

Kérelem

Kérelem tárgya:

Településrendezési terv módosítása

Tárgyi ingatlan címe helyrajzi száma:

8700 Marcali - Gyótapuszta, Páll Endre utca 2. Hrsz.: 0523/21

Ingatlan tulajdonosa:

Szencz József Balázs
8700 Marcali, Kossuth utca 68.

Kérelem leírása:

A 0523/21-es ingatlanon olyan építmények (szénatároló, istálló) telepítése tervezett, amelyek szükségesek a tulajdonos által folytatott fajtamegőrző rideg szarvasmarhatartás tevékenységét gazdaságosan fenntartható irányba mozdító fejlesztéséhez. A tulajdonos jelenlegi állattartó tevékenységét a saját tulajdonában álló - a belterülethez közvetlenül kapcsolódó - területeken folytatja. A fejlesztéshez szükséges építmények létesítése a tárgyban megjelölt ingatlanon indokolt, mivel az közvetlen kapcsolatban van a jelenlegi állattartó tevékenység helyszínével.

A 0523/21-es helyrajzi számú ingatlan (42705,00 m²) a jelenlegi építési szabályozás szerint bel- és külterületi részekre tagolódik. A belterülethez tartozó részek LF2 (9750 m²), Ktt2* (8985 m²) és Z0 besorolású (5165 m²) területekből áll össze; a külterülethez tartozó rész Mák besorolású terület (18805 m²).

Beépíthetőségi paraméterek összefoglalása övezetenként:

LF2 (falusias lakóterület)
minimális telek terület: 1200 m²
beépítés módja: oldalhatáros
telek beépítettsége: max. 30%
épületmagasság: max. 5,5 m
minimális zöldfelület arány: 40%

Ktt2* (különleges terület - turisztikai terület)
minimális telek terület: 3000 m²
beépítés módja: szabadon álló
telek beépítettsége: max. 25%
épületmagasság: max. 7,5 m
minimális zöldfelület arány: 40%

Z0 (zöldterület közkert)
területén épület nem létesíthető
zöldfelület aránya min. 60%

Mák (általános korlátozott használatú mezőgazdasági terület)
beépítésre nem szánt terület

A jelenlegi építési szabályozás nem teszi lehetővé a hatékony és fenntartható gazdálkodó munkát célzó fejlesztéseket, ezért kérvényezem az LF2 és Ktt2* besorolású területek Kmű besorolásba helyezését, illetve a Mák besorolású terület Ktk besorolásra változtatását a Z0 besorolás változatlanul hagyása mellett.

Beépíthetőségi paraméterek összefoglalása övezetenként:

Kmű (Különleges terület - mezőgazdasági üzemenközpont)
min. telek terület: 5000 m²
beépítés módja: szabadon álló
telek beépítettsége: max. 30%
épületmagasság: max. 7,5 m
minimális zöldfelület arány: 40%

Ktk (Különleges terület - tájgazdálkodási központ)
min. telek terület: 5000 m²
beépítés módja: szabadon álló
telek beépítettsége: max. 5%
épületmagasság: max. 7,5 m
minimális zöldfelület arány: 80%

A kérvényezett változtatások lehetővé tennék a telepítési tanulmánytervben bemutatásra kerülő szénatároló és istállóépületek telepítését. Kérvényem benyújtásával egyidejűleg benyújtásra kerül a tervezett épületek és azok környezetének bemutatása a 314/2012. (XI.8.) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiákról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet tartalmi elvárásainak megfelelően. A településrendezési terv módosításának költségeit a tulajdonos átvállalja.

Marcali, 2023. február 22.



Szencz József Balázs
tulajdonos

Marcali Közös Önkormányzati Hivatal
KÖZPONTI ELNÖK

Érkezett: 2023. ÁPR 11.

Szám: 5390-1/2023

Melléklet:

Telepítési tanulmányterv

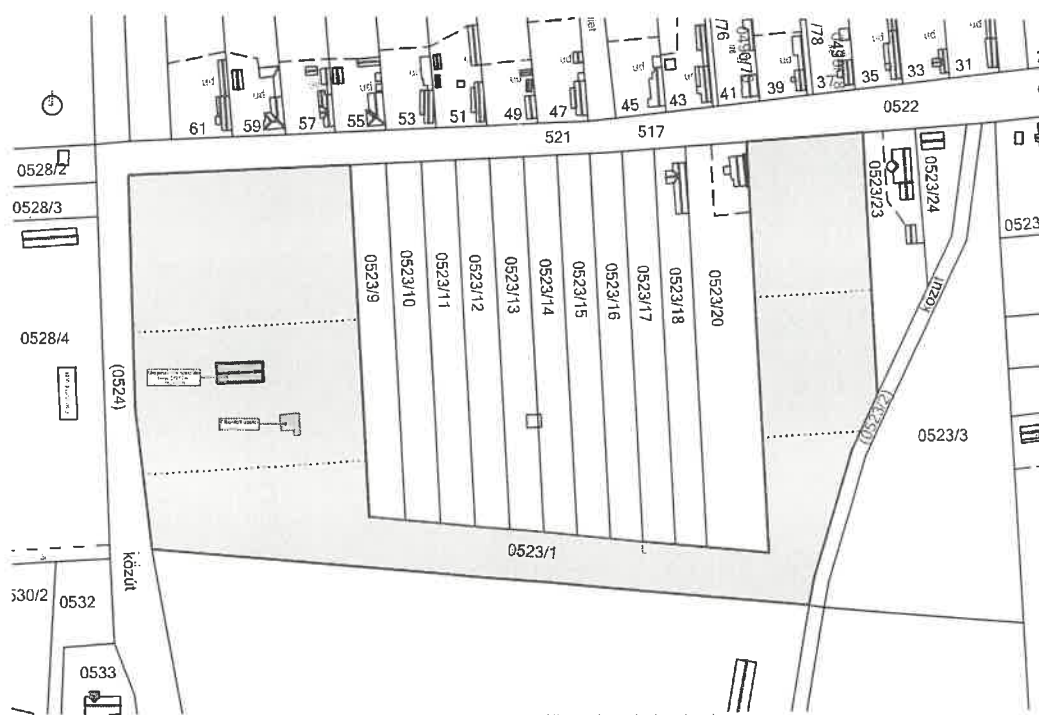
(314/2012 (XI. 8.) Kormányrendelet alapján)

1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

Tárgyi ingatlan címe, helyrajzi száma:
8700 Marcali - Gyótapuszta, Páll Endre utca 2.
Hrsz.: 0523/21



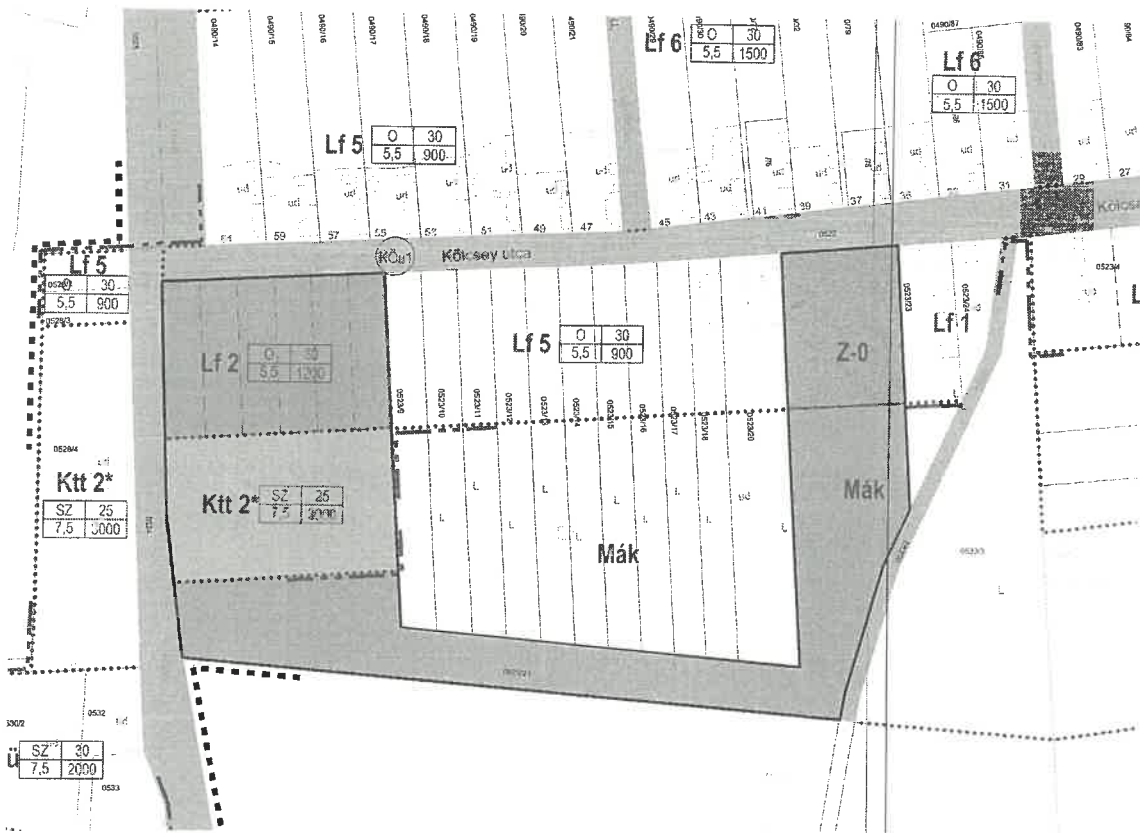
Kép 1. - Az ingatlan és környezete jelölve a Google domborzati térképén



Kép 2. - Az ingatlan jelenlegi állapotának helyszínrajza

A tervezési terület Marcali - Gyóta-puszta városrész külterületi településrészen belül, ezen városrész központjában helyezkedik el. A területen egy meglévő marhaistálló épület található, valamint a környező legelő területeken 400-500 szarvasmarha tartását végzik. Az állatok téli takarmányozása céljából több nagy befogadóképességű szénatároló épület, illetve az állatok ellátásának biztonsága és a hatékony működés érdekében istállók építése vált szükségessé, melyeket a tervezési területen szeretnének elhelyezni.

2. a telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben



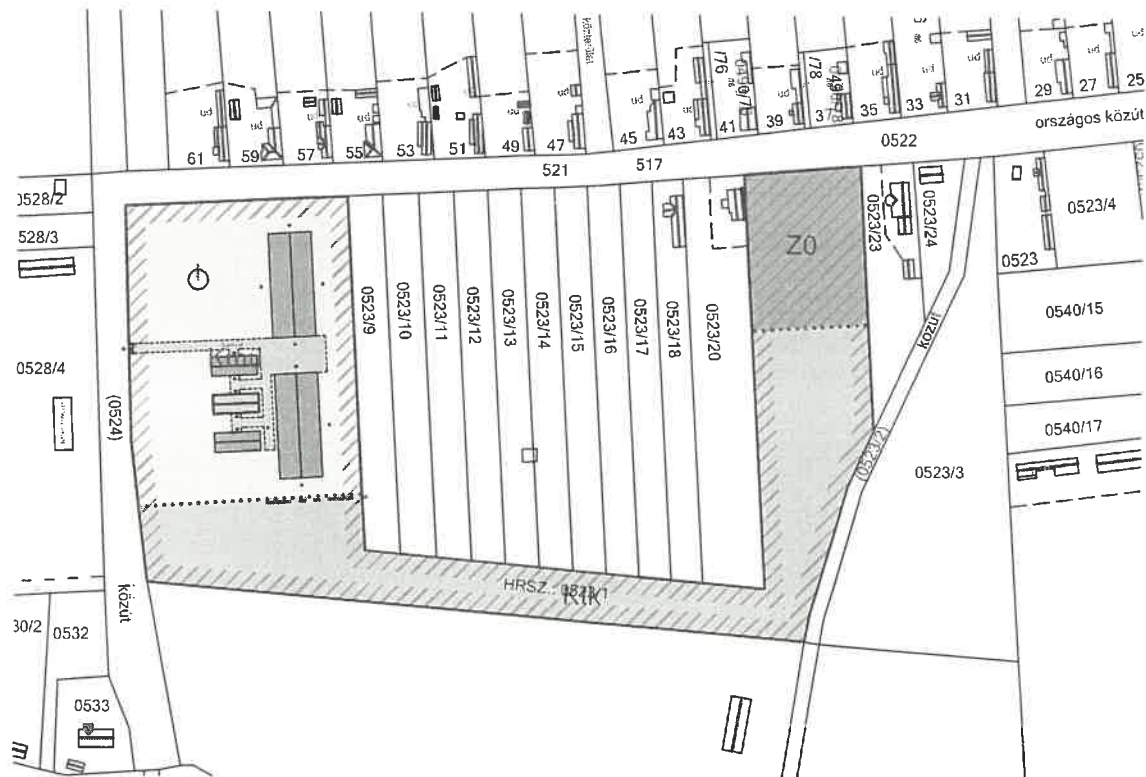
Kép 3. - Az ingatlan területeinek jelenlegi településrendezési besorolása

Az érintett ingatlan jelenleg LF2 (falusi lakóterület), Ktt2* (Különleges terület - turisztikai terület), Z0 (zöldterület közkert) és Mák (általános korlátozott használatú mezőgazdasági terület) településrendezési besorolású területekre tagolódik. Az ingatlan belterületi és külterületi besorolású részletei egységet képeznek, és közvetlenül kapcsolódnak azokhoz a külterületi területekhez, ahol az ingatlan tulajdonosának birtokában álló legelőkön jelenleg is állattartó tevékenység folyik. A Kölcsey utca azon oldalán, amelyen az ingatlan elhelyezkedik - a falusi lakóterületi besorolás ellenére (Lf2, LF5) - alacsony a lakóépületek száma. A különleges turisztikai besorolású területen (Ktt2*) jelenleg egy felújított istálló áll, amely megmutatja a terület településképpbe illeszkedő, hagyományos funkcióját - azonban ellentmond a turisztikai felhasználási céloknak. A tervezett szénatároló és istállóépületek a meglévő istálló mellé kerülnek elhelyezésre a helyszínrajzon bemutatott módon. A terület kisebb egyenlenségek ellenére síknak mondható.

3. Beépítési terv csatolt melléklet alapján:

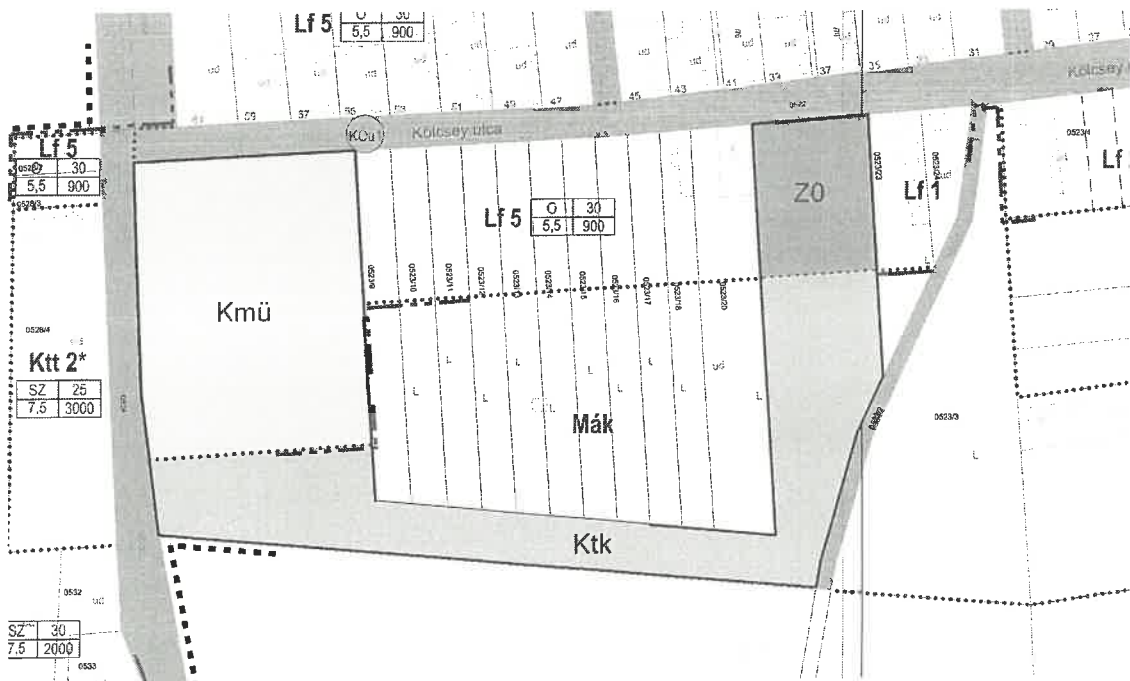
Melléklet: É-01 Átnézeti helyszínrajz

4. A jelenlegi szabályozás tervezett módosításainak összefoglalása, az általuk elérendő célok összegzése



Kép 4. - Tervezett módosítások, beépítési vázlat

A módosítás során a jelenlegi szabályozás szerint a tárgyi ingatlanon belül Lf2 és Ktt2* besorolású területek Kmü besorolásba, illetve a jelenleg Mák besorolású területek Ktk besorolásba helyezése a Z0 besorolású területek változatlanul hagyása mellett lehetővé tenné, hogy a területen telepíthetők legyenek a fajtamegőrző jellegű szabadtartású szarvasmarhatartás gazdaságos és fenntartható formájához elengedhetetlen épületek (takarmánytárolók és istállók).



Kép 5. - Javasolt módosítások

(Kézi aláírás)

5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

Jelenlegi szabályozás szerinti beépíthetőségi paraméterek összefoglalása övezetenként:

LF2 (falusias lakóterület)
minimális telek terület: 1200 m²
beépítés módja: oldalhatáros
telek beépítettsége: max. 30%
épületmagasság: max. 5,5 m
minimális zöldfelület arány: 40%

Ktt2* (különleges terület - turisztikai terület)
minimális telek terület: 3000 m²
beépítés módja: szabadon álló
telek beépítettsége: max. 25%
épületmagasság: max. 7,5 m
minimális zöldfelület arány: 40%

Z0 (zöldterület közkert)
területén épület nem létesíthető
zöldfelület aránya min. 60%)
Mák (általános korlátozott használatú mezőgazdasági terület)
beépítésre nem szánt terület

Módosítást követő beépíthetőségi paraméterek összefoglalása övezetenként:

Kmü (Különleges terület - mezőgazdasági üzemközpont)
min. telek terület: 5000 m²
beépítés módja: szabadon álló
telek beépítettsége: max. 30%
épületmagasság: max. 7,5 m
minimális zöldfelület arány: 40%

Ktk (Különleges terület - tájgazdálkodási központ)
min. telek terület: 5000 m²
beépítés módja: szabadon álló
telek beépítettsége: max. 5%
épületmagasság: max. 7,5 m
minimális zöldfelület arány: 80%

6. A javasolt beépítés, módosítás várható infrastrukturális igényei

A terület jelenlegi közművesítettsége (víz- és villanyáram közműellátottság) megfelel a tervezett fejlesztéseknek, további fejlesztést nem igényel. A módosításból nem adódik sem közlekedési sem humán infrastruktúra fejlesztési igény.

7. A javasolt beépítés, módosítás várható környezeti hatásai

A módosítási javaslatnak illetve a tervezett beépítésnek a környezetre jelentős hatása nem lesz.

8. Örökségi és környezeti értékek védelme

Az építési terület műemléki, helyi, régészeti védettség alatt nem áll.
Az építési terület és környezete természeti védettség alatt nem áll.

Marcali, 2023. február 22.

Vas Norbert
okl. építészmérnök É 14-0388



Helyi építésiügyi előírások

Tervezett kialakítás, -beépítés

Építési övezet-Terület felhasználási egység	Kmű	BEÉPÍTÉS		SZABADONÁLLÓ	
		TERÜLET MEGHATÁROZÁS	MAXIMÁLIS TERÜLET	TERÜLET MEGHATÁROZÁS	MAXIMÁLIS TERÜLET
Beépítési mód: (szabadonálló)	MEGFELELI	5000 m ²	40	SZABADONÁLLÓ	
Telekrész területe Kmű övezetben:				18724,00 m ²	
Beépíthetőség: (30%) (18724,00 m ² 30%-a)				5617,20 m ²	
Beépítettség mértéke:				3003,38 m ² => 16,04 %	< 30%
Épületmagasság: (megengedett max.: 7,50 m)				6,63	< 7,50 m
Hasznos alapterület:				2665,62 m ²	
Lefedett terület:				4478,09 m ²	
Zöldterület: (min 20%)				14306,33 m ² => 76,08 %	> 40%
Parkolóhelyek száma:				2 db	

Kitűzési alappont: a terv ±0,00 szintjének magassága
m.R.m.: +191,09 m (Relatív magasság)

Beépítettség:

Meglévő istálló: 247,12 m²
ÚJ ISTÁLLÓ: 247,12 m²
ÚJ ISTÁLLÓ: 247,12 m²
ÚJ SZÉNATÁROLÓ: 1131,01 m²
ÚJ SZÉNATÁROLÓ: 1131,01 m²
Összesen: 3003,38 m²

Beépítettség: 3003,38 m²

x 100 = 16,04 %

Telek területe: 18724,00 m²

Lefedettség:

Épületek: 3003,38 m²
Burkolt területek:
- földes út: 1447,21 m²
- parkolók: 27,50 m²
Összesen: 4478,09 m²

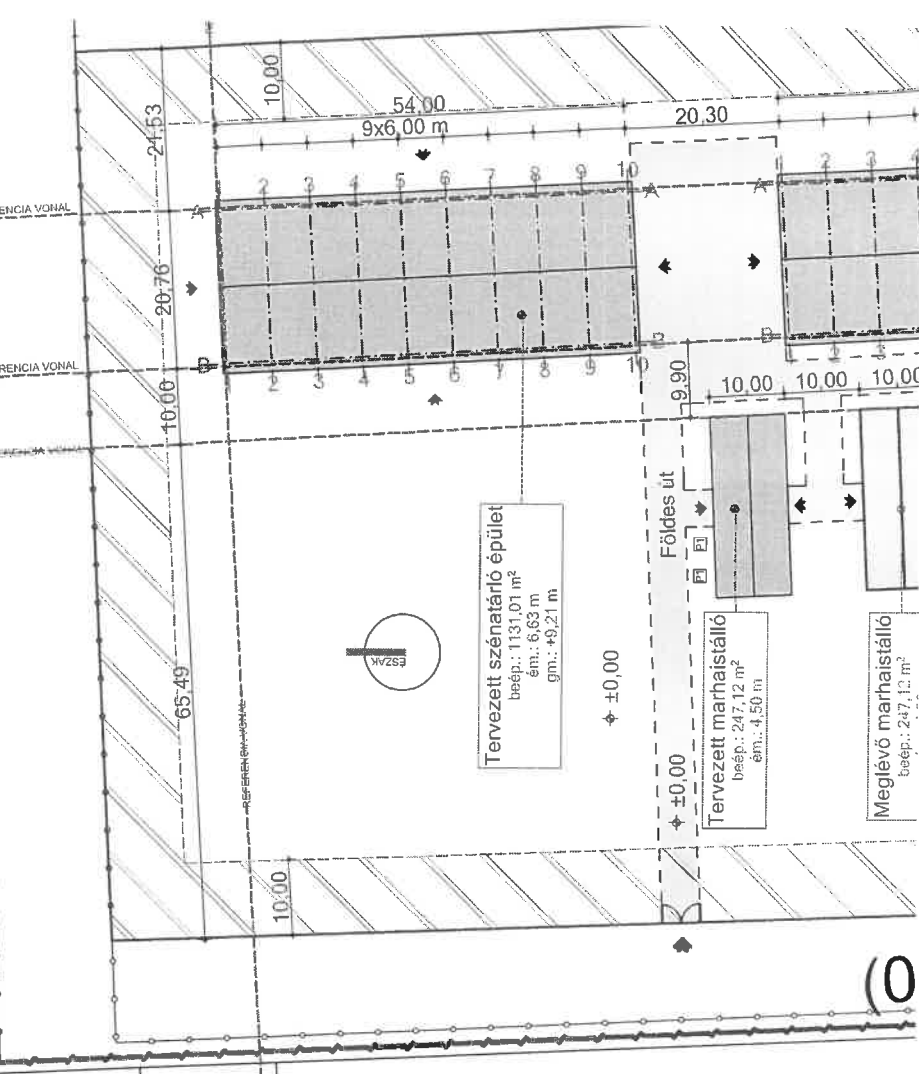
Zöldterület számítás:

Telek területe: 18724,00 m²
Lefedett terület: 4478,09 m²
Összesen: 14245,91 m²

Zöldterület: 14245,91 m²

x 100 = 76,08 %

Telek területe: 18724,00 m²



0528/2

0528/3

0528/4

15