv (SZT-2) külterületen a módosítással érintett szakaszt nyomvonalasan (fekete kör) ábrázolja, többek között beépítésre nem szánt különleges területen /temető/ (Kt) és általános korlátozott használatú mezőgazdasági területen (Mák). A Sári csatorna mellett, Kelevíz határában, a 0588/1 hrsz-ú, gazdasági erődterületbe sorolt (Eg) - fentiekben hivatkozottak szerint védelmi övezettel fedett - telket új építésű kerékpárút szakasz érinti, mely területen a szabályozási tervlap nyomvonalat nem ábrázol. A kerékpárút új szakaszával, mint új épített környezeti elemmel a kialakult tájkép, környezet a vonatkozó védelmi övezeti előírások betartásával nem sérül.
A 3. sz. módosítás területfelhasználás változással, új beépítésre szánt terület kijelöléssel jár, mely az épített környezet elemeit érinti, azonban a módosítással az adott tömb megközelítése kedvezőbbé válik és az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatos, jogszabályban előírt zöldterület kijelölés az épített környezetet kedvezően befolyásolja.
A régészeti területtel érintett 4. sz. módosítással területhasználat módosítás tervezett, a közvetlen környezetben lévő, lakófunkciót is engedő területhasználat szerint, azonban a vegyes területhasználat megtartásával.

A fentiek, valamint a megkeresésben rögzített adatok, információk alapján a tervezett módosítás - a vonatkozó jogszabályi előírások megtartása mellett - biztosítja az épített környezet védelmét, arra jelentős környezeti hatással várhatóan nem lesz, ezért a **környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges, a környezeti értékelés elkészítése nem indokolt.**

Tájékoztatás:

Kérjük az R_2 eljárási szabályainak betartását, valamint a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése, környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában hozandó **önkormányzati döntésüket** és az érintett környezetvédelméért felelős szervektől **beérkezett véleményeket** a **záró véleményezési dokumentációhoz mellékelni.**

Felhívjuk a figyelmet, hogy **környezeti vizsgálat szükségessége esetén a környezeti értékelés tartalmát és egyeztetésének sajátos szabályait az új R. határozza meg** [R_2 8.§ (7) bekezdés].

Ha a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni, akkor ezzel egyidejűleg azt is meg kell határozniuk az önkormányzat számára, hogy az új R. 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelést, az alátámasztó javaslat részeként milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni, mely esetben az R_2 7.§-a szerinti külön eljárás lefolytatására nem kerül sor. **Az új R. 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelés tartalma nem csoportosítható át, nem vonható össze és nem hagyható el.** [új R. 7.§ (4) bekezdés, 60.§ (3) bekezdés, 2. melléklet 2. pont]

Környezeti értékelés készítése esetén a környezeti értékelés véleményeztetése nélkül záró véleményezési szakasz nem kezdeményezhető, tekintettel arra, hogy a környezeti értékelés a környezeti vizsgálattal érintett terv munkarésze [R_2 8.§ (1) bekezdés, új R. 7.§ (4) bekezdés, 2. melléklet 2. pont].

A környezeti értékelés egyeztetését az E-TÉR felületen kell véleményeztetni [új R. 62.§ (2) bekezdés a) pont].

A záró véleményezési dokumentációhoz az egyeztetéssel kapcsolatos, előírt Kt. döntéseket kérjük mellékelni, ideértve a partnerségi egyeztetést lezáró Kt. döntést és az új R. 59.§ (2) bekezdése szerinti döntéseket együttesen tartalmazó Kt. döntést is.

A módosítás során tervezett zöldterület átsorolásával, új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban kérjük figyelemmel lenni a Trtv. vonatkozó előírásainak betartására, azok véleményezési dokumentációban történő igazolására [különös tekintettel: Trtv. 12.§ (1)-(3) bekezdés, 51.§ (1) bekezdés, 61.-63.§, 93.§ (6)-(6) bekezdés]. A tulajdoni viszonyok igazolásául kérjük az érintett tulajdoni lapokat a dokumentációhoz mellékelni.

Új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló módosítás esetén - ide nem értve, ha a szabályozási vonal változás miatt keletkezik új beépítésre szánt terület kijelölés - **az állami főépítész a záró szakmai véleményezés során a módosítás tervezetét véleményezésre megküldi az országos főépítésznek, mely előírt véleményeztetésre is figyelemmel kérjük a fenti bekezdésben tett kérésünkre különös figyelmet fordítani.**

Az E-TÉR felületén az egyeztetés kezdeményezése a dokumentumok hiánytalan feltöltésével válik érvényessé, és az adott eljárási szakasz az érvényes kezdeményezést követő napon kezdődik [új R. 62.§ (3) bekezdés, 63.§ (3) bekezdés].

Az önkormányzat a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó szándékát - az egyeztetési eljárást megelőzően - az E-TÉR felületen a megfelelő tervezési folyamat indításával kezdeményezi, melyhez az adatszolgáltatást az új R. 10. mellékletében foglalt adatokhoz az adott sorban meghatározott szerv biztosítja [új R. 61.§].
A térségi övezetek lehatárolásához szükséges adatokat ugyanakkor - *a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló* - 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását figyelembevéve kell lehatárolni [Trtv. 22.-23.§].

A **3. sz. módosítással kapcsolatban felhívjuk a figyelmet,** hogy a településrendezési eszközökben erdőgazdálkodási térséggel - mint kiemelt térségi területfelhasználási kategóriával - érintett erdőterület övezetbe sorolt terület a település közigazgatási területén összességében nem csökkenhet [Trtv. 52.§ (2) bekezdés b) pont]. Ha módosítás a hivatkozott előírást érinti, a követelmény teljesülését kérjük a dokumentációban igazolni.

A **4. sz. módosítással kapcsolatban felhívjuk a figyelmet,** hogy a dokumentációban a módosítással érintett területként lehatárolt területen belül egyes területeknek a településszerkezeti tervlapon rögzített területfelhasználása (1. intézményi terület, 2. közlekedési terület) nincs összhangban a szabályozási tervlapon (SZT-1 5. szelvény) rögzített övezeti, építési övezeti (1. közlekedési terület, 2. intézményi terület) lehatárolással.

A Somogy Megyei Kormányhivatal állami főépítészi feladatát és hatáskörét a várható környezeti hatás jelentőségének, környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez az R_2 4.§ (2) bekezdése és 3. számú melléklet II.2. b) pontja, illetékességét a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV.23.) Korm. rendelet 2.§ (1) bekezdése állapította meg.

Kaposvár, *elektronikus dátumbélyegző szerint*

Tisztelettel:

Dr. Neszményi Zsolt főispán nevében és megbízásából:

Kétnyári Aranka
állami főépítész

Értesül:

1. Címzett (E-TÉR felületen)

SOMOGY MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Marcali településrendezési eszközeinek módosítása.
Hiv. szám: 17029-16/2022
Ügyintéző: Bodó Bence tű. hdgy.
Telefonszám: 82/528-995

Sütő László Úr
települési főépítész

Marcali Város Önkormányzata

MARCALI
Rákóczi u. 11.
8700

Tisztelt Polgármester Úr!

Értesítem, hogy Marcali településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán véleményezésre megküldött dokumentumokat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján felülvizsgáltam.

A véleményezésre megküldött rendezési eszközök és helyi építési szabályzat módosítása ellen tűz-, polgári védelmi, és iparbiztonsági szempontból kifogást nem emelek.

Az egyes tervek illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

Kaposvár, elektronikus bélyegző szerint.

Tisztelettel:

Wéber Antal tű. dandártábornok
igazgató

Terjedelem: 1 oldal
Továbbítva: E-TÉR
Kapják: Marcali Község Önkormányzata

Cím: 7400 Kaposvár, Somssich P. u. 7.
Telefon: +36-82-528-990
E-mail: somogy.titkarsag@katved.gov.hu
Hivatali Kapu azonosító: 605275140

SOMOGY MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SO/NEF/0903-2/2022.
Ügyintéző: Kocsis Gyula
Telefon:06-82/529-218

Tárgy: Tájékoztatás környezeti értékelés szükségességéről Marcali településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán
Hiv.szám:17029-16/2022.
Melléklet:

Dr. Sütő László
polgármester
Marcali Város Önkormányzata

Elektronikus úton

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatalunkhoz érkezett megkeresésére az alábbi tájékoztatást adom. Marcali településrendezési eszközök 7. számú módosítás kapcsán hatáskörömbe tartozóan jelentős környezeti hatás nem várható. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kr. 4. § (2) bekezdése alapján közegészségügyi szempontból környezeti értékelés elkészítését nem tartom szükségesnek.

Hatóságom hatáskörét a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) b) pontja, illetékességemet a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapította meg.

Kaposvár, elektronikus dátumbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából:

Dr. Fadgyas Erzsébet
megyei tisztifőorvos
főosztályvezető

Értesül:

1. Címzett (E-TÉRen keresztül)
2. Irattár

Somogy Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
7400 Kaposvár, Fodor József tér 1. Telefon: 82/ 528 400 Fax:82/ 319 444
Hivatali kapu elérhetőség: Rövid név: SMKHNSZSZ; KRID kód: 618003379
e-mail: nepeu@somogy.gov.hu Honlap: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/somogy

SZTFH
Szabályozott Tevékenységek
Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gázipari Főosztály
Pécsi Bányafelügyeleti Osztály

Iktatószám:	**SZTFH-BANYASZ/14373-2/2022**	Azonosító szám:	
Tárgy:	**Vélemény Marcali Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában.**	Hivatkozási szám:	**17029-16/2022.**
		Ügyintéző:	**Kasztl Csaba Béla**
		Telefon:	**+36 72 795 293**
		E-mail:	**csaba.kasztl@sztfh.hu**
		Mellékletek:	

DR. SÜTŐ LÁSZLÓ
polgármester

MARCALI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
elektronikus úton

Tisztelt Polgármester Úr!

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (a továbbiakban: Bányafelügyelet) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (Rendelet) foglaltak alapján az Marcali Város településrendezési eszközeinek megküldött módosításában bemutatott változtatásokat észrevételek nélkül tudomásul veszi és megállapítja, Marcali város településrendezési tervének elkészítéséhez kapcsolódóan földtani és ásványvagyon védelmi környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

A Bányafelügyelet indoklásul a következőket adja elő.

Marcali Város Önkormányzata a megkeresésében kezdeményezte a Bányafelügyelet Marcali Város hatályos településrendezési eszközeinek tervezett módosításaival kapcsolatos véleményét.

A tervezett módosítások során önkormányzati tulajdonban lévő területek megújítása, parkolók kialakítása, gyalogos- és kerékpárforgalom és biztonságosabbá tétele, a Mesztegnyő – Marcali kerékpárút megvalósulása, tömbfeltáró út módosítása tervezett, valamint a hozzájuk és egyéb tervekhez szükséges övezeti átsorolások meghozatala.

Marcali Város hatályos településrendezési eszközeinek módosítási szándékkal érintett földrészlete és annak közvetlen környezete

- Nem szerepelnek az archív és újabban kialakult gravitációs tömegmozgásokat összegző Országos Felszínmozgásos Kataszterben.
- A módosítási szándékkal érintett településrészen előforduló szemcsés laza üledékek jelenléte nem befolyásolja az általános érvényű szakági előírások betartásával megvalósítandó, a véleményezési dokumentációban jelzett jövőbeni tervezett területhasználatot.

– Az érintett helyszínekre jellemző képződmények, továbbá az egyes rétegek építésföldtani sajátosságai alapján a változtatási szándékkal közvetlenül érintett földrészleteken, valamint környezetükben nem ismert földtani veszélyforrások jelenléte.

A tervezett módosítással gazdaságföldtani érdekek nem sérülnek, földtani veszélyforrások nem aktivizálódhatnak, így a Bányafelügyelet az Marcali város településrendezési eszközeinek módosítása keretében tervezett változtatásokat észrevétel jelzése nélkül tudomásul veszi.

A megküldött dokumentáció értékelésében foglaltak szerint az előirányzott változtatással kapcsolatban nem voltak megállapíthatók olyan hatások, amelyek elviselhetetlenek lehetnének a környezeti elemekre, vagy azokban visszafordíthatatlan folyamatokat kezdeményeznének. A jelenlegi természetes morfológiai elemekben számottevő változás nem következik be, mivel az övezet módosítása tartós teherviselésre alkalmas képződmények elterjedési területén kezdeményezett, továbbá a jövőben létesülő épített környezet alakítása a helyi szilárd ásványi nyersanyagok kitermelése nélkül megvalósítható

A Bányafelügyelet véleményét a Magyar Állami Földtani Geofizikai és Bányászati Adattárban meglévő adatok és dokumentációk felhasználásával, a Rendelet 38. § (1) bekezdése és 9. sz. mellékletének 22. pontjában, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet 2. sz. mellékletében foglaltak alapján adta ki. A Bányafelügyelet hatáskörét és illetékességét a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 43.§ (3), valamint 44.§ (1) bekezdése határozza meg.

Pécs, *időbélyegző szerint*

Dr. Biró Marcell
elnök
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Dr. Kele Hajnalka
osztályvezető
(kiadmányozó)

Erről értesülnek:
1. Marcali Város Önkormányzata – elektronikus úton
2. Irattár

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Iktatószám:	BP/2602/00934--2/2022.
Ügyintézők:	dr. Tóth János Attila
Telefonszám:	1/795-9045
E-mail:	toth.janos.attila@bfkh.gov.hu
Tárgy:	Marcali településrendezési eszközeinek részterületre vonatkozó módosítása (4 módosítás) – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról
Hiv. szám:	–
Ügyintéző:	–

Tisztelt Érintettek!

A fent megjelölt tárgyhoz kapcsolódóan az E-TÉR rendszeren keresztül kézhez vett *Marcali településrendezési eszközeinek módosítása* c. dokumentum áttanulmányozását követően *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

az alábbi kikötésekkel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A 2. módosítással érintett területen az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett **közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás** (továbbiakban: Nyilvántartás) **aktuális adatai alapján régészeti lelőhely található** (69119 azonosítójú lelőhely)**.**

Az 1. és a 3.-4. számú tervezett módosítások a Nyilvántartás aktuális adatai alapján **örökségi érdeket nem sértenek.**

Tájékoztatom, hogy amennyiben a tervezett módosítások valamelyike *(például az 1. és 2. módosítás)* **ún. nagyberuházás**hoz kapcsolódik a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy *nagyberuházás* esetén ***előzetes régészeti dokumentációt* kell készíteni**. Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján *nagyberuházás*nak minősül a földmunkával járó *a)* bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, *c)* a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás, *e)* azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az e*lőzetes régészeti dokumentáció* valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

Ezúton tájékoztatom, hogy a további hatósági eljárások során **a területileg illetékes megyei örökségvédelmi hatóság**, a Somogy Megyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1.) **a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.**

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről szóló 3/2022.(III.23.) utasítás III. Fejezet III/DD. 295 pontja szerinti kijelölés alapján került sor.

Budapest, dátum: *digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából:

dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

1. Címzett
2. Marcali Önkormányzata
3. Somogy Megyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1.

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Dr. Sütő László polgármester
részére

Marcali Város Önkormányzata

Iktatószám:	BP/FNEF-TKI/6943-2/2022
Ügyintéző:	Németh Réka
Telefonszám:	+36-1-4653866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Véleményezés természetes gyógytényező érintettsége szempontjából
Hivatkozási szám:	17029-16/2022

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Marcali város településrendezési eszközeinek 7. számú módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése kapcsán, hivatkozott számú levelében – E-TÉR rendszeren keresztül – történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja:

A BFKH nyilvántartása szerint a megküldött dokumentációban 1, 2, 3 számmal jelölt, módosítással érintett területeken természetes gyógytényező érintettsége nem áll fent.

A BFKH nyilvántartása szerint a megküldött dokumentációban 4. számmal jelölt, módosítással érintett területet az alábbi természetes gyógytényezők érintik:

Gyógyvizes kút:

- Marcali K-24 OKK (külső – fürdési célú felhasználásra)
  engedély szám: BP/FNEF-TKI/3044-14/2021, BP/FNEF-TKI/4286-4/2022
- Marcali K-19 OKK (külső – fürdési célú felhasználásra)
  engedély szám: BP/FNEF-TKI/3043-10/2021, BP/FNEF-TKI/4285-4/2022

Gyógyfürdő:

- Marcali – „Marcali Városi Gyógyfürdő és Szabadidőközpont”
  engedély szám: BP/FNEF-TKI/4819-7/2022

A BFKH rendelkezésére álló törzskönyvi dokumentációban fellelhető iratok alapján a kutak védettségvizsgálatát elvégezték, melyből megállapítható, hogy azok védett vízadó réteget csapolnak meg, azonban *a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények*

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint az ásvány- és gyógyvizes kutak védőterületét, védőidomát a város településrendezési eszközeinek készítése során figyelembe kell venni.

Fentiek figyelembevétele mellett a BFHK környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Érintettség esetén a BFKH, mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 2/2005. Korm. rendelet) 3. számú melléklete II. 2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

BFKH jelen iratot az *elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel **elektronikus úton** küldi meg.

BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosítókód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:
1. Címzett – E-TÉR
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT

Iktatószám: 69588-2/2022/KBKHF
Ügyintéző: Czékus Miklós 06(1)476-1298

Kérem, hogy válaszában a fenti számra hivatkozzon!

Tárgy: Településrendezési eszközök módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: 17029-16/2022
Ügyintézőjük: Horváth Rita
Melléklet:-

Dr. Sütő László
polgármester részére

Marcali Város Polgármesteri Hivatala
E-TÉR rendszeren keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően *„érintettség esetén"*, nem *„minden"* esetben vesz részt.

Marcali Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok között nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.
Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi Központot kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában a Nemzeti Népegészségügyi Központ csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2022. december „6"

Tisztelettel:

Dr. Müller Cecília
országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

Dr. Surján Orsolya
helyettes országos tisztifőorvos

Nemzeti Népegészségügyi Központ

1. Címzett
2. Irattár

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@nnk.gov.hu
Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102