

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



Ügyiratszám: 17029-1/2022.
Ügyintéző: Horváth Rita

1. számú előterjesztés

ELŐTERJESZTÉS
MARCALI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
2022. október 26-i soron kívüli nyilvános ülésére
a
Marcali településrendezési eszközök 7. számú módosításának
kezdeményezéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A közelmúltban több javaslat fogalmazódott meg a hatályos településrendezési eszközök módosítására, melyek közül az egyik legfontosabb és legsürgősebb a TOP_PLUSZ-1.2.1-21-SO1-2022-00039 azonosító számú európai uniós támogatásból megvalósuló Rákóczi–Múzeum köz–Európa park–Széchenyi utca által határolt tömbbelső megújítása. A tömbbelső fejlesztése szervesen kapcsolódik a TOP-2.1.2-16-SO1-2017-00003 azonosítószámú, a 2014 – 2021 közötti tervezési ciklusban megvalósított zöldváros programhoz, valamint a megvalósítás előtt álló, TOP-3.1.1-16-SO1-2019-00010 azonosítószámú Mesztegyő–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. 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. Ennek megvalósításához szükséges a településrendezési eszközök módosítása, mely során az új funkcióknak megfelelő területfelhasználás, építési övezet és övezet kerül szabályozásra.

A másik fontos módosítási igény a Széchenyi 2020 Európai Strukturális és Beruházási Alapok, TOP-3.1.1-16 kódszámú, „Fenntartható települési közlekedésfejlesztés” tárgyú pályázati forrásból megvalósuló Mesztegyő és Marcali közötti kerékpárút Marcali Város közigazgatási területét érintő nyomvonalának feltüntetése a településrendezési eszközökön.

A harmadik változtatási igény a Dózsa–Kaposvári–Csalogány–Szigetvári utcák által határolt tömbbelső feltársa kapcsán merült fel. Marcali Város jelenlegi településfejlődése azt mutatja, hogy a belterületen lassan elfogynak a beépíthető telkek. Ebben a tömbbelsőben nagyméretű telkek találhatóak és itt lehetséges olyan építési telkek kialakítása, amelyek a piacon keresettek, és ezzel a településen belül tudna az önkormányzat telkeket biztosítani. A jelenleg hatályos

szabályozási tervben a Dózsa utca felől a több magáningatlant (901/1-910 hrsz) érintve került szabályozásra egy tömbfeltáró út, melynek nyomvonala nyugati irányban eltolódna és a teljes egészében önkormányzati tulajdonban lévő 916 hrsz-ú ingatlanon kerülne kiszabályozásra, továbbá megszüntetésre kerülne a Szigetvári és a Kaposvári utcák között tervezett átkötő út (965, 964, 969, 970 és 861 hrsz-ú telkeken). A fenti utak nyomvonala által érintett telkek visszaminősülnének kisvárosias lakóterület Lk11 jelű építési övezetbe, valamint kertvárosias lakóterület Lke3 és Lke8 jelű építési övezetbe sorolt lakótelkekké. Ez új beépítésre szánt területnek számít. Az új beépítésre szánt területek kijelöléséhez szükséges a Képviselő-testület döntése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) e) pontja szerint:

„e) a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja”.

A szóban forgó területek helyhez kötött területek (a meglévő telkeken korábban tervezett utak megszüntetésével alakulnak ki), így azokat máshol értelemszerűen nem lehet kijelölni.

Ugyanakkor az új beépítésre szánt területhez 5 % zöldterületi kijelölés is szükséges, mely önkormányzati tulajdonban lévő területeken kerül kijelölésre.

Ezen kívül igény fogalmazódott meg arra, hogy a Fürdő utca nyugati oldalán lévő intézményi terület építési övezetbe sorolt 2619/11-14 hrsz telkek kerüljenek át olyan építési övezetbe, ahol lakófunkció is elhelyezhető. A Fürdő utca keleti oldalán lévő telkek településközpont vegyes terület építési övezetbe soroltak, ezért indokolt az utca másik oldalát is településközpont vegyes terület építési övezetbe átsorolni.

A városi fürdő és szabadidőközpont üzemeltetéséhez minél több megújuló energiát szeretnénk felhasználni. Ennek megvalósításához szükséges 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.

Időközben megváltoztak a jogszabályok és 2022. július 1-jétől a településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárásai is módosultak. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419-es Korm. rendelet) váltotta fel.

A véleményezési eljárások a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett E-TÉR digitális egyeztető felületen zajlanak a 419-es Korm.rendelet előírásai alapján. A véleményezési eljárások is megváltoztak, így a jelen településrendezési eszközök módosítása tekintetében a korábbi tárgyalásos eljárás helyett most ún. egyszerűsített eljárást lehet lefolytatni, mely csaknem megegyezik a korábbi tárgyalásos eljárással, de ennek az eljárásnak a határideje kissé rövidebb. A véleményezés előtt – szintén az E-TÉR-en – le kell folytatni a környezeti értékelés szükségességére vonatkozó egyeztetést is.

A partnerségi egyeztetés is új módon zajlik. Hivatalos partnerségi egyeztetés szintén az E-TÉR digitális egyeztető felületen történik és a helyi partnerségi egyeztetést csak akkor kell lefolytatni, ha az önkormányzat a partnerségi rendeletében úgy dönt. Az előbbi mindig kötelező, illetve automatikus, de nem tisztázott, hogy ehhez kell-e új partnerségi rendeletet alkotni. A 419-es Korm. rendelet nem ad útmutatást, az E-TÉR-en tapasztalt partnerségi egyeztető felület pedig nem kellően felkészült. Az eljárás során konkrétan meg kellene a

partnereket jelölni a regisztrált KAŰ-s emailcímük megadásával, amihez a partnereknek nemcsak ügyfélkapus regisztrációval, de az E-TÉR-re is regisztrációval kell rendelkezniük, azonban ez a fajta önkormányzati megjelölés még adatvédelmi aggályokat is felvet. Mindezek miatt célszerű a korábbiakhoz hasonlóan helyi partnerségi egyeztetést lefolytatni.

További új előírás 2022. július 1-től, hogy a településrendezési eszközök módosításának tartalmáról feljegyzést kell készíteni és azt is a Képviselő-testületnek kell elfogadni. A feljegyzést a főépítész elkészítette, mely az előterjesztés melléklete.

A 419-es Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés ba) pontja értelmében a (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásban történő módosítása esetén, ha a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a településrendezési eszközök 7. számú módosításának kezdeményezésével értsen egyet, és hagyja jóvá a határozati javaslatban leírtakat.

Határozati javaslat

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

Marcali, 2022. október 25.

Dr. Sütő László s. k.
polgármester