

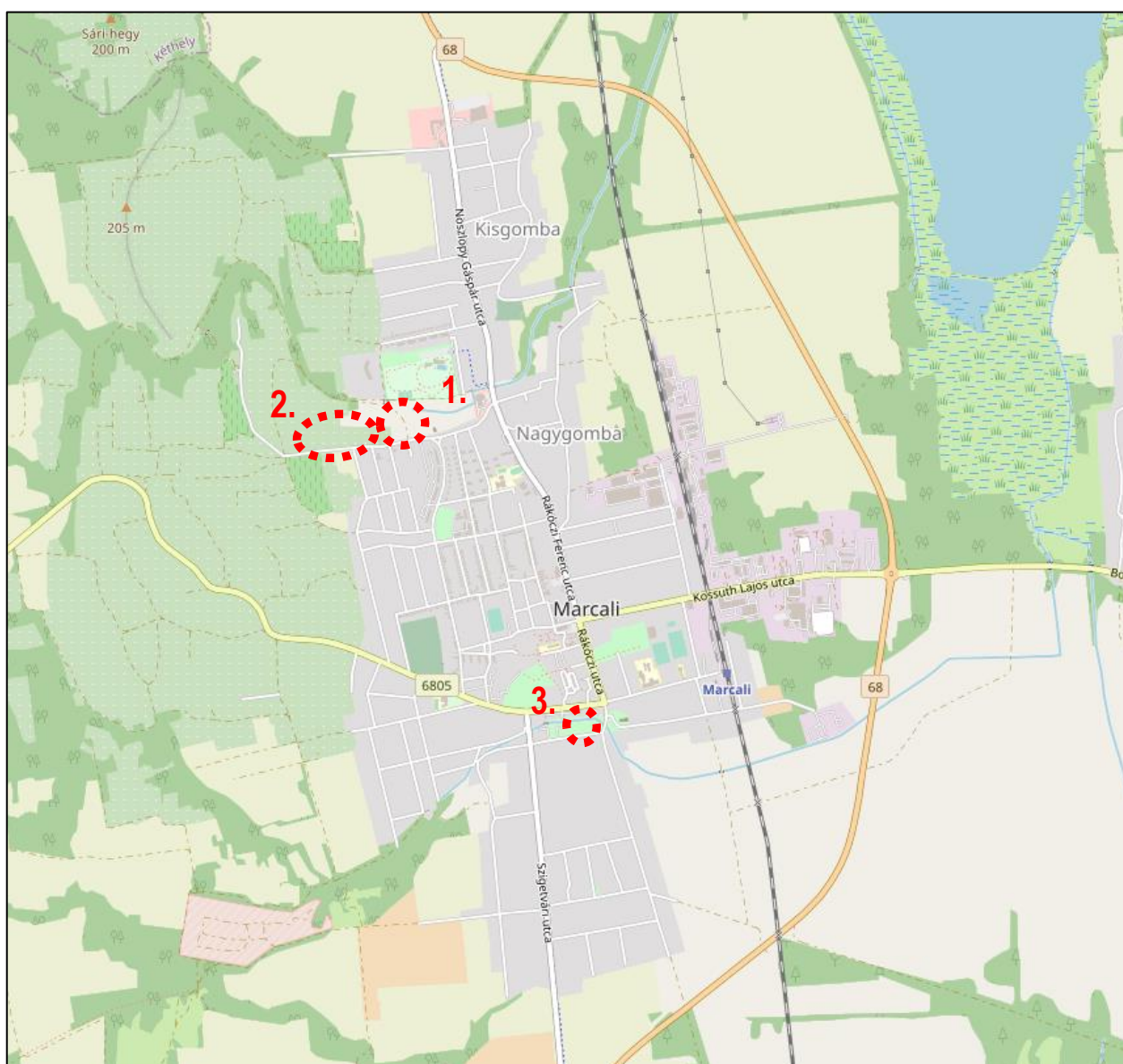
MARCALI VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 10. 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

PARTNERSÉGI DOKUMENTÁCIÓ



MARCALI VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 10. 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

Bárdosi György

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

Budapest, 2024. május

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

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA (Rendelettervezet)

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

- 1.1. Településrendezési javaslatok, 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 településképvédelmi 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
- 2.2. 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

A környezeti értékelés előzetes egyeztetésében beérkezett vélemények összefoglaló táblázata

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 (a továbbiakban: HÉSZ) 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.), az 5/2022. (II.18.), a 12/2023. (IV.24.), a 13/2023. (V.22.), a 23/2023. (IX.21.), a 27/2023. (X.27.) és a 35/2023. (XII.20.) önkormányzati rendeletekkel kerültek elfogadásra.

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

Jelen módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. Korm.r.) szerinti „Egyszerűsített eljárás” szabályai szerint kerül véleményezésre.

A jelen településrendezési eszközök módosítása három területre vonatkozik, melyekről Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 132/2023. (VIII.24) és a 8/2024. (I. 25.) Képviselő-testületi határozatával döntött (ld. melléklet). Miután a korábbi határozat 1. pont a) alpont szerinti terület és a második határozat kiegészítő 1. pont c) alpontja szerinti terület egymás mellett helyezkedik el, ezért ezt egységesen egy tervezési területként kezeljük, de az ezen belüli módosítások más célúak, ezért külön említjük a két módosítást.

A módosítással érintett területek lehatárolása:

A módosítás a következő területekre vonatkozik:

- 1. módosítás:** a belterület 2614/5, 2020/3, 2611/6, 2614/1 hrsz-ú földrészleteket érinti
- 2. módosítás:** a belterület 2544/2, a zártkerti 5359/2-5, 5359/7-8, 5359/10-14 és 5354/6 hrsz-ú földrészleteket érinti és a tervezési terület magába foglalja még a belterületi 2545/2, 2613 hrsz-ú telkeket, valamint a külterület 0184/61 hrsz-ú telek egy kis részét.
- 3. módosítás:** a belterület 597 hrsz-ú és 581/1 hrsz-ú telkét érinti, a tervezési terület ennél nagyobb terület, a Széchenyi utca, 567/2 hrsz-ú telek nyugati határa, 469/3 hrsz, Hősök tere, Dózsa György utca – Szigetvári utca által határolt terület.

A módosítások célja:

1. módosítás

2022-ben Marcali Város Önkormányzata pályázatot nyújtott be a LIFE LOGOS 4 WATERS-LIFE20 CCA/HU/001604 című projekt keretében a Marcali, Gizella utca keleti oldalán összegyűlő csapadékvíz megtartására és természetes elszikkasztásának megvalósítására. A pályázat támogatásra került, ezért szükséges ennek a területnek a rendezése a településrendezési eszközökben. A Gizella utca jelenlegi szabályozása, illetve az annak megfelelően kialakított telekhatár nem egyezik meg a meglévő út nyomvonalával, ezért szükséges a nyomvonal módosítása és ezáltal a szomszédos területek szabályozása ennek megfelelően módosul.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem keletkezik. (A 123/2023. (VIII.24.) képviselő-testületi határozat tartalmazza az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés e) pontja szerinti nyilatkozatot, mivel a tervezés kezdetén minimális új beépítésre szánt terület keletkezését feltételezte az önkormányzat.) A Gizella út rendezése a 2614/5 hrsz-ú telken kijelölt zöldterületet is érinti, a közlekedési területbe kerülő zöldterület ugyanezen hrsz-ú telken kerül pótlásra, mivel itt egy kisebb hibajavítás is történik, a 2622/5 hrsz-ú telken lévő árok (Szent János-árok) vízgazdálkodási területbe sorolt része átnyúlik a 2614/5 hrsz-ú telekre is, ez a hibajavítás során zöldterületbe kerül.

Várható hatás: Az érintett terület rendezetté, a közlekedési rendszer átláthatóvá válik. Az útkorrekció és a csapadékvízvezetés rendezése, a csapadékvíz megtartása, illetve természetes módú elszikkasztása a környezetre káros hatással nem lesz.

2. módosítás

A Nagypincei utca északi oldalát, azaz a Gizella utcától nyugatra fekvő területet érinti a módosítás területe, mely a térséghez hasonlóan különleges terület-turisztikai területbe került besorolásra, a hatályos terv készítése idején elképzelt fejlesztéseknek megfelelően, pl. kempingek céljára. A turisztikai területbe sorolt területen ezidáig fejlesztések nem történtek. 2022-ben már egy módosítás során, a már belterületbe sorolt terület három telke településközpont területbe került átsorolásra. A még zártkerti művelés alatt álló területen (főként kert, gyümölcsös, szőlőműveléssel hasznosított telkek, de lakóépület is áll az egyik telken) is a tulajdonosok inkább lakó és vegyes területi funkciókat kívánnak a jövőben létesíteni, ezért az önkormányzat úgy döntött, hogy az említett átsorolt területtől nyugatra fekvő területek is kerüljenek átsorolásra településközpont területbe. Az új építési övezeti

paraméterek hasonlóak lesznek, mint a hatályos Ktt2 jelű különleges terület-turisztikai terület építési övezet paraméterei, viszont az épületmagasság 7,5 m-ről 6,0 m-re csökken.

Várható hatás: Az átsorolás a környezetre káros hatással nem lesz.

3. módosítás

A módosítás a városon keresztül haladó térségi kerékpárutat érinti a Széchenyi utca és a Dózsa György utca közötti szakaszon. A Széchenyi 2020 Európai Strukturális és Beruházási Alapok, TOP-3.1.1-16 kódszámú, „Fenntartható települési közlekedésfejlesztés” tárgyú pályázati forrásból valósult meg a Mésztegyő és Marcali közötti kerékpárút. A térségi kerékpárút a Széchenyi utcán áthaladva a két lakótelepi épület között, a Kátyú árok felett lévő hídon keresztül csatlakozik a Dózsa György utcára. A kialakult nyomvonal érinti az 597 hrsz-ú telket, mely nem önkormányzati tulajdonban van, ezért szükséges ennek szabályozása.

Várható hatás: A módosítás az érintett nyomvonal környezetében a környezetre káros hatást nem okoz, a kerékpárút ezen a nyomvonalon már megvalósult.



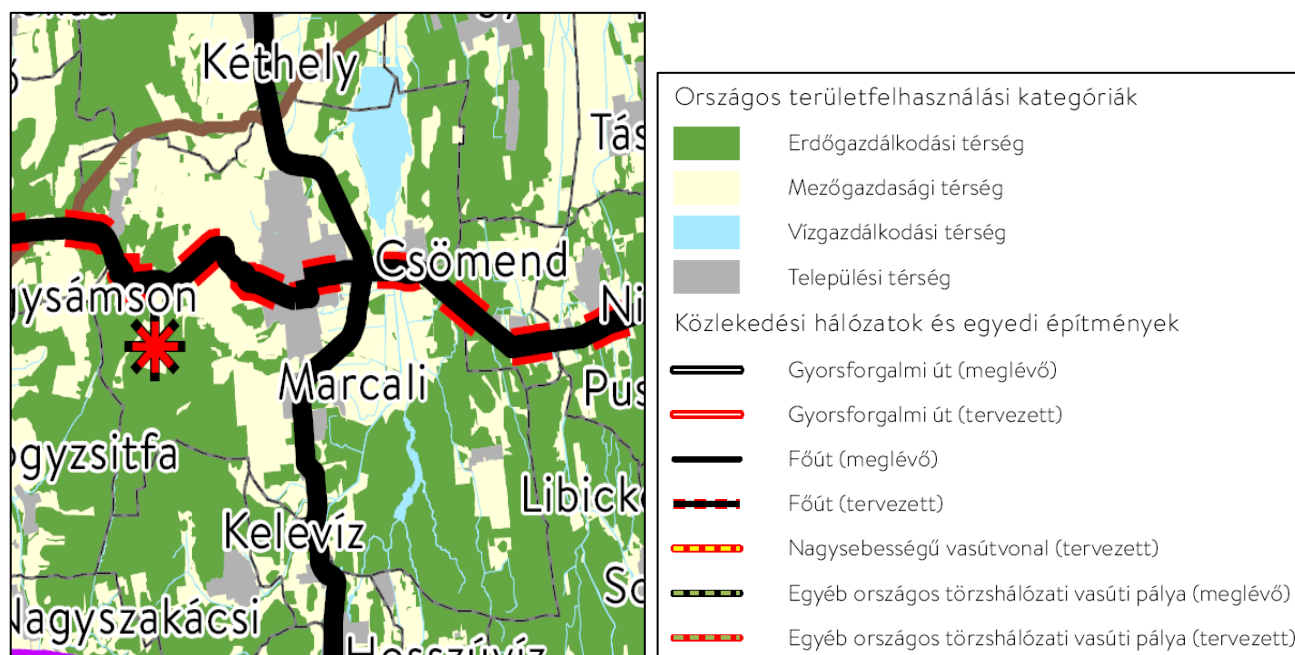
A módosítással érintett területek elhelyezkedése a város területén

1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

A település és a tervezett módosítások is illeszkednek a nagyobb léptékű területfejlesztési koncepciókhoz.

1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (a továbbiakban: MATrT) Második része (II. Fejezete) szól az **Országos Területrendezési Tervről** (a továbbiakban: OTrT). A 2. melléklet az Ország Szerkezeti Terve, melyen a módosítások területe **települési térségben** fekszik.

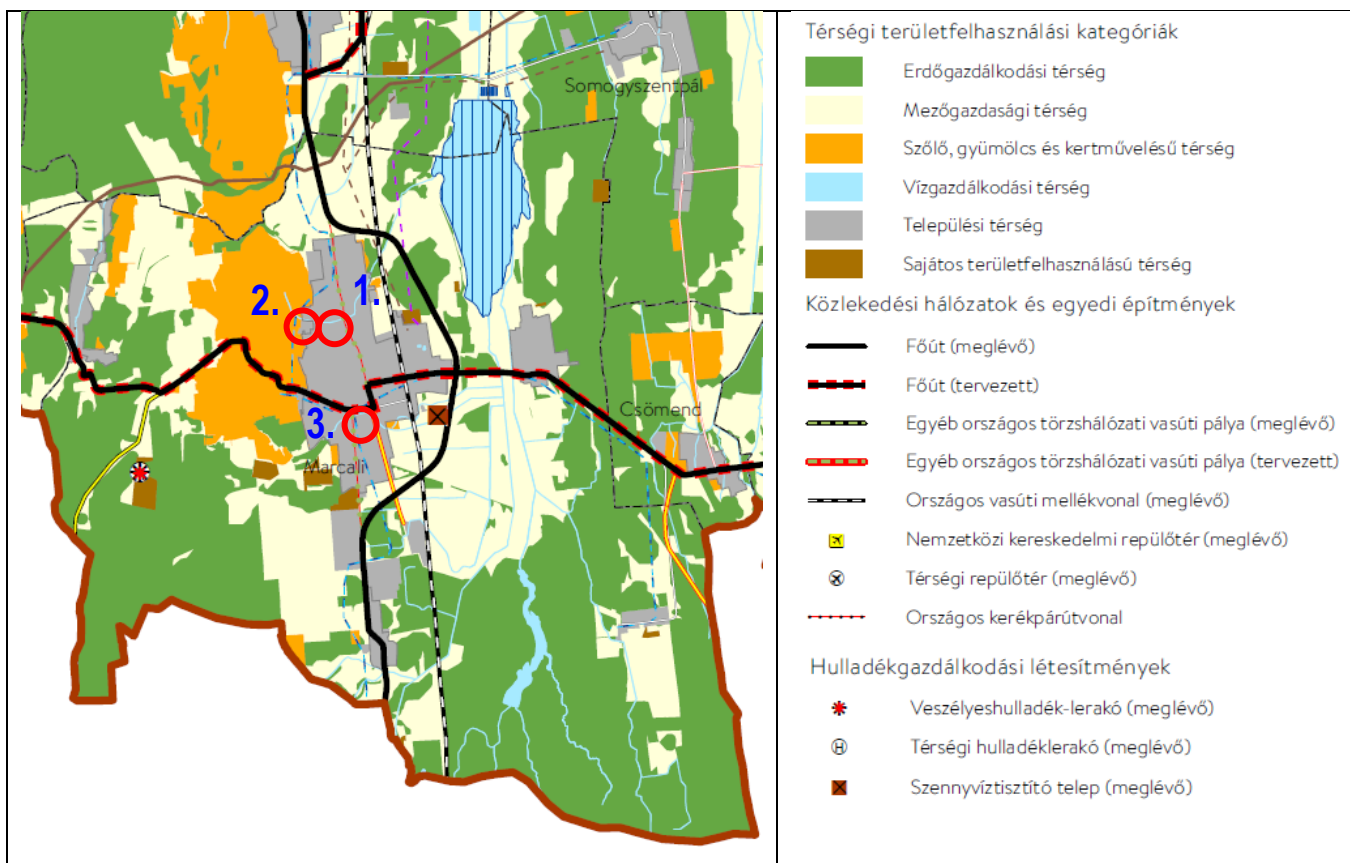


Az Ország Szerkezeti terve

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)

Az MATrT Negyedik Részben foglalt Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (a továbbiakban: BKÜTrT) Szerkezeti terven szintén települési térségbe tartoznak a területek, a BKÜTrT övezetei közül az Ásványi nyersanyagvagyon övezet érinti a teljes települést, de a módosításokat nem.



A BKÜ Szerkezeti terve

Somogy Megye Területrendezési Tervének (elfogadva Somogy Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 11/2023. (II.14.) 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.



Naperőmű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete
Marcali alaptérképén

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

A szomszédos települések településszerkezeti tervei a jelen módosítást nem befolyásolják.

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 zöld város” célt, melyen belül megfogalmazza a módosításra vonatkozóan a következőket:

- „Klímaváltozáshoz való alkalmazkodás”
- „Megvalósul a belső közúti közlekedési hálózat fejlesztése, a városközpont közúti forgalomtól való tehermentesítése, s javulnak az egyes városrészek közötti közúti kapcsolatok.
- 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”.

Ezen koncepcionális elhatározások a tervezett módosításokkal összhangban van, jelen módosítás támogatja a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott célok megvalósulását.

1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

A módosítás vonatkozásában Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 132/2023. (VIII.24.) és a 8/2024. (I. 25.) sz. számú határozataiban döntött a településrendezési eszközök módosításáról. Jelen tervezet a 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 módosítás Marcali belterületének északi részén található Gizella utca déli szakaszát érinti. A hatályos TSZT a vizsgált területet különleges terület - turisztikai terület, közlekedési terület - közút és zöldterület területfelhasználásba sorolja, ill. hibaként egy kis területrész vízgazdálkodási területbe tartozik.

A HÉSZ mellékletét képező SZT-1 Szabályozási terv 8. szelvénye szerint a tervezési terület különleges terület - turisztikai terület építési övezetbe (Ktt1), közlekedési és közműterület (KÖu) és zöldterület övezetbe (Z-0) tartoznak.

A HÉSZ Különleges terület – turisztikai területre, azon belül az Ktt1 jelű területre vonatkozó előírásai a következők:

„39. Különleges terület-turisztikai terület (Ktt)

39. § (1) A Különleges terület - turisztikai terület, a Szabályozási terven „Ktt” jellel szabályozott terület, mely az üdülést és a helyi lakosságot egyaránt szolgáló turisztikai, szórakoztató, szabadidős, kulturális, sportolási, rekreációs, közösségi rendezvények építményei, továbbá szállásépületek, kemping és az ezekhez kapcsolódó kereskedelmi szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A gyógyapuztai Ktt2* jelű építési övezet elsősorban az erdőhöz és a védett természeti területekhez kötődő szállás, oktatás, ismeretterjesztés, bemutatás építményeinek elhelyezésére szolgál.

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

	övezeti jel	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
1.	Ktt1	SZ	30	10,5	4500	40
2.	Ktt2	SZ	25	7,5	3000	40
3.	Ktt2*	SZ	25	7,5	3000	40
4.	Ktt3	O	30	7,5	2000	40

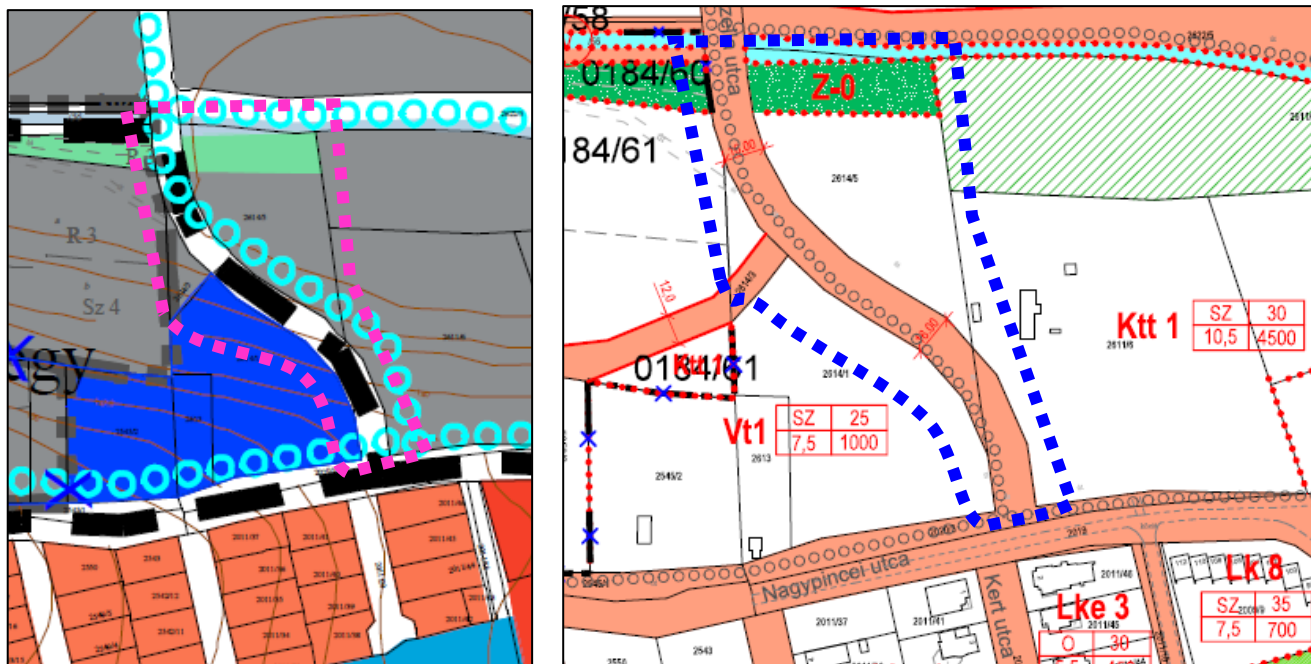
(4) Új épület a Ktt1 és Ktt2 építési övezetben legalább részlegesen közművesített építési telken, a 19. § (11) bekezdés szerinti feltétellel, Gyótapuszta Ktt2* és Horvátkút Ktt3 építési övezetében legalább részleges közművesítéssel és a 11. § (6) bekezdése szerinti feltételekkel létesíthető.

(5) Az elő- oldal- és hátsókert minimális mélysége 10 m.

(6) Az építési övezetek területén a zöldfelületet parkszerűen kell kialakítani és fenntartani.”

A HÉSZ KÖu jelű Közlekedési és közműterületre vonatkozó előírásait a 41.§, a Zöldterületekre a 42.§ tartalmazza, az előírások jelen esetben nem relevánsak.

A módosítás során változik a településszerkezeti terv, valamint az SZT-1 Szabályozási terv 8. szelvénye.



A hatályos Településszerkezeti és Szabályozási terv részlete a módosítás területével

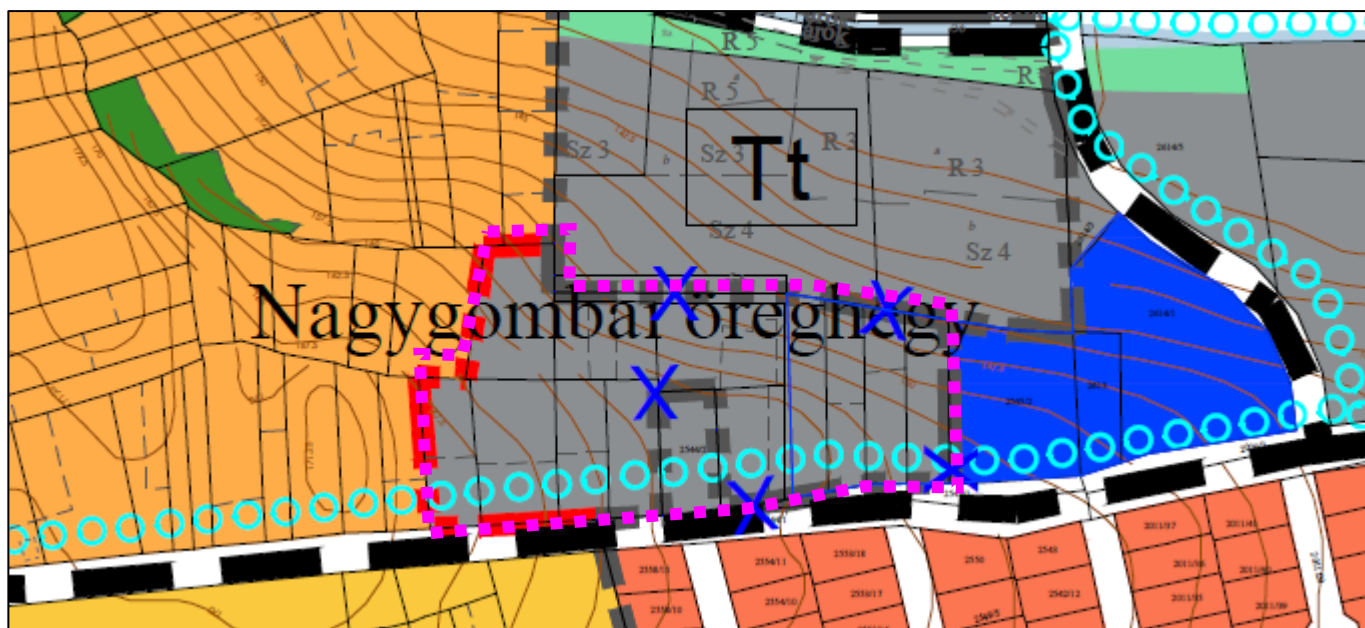
2. módosítás:

A Nagypincei út északi oldalát, azaz a Gizella utcától nyugatra fekvő területet érinti, a már meglévő településközpont terület kivételével. A hatályos TSZT a vizsgált területet különleges terület - turisztikai terület területfelhasználásba sorolja.

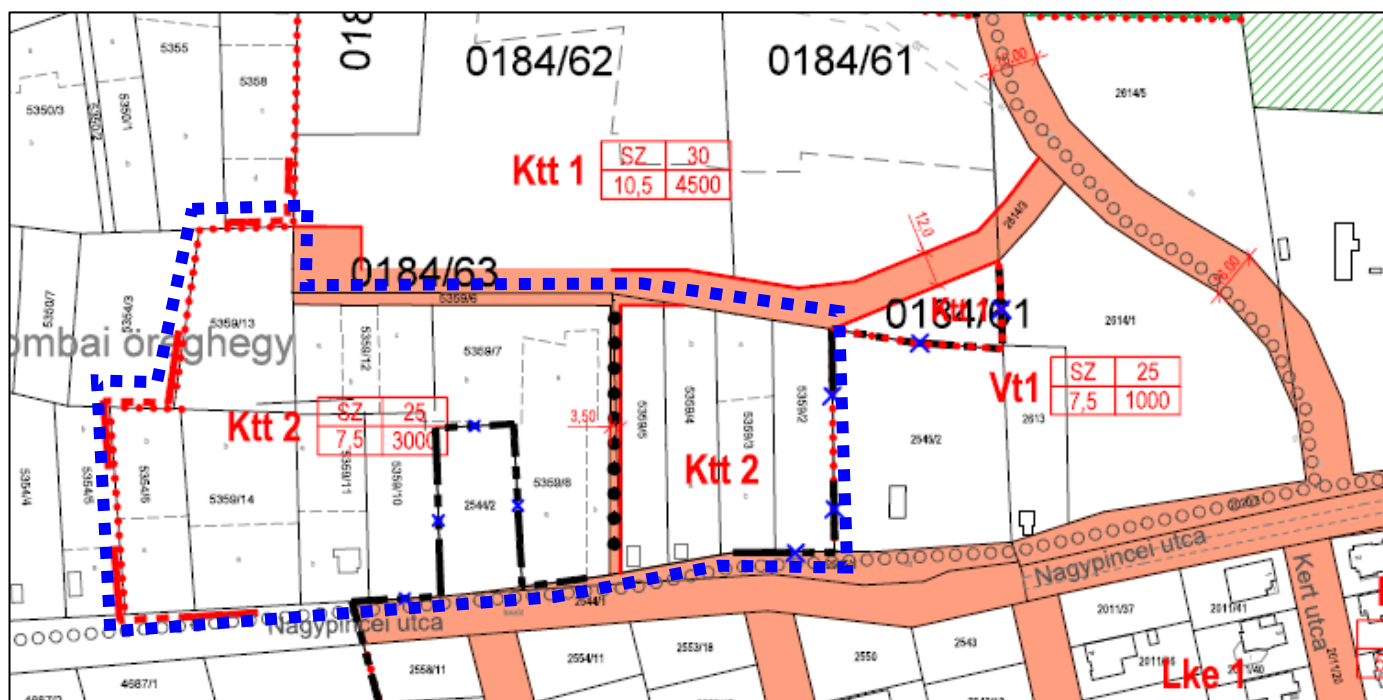
A HÉSZ mellékletét képező SZT-1 Szabályozási terv 8. szelvénye szerint a tervezési terület a Ktt 2 jelű különleges terület - turisztikai terület építési övezetbe tartozik.

A HÉSZ Különleges terület – turisztikai területre vonatkozó előírásai az 1. módosításnál kerültek bemutatásra.

A módosítás során változik a TSZT, valamint az SZT-1 Szabályozási terv 8. szelvénye is.



A hatályos Településszerkezeti részlete a módosítandó területtel



A hatályos Szabályozási terv részlete a módosítandó területtel

3. módosítás:

A módosítás a Marcaliban É-D irányban haladó térségi kerékpárút Széchenyi és Dózsa György utca közötti szakaszát érinti. A hatályos TSZT az érintett területet nagyvárosias lakóterület és településközpont terület területfelhasználásba sorolja.

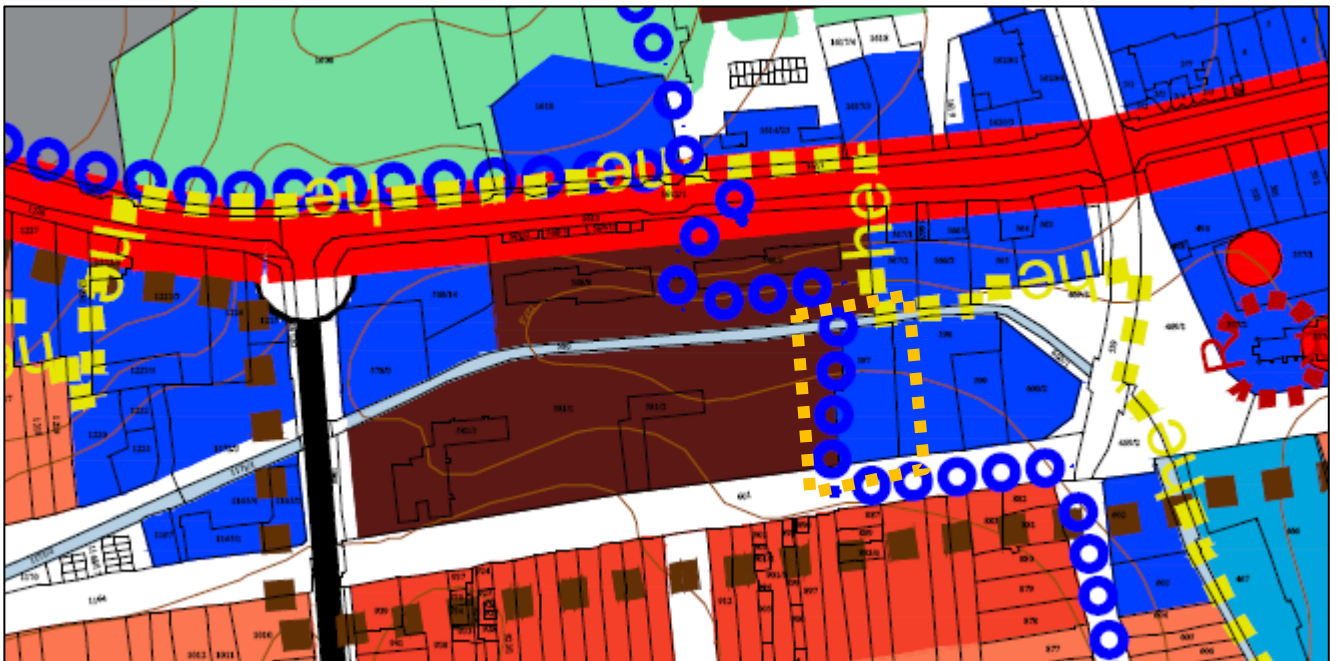
A HÉSZ mellékletét képező SZT-1 Szabályozási terv 21. szelvénye szerint a tervezési terület nagyvárosias lakóterületbe (Ln1) és településközpont területbe (Vt5) tartozik.

A HÉSZ Településközpont területre, azon belül a Vt5 jelű építési övezetre vonatkozó előírásai a 25.§-ban találhatóak.

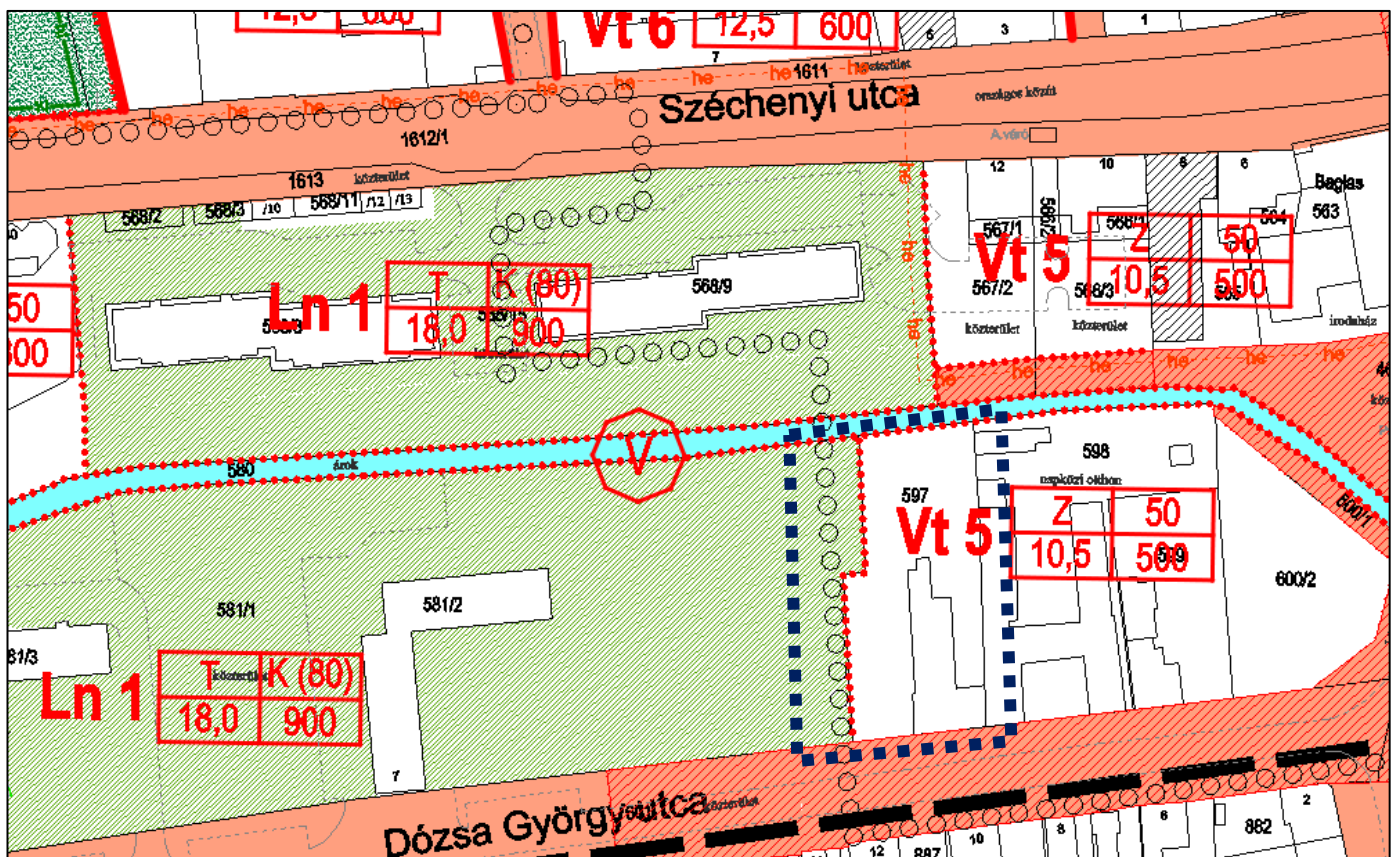
Az érintett Vt 5 jelű építési övezet paraméterei az alábbiak:

	övezeti jel	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
5.	Vt 5	Z	50	10,5	500	20

A módosítás során változik a TSZT, valamint az SZT-1 Szabályozási terv 21. szelvénye is.



A hatályos Településszerkezeti terv részlete a módosítandó területtel



A hatályos Szabályozási terv részlete a módosítandó területtel

A 3. módosítás Vt övezetből leválasztandó területrésze a valóságban megtörtént, a telettől nyugatra haladó kerékpárút visszatörik a patakon kiépült híd felé.



1.8. A táji és természeti adottságok vizsgálata

1.8.1. Természeti adottságok

Marcali Somogy Vármegye észak-nyugati részén található, a magyarországi földrajzi kistáji beosztás alapján a Belső-Somogyi középtájon, azon belül is a Marcali-hát elnevezésű kistájon fekszik.

A módosítások belterületi beépítetlen telkeket, telekrészeket, valamint tervezett belterületi (zártkerti) telkeket érintenek, illetve az 1. módosítás kis mértékben zöldterületet is érint. Az 1. módosítás esetében a közlekedési terület szélesítése mellett a Gizella utca keleti oldalán összegyűlő csapadékvíz megtartásának és természetes elszikkasztásának megvalósítása érdekében is történik, melynek során a Nagypincei utca csapadékvíz-elvezető árok Gizella utcai szakaszából egy természetszerű medencébe érkezik a víz, ahol tárolódik, szikkad. A medence tájba illesztett mesterséges vizes élőhelyként működik majd. Onnan a túlfolyás a Szent János-árok (Gombai-vízfolyás) felé történik. A részletes tervek még nem állnak rendelkezésre.

A 2. módosítás a Nagypincei úttól északra fekvő, zártkerti besorolású, de már tervezett belterületi ingatlanokat érinti, ahol még jellemzően a zártkerti használat a jellemző.

A 3. módosítás beépített lakó és vegyes területen van, a természeti adottságok tekintetében a módosítás változást nem indukál.

1.8.2. Tájhasználat, tájszerkezet

A jelen módosítások Marcali belterületét, vagy tervezett belterületét érinti.

Az 1. és 3. módosítással érintett területek belterületen helyezkednek el, teljes egészében már művelés alól kivett területeken.

A 2. módosítás ugyan zártkerti művelésű területet érint (jellemzően kertes jellegű terület, szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágakkal), azonban már belterületbe vonandó területnek van jelölve és építési övezetbe került besorolásra a hatályos terv által.

1.8.3. Védett táji-, természeti értékek, területek

Marcali közigazgatási területén országos védelem alatt álló terület a Boronka-melléki Tájvédelmi Körzet természetes és mesterséges tavakkal rendelkező vadvízi élőhely, fokozottan védett madárfajokkal. Emellett érinti a város területét Natura 2000 madárvédelmi terület (HUDD10008 Belső-Somogy) és Natura 2000 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (HUDD20044 Boronka-melléke és HUDD20061 Holládi-erdő). További, természetvédelmi célú korlátozások alá eső terület a Nemzeti Ökológia Hálózat „magterület” és „ökológiai folyosó” besorolású részei, valamint a település délnyugati határában található ex-lege védett láp és a „Három-akol” elnevezésű ex-lege védett földvár.

A módosítással érintett területeken és környezetükben védett természeti érték nem található. Az OTTrT szerinti Tájképvédelmi terület övezete és a BKÜTrT szerinti Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete a módosítások területét nem érintik.

A módosítás Natura 2000 területet, védett és védelemre érdemes élőhelyeket nem érint.

Az országos ökológiai hálózat övezetei nem fednek rá az érintett területekre.

1.8.4. Tájhasználati problémák értékelése

A módosítások belterületi és ehhez csatlakozó zártkerti (tervezett belterületi) részen található, tájhasználati problémák nincsenek.

1.9. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

A település zöldfelületekkel jól ellátott. A város zöldfelületi arculatában meghatározó az egykori Széchenyi-kastély, amely jelenleg kórházként működik, parkja ma védett.

A zöldfelületi rendszer vonatkozásában az 1. módosítással érintett terület releváns, ahol a Gombai vízfolyást kísérő tervezett zöldterületet érinti az útkorrekció, azonban a zöldterületet érintő módosítás nem jelentős és a Gizella utca másik oldalán pótlásra kerül.

1.10. Az épített környezet vizsgálata

1.10.1.-1.10.2. Területfelhasználás és a terület jelenlegi felhasználásának vizsgálata

A területfelhasználási adottságok elemzését az 1.6. fejezet részletesen tartalmazza.

Az 1. módosítással érintett telkek belterületi, művelésből kivett ingatlanok. A módosításra kerülő út két oldalán különleges terület-turisztikai terület és településközpont terület található, ez utóbbin jelenleg épülőben van egy lakóépület, melyet a Nagypincei utca felől közelítik meg. A Gizella utca rendezése azért is szükséges, mert az út területe kismértékben rálóg az az építéssel érintett 2614/1 hrsz-ú telekre.



A Gizella utca déli szakasza a Nagypincei utca felől



A Gizella utca további szakasza

A 2. módosítással érintett telkek zártkerti, de belterülethez csatlakozó ingatlanok. A módosítás területe jelenleg jellemzően zártkerti művelés alatt álló, kertés jellegű terület, szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágakkal, kisebb alapterületű épületekkel.

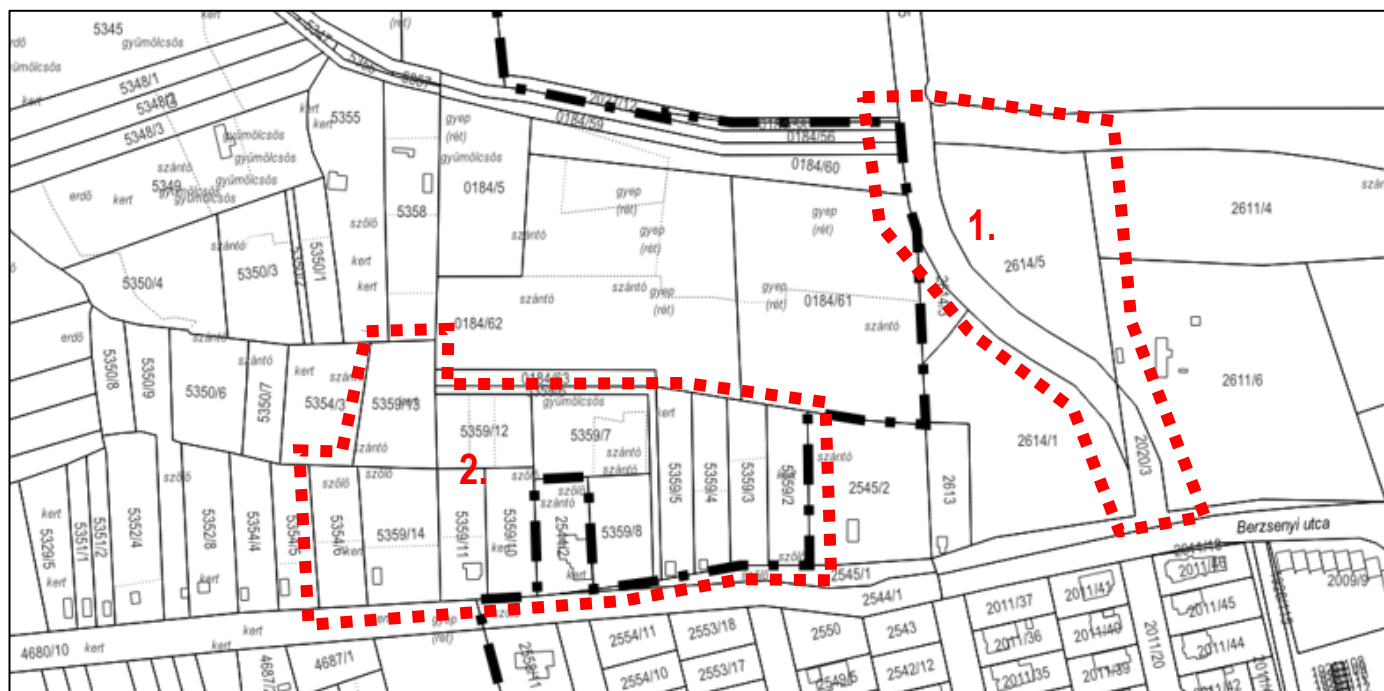


A 2. módosítás területén található épületek dél-nyugatról, a Nagypincei utca felől

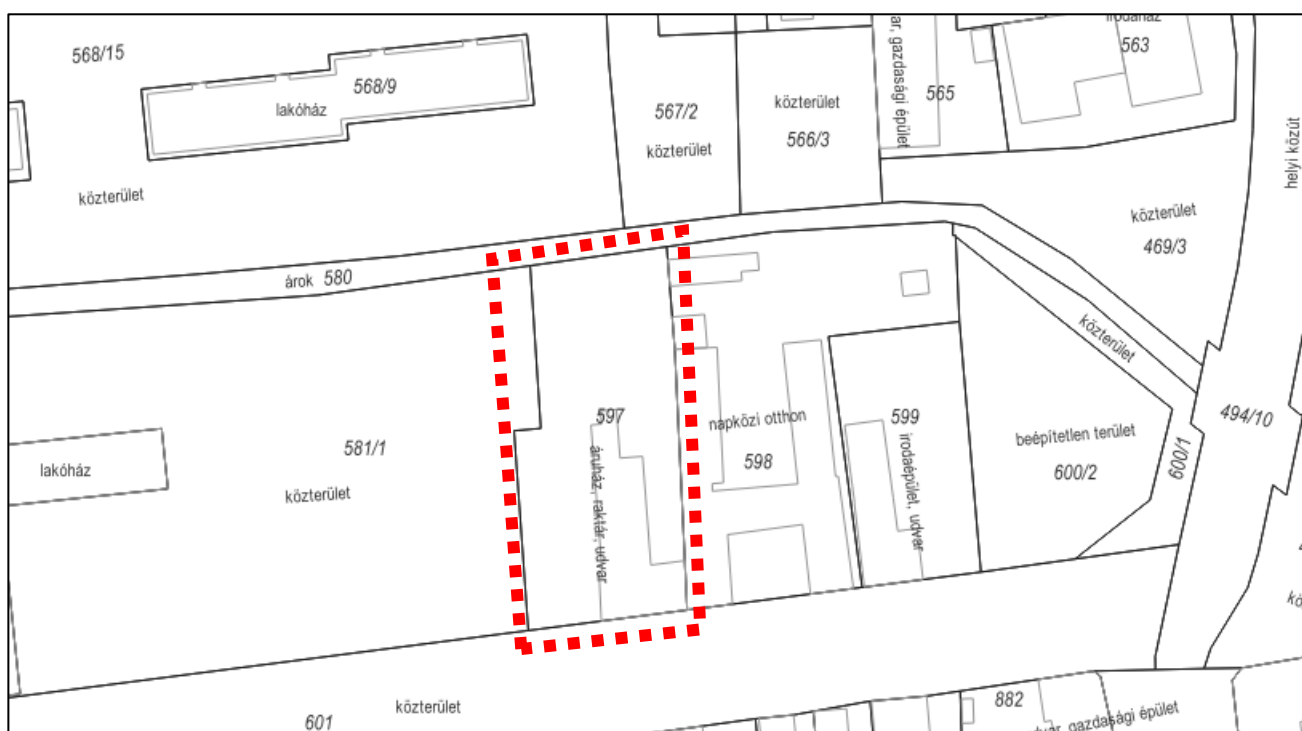
A 3. módosítással érintett telek belterületi, művelésből kivett ingatlan. Az 597 hrsz-ú telek övezethatár korrekciója után telekalakítással rendezésre kerülhet a terület illetve a kiépült kerékpárút tulajdoni helyzete. A már kialakult állapot fotóit ld. a 15. oldalon.

1.10.3. A telekstruktúra vizsgálata

A módosítások jelenlegi telekállapotát az alábbi térképek mutatják. Az 1. módosítás esetében a telekméret nem releváns, a 2. módosításnál a jelenlegi zártkerteri, de már beépítésre szánt turisztikai területbe sorolt telkek területe 1495-2487 m² közöttiek, de zömében inkább 2000 m² alatti területűek. A 3. módosítás érintett 597 hrsz-ú telke 1830 m².



Alaptérkép részlet 1. és 2. módosítás (forrás: adatszolgáltatás)



Alaptérkép részlet 3. módosítás (forrás: adatszolgáltatás)

1.10.4-1.10.6. Épületállomány és beépítettség vizsgálata és az épített környezet értékei

A módosítások következtében csak a közlekedési terület (1. módosítás) és az övezet határ korrekciója (3. módosítás) történik, a beépítési paraméterek nem változnak. A 2. módosítás következtében a Ktt2 jelű építési övezethez hasonló jellegű beépítés jöhet létre, csak más, településközpont területen megengedett, jellemzően lakófunkciókkal. A jelenleg a területen meglévő épületeket az 1.10.1-2 fejezet mutatja be.

A módosítással érintett területeken műemlék és műemléki környezet, helyi védelem alatt álló érték nem található. A módosítások területét régészeti lelőhely nem érinti.

1.11. Közlekedés

Marcali és térsége közlekedési hálózata kialakult. A települést a 68 sz. II. rendű főúton közelíthetjük meg az M7 autópályáról, vagy a 7 sz. főútról. A módosítások közlekedési vizsgálatát az Alátámasztó munkarész 3. fejezete tartalmazza.

1.12. Közművek

A módosítással érintett területeken a szükséges közművek kiépítettek, rendelkezésre állnak.

1.13. Környezetvédelem

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. A módosítások tekintetében tűz, polgári védelmi és iparbiztonsági szempontok nem merülnek fel.

1.15. Ásványi nyersanyag lelőhely - Városi klíma

A BKÜTrT Ásványi nyersanyagvagyon övezete érinti a teljes települést, de a módosítások nem szerepelnek a földtani veszélyforrások kataszterében.

2. HELYZETELEMZÉS – HELYZETÉRTÉKELÉS

A módosítások a Településfejlesztési céloknak megfelelnek.

1. módosítás

Marcali belterületén a Gizella utca déli szakaszát érinti, ahol az utca keleti oldalán összegyűlő csapadékvíz megtartása és természetes elszikkasztása valósulhat meg a pályázat keretében. Az utcában kialakult állapot és a hatályos szabályozás jelenleg nincs összhangban. A módosítás során a kialakult állapotnak és a csapadékvíz elvezetésnek megfelelő szélességű közterület kerül kialakításra, így a szomszédos területfelhasználási egységek is változnak. A hatályos TSZT a vizsgált területet különleges terület - turisztikai terület, közlekedési terület - közút és zöldterület és kis részben vízgazdálkodási területfelhasználásba sorolja. A Gizella utca rendezése azért is szükséges, mert az út területe kismértékben rálóg az építéssel érintett 2614/1 hrsz-ú telekre.

2. módosítás

A Nagypincei utca északi oldalát, azaz a Gizella utcától nyugatra fekvő területet érinti. A módosítás területe különleges terület-turisztikai területbe került besorolásra, azonban a területen ezidáig fejlesztések nem történtek. Az önkormányzat úgy döntött, hogy ezen területek kerüljenek átsorolásra olyan építési övezetbe, ahol lakófunkció is elhelyezhető. 2022-ben egy módosítás során, a már belterületbe sorolt terület három telke településközpont területbe került átsorolásra, ezért az átsorolt területtől nyugatra fekvő területek is ebbe az építési övezetbe kerülnek.

A módosítás ugyan zártkerti művelésű területet érint, melynek építési övezetbe sorolása a hatályos tervben már megtörtént, azonban a terület belterületbe vonására még nem került sor. A terület jelenleg jellemzően zártkerti művelés alatt áll, kertes jellegű terület, szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágakkal, kisebb alapterületű épületekkel.

3. módosítás

A módosítás a Mesztegnyő és Marcali között tervezett térségi kerékpárutat érinti. A Széchenyi utca és Dózsa György utca közötti szakaszon a nyomvonal, illetve a Kátyú árkon történő átvezetés korrekciója történik. A módosult nyomvonal érinti az 597 hrsz-ú telek nyugati oldalát, mely területet a tulajdonos átadja az önkormányzatnak. Erről a megállapodás megszületett, így nem kisajátítás történik, hanem csak az övezethatár korrekciója szükséges, mely után telekalakítással rendezésre kerülhet a terület tulajdoni helyzete. A telek keleti szomszédja az 581/1 hrsz-ú közterület, mely a rajta lévő két 4 szintes épülettel Ln1 jelű építési övezetbe tartozik.

A módosítással érintett területeken műemlék és műemléki környezet, helyi védelem alatt álló érték nem található. A módosítások területét régészeti lelőhely nem érinti.

A módosítással érintett területek belterületen, illetve beépítésre szánt területen találhatók, így tájképvédelmi szempontokat nem érintenek. Védett természeti értékek a területeken nincsenek. Az ökológiai hálózatot, Natura 2000 területet a módosítások nem érintenek. 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 .../2024 (.....)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 ..2024. (...) sz. határozathoz

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

1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

Területfelhasználás

1. Az 1. módosítás során Marcali északi részén található Gizella utca nyomvonalának módosítása során közlekedési területbe kerül a 2614/5 hrsz-ú telek zöldterületi részéből 211 m², valamint a tényleges utat tartalmazó, de különleges terület-turisztikai területbe sorolt 3047 m² területe. Szintén közlekedési területbe kerül a 2611/6 hrsz-ú, különleges terület-turisztikai területbe sorolt telekből 133 m², és a 2614/1 hrsz-ú, településközpont területből 446 m². A 2614/5 hrsz-ú telek északi részén hibásan kijelölt 212 m² vízgazdálkodási terület zöldterületbe kerül átsorolásra.
2. Marcali északi részén található 2544/2, 5354/6, 5359/2-5, 5359/7-8, 5359/10-14 hrsz-ú telkek különleges terület - turisztikai területből településközpont területbe kerülnek átsorolásra.
3. A Dózsa György utca mentén lévő 597 hrsz-ú telek egy része településközpont területből nagyvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra.

2. VÁLTOZÁSOK

Az 1. módosítás során a közlekedési terület összességében 3576 m²-el nő, a különleges terület-turisztikai terület 3254 m²-el csökken. A zöldterület 211 m²-el csökken az út miatt, de 212 m²-el nő a hibás vízgazdálkodási terület miatt, így összességében a zöldterület 1 m²-el nő.

A 2. módosítás során beépítésre szánt területen belüli változás történik. A módosítás során 2,26 ha különleges terület - turisztikai terület településközpont területbe kerül átsorolásra. Új beépítésre szánt terület itt nem kerül kijelölésre, a terület már beépítésre szánt terület, tervezett belterület.

A 3. módosítás során szintén beépítésre szánt területen belüli változás történik. Az 597 hrsz-ú telek nyugati oldalát a módosult térségi kerékpárút nyomvonala érinti, mely területet a tulajdonos átadja az önkormányzatnak. A módosítás során összesen kb. 126 m² településközpont terület nagyvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra, miközben 6 m² a szomszédos nagyvárosias lakóterületbe kerül. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

	Hrsz	Jelenlegi területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület m ²
1	2614/5	zöldterület Különleges terület-turisztikai terület (Ktt1) vízgazdálkodási terület	közlekedési terület közlekedési terület zöldterület	211 3047 212
1	2611/6	Különleges terület-turisztikai terület (Ktt1)	közlekedési terület	133
1	2614/1	településközpont terület (Vt1)	közlekedési terület	446
2	2544/2, 5359/2-5, 5359/7-8, 5359/10-14 5354/6	Különleges terület-turisztikai terület (Ktt2)	településközpont terület (Vt1*)	22628
3.	597	településközpont terület (Vt5)	nagyvárosias lakóterület (Ln1)	126
3.	581/1	nagyvárosias lakóterület (Ln1)	településközpont terület (Vt5)	6
Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe kerül összesen: (3047+133+446)				3626
Beépítésre szánt területek növekménye:				-
Zöldterületek egyenlege:				+ 1

3. TERÜLETI MÉRLEG

A módosítások során az alábbiak alapján változnak a város településszerkezeti tervében kijelölt területfelhasználási egységek: A közlekedési terület összeségében 0,38 ha-al nő, a különleges terület-turisztikai terület 2,58 ha-al csökken. A településközpont terület 2,26 ha-a nő, a nagyvárosias lakóterület 0,01 ha-al nő- A zöldterület összességében 1 m²-el nő, a vízgazdálkodási terület 212 m²-el csökken.

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A MATrT Országos Szerkezeti tervén és a BKÜTrT Szerkezeti tervén a módosítások területei települési térségbe tartoznak. A módosítással érintett területekre nem fed rá olyan kiemelt térségi vagy OTrT szerinti övezet, amely korlátozná a változtatást.

Egyéb előírások betartásának igazolása

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Az 1. módosítás során magántulajdonú tervezett zöldterület (a 2614/5 hrsz-ú telken) a déli részen csökken 211 m²-el, de az északi részen hibás jelölés miatt nő 212 m²-el, így összességében a telken kijelölt zöldterület nem csökken.

Az MATrT 51.§ (1) bekezdése alapján „A település közigazgatási területén a településrendezési tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb.” Ez az arány Marcali esetében nem teljesül (2,7 %), de a kijelölt +1 m² zöldterülettel az arány nem csökken.

A zöldterületi átsorolásra az MATrT 63. § vonatkozik.

„63. § (1)* E § alkalmazásában zöldterület: a partinak és partközelinek nem minősülő település településrendezési tervében zöldterület övezetbe sorolt, nem önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő terület.

(2) Településrendezési terv készítése vagy módosítása során e § szerinti zöldterületen más építési övezet, övezet csak az átsorolt zöldterülettel legalább azonos alapterületű új zöldterület egyidejű kijelölésével, valamint az alábbi feltételek egyidejű teljesülése esetén jelölhető ki:*,

A közlekedési területbe sorolással a zöldterület csökken 211 m²-el, mely ugyanazon a területen kerül pótlásra 212 m²-el. Így összességében 1 m²-el nő a zöldterület területe.

„a)*

b) az átsorolni kívánt zöldterület nem tartozik természetvédelmi oltalom alá (kivéve, ha a települési térség egésze védett természeti terület);”

Az átsorolni kívánt terület nem tartozik természetvédelmi oltalom alá.

„c)* az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt terület településszerkezeti adottságainál fogva (elhelyezkedése, egyéb építési övezetekkel, övezetekkel való kapcsolata) az átsorolni kívánt zöldterülettel azonos vagy előnyösebb funkciót tud betölteni a település zöldfelületi rendszerében;

d)*,

Az újonnan zöldterületbe sorolt terület azonos funkciót tölthet be a település zöldfelületi rendszerében, hiszen az új zöldterület ugyanazon a telken kerül kijelölésre.

A módosítás az Ország Szerkezeti Tervvel a BKÜrT Szerkezeti tervével, a települést érintő országos és térségi övezetekkel, és a rájuk vonatkozó szabályokkal összhangban készült. A terv összhangban van az MATrT és az Étv. egyéb előírásaival is.

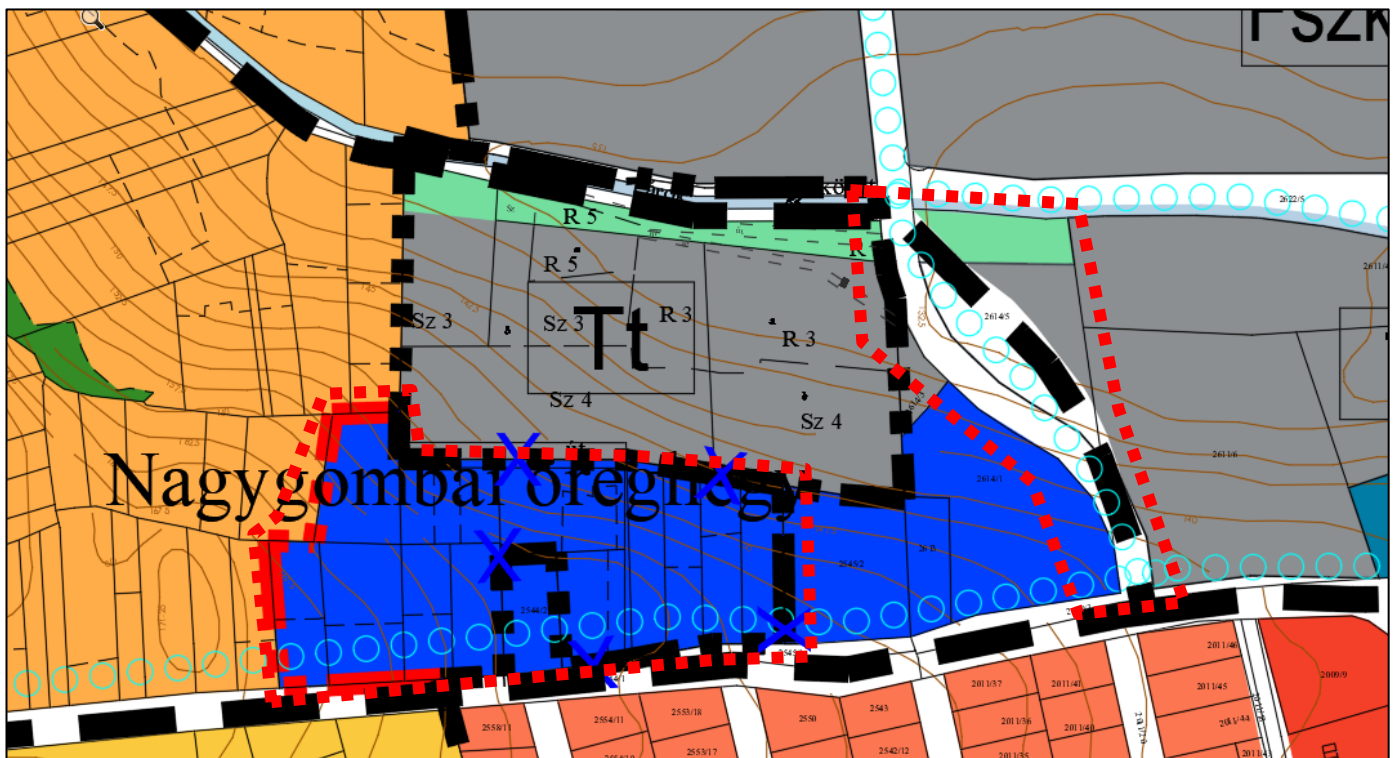
5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK

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”.

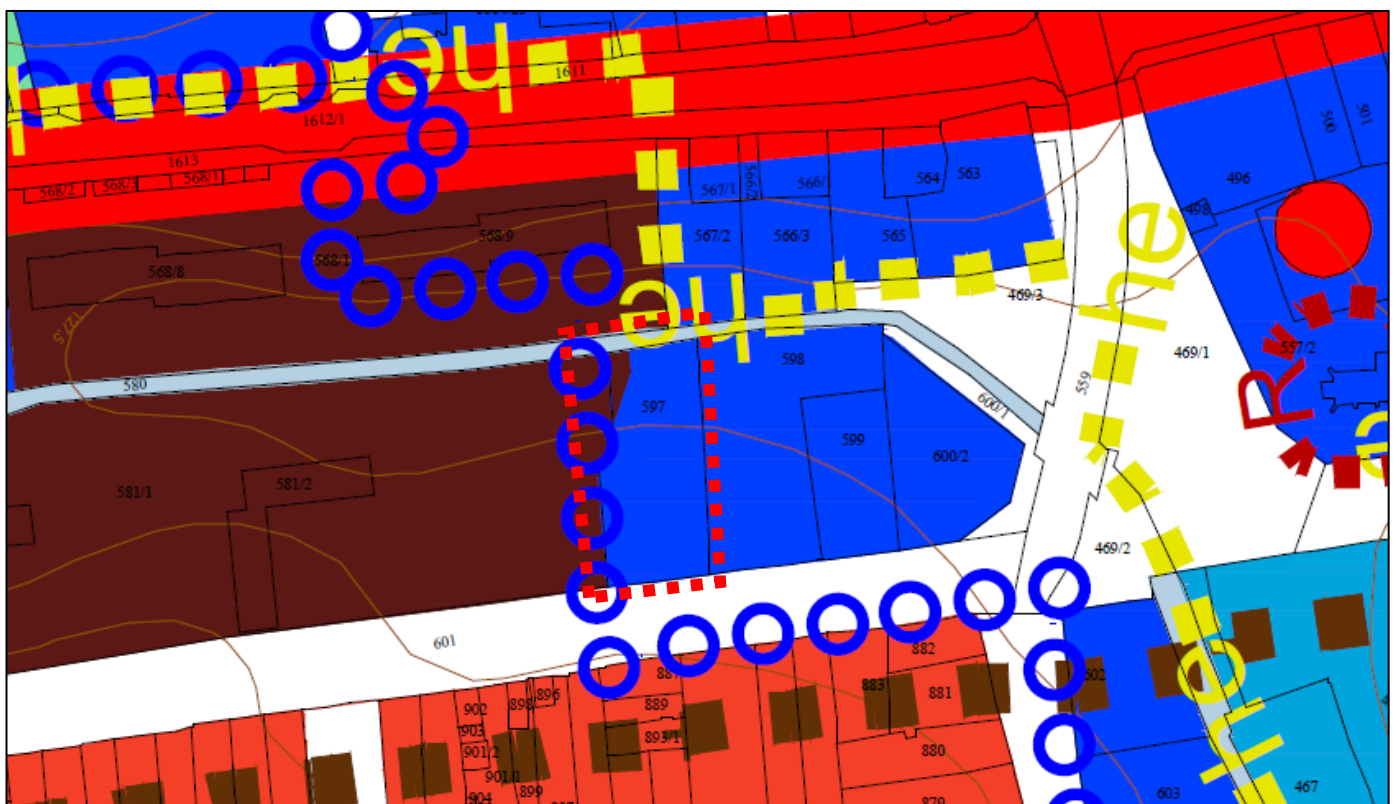
A területek biológiai aktivitás értékének számításáról a 419/2021. Korm. rendelet rendelkezik.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a biológiai aktivitás érték legalább szinten tartását nem kell igazolni.

2. melléklet a .../2024. (...) sz. határozathoz



Településszerkezeti terv módosítás 1. részlet (1-2. módosítás)



Településszerkezeti terv módosítás 2. részlet (3. módosítás)

Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024 (...) 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 következőt rendeli el:

1. §

A Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2013.(VI.28.) önkormányzati rendelet 25. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

	övezeti jel	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
1.	Vt 1	SZ	25	7,5	1000	40
1a.	Vt 1*	SZ	25	6,0	2000	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
6a. ⁵³	Vt6*	Z	80	12,5	600	10
7.	Vt 7	Z	40	6,0	500	30
8.	Vt 8	Z	40	7,5	450	20
9.	Vt 9	HZ	40	9,0	550	20
10.	Vt 10	HZ	40	7,5	550	20
11.	Vt 11	SZ	40	9,0	550	20
12.	Vt 12	Z	50	9,0	600	10
13.	Vt 13	SZ	45	6,0	3000	20
14.	Vt 14	Z	80	10,5	1000	K (10)
15.	Vt 15	SZ	80	12,5	800	K (10)
16.	Vt 16	SZ	40	10,5	1300	20
17.	Vt17	SZ	50	14,5	800	10
18. ⁵⁴	Vt18	SZ	40	5,5	500	20

3. §

A Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2013.(VI.28.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

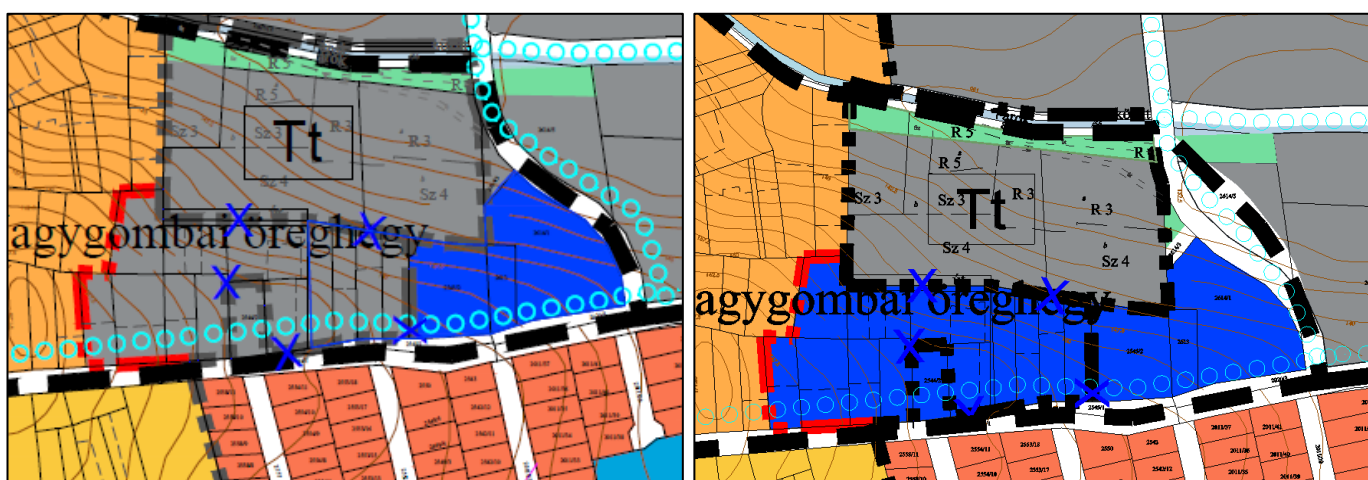
A pályázat keretében megvalósulhat a jelenlegi csapadékvíz zárt csapadékvíz elvezető rendszeren keresztül történő elvezetése, továbbá a csapadékvíz területen történő megtartása.

Ennek megvalósításához először is a jelenlegi út nyomvonalához kell igazítani a szabályozási vonalat, ehhez geodéziai felmérés készült. A jelenlegi jogi út szélessége 16 m, a kialakult út nyomvonalát követő szabályozás a Nagypincei utca felől, figyelembe véve a domborzati viszonyokat, a tervezett árkot és kerékpárutat 20 m-re változik.

Az út kiszélesedő része szolgál a vízgyűjtő tároló kialakítására. Az út északi részén 16 m marad a szabályozási szélesség, az eredeti jogi határok megtartásával, mivel ott már nincs szükség árokra. Az így kialakított szabályozási szélességű közlekedési területhez a 2614/5 hrsz-ú terület jelentős részét igénybe kell venni, így ott a különleges terület-turisztikai terület Ktt1 jelű építési övezete jelentősen csökken. Kis részben (211 m²) a Szent János-árok (Gombai vízfolyás) menti tervezett zöldterület is csökken, mivel azon is átmegy a kialakult út nyomvonala. Ugyanakkor a vízgazdálkodási terület hibásan lett kijelölve az árok mentén, a V övezet átnyúlik a 2614/5 hrsz-ú telekre is 212 m²-el, így a javítással a zöldterület kiegyenlítődik, területe nem csökken.

Az út déli részén a meglévő út nyomvonala kissé átnyúlik a szomszédos, településközpont terület Vt1 jelű építési övezet 2614/1 hrsz-ú telekre, melyen jelenleg építkezés zajlik. A módosuló közlekedési terület, illetve szabályozási vonal kb. 10 m-re nyúlik be a telek felé, így a Vt1 jelű építési övezet területe csökken.

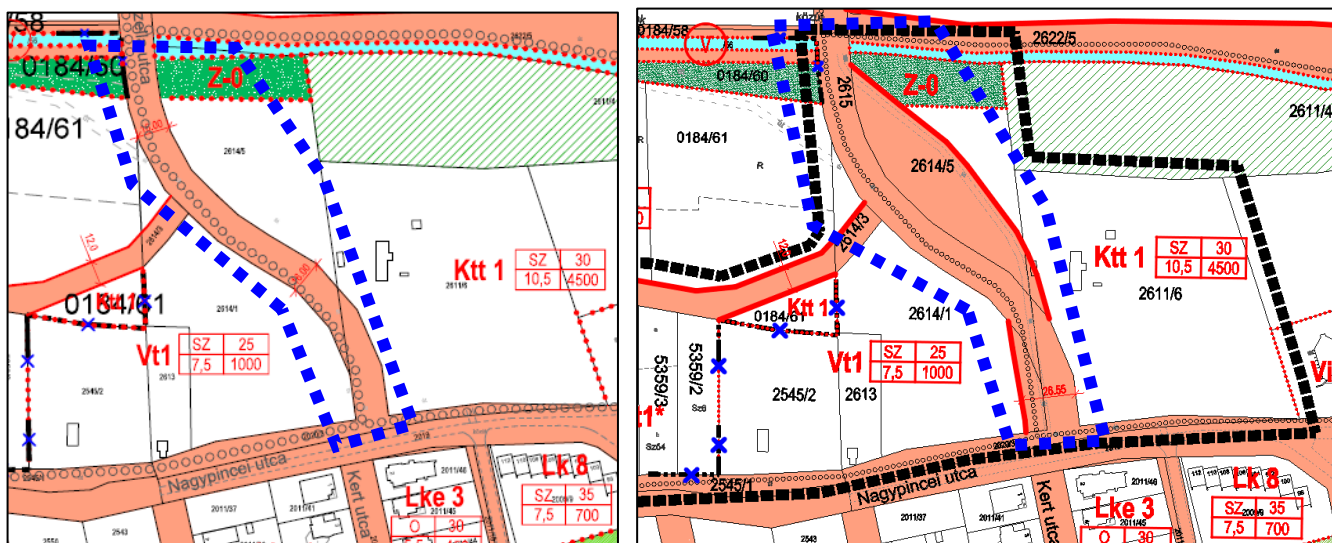
A módosítás következtében új beépítésre szánt terület nem keletkezik.



Az 1-2. módosítás hatályos és a módosítandó Szerkezeti terve

Az átsorolás során az övezeti paraméterek nem változnak.

A módosítás tekintetében módosul az SZT- szabályozási terv 8. szelvénye.



A hatályos és módosított Szabályozási terv (1. módosítás)

A 2. módosítás célja a Nagypincei utca északi oldalán lévő Ktt2 jelű különleges terület – turisztikai terület építési övezetbe tartozó területek átsorolása településközpont területbe a településrendezési eszközökben.

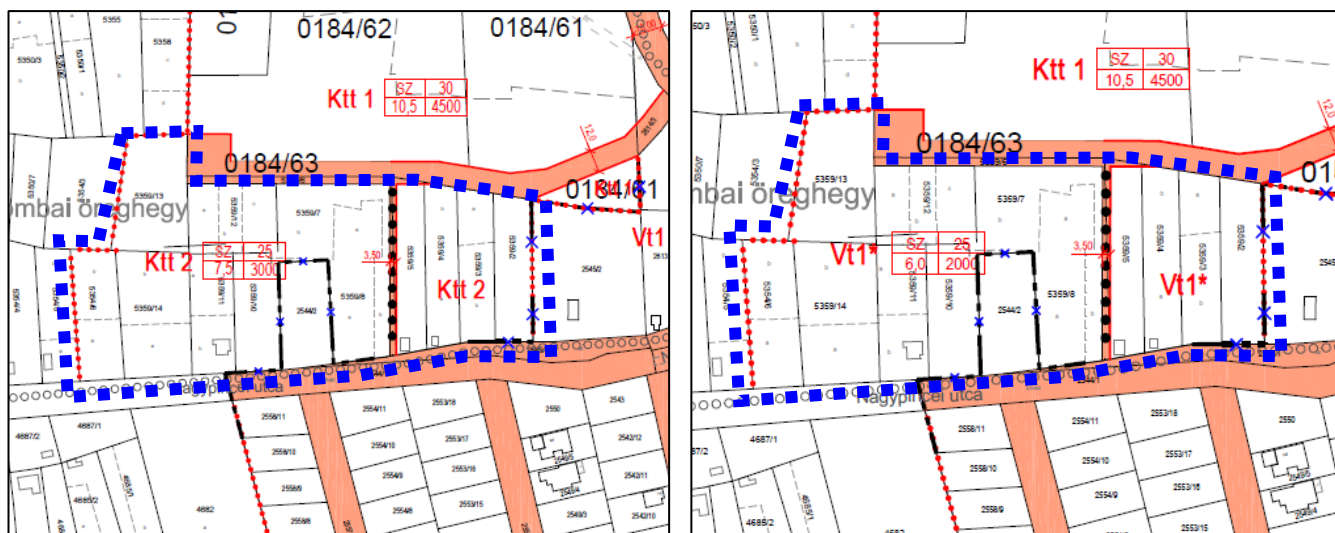
A még zártkerti terület a hatályos terv készítése idején elképzelt fejlesztéseknek megfelelően, pl. kempingek céljára került a szomszédos térségekhez hasonlóan a különleges terület-turisztikai terület Ktt2 jelű építési övezetbe. A turisztikai területbe sorolt területen ezidáig fejlesztések nem történtek. 2022-ben már egy módosítás során, a már belterületbe sorolt terület három telke településközpont területbe került átsorolásra. A még zártkerti művelés alatt álló területen (főként kert, gyümölcsös, szőlőműveléssel hasznosított telkek, de lakóépület is áll az egyik telken) is a tulajdonosok inkább lakó és vegyes területi funkciókat kívánnak a jövőben létesíteni, ezért az önkormányzat úgy döntött, hogy az említett átsorolt területtől nyugatra fekvő területek is kerüljenek átsorolásra településközpont területbe. Az új építési övezeti paraméterek hasonlóak lesznek, mint a hatályos Ktt2 jelű építési övezet paraméterei, viszont az épületmagasság 7,5 m-ről 6,0 m-re csökken, a telekméret pedig 3000 m²-ről 2000 m²-re. Valójában sokkal több telek nem jön létre, mert a telkek zömében 2000 m² alatti nagyságúak. A beépítési mód szabadon álló, a beépítés mértéke max. 25 %, a zöldfelület is min. 40 % marad. A módosításra kerülő szabályozási tervben az építési övezet a Vt1* jelet kapja. A módosítás során a Településszerkezet terv változik: különleges terület - turisztikai területből 2,26 ha településközpont területbe kerül átsorolásra, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A HÉSZ-ben az új Vt1* jelű építési övezet a 25.§ kiegészítéseként kerül beépítésre.

A HÉSZ 25.§ (4) bekezdés táblázata egy új sorral egészül ki:

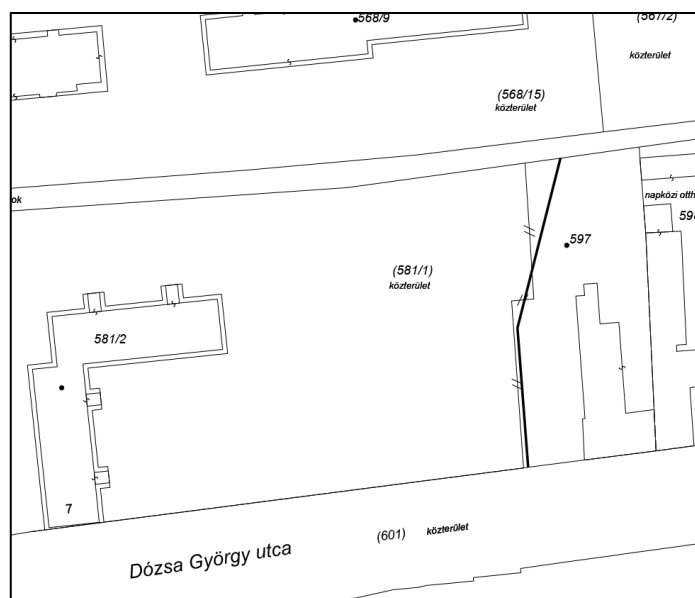
	övezeti jel	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
1.	Vt 1	SZ	25	7,5	1000	40
1a.	Vt 1*	SZ	25	6,0	2000	40
2.	Vt 2	SZ	35	7,5	1500	30
3.	Vt 3	Z	50	10,5	800	10
4.	Vt 4	Z	50	7,5	500	20
5.	Vt 5	Z	50	10,5	500	20
6.	Vt 6	Z	50	12,5	600	10
6a. ⁵³	Vt6*	Z	80	12,5	600	10
7.	Vt 7	Z	40	6,0	500	30
8.	Vt 8	Z	40	7,5	450	20
9.	Vt 9	HZ	40	9,0	550	20
10.	Vt 10	HZ	40	7,5	550	20
11.	Vt 11	SZ	40	9,0	550	20
12.	Vt 12	Z	50	9,0	600	10
13.	Vt 13	SZ	45	6,0	3000	20
14.	Vt 14	Z	80	10,5	1000	K (10)
15.	Vt 15	SZ	80	12,5	800	K (10)
16.	Vt 16	SZ	40	10,5	1300	20
17.	Vt17	SZ	50	14,5	800	10
18. ⁵⁴	Vt18	SZ	40	5,5	500	20

Az övezethatár korrekció tekintetében módosul az SZT- szabályozási terv 8. szelvénye.



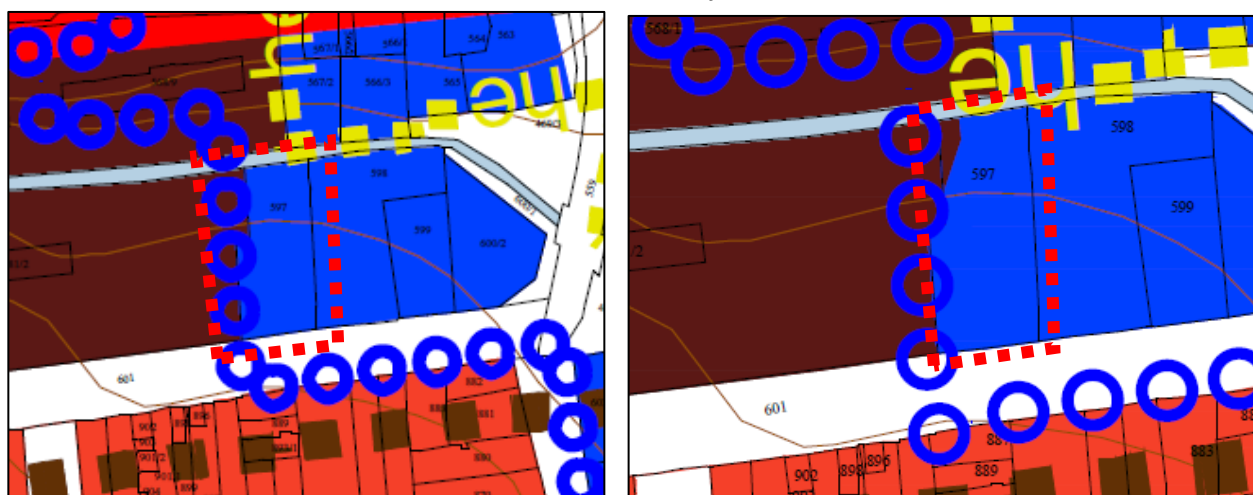
A hatályos és módosuló Szabályozási terv

A 3. módosítás célja a Mesztegnyő és Marcali között tervezett kerékpárút Széchenyi utca és Dózsa György utca közötti nyomvonalának, illetve a Kátyú árkon történő átvezetésnek korrekciója a településrendezési eszközökben. A kialakult nyomvonal érinti az 1830 m² területű 597 hrsz-ú telket, mely nem önkormányzati tulajdonban van, ezért szükséges ennek szabályozása. A kerékpárút tervét ugyan beillesztette a 2023-ban készült 7. sz. Településrendezési eszközök módosítása, azonban erre a területre csak a kisebb léptékű átnézeti terv állt rendelkezésre. A kerékpárút megvalósult állapota a Megalapozó Vizsgálat 1.7. fejezetében a 15. oldalon került bemutatásra. A módosítás során az 597 hrsz-ú telek területe 132 m²-el csökken, a nyugati részéből 132 m² településközpont terület Vt5 jelű építési övezetéből nagyvárosias lakóterület Ln1 jelű építési övezetbe kerül átsorolásra, míg egy kis 6 m²-nyi háromszög alakú telekrész nagyvárosias lakóterület Ln1 jelű építési övezetből településközpont terület Vt5 jelű építési övezetbe kerül átsorolással, azáltal, hogy az 597 hrsz-ú területhez csatolódik.



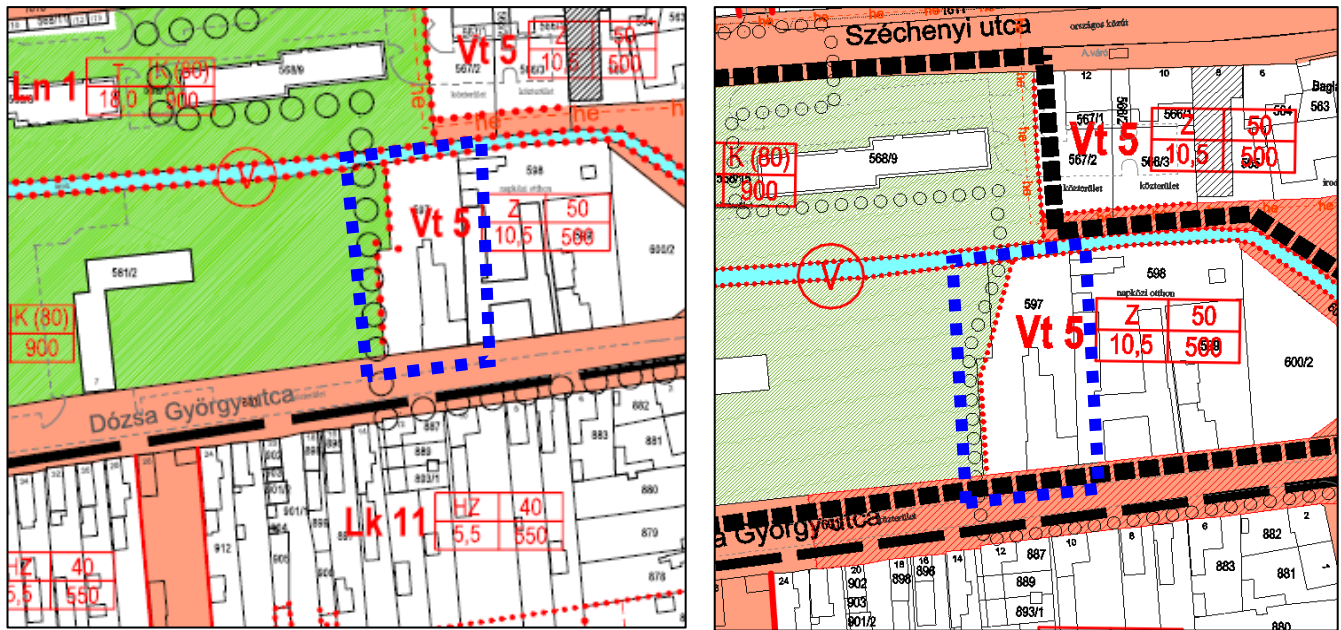
Előzetes változási vázrajz

A módosítás során beépítésre szánt területen belüli átsorolás történik, új beépítésre szánt terület nem keletkezik.



A hatályos és módosított TSZT

Az átsorolás során az építési övezeti paraméterek nem változnak.
 Az övezethatár korrekció tekintetében módosul az SZT-1 szabályozási terv 21. szelvénye.

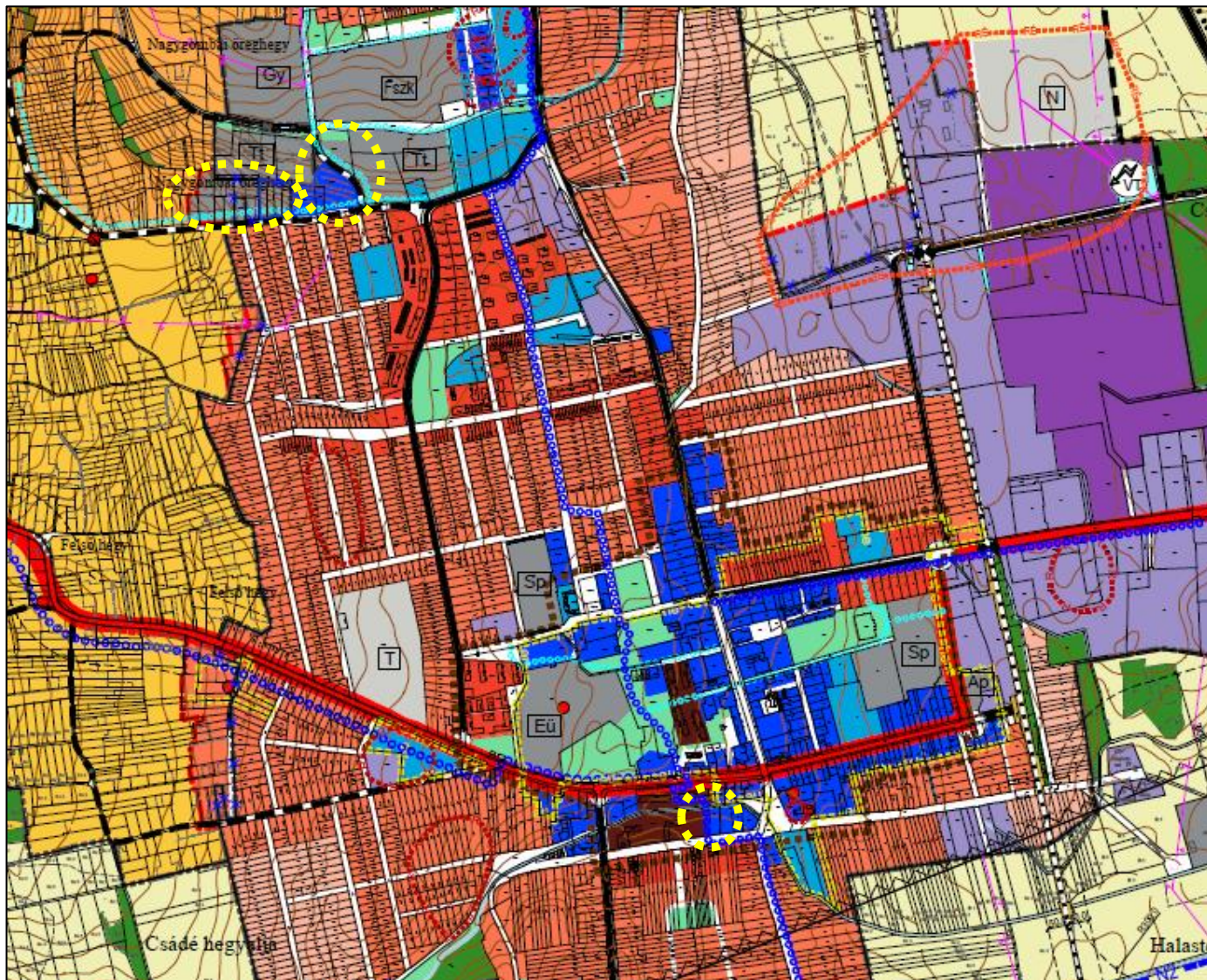


A hatályos és módosuló Szabályozási terv

1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása

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

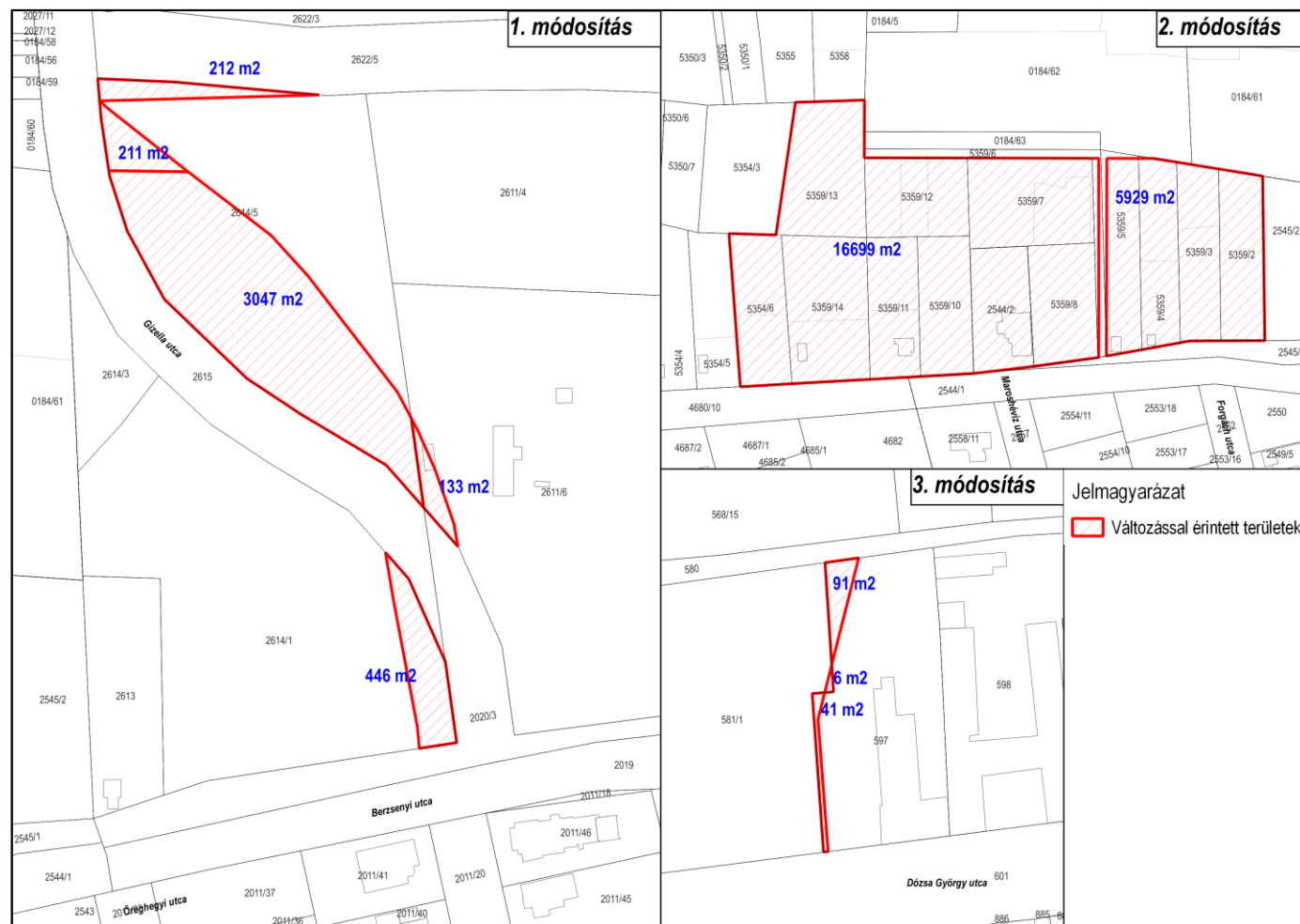


Változással érintett területek a TSZT-n

A módosításokat az alábbi táblázat és rajz foglalja össze:

	Hrsz	Jelenlegi területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület m2
1	2614/5	zöldterület Különleges terület-turisztikai terület (Ktt1) vízgazdálkodási terület	közlekedési terület közlekedési terület zöldterület	211 3047 212
1	2611/6	Különleges terület-turisztikai terület (Ktt1)	közlekedési terület	133
1	2614/1	településközpont terület (Vt1)	közlekedési terület	446
2	2544/2, 5359/2-5, 5359/7-8, 5359/10-14 5354/6	Különleges terület-turisztikai terület (Ktt2)	településközpont terület (Vt1*)	22628

3.	597	településközpont terület (Vt5)	nagyvárosias lakóterület (Ln1)	126
3.	581/1	nagyvárosias lakóterület (Ln1)	településközpont terület (Vt5)	6
Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe kerül összesen: (3047+133+446)				3626
Beépítésre szánt területek növekménye:				-
Zöldterületek egyenlege:				+ 1



A módosítások területi kimutatása

A módosítások során az alábbiak alapján változnak a város településszerkezeti tervében kijelölt területfelhasználási egységek: A közlekedési terület összességében 0,38 ha-al nő, a különleges terület-turisztikai terület 2,58 ha-al csökken. A településközpont terület 2,26 ha-a nő, a nagyvárosias lakóterület 0,01 ha-al nő. A zöldterület összességében 1 m²-el nő, a vízgazdálkodási terület 212 m²-el csökken.

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A MATrT Országos Szerkezeti tervén és a BKÜTrT Szerkezeti tervén a módosítások területei települési térségbe tartoznak. A módosítással érintett területekre nem fed rá olyan kiemelt térségi vagy OTrT szerinti övezet, amely korlátozná a változtatást.

Egyéb előírások betartásának igazolása

A MATrT Országos Szerkezeti tervén és a BKÜTrT Szerkezeti tervén a módosítások területei települési térségbe tartoznak. A módosítással érintett területekre nem fed rá olyan kiemelt térségi vagy OTrT szerinti övezet, amely korlátozná a változtatást.

Egyéb előírások betartásának igazolása

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Az 1. módosítás során magántulajdonú tervezett zöldterület (a 2614/5 hrsz-ú telken) a déli részen csökken 211 m²-el, de az északi részen hibás jelölés miatt nő 212 m²-el, így összességében a telken kijelölt zöldterület nem csökken.

Az MATrT 51.§ (1) bekezdése alapján „A település közigazgatási területén a településrendezési tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb.” Ez az arány Marcali esetében nem teljesül (2,7 %), de a kijelölt +1 m² zöldterülettel az arány nem csökken.

A zöldterületi átsorolásra az MATrT 63. § vonatkozik.

„63. § (1)* E § alkalmazásában zöldterület: a partinak és partközelinek nem minősülő település településrendezési tervében zöldterület övezetbe sorolt, nem önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő terület.

(2) Településrendezési terv készítése vagy módosítása során e § szerinti zöldterületen más építési övezet, övezet csak az átsorolt zöldterülettel legalább azonos alapterületű új zöldterület egyidejű kijelölésével, valamint az alábbi feltételek egyidejű teljesülése esetén jelölhető ki:–,

A közlekedési területbe sorolással a zöldterület csökken 211 m²-el, mely ugyanazon a területen kerül pótlásra 212 m²-el. Így összeségében 1 m²-el nő a zöldterület területe.

„a)*

b) az átsorolni kívánt zöldterület nem tartozik természetvédelmi oltalom alá (kivéve, ha a települési térség egésze védett természeti terület);”

Az átsorolni kívánt terület nem tartozik természetvédelmi oltalom alá.

„c)* az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt terület településszerkezeti adottságainál fogva (elhelyezkedése, egyéb építési övezetekkel, övezetekkel való kapcsolata) az átsorolni kívánt zöldterülettel azonos vagy előnyösebb funkciót tud betölteni a település zöldfelületi rendszerében;

d)*,

Az újonnan zöldterületbe sorolt terület azonos funkciót tölthet be a település zöldfelületi rendszerében, hiszen az új zöldterület ugyanazon a telken kerül kijelölésre.

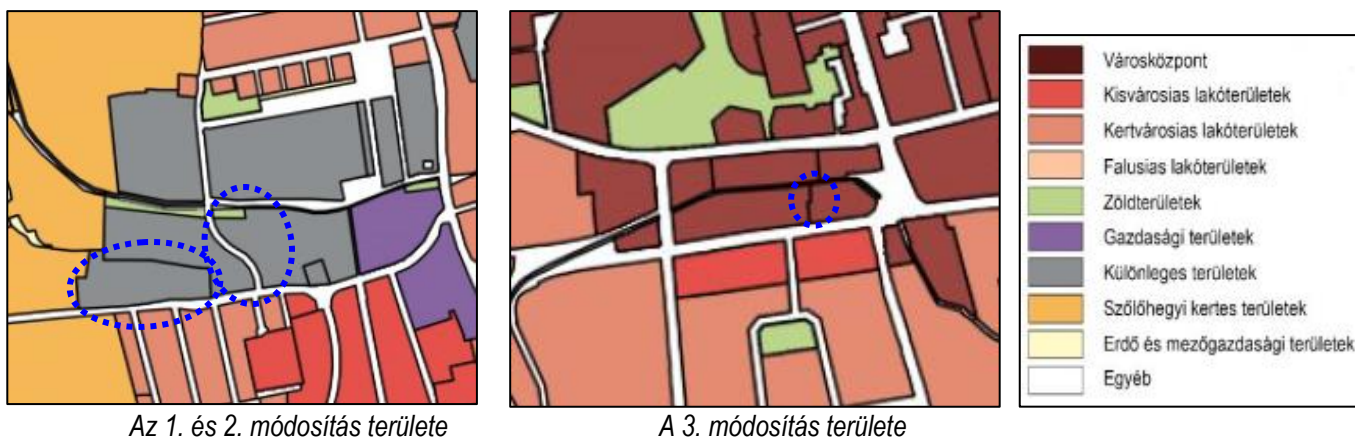
A módosítás az Ország Szerkezeti Tervvel a BKÜrT Szerkezeti tervével, a települést érintő országos és térségi övezetekkel, és a rájuk vonatkozó szabályokkal összhangban készült. A terv összhangban van az MATrT és az Étv. egyéb előírásaival is.

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

A hatályos Településfejlesztési Koncepció vonatkozó megállapításai az 1.5.1 fejezetben részletesen bemutatásra kerültek. A koncepcionális elhatározásokkal a tervezett módosítások összhangban vannak.

1.2.4. A településképi védelmi dokumentumokkal való összhang bemutatása

A településképi szempontból meghatározó területek közül az 1. módosítás Különleges területekbe és Zöldterületekbe, a 2. módosítás Különleges területekbe és a 3. módosítás Városmagterületbe került besorolásra. A módosítások a településképi védelmi dokumentumokkal (TAK, TKR) összhangban vannak.



Az 1. és 2. módosítás területe

A 3. módosítás területe

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. Tájrendezési javaslatok

2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A módosítás a tájhasználatot, tájszerkezetet nem befolyásolja, miután a. módosítások belterületen, már kialakult beépítésre szánt területen történnek. Az 1. módosítás során ugyan zöldterület szűnik meg, de ugyanannyi zöldterület is létrejön hibás jelölés miatt. A cél a meglévő állapot megtartása és a kialakult állapothoz képest jelentős változás nem lesz.

2.1.2. Természetvédelmi javaslatok

Védett, illetve védendő természeti érték a módosítással érintett területeken nem található. Az ökológiai hálózat övezetei és a Natura 2000 terület a módosítással érintett területekre nem fednek rá.

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 nem fed rá a módosítással érintett területekre.

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési terve szerinti Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete a módosítások területét nem érinti.

2.1.4. Biológiai aktivitásérték

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. Korm. rendelet rendelkezik.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem jön létre, ezért a biológiai aktivitás érték legalább szinten tartását nem kell igazolni.

2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

Az 1. módosítás kis mértékben zöldterületet is érint. Azonban a megszűnő zöldterületi besorolásban lévő terület is közlekedési célt szolgál, így az új kissé nagyobb területű zöldterület aktív zöldfelülete kedvezőbb a zöldfelületi rendszer szempontjából.

A 2. és 3. módosítások során a zöldfelületi rendszerben nem történik változás.

3. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

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

1. módosítás: A Gizella utca déli szakaszának módosítása

A terület egy jelenleg is meglévő közterületi (föld)út, mely forgalomban van. A térség szerkezeti és közlekedési jellemzői: A belterület viszonylag kompaktul beépített a Nagypince – Berzsényi gyűjtő útvonaltól délre, északra pedig „egy jó tömbmérettel” vele közel párhuzamosan vezet a Szent János-árok (Gombai vízfolyás). Ez a két kelet-nyugati irányú nyomvonal közötti terület egy elnyúló, nagyrészt beépítettlen, ligetes, természetközeli (részben mezőgazdasági) tér, ami a külterülettől benyúlva majdnem egészen a település egyik főúttjaként működő Noszlopy Gáspár utcáig ér. A főút térségében a gyűjtőút és a patak még közel egy szintben van, innen nyugatra a Nagypince útról északra merőlegesen induló Gizella utcánál már viszont jelentős a szintkülönbség a Nagypincei utca felé. A patak mellett párhuzamosan az északi oldalon vezet egy kiszolgáló út, mely a Gizella utca hídján a déli oldalon folytatódik keletre a kertés, erdős területek felé. A pataktól északra lényegében két nagy tömb van a Gizella utcától keletre, illetve nyugatra: a működő fürdő és a fejlesztés alatti szálloda telke. Ezekről északabbra lakóterületek, illetve lakóutcák vannak, első közülük a szintén keleti-nyugati irányú Rózsa utca, ahol a Gizella utca északi vége van. Észak-keletre kiterjedt kertés területek kapcsolódnak a lakóterülethez.

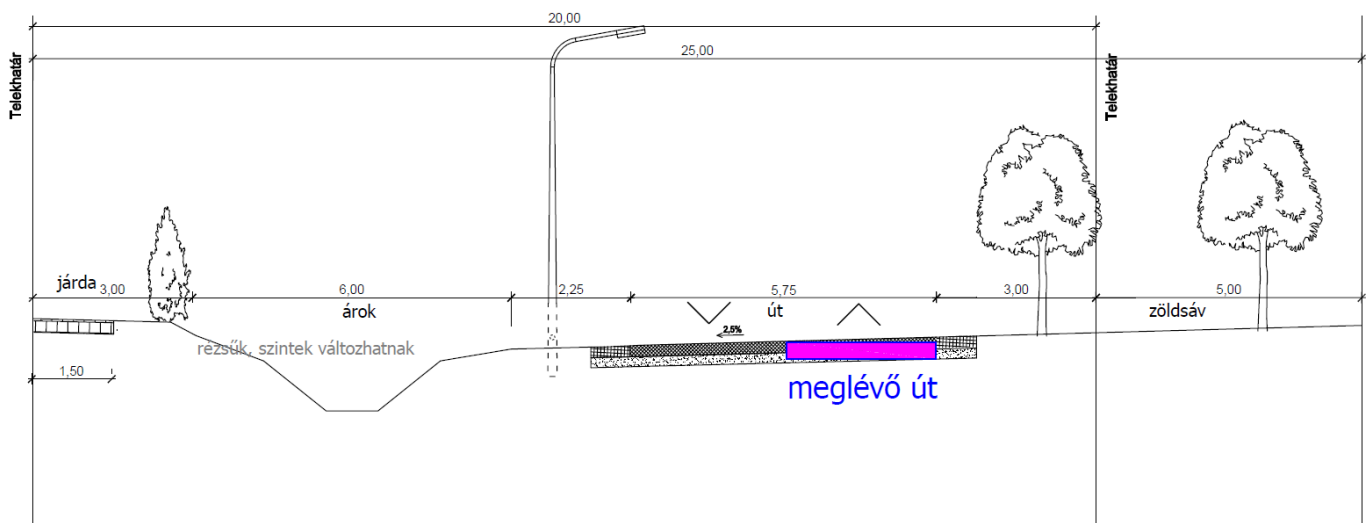
Mindezek miatt a Gizella utcának szerkezeti jelentősége van szűkebb környezetében: a főúttól keletre itt van a patakon átkelési lehetőség. A földút tervezési területen lévő szakasza nem rendelkezik közvilágítással, nyomvonala „természetes módon” alakult ki, későbbiekben szervezett módon került karbantartásra, megerősítésre. A szórt burkolat alapként felhasználható. A földút fizikailag ugyanakkor nem a telkén belül van, emiatt szabályozási korrekció szükséges.

A Gizella utca forgalma a lakótelkek beépülésével, a kertés intenzívebb használatával, majd kisebb mértékben a fürdő kapcsán egyre nőtt, de még így is alacsonynak mondható, részben kiépítettsége és így a nehezkesebb használat miatt.

Az út lehetséges forgalmi igény növekménye szerencsére aránylag korlátos, hiszen a környező lakó és kert területek kiterjedése nem túl nagy. Jelentősebb terhelési potenciált a szálloda fejlesztés forgalmától várhatunk, de ez sem elsődlegesen a Gizella utcát terheli majd. A patak menti területeknek csak korlátozott használata várható; a városnak fontos a patak menti földút hídtól nyugatra eső szakaszán a rekreációs gyalogos és kerékpáros forgalom megőrzése (kijelölt túraútvonal szakasz). A környező közterületeken átlagos helyi gyalogos és kerékpáros forgalom jellemző, melyek az útpályát használják. A tervezéshez rendelkezésünkre áll a területre vonatkozó előzetes „környezetrendezési” dokumentáció, mely a Gizella utca térségében élővíz fejlesztését is tartalmazza.

A tervezett módosítás során követtük a meglévő útpálya által megadott nyomvonalat nyugat felé bővítve azt a biztonságos kétirányú forgalom érdekében. Az új útpályán a várható forgalumnövekmény is biztonságosan levezethető. A környezetrendezési javaslat nyomán egy nagyobb árok kialakításával is számoltunk, illetve a lehetséges szélesebb közterületi szakaszon az általános fasor megduplázható. A teljes utcaszakaszon külön járda kialakítását javaslunk és közvilágítást. A keresztmetszvény alkalmas a szabályozási terven jelölt nyugati irányú új útszakasz leágaztatására is.

Marcali, Gizella u.



2. módosítás: *A Nagypincei utca északi oldalán lévő terület építési övezeti átsorolása*

A terület jelenleg az 1. sz. módosítás területének térségében van, azaz a Nagypincei utcától északra eső közvetlen területsáv. Beépítettség csak az út mentén van.

A tervezett módosítás során az építési övezeti besorolás változik, de a beépítés mértéke, a várható használat jellege azonos marad, emiatt szabályozási és egyéb beavatkozás sem szükséges.

3. módosítás: *A Dózsa György utca mentén lévő 597 hrsz-ú telek övezethatár korrekciója.*

A terület jelenleg egy alapvetően beállt úszótelkes lakótelepi környezet, ahol a térségi kerékpárút nyomvonal a lehetőségekhez képest forgalmilag megfelelő és biztonságos módon került kijelölésre nagyrészt régi szélesebb járda burkolatszakaszokon, részben az utóbbi években elkészült rövidebb burkolatok használatával.

A tervezett módosítás megvalósult állapotot követ le, egy telekhatár (övezethatár) korrekciót. A kerékpárút kialakítása ezen a szakaszon is megfelelő.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A módosítással érintett területek közművekkel ellátottak, a tervezett állapotot megfelelően kiszolgálják. A közműhálózatok tehát rendelkezésre állnak, az új funkciókhoz kötődő igények a meglévőkkel azonosak, a korábbi tervállapothoz képest új közműfejlesztési igény nem merül fel. Beavatkozás nem szükséges.

A tervezett módosítások a település hírközlési elláthatóságát semmilyen nem változtatják, új igényeket nem jelentenek.

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 település környezetminőségére kedvezőtlen hatással nem lesznek.

Levegővédelem

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvt.) 22.§ (2) bekezdése szerint a levegőt védeni kell minden olyan mesterséges hatástól, amely azt, vagy közvetítésével más környezeti elemet sugárzó, folyékony, légnemű, szilárd anyaggal minőségét veszélyeztető, vagy egészséget károsító módon terheli.

A levegő védelme szempontjából meghatározó jogszabályok:

- 306/2010.(XII.23.) Korm. rendelet a levegő védelméről,
- 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről,
- 4/2011.(I.14.) VM rendelet a levegőterhelési szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről.

A település levegőminőségére a módosítások hatással nem lesznek, egyik módosítás során sem történik a levegőszennyezését befolyásoló változtatás.

Zajvédelem

A Kvt. 31.§ (1) bekezdése szerint a környezeti zaj és rezgés elleni védelem kiterjed mindazon mesterségesen keltett energia-kibocsátásokra, amelyek kellemetlen, zavaró, veszélyeztető vagy károsító hang-, illetve rezgésterhelést okoznak.

A zaj- és rezgés elleni védelem szempontjából meghatározó jogszabályok:

- 284/2007.(X.29.) Korm. rendelet a környezeti zaj- és rezgés elleni védelem egyes szabályairól,
- 27/2008.(XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról.

Zajvédelmi szempontból az 1. módosításnál a fejlesztés (út és az új víztározó építése) időszakában a munkagépek és anyagszállítások okozhatnak időszakos környezeti hatást. Az üzemelés időszakában minimális, a területen is megszokott zajhatás felléphet.

A 2. módosítás esetében az átsorolás és a 3. módosítás esetében az övezethatár korrekció zajvédelem szempontjából nem releváns.

A föld védelme

A Kvt. 14.§ (1) bekezdése szerint a föld védelme kiterjed a föld felszínére és a felszín alatti rétegeire, a talajra, a kőzetekre és az ásványokra, ezek természetes és átmeneti formáira és folyamataira.

A föld védelme szempontjából meghatározó jogszabályok:

- 2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről,
- 2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról,
- 153/2009.(XI.13.) FVM rendelet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény végrehajtásáról,
- 1993. évi XLVIII. törvény a bányászatról,
- 239/2000.(XII.23.) Korm. rendelet a bányatavak hasznosításával kapcsolatos jogokról és kötelezettségekről,

Az 1. és 3. módosítás a termőföld védelmét nem érintik, mivel a területük művelésből kivett.

A 2. módosítás ugyan zártkereszt művelésű területet érint, viszont építési övezetbe sorolása a hatályos tervben már megtörtént, azonban a terület belterületbe vonására (1 telek kivételével) még nem került sor.

A vizek védelme

A Kvt. 18.§ (1) bekezdése szerint a vizek védelme kiterjed a felszíni és felszín alatti vizekre, azok készleteire, minőségére (beleértve a hőmérsékleti viszonyait is) és mennyiségére, a felszíni vizek medrére és partjára, a víztartó képződményekre és azok fedőrétegeire, valamint a vízzel kapcsolatosan – jogszabályban vagy hatósági határozatban – kijelölt megkülönböztetett védelem alatt álló (védett) területekre.

A vizek védelmével összefüggő meghatározó jogszabályok:

- 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról,
- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről
- 123/1997.(VII.18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelméről,
- 220/2004.(VII.21.) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól,
- 219/2004.(VII.21.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek védelméről,
- 221/2004.(VII.21.) Korm. rendelet a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól,
- 240/2000.(XII.23.) Korm. rendelet a települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületük kijelöléséről,
- 27/2004.(XII.25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról,
- 28/2004.(XII.25.) KvVM rendelet a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól,
- 6/2009.(IV.14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről,
- 147/2010.(IV.29.) Korm. rendelet a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról,
- 201/2001.(X.25.) Korm. rendelet az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről,
- 27/2006.(II.7.) Korm. rendelet a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről,
- 59/2008.(IV.29.) FVM rendelet a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól ...,

- 239/2000.(XII.23.) Korm. rendelet a bányatavak hasznosításával kapcsolatos jogokról és kötelezettségekről.

A vízgyűjtő gazdálkodásra az 1. módosítás hatással lesz, a tervezett beruházás közvetlen célja a domboldali részen, valamint a rávezető közúton összegyűlő csapadékvíz megtartására és természetes elszikkasztására irányul, ezért új szikkasztó árok létesül és a terület mélypontján vízgyűjtő víztározó is kialakításra kerül. A környezeti értékelés szükségességének megállapításának eljárásában a Budapest Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya felhívta a figyelmet arra, hogy az 1. és 2. számú terület Marcali K-24 OKK és K-19 OKK számú gyógyvizes kutak hidrogeológiai „B” védőidomának felszíni vetületére esnek. A vízbázis védelme szempontjából a szükséges a kutak kijelölt belső védőterületének, valamint a felszín alatti térrész – a védőidom által érintett terület – esetében a *vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellétesítmények védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 13. § (1) és a 14. § (1) bekezdéseiben, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozások figyelembevétele. A Kormányrendelet 13.§ (1) bekezdésében felsoroltakat a szabályozás nem teszi lehetővé. A 14.§ (1) bekezdés az 5. sz. melléklet betartására hívja fel a figyelmet. Az 5. melléklet táblázata alapján az 1. módosítás szerint út és ároképítés és a 2. módosítás szerinti funkciók (lakó- vagy irodaépület építése) nem korlátozott.

A 2. és a 3. módosítás a felszíni vizek, és felszín alatti vizek védelmét nem befolyásolja.

Hulladékgazdálkodás

A Kvt.30.§ (1) bekezdése szerint a hulladékok környezetre gyakorolt hatásai elleni védelem kiterjed mindazon anyagokra, termékekre – ideértve azok csomagoló- és burkolóanyagait is -, amelyeket tulajdonosa eredeti rendeltetésének megfelelően nem tud, vagy nem kíván felhasználni, illetve, amely azok használata során keletkezik.

A hulladékokra – hulladékgazdálkodásra – vonatkozó meghatározó jogszabályok:

- 2012. évi CLXXXV. törvény a hulladékról,
- 98/2001.(VI.15.) Korm. rendelet a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről,
- 20/2006.(IV.5.) KvVM rendelet a hulladéklerakással, valamint a hulladéklerakóval kapcsolatos egyes szabályokról és feltételekről,
- 45/2004.(VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól,
- 5/2002.(X.29.) KvVM rendelet a települési szilárd hulladék kezelésére szolgáló egyes létesítmények kialakításának és üzemeltetésének részletes műszaki szabályairól,
- 23/2003.(XII.29.) KvVM rendelet a biohulladék kezeléséről és a komposztálás műszaki követelményeiről,
- 45/2012.(V.8.) VM rendelet a nem emberi fogyasztásra szánt állati eredetű melléktermékekre vonatkozó állategészségügyi szabályok megállapításáról,
- 72/2013.(VIII.27.) VM rendelet a hulladékjegyzékről.

A módosításokkal érintett területeken a tevékenység közben veszélyes hulladékok nem keletkeznek. Amennyiben kommunális hulladék keletkezik gyűjtődényben gyűjtik, elszállításáról rendszeres időközönként gondoskodnak.

Az élővilág védelme

A Kvt. 23.§ (1) bekezdése szerint az élővilág védelme – az ökológiai rendszer természetes folyamatainak, arányainak megtartása és működőképességének biztosítása figyelembevételével – valamennyi élő szervezetre, azok életközösségeire és élőhelyeire terjed ki.

Az élővilág védelmével összefüggő meghatározó jogszabályok:

- 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről,
- 275/2004.(X.8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről,
- 269/2007.(X.18.) Korm. rendelet a NATURA 2000 gyepterületek fenntartásának földhasználati szabályairól,
- 346/2008.(XII.30.) Korm. rendelet a fás szárú növények védelméről.

Élővilág-védelmi szempontból a módosításoknak jelentős hatása nem valószínűsíthető, mivel a módosítások települési térségben, belterületen helyezkednek el, és védett vagy védelemre érdemes természeti értékeket nem érintenek. Natura 2000 területet, védett természeti területet nem érintenek, azokra hatással nincsenek.

Épített környezet és kulturális örökség védelme

A Kvt 24. §-a szerint az épített környezet védelme kiterjed a településekre, az egyedi építményekre és műszaki létesítményekre.

Az épített környezet védelme szempontjából meghatározó jogszabályok:

- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről,
- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről
- 2016 évi LXXIV. törvény a településkép védelméről
- 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről,
- 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

A módosítással érintett területek környezetében műemlék vagy műemléki környezet, régészeti lelőhely nem található, így ezekre a módosításoknak nincs hatása.

Az 1. és 3. módosítás területén épület nem kerül elhelyezésre, így az épített környezetre hatást nem gyakorolnak.

A 2. módosítás területe már építési övezetbe tartozik, a módosítás által a Ktt2 jelű építési övezetből Vt jelű építési övezetbe kerül hasonló paraméterekkel, ezért az épített környezetre jelentős hatást nem gyakorol a módosítás

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 szervezetet, 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 található.

6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A módosítások során a TSZT módosítása is szükséges, melynek részletezése az 1.1. fejezetben megtörtént.

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Az egyes módosításokhoz tartozó szabályozási tervi és rendezési javaslat az 1.1. fejezetben részletesen bemutatásra került.

8. BEÉPÍTÉSI TERV

A módosítással érintett területekre nem készült beépítési terv.

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 Konceptió 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 és a módosítás nem érint örökségvédelmi értékeket.

A módosítással érintett területeken műemlék, nyilvántartott régészeti lelőhely nem található, így ezekre a módosításoknak nincs hatása.

MELLÉKLETEK, TERVIRATOK

Képviselő-testületi határozat

A környezeti értékelés előzetes egyeztetésében beérkezett vélemények összefoglaló táblázata

Beérkezett vélemények

Aláíró: Bödőné dr. Molnár Irén (2023.08.25.)

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



KIVONAT

Készült Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. augusztus 24. 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
123/2023. (VIII.24.) számú képviselő-testületi határozata
Marcali településrendezési eszközök 10. számú módosításának kezdeményezéséről**

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kezdeményezi a településrendezési eszközök 10. számú módosítását az alábbiak szerint:

1.
 - a) A Gizella utca nyomvonalának kiszabályozása a meglévő út nyomvonalának megfelelően és a mellette lévő területek rendezése, mely során a kialakult állapot szerinti útnak és csapadékvízvezetésnek megfelelő területfelhasználás, építési övezet és övezet kerül szabályozásra. A Marcali 2614/5 hrsz-ú ingatlan zöldterületbe sorolt része az új nyomvonallal nyugatról határos területen kerül pótlásra.
 - b) A Mesztegnyő és Marcali között tervezett kerékpárút Széchenyi utca és Dózsa György utca közötti nyomvonalának, illetve a Kátyú árkon történő átvezetésnek korrekciója a településrendezési eszközökben.
2. Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1. pontban érintett területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
3. Az 1. a) pont szerinti, közlekedési területbe sorolt telek különleges terület-turisztikai területi 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 telek 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

Aláíró: Bödőné dr. Molnár Irén (2024.01.30.)

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



KIVONAT

Készült Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. január 25. 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 – 11 igen szavazattal - meghozza az alábbi határozatát:

**Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének
8/2024. (I.25.) számú képviselő-testületi határozata
a Marcali településrendezési eszközök 10. számú módosításának kezdeményezése
módosításáról**

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 123/2023. (VIII.24.) számú képviselő-testületi határozatának 1. pontját az alábbi c) alponttal egészíti ki:
„Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kezdeményezi a településrendezési eszközök 10. számú módosítását az alábbiak szerint:

1. c) A Nagypincei utca északi oldalán lévő Ktt2 jelű különleges terület – turisztikai terület építési övezetbe sorolt telkek átsorolása településközpont vegyes terület építési övezetbe.”

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.

Felelős: Dr. Sütő László polgármester
Határidő: azonnal

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 sk.
címzetes főjegyző**

**MARCALI VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 10. MÓDOSÍTÁSÁNAK
A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGE TÁRGYÁBAN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK
ÖSSZEFOGLALÁSA**

Államigazgatási szervek		Beérkezett vélemények
1	Somogy Vármegyei Kormányhivatal, Állami Főépítész Iroda	A tervezett módosítások – a vonatkozó egyéb jogszabályi előírások megtartása mellett – biztosítja az épített környezet védelmét, arra jelentős környezeti hatással várhatóan nem lesz, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek , a környezeti értékelés elkészítése nem indokolt.
2	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály	A tárgyi módosítás tekintetében természet- és tájvédelmi, zajvédelmi, levegőtisztaság-védelmi, hulladékgazdálkodási, valamint földtani közeg védelmi szempontból nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.
3	Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság	A tervezett módosítás természetvédelmi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatását nem igényli .
4	Somogy Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Megyei Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály	Tűz-, polgári védelmi, és iparbiztonsági szempontból kifogást nem emel, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek .
5	Baranya Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (mint vízvédelmi és vízügyi hatóság)	A felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően jelentős környezeti hatás vízügyi és vízvédelmi szempontból nem várható. Vízvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat elvégzését . A benyújtott dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emel.
6	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya (közegészségügyi hatáskörben)	A módosítás kapcsán hatáskörébe tartozóan jelentős környezeti hatás nem várható. Környezet- és település-egészségügyre kiterjedően nem tartja szükségesnek környezeti hatásvizsgálat lefolytatását .
7	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály	Földtani és ásványvagyon védelmi szempontból nem tartja szükségesnek környezeti hatásvizsgálat lefolytatását .
8	BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Főosztály, Örökségvédelmi Osztály	Műemlékvédelmi és régészeti szempontból nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását ,
9	BFKH Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1 (népegészségügyi hatáskörben)	A módosítások közül az 1. és 2. számú terület Marcali K-24 OKK és K-19 OKK számú gyógyvizet kutak hidrogeológiai „B” védőidomának felszíni vetületére esnek. A BFKH nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását, ugyanakkor felhívja a figyelmet arra, hogy a vízbázis védelme szempontjából a város településrendezési eszközeinek módosítása során szükséges a Kutak kijelölt belső védőterületének, valamint a felszín alatti térrész – a védőidom által érintett terület – esetében <i>a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vizilétesítmények védelméről</i> szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 13. § (1) és a 14. § (1) bekezdéseiben, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozások figyelembe vétele.
10	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály	Hatáskörébe tartozóan környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek .
11	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály	Termőföld mennyiségi védelme szempontjából nem tartja szükségesnek környezeti hatásvizsgálat lefolytatását .
12	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály	A tervezett módosítás során talajvédelmi szempontból jelentős hatás nem várható. Talajvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek környezeti hatásvizsgálat lefolytatását .