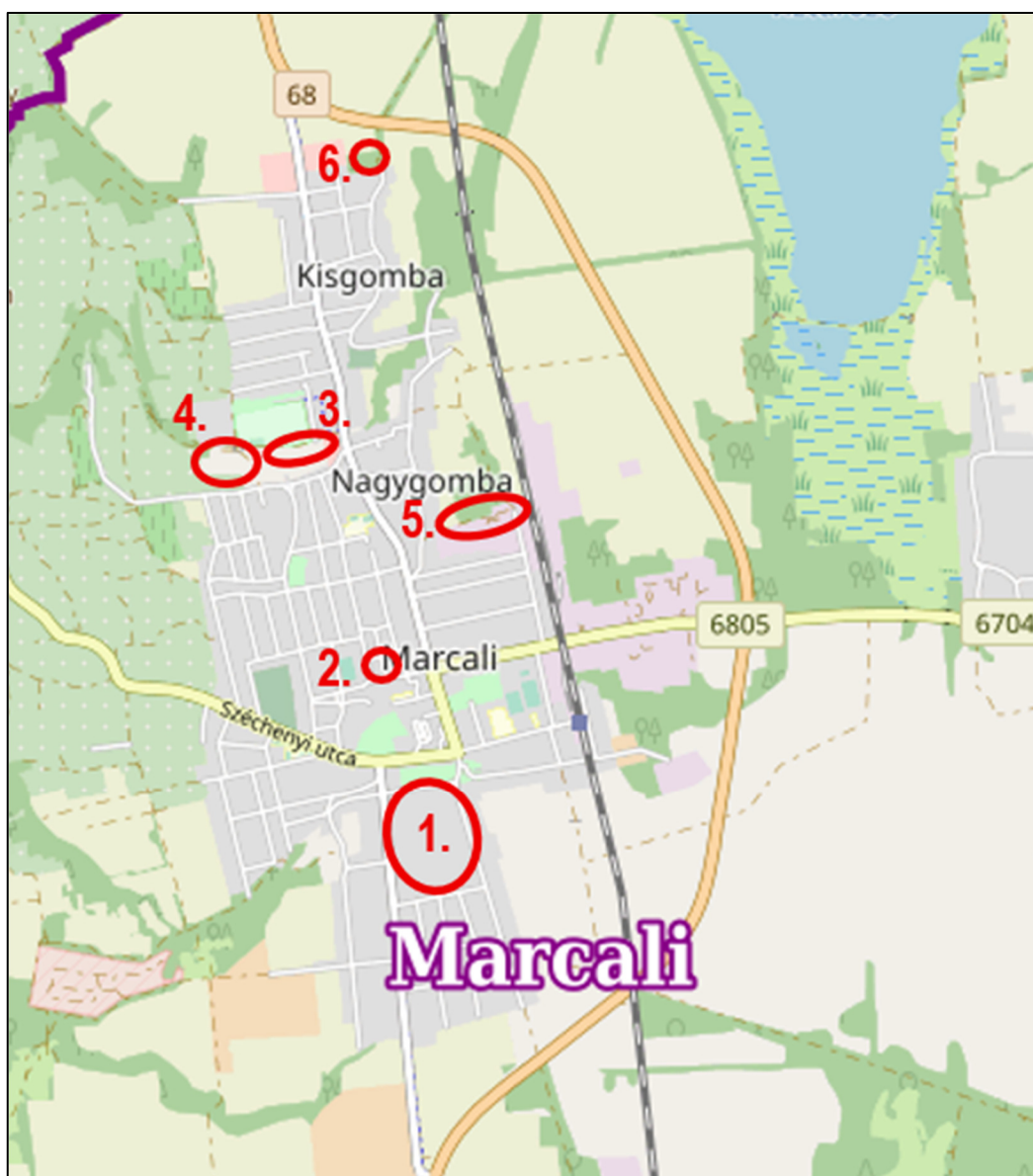


MARCALI VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 13. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

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



MARCALI VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 13. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

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

MEGBÍZÓ:**MARCALI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

8700 Marcali, Rákóczi u. 11.
Polgármester: Bereczk Balázs
Főépítész: Horváth Rita

TERVEZŐ:**VÁROS ÉS HÁZ BT**

1146 Budapest, Abonyi utca 8.
Telefon: 06-1-340-2382
Ügyvezető: Bárdosi György

**Településrendezés:**

Bárdosi Andrea
Bárdosi György

Város és Ház Bt.
Város és Ház Bt.

**Tájrendezés,
környezetvédelem:**

Lázár Tibor
TK1 01-5041/12

Környezetterv Kft

**Közlekedés, Közművek:**

Nagy Szabolcs
Tkö 01-11270

Város és Ház Bt.

**Munkatárs:**

Kolláth Krisztina

Város és Ház Bt.

Budapest, 2025. augusztus

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. HELYZETFELTÁRO 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
- 1.6-1.7, 1.10. A település településrendezési terv megállapításai, megvalósult elemek, az épített környezet vizsgálata
- 1.8. A táji és természeti adottságok vizsgálata
- 1.9. Zöldfelületi rendszer 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 településképi védelmi dokumentumokkal való összhang bemutatása

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

- 2.1. Tájrendezési javaslatok
 - 2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata
 - 2.1.2. Természetvédelmi javaslatok
 - 2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok
- 2.2. 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
10. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

MELLÉKLETEK, TERVIRATOK

Képviselő-testületi határozatok

A környezeti értékelés előzetes egyeztetésében beérkezett vélemények összefoglaló táblázata

A környezeti értékelés előzetes egyeztetésében beérkezett vélemények

Telepítési Tanulmányterv (6. módosításra vonatkozóan)

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.), a 35/2023. (XII.20.), az 5/2024. (IV.16.), a 9/2024. (IX.6.) és a 18/2025. (VII.18.) önkormányzati rendeletekkel kerültek elfogadásra.

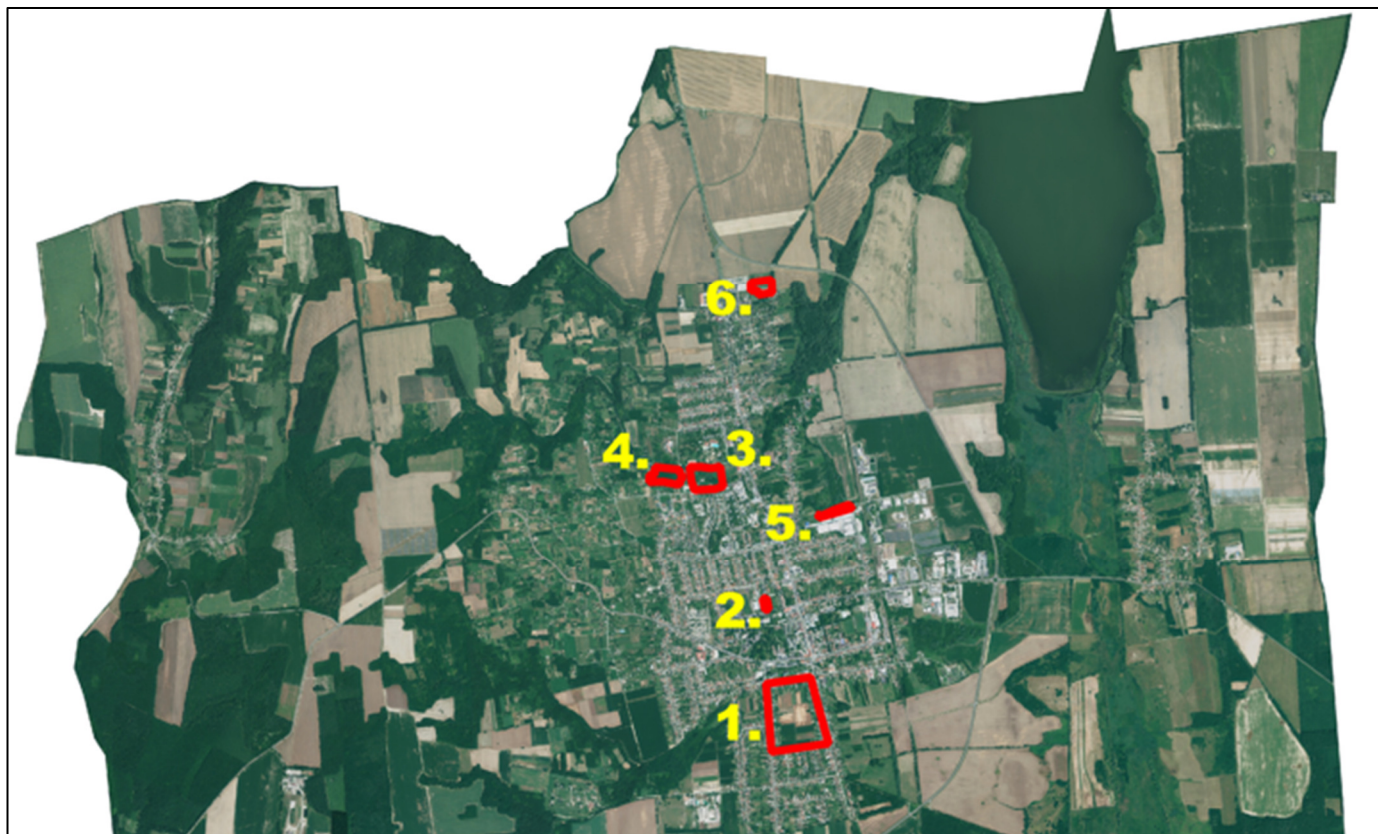
A Településfejlesztési Konceptiót 2015-ben fogadta el a város a 84/2015. (IV.16.) számú határozattal, illetve elkészült Marcali Integrált Településfejlesztési Stratégiája is.

A jelen településrendezési eszközök módosítása több területre vonatkozik, amelyről Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az egyes módosításokról a 55/2025. (IV. 17.) sz. határozatával döntött, melyet a 87/2025. (VI.19.) sz. határozat pontosított. (ld. melléklet).

Jelen módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet szerinti „Általános eljárás” szabályai szerint kerül véleményezésre.

A módosítással érintett területek lehatárolása:

- 1. módosítás:** A Dózsa György – Kaposvári utca – Csalogány utca – Szigetvári utcák által határolt tömbbelső
- 2. módosítás:** Liget utca 1638/136 hrsz-ú ingatlan. illetve a Liget utca – Nyár utca – Piac utca – Marczali Henrik utca által határolt terület
- 3. módosítás:** 2611/4, 2611/5 és 2611/6 hrsz-ú ingatlanok
- 4. módosítás:** 0184/61, 0184/62, 0184/63 és 2614/3 hrsz-ú ingatlanok
- 5. módosítás:** 2626 és 2627/1 hrsz-ú ingatlanok
- 6. módosítás:** 2149/15-18 és 2155/3 hrsz-ú ingatlanok
- 7. módosítás:** a Helyi Építési Szabályzat egyes előírásainak módosítására terjed ki.



A módosítással érintett területek elhelyezkedése a város területén

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

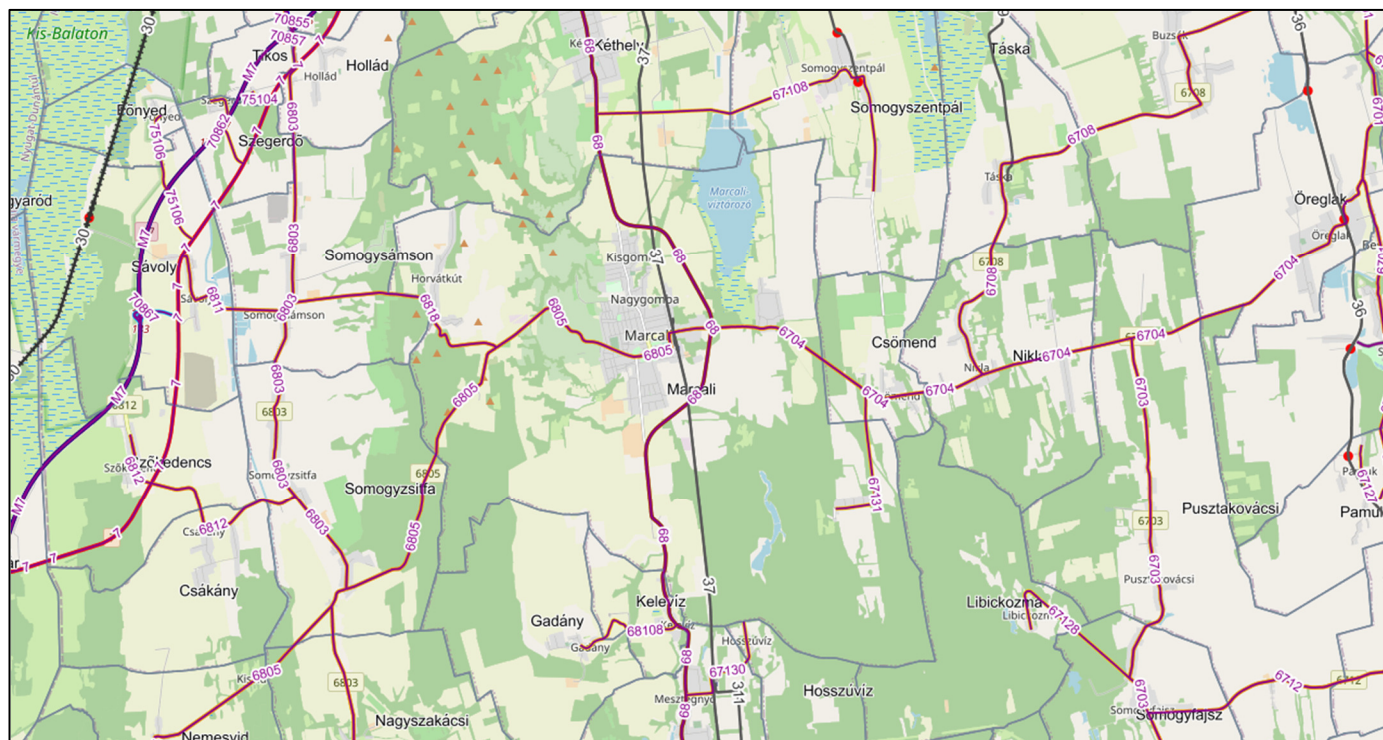
Marcali Város Önkormányzata 2015-ben készítette el a Településfejlesztési koncepciót (TFK), illetve az Integrált Településfejlesztési Stratégiát (ITS), melyekhez Megalapozó Vizsgálat (MV) készült. Mindhárom dokumentumot egy tervezőcsoport készítette el (TERRA Stúdió Kft), a dokumentumok Marcali város honlapján elérhetők. A tervezőcsoportban jogosultsággal rendelkező településtervező is részt vett (Cs. Kelemen Ágnes, a TFK aláíró lapján a TT/1 01-0760 szám és az aláírás is szerepel.)

A hatályos településrendezési eszközök a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. Korm. rendelet (a továbbiakban: 314/2012. Korm. rendelet) jelmagyarázata alapján készültek, a hatályos országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) figyelembevételével. Marcali Város Helyi Építési Szabályzata a 11/2013. (VI.28.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: HÉSZ) került elfogadásra. Módosításra került sor 2016-tól 2023-ig több ízben, melyek a 26/2016. (XI.09.), a 19/2017. (IX.22.), a 14/2018. (IX.21.), a 14/2019. (IV. 26.), a 3/2020. (I. 24.), a 32/2020. (XII.2.), 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.), a 35/2023. (XII.20.), az 5/2024. (IV. 26.) a 9/2024. (IX.6.) és a 18/2025. (VII.18.) önkormányzati rendeletekkel kerültek elfogadásra. Az egységes szerkezetű tervek és a HÉSZ a város honlapján elérhetők.

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

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

Marcali a Dél-Dunántúli Régióban Somogy vármegye Marcali Járásában található, mint a járás székhelye. A megye székhelyétől, Kaposvártól 38 km-re, a Balatontól 14 km-re fekszik. A Marcali Járás területén halad át többek között az M7-es autópálya, a 7-es számú főút, a 68-as számú főút, a 61-es számú főút, illetve a Budapest- Nagykanizsa és a Balatonszentgyörgy- Somogyszob vasútvonal. A település az autópályáról vagy a 7 sz. főútról a 68 sz. főúton érhető el. A módosítások a belterületet, illetve ahhoz kapcsolódó beépítésre szánt területeket érintik.



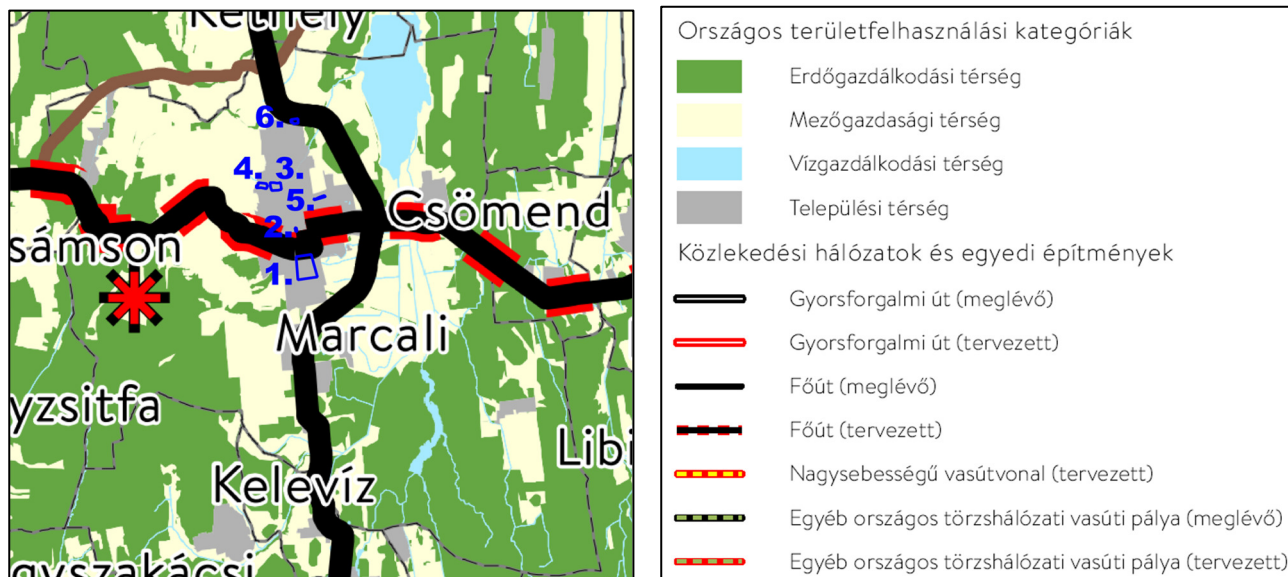
Marcali és térsége út- és vasúthálózata (forrás: KIRA)

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.

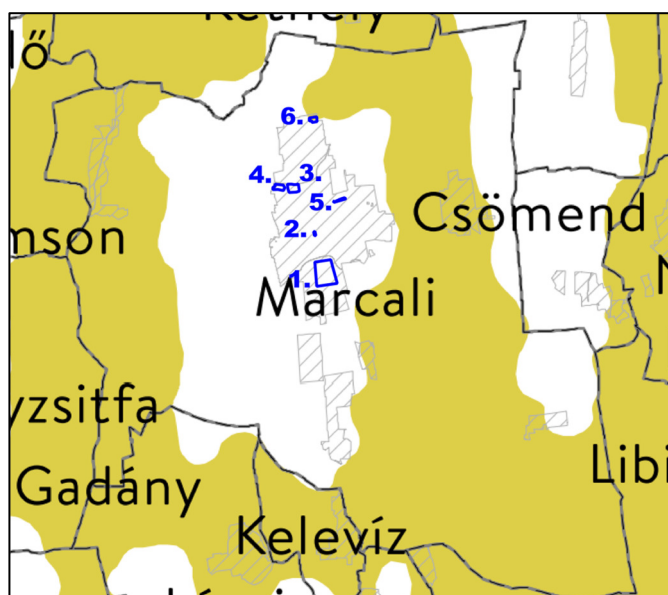


Az Ország Szerkezeti terve

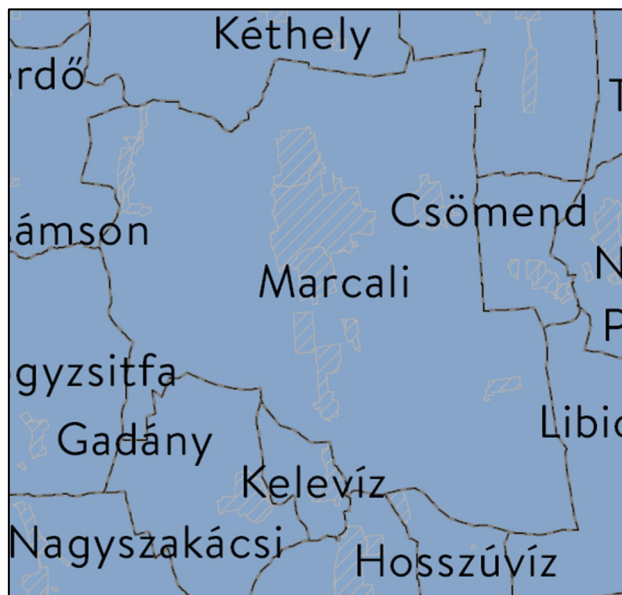
Az Országos Övezeti Terv övezeteit az alábbi táblázat tartalmazza, az érintettség jelölésével.

Az Otrt övezetei	Települési érintettség	Terület érintettsége
1. Ökológiai hálózat magterülete (3.1.)	Igen	-
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosója (3.1.)	Igen	-
3. Ökológiai hálózat puffterülete (3.1.)	-	-
4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.02.)	Igen	-
5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete*	Igen	-
6. Erdők övezete (3.03.)	Igen	-
7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*	Igen	-
8. Tájképvédelmi terület övezete*	Igen	6. módosítás
9. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete (3.04.)	-	-
10. Vízminőség-védelmi terület övezete*	Igen	mindegyik
11. Nagyvízi meder övezete*	-	-
12. VTT tározók övezete*	-	-
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.05.) (Települési érintettséget jelöl)	Igen	-

* az övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet állapítja meg.

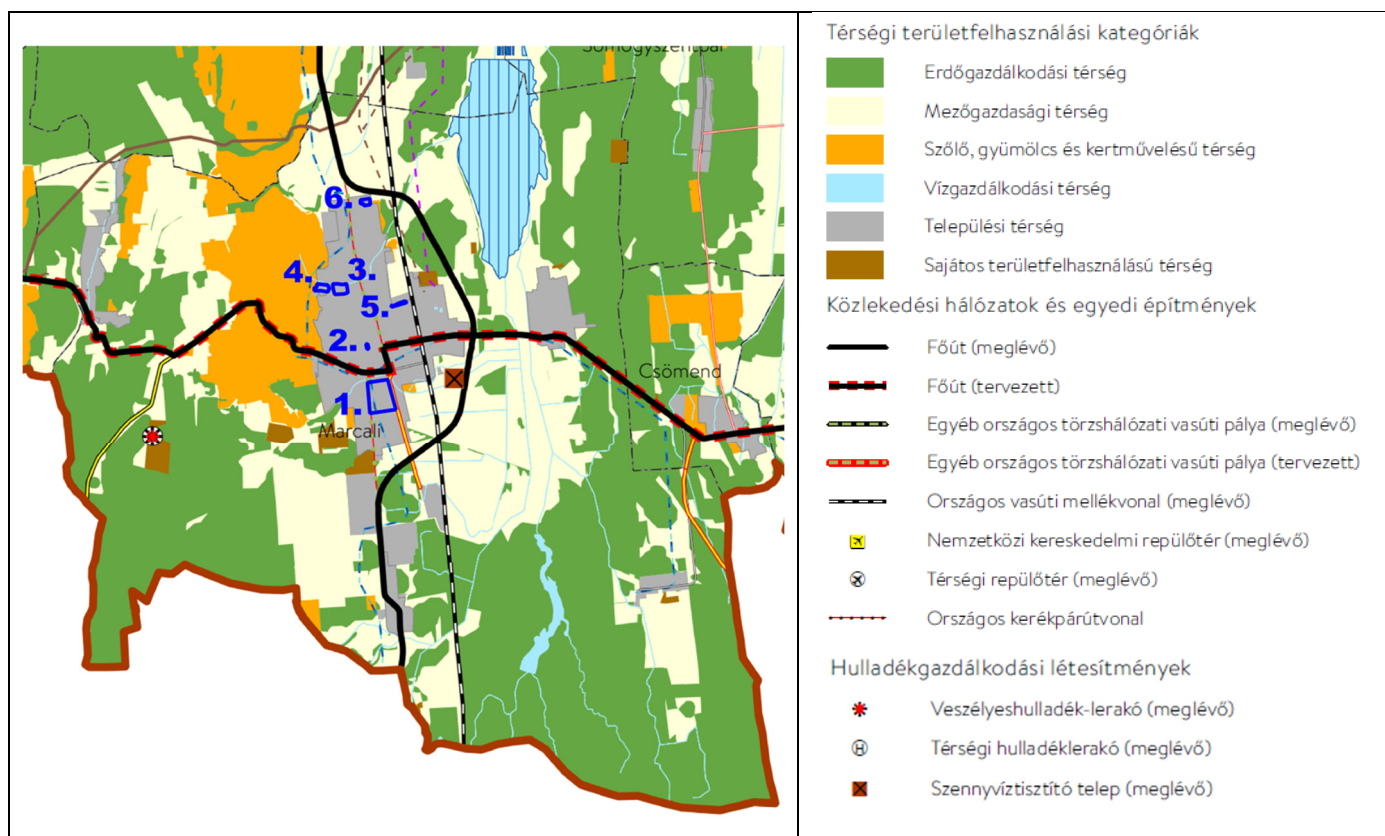


Tájképvédelmi terület övezete



Vízminőség-védelmi terület övezete

A MATrT Negyedik része (IX. fejezete) a **Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve** (a továbbiakban: BKÜTrT). A 10. melléklet a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti terve, melyen Marcali módosítással érintett területei **települési térségben** fekszenek. A terv a 68. sz főutat meglévő főútként jelöli, valamint ábrázolja a térségi kerékpárút-hálózatot.

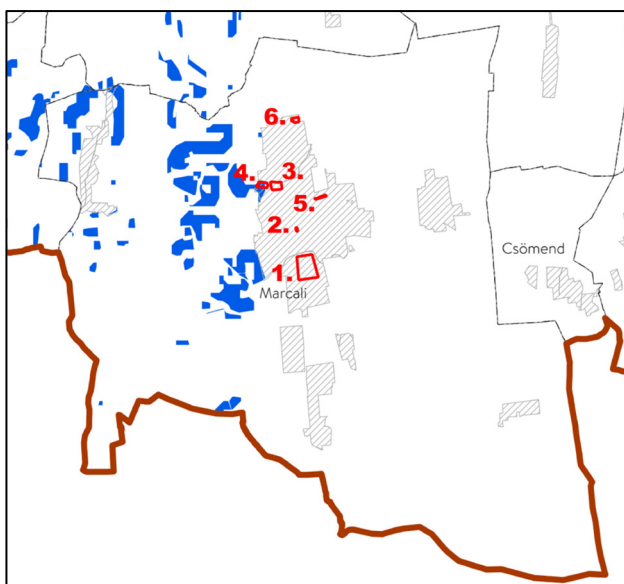


A BKÜTrT Szerkezeti terve

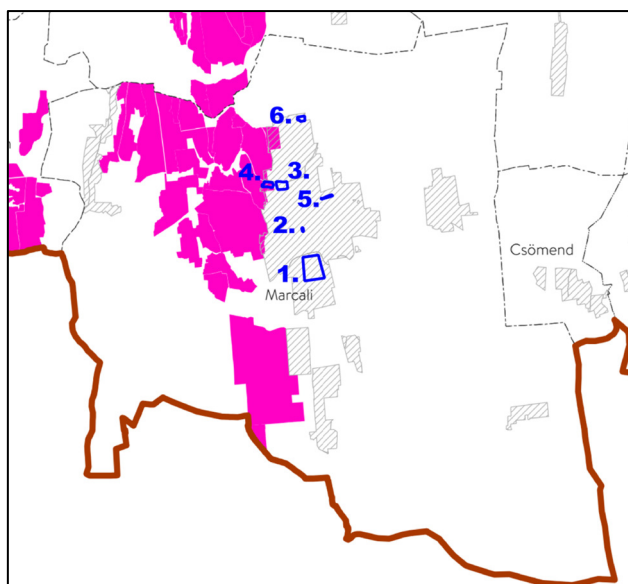
A BKÜTrT övezetei közül az alábbiak érintik a módosításokat:

Az BKÜ övezeti terve	Települési érintettség	Terület érintettsége
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (11.1.)	Igen	-
Ásványi nyersanyagvagyon övezete* (a település érintettségét jelöli)	Igen	-
Vízminőség-védelmi terület övezete*	Igen	mindegyik
Földtani veszélyforrás terület övezete*	-	-
Vízerózióknak kitett terület övezete*	Igen	4. módosítás
Rendszeresen belvízjárta terület övezete*	Igen	-
Tómeder övezete (11.2.)	-	-
Általános mezőgazdasági terület övezete*	Igen	-
Kertes mezőgazdasági terület övezete (11.3.)	Igen	-
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*	Igen	-
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete (11.4.)	Igen	4. módosítás

* az övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet állapítja meg.



Vízerózióknak kitett terület övezete

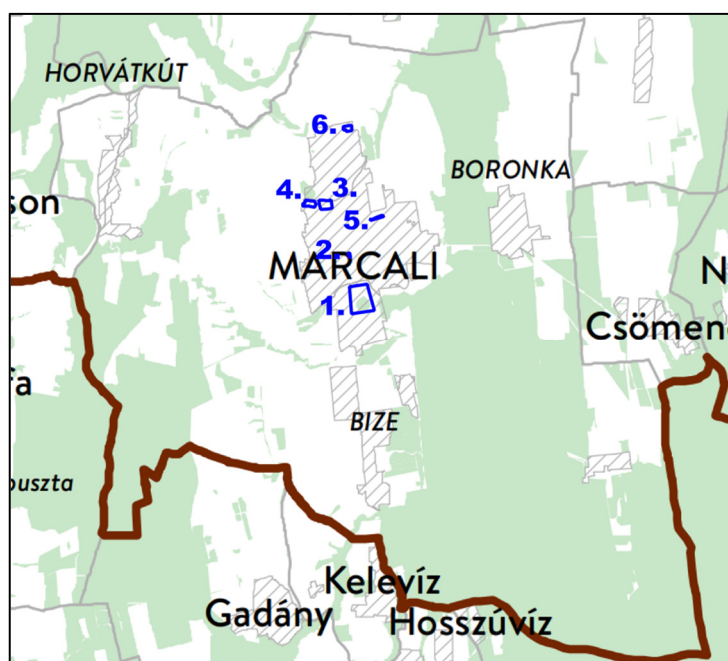


Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete

Somogy Megye Területrendezési Tervének (elfogadva Somogy Megyei Közgyűlés Elnökének 6/2020. (III.16.) önkormányzati rendeletével, illetve újra elfogadva a 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 az 1. módosítás területét érinti, de a lakóterületen napelempark elhelyezése nem tervezett.

Somogy megye térségi övezetei	Érintettség	Alkalmazás
Ökológiai hálózat magterületének övezete (3.1.)	-	BKÜTrT övezeti tervei alapján történik a lehatárolás
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (3.1.)	-	
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete (3.1.)	-	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)	-	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)	-	
Erdők övezete (3.3)	-	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (3.3.)	-	
Tájképvédelmi terület övezete (3.4.)	-	

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (3.5.)	-	
Vízminőség-védelmi terület övezete (3.6.)	-	
Nagyvízi meder övezete (3.7.)	-	
Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.8.)	-	
Ásványi nyersanyagvagyon övezete (3.9.)	-	
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (3.10.)	-	
Földtani veszélyforrás területe által érintett települések övezete (3.11.)	-	1. módosítás
Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete (3.12.)	Igen	
Vízerózióval veszélyeztetett terület övezete (3.13.)	-	
		BKÜTrT övezeti tervei alapján történik a lehatárolás



Naperőmű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete

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 TFK 3.2. fejezete célként határozza meg az „1. VERSENYKÉPES VÁROS” célt. A 3. módosítás szorosan összefügg a G2 jelű részccélal, miszerint

„A szociális ellátások terén fontos szempont a szükségletekre reagálás, mind a kisgyermekellátás, mind az időskorúak, fogyatékkal élők, egyéb rászorultak ellátása terén. A demográfiai tendenciákhoz igazodva kiemelt figyelmet szükséges fordítani az időseket ellátó intézmények fejlesztésére.”

Szintén fő cél a 2. „FENNTARTHATÓ ÉS ÉLHETŐ VÁROS”, melyen belül rész cél az „F3 Minőségi lakókörnyezet”. A 6. módosítással összefüggésben említhető meg az alábbi kijelentés:

„A lakóövezetek fejlesztése eltérő típusú beavatkozásokat igényel a város különböző területein. A szükséges beruházásokat elsősorban nem a várost övező területek extenzív fejlesztésével, hanem lehetőség szerint a beépített – vagy beépítésre szánt – területek intenzív fejlesztésével kell megoldani. **Új lakóterületek kialakításánál elsősorban a magasabb életminőséget nyújtó családi házas övezeteket célszerű preferálni.**”

Ezen koncepcionális elhatározásokkal a tervezett módosítások összhangban vannak, jelen módosítások támogatják a TFK-ban megfogalmazott célok megvalósulását.

1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

A 6. módosítás vonatkozásában Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 55/2025. (IV.17.) sz. határozat 1.g) pontjában döntött a 2149/15-18 és 2155/3 hrsz-ú ingatlanokra készült telepítési Tanulmányterv elfogadásáról és ennek alapján a beruházóval a településrendezési szerződés megkötéséről.

A tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormány rendelet 56/A. § (3) bekezdése alapján előzetesen véleményeztetésre került a partnerekkel. A partnerektől vélemény, észrevétel a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban nem érkezett, ezért a Képviselő-testülete a fenti sz. határozatával a Telepítési Tanulmánytervet elfogadta, a beruházóval településrendezési szerződés megkötésre került.

Jelen dokumentáció a Telepítési tanulmányterv felhasználásával készült, azt a 6. módosításként tartalmazza. A Telepítési Tanulmányterv az Architectbau Építési Iroda generáltervezésében készült, (településrendező vezető tervező: Bárdosi Andrea TT/1 01-4073, építész vezető tervező Horváth Gábor É/1 14-0255). A Telepítési Tanulmánytervet ld. a Mellékletben.

A Településrendezési szerződés és a Telepítési Tanulmánytervben szereplő érintett 2149/15-18 hrsz-ú ingatlanok jelenleg **Kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz 4 jelű építési övezetébe** tartoznak, beépítetlenek, a Tesco áruház beépítetlen területével határosak. A szomszédos - Bem utca végén található - 2155/3 hrsz-ú telek **Kertvárosias lakóterület Lke 2 jelű építési övezetbe** sorolt és szintén beépítetlen. A felsorolt területeket egységesen Kertvárosias lakóterület külön építési övezetébe kérik átsorolni lakókert megvalósítása céljából.

A 2149/15-18 és 2155/3 hrsz-ú telkek összevont területén 14 db telek, telkenként egy- vagy kétlakásos, F +1 szintes lakóház tervezett. A Telepítési Tanulmányterv új Lke 14 jelű építési övezeti besorolást javasol, ahol 30 %-os a beépítés mértéke, max.7,5 m az épületmagasság, 500 m² a kialakítható telekméret.

A tervezett fejlesztés nem hagyományos telkes kertvárosi lakókörnyezet, hanem közösségi szemléletű, zárt lakókert, a beépítési terv szerint a terület középső részén közösségi funkciók, közösségi épület, játszótér, pihenő zöldfelületek, belső tó kerülnek kialakításra. A meglévő szabályozáshoz képest új infrastruktúra fejlesztési igény nem jelentkezik, a térség közlekedési rendszere nem változik, a lakókert volumene és tervezett lakóközössége nem igényli a humán infrastruktúra fejlesztéseket sem, de a megfelelő kapacitás egyébként rendelkezésre áll.



Beépítési terv

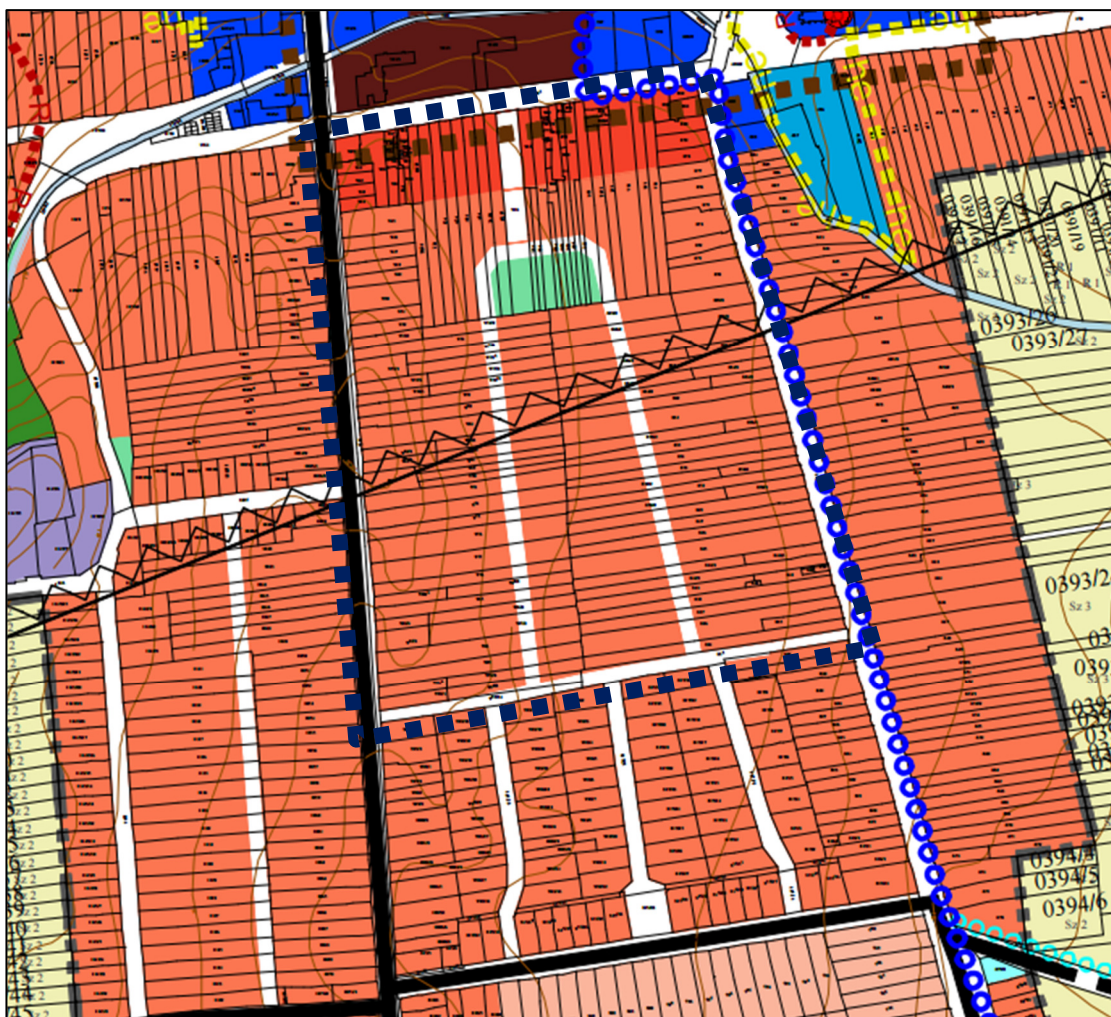
1.6-1.7, 1.10. A településrendezési eszközök megállapításai, megvalósult elemek, az épített környezet vizsgálata

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

Tervi előzmények, megvalósulás

A Dózsa György – Kaposvári utca – Csalogány utca – Szigetvári utcák által határolt tömbbelsőt - a Dózsa György utca menti területet leszámítva - *kertvárosias lakóterületként* határozta meg a hatályos TSZT, a belső részen zöldterület jelölésével. A Dózsa György út menti beépítések *kisvárosias lakóterület*be tartoznak. A tömbbelső feltárási útjai közlekedési területbe tartoznak. A módosítás a TSZT módosítását nem igényli, csak övezethatár módosítás történik.

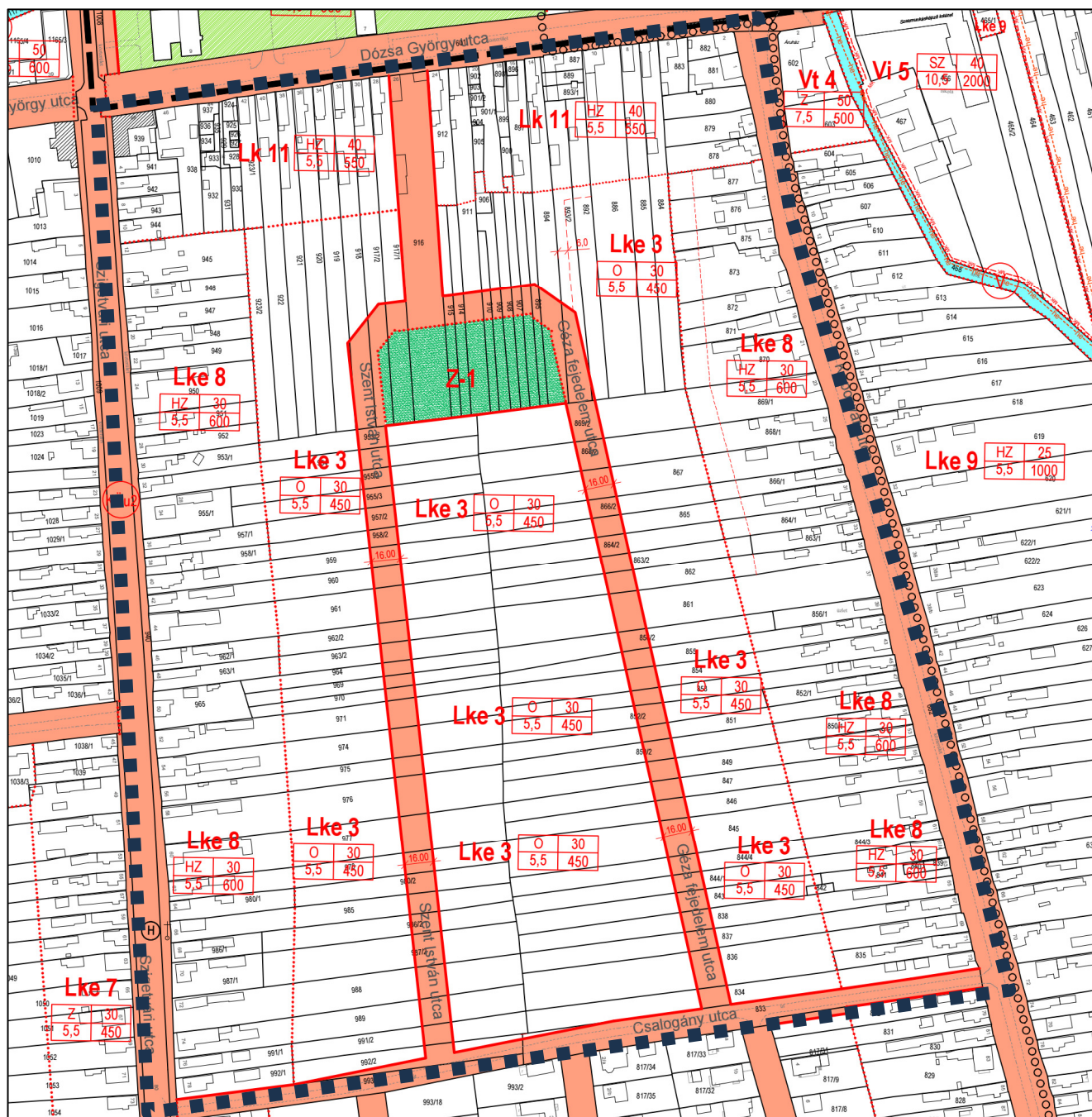


A hatályos TSZT részlete az érintett terület határával

A HÉSZ mellékleteként jóváhagyott Szabályozási terv a Szigetvári és Kaposvári utcák mentén Lke8 jelű építési övezetet határozott meg, míg a belső területek Lke3 jelű építési övezetbe tartoznak. Eltérés a beépítési módban és a telekméretben van, a külső utcák mentén a kialakult állapot szerint hézagosan zárt sorú, míg belül oldalhatáron álló beépítés szabályozott. Az Lke8 és Lke3 jelű építési övezet közötti telekhatár egyenesen került meghatározásra, a Szigetvári és Kaposvári utcák északi oldalán kialakult telekvégek folytatásában, azonban a néhány megosztott telek nem erre az övezethatárra esik.

A minimális telekméret a külső utaknál 600 m², a belső telkeknél 450 m². A belső feltárási utak 16 m szélesek, de kialakításuk még nem történt meg. Az északi feltárási út és a tervezett zöldterület nagy része már önkormányzati tulajdonban van.

A tervezési terület a HÉSZ 1. mellékletének, azaz a Szabályozási terv 21. és 24. szelvényein található.



A hatályos Szabályozási terv részlet (21. és 24. szelvény részlete)

Területfelhasználás, épített környezet vizsgálata

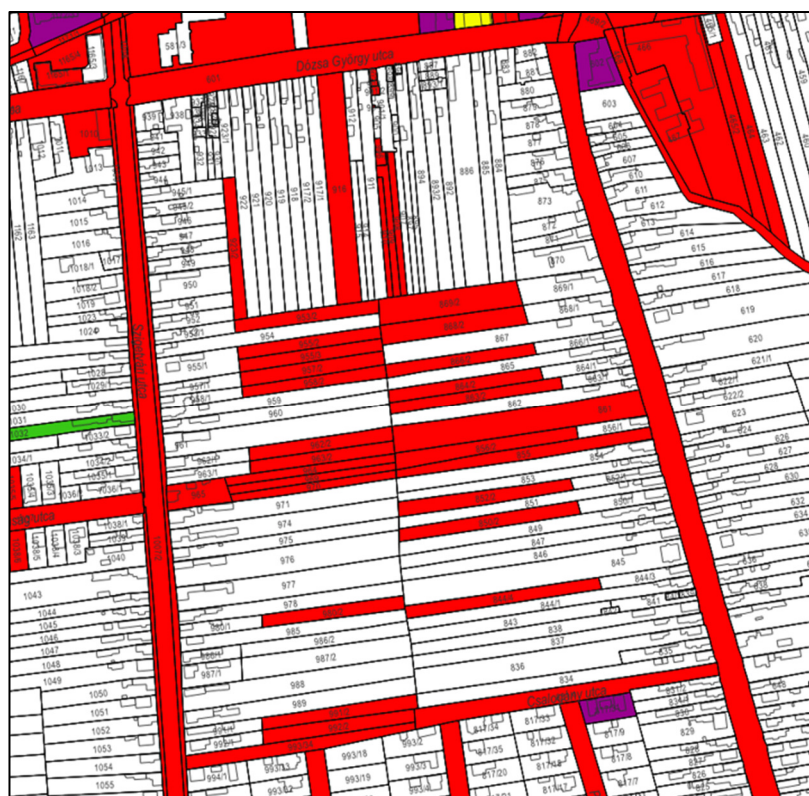
A Déli alközpontnak nevezett terület belső részén lassú átalakulás kezdődött meg az elmúlt 10-20 évben, kiszabályozásra kerültek belső feltáró utcák, melyek jogi kialakítása, kisajátítása, és önkormányzati felvásárlása folyamatban van. Az önkormányzatnak jelentős tulajdona alakult ki a belső területeken. A belső telkek egy része jelenleg nem rendelkezik megközelítéssel, az útkapcsolatot a belső feltáró út fogja biztosítani. A belső telkek, illetve a hosszú telkek hátsórészei mezőgazdasági használat alatt áll (szántó, illetve kert).

A külső utak menti beépítések hagyományos fésűs beépítések keskeny telkekkel, sűrűn beépített, előkert nélküli lakóépületállománnyal, harmonikus utcaképpel rendelkeznek. Az épületek földszintesek, vagy tetőtérbeépítéses kialakításúak. A tömbbelső még teljesen beépítetlen. A mai telekszerkezet nem különbözik a szabályozási terv alaptérképétől, telekalakítás gyakorlatilag nem történt a hatályos terv készítése óta, azaz az elmúlt 12 évben.

A módosítással érintett területen műemlék és műemléki környezet, valamint régészeti lelőhely nem található, helyi védett épület a Szigetvári utca – Dózsa György utca sarkán álló épület (Szigetvári utca 1.) a Gondviselés háza. A módosítás a helyi védett épületet nem érinti.



Az érintett terület légifotója (Google)



Tulajdonviszonyok (piros- önkormányzati tulajdonú telkek)
(E-TÉR adatszolgáltatás)

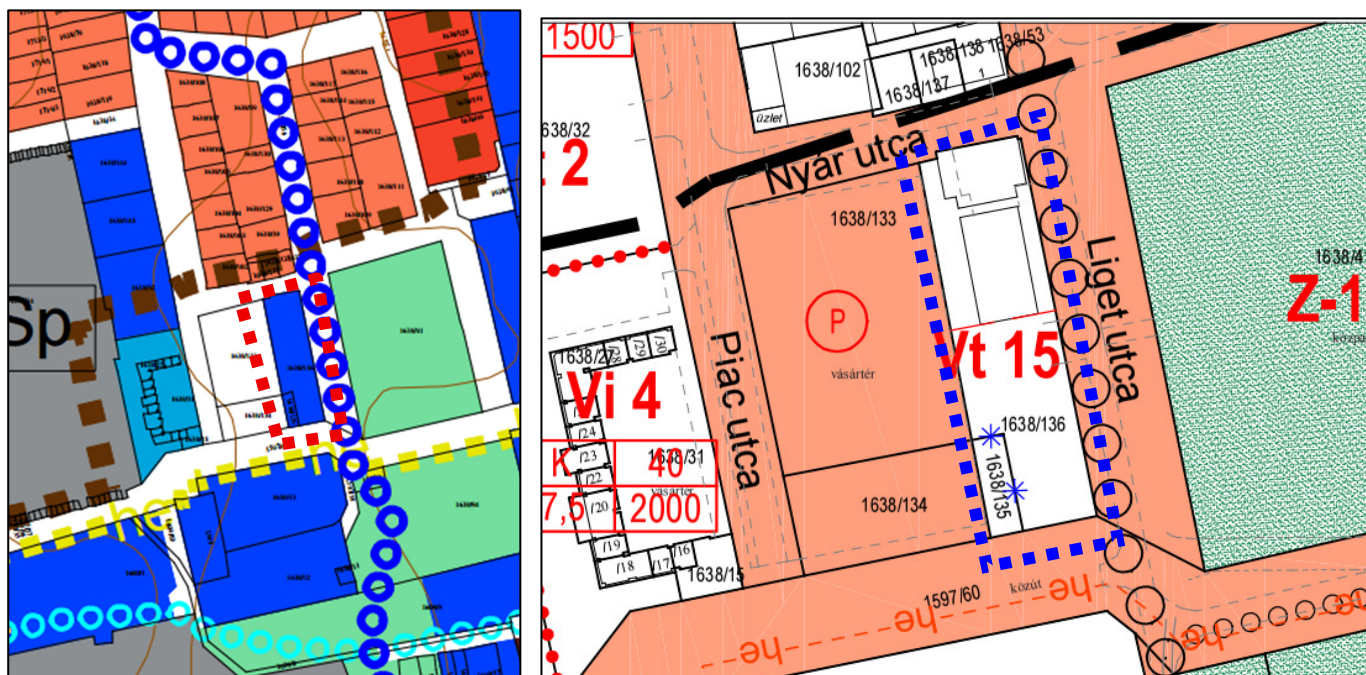
2. módosítás

Tervi előzmények, megvalósulás

Liget utca 1638/136 hrsz-ú telket a hatályos TSZT településközpont vegyes területbe sorolta. A telket befoglaló tömb a Liget utca – Nyár utca – Piac utca – Marczali Henrik utca által határolt terület. A 1638/136 hrsz-ú telket közlekedési területek határolják, miután a szomszédos piactér (1638/133-134 hrsz-ú telkek) is közlekedési területbe tartoznak.

A Szabályozási terv a telket Vt15 jelű építési övezetbe sorolja, ahol szabadonálló beépítési móddal, 80 %-os beépítési mértékkel építhető épület, legfeljebb 12,5 m-es épületmagassággal. A zöldfelület mértéke kialakult, illetve minimum 10 %, a minimális telekméret 800 m². A szabályozási terv a meglévő épület déli határán javasolt telekhatárt jelöl és megszüntetésre javasolja a Marczali Henrik utca felőli 1638/35 hrsz-ú telket.

A telekalakítás eddig nem valósult meg. Az 1638/136 hrsz-ú telek területe 1737 m², (lakóház, udvar), a 1638/135 hrsz-ú beépítetlen terület 154 m². Az északi telekrész a javasolt telekhatárral 860 m² kb, így a megosztás végrehajtható, a megmaradó telekrész is 800 m² feletti (890 m²).

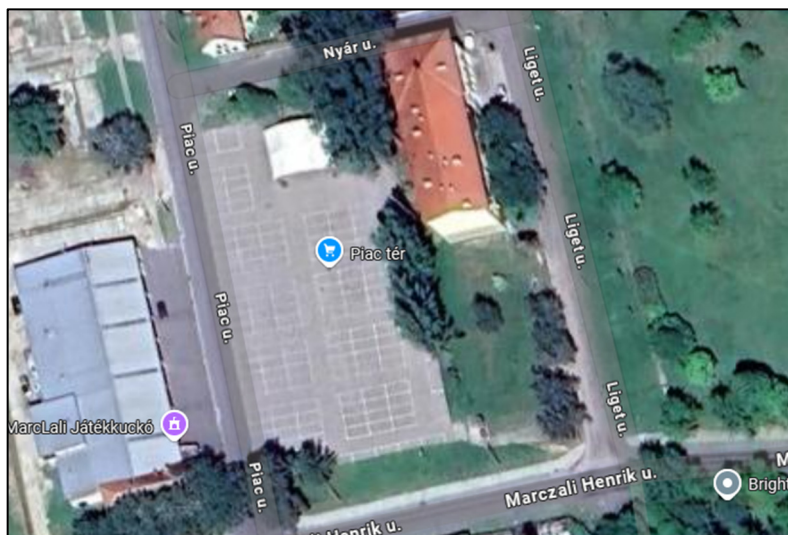


A hatályos Településszerkezeti terv és Szabályozási terv részlet (17. szelvény részlete)

Területfelhasználás, épített környezet vizsgálata

A 1638/136 hrsz-ú telek északi oldalán egy földszint+3 emeletes, magastetős társasház található, déli oldalán tűzfalas kialakítással. Miután a hatályos szabályozás szabadonálló beépítést ír elő, ezért azt módosítani kell, hogy a szomszédos építendő épület zárt sorúan csatlakozhasson. A telek beépítetlen része, ma zöldfelület, elkerítés nélkül, így közpark jelleggel működik. A Liget utcán is és a telek hátsó részén (nyugati telekhatár) is fasor található. A tömb nyugati felében a piactér található, mely valójában egy burkolt tér.

A módosítással érintett területen és közvetlen környezetében műemlék és műemléki környezet, valamint régészeti lelőhely nem található, helyi védett épület sem érintett.



Légifotó (Google)



A Liget utcai épület dél és észak felől



A telek beépítetlen része dél felől



A tömb beépítetlen része a Liget utca felől

3. módosítás

Tervi előzmények, megvalósulás

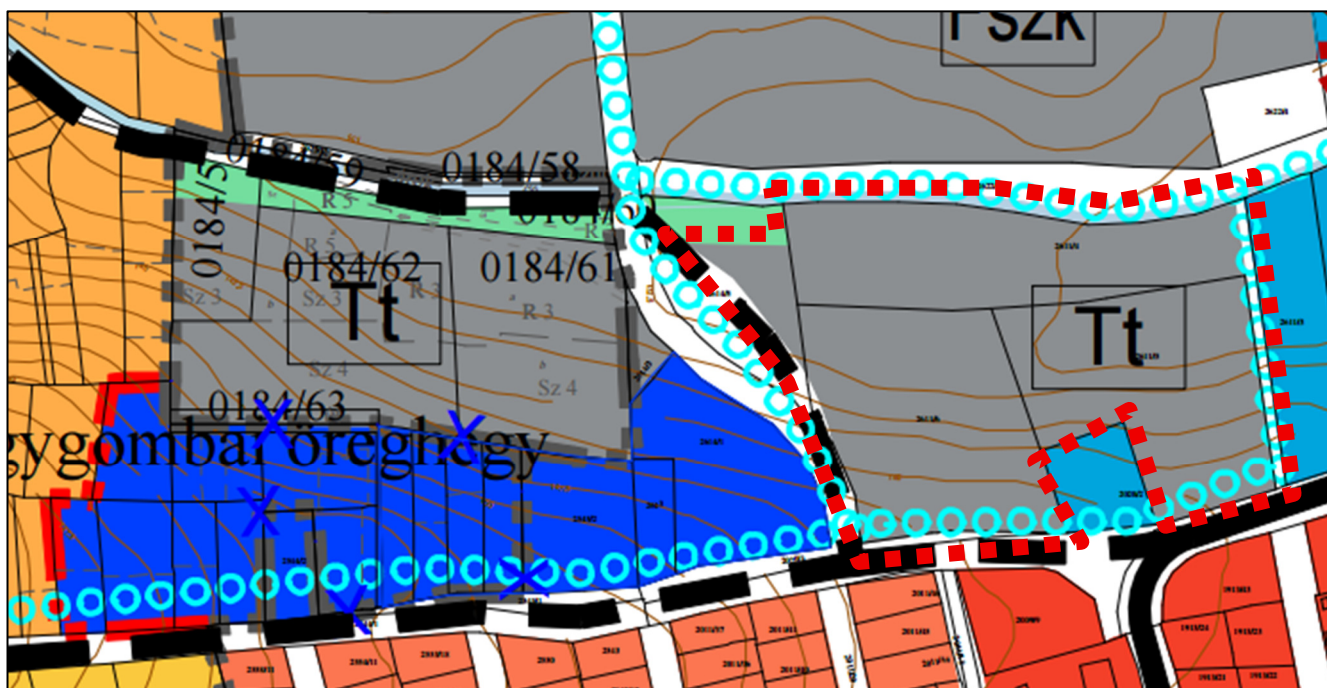
Marcali 2611/4, 2611/5 és 2611/6 hrsz-ú ingatlanok a hatályos TSZT-ben Különleges terület-turisztikai területbe kerültek besorolásra. A Nagypincei úttól északra fekvő térséget – a Gizella úttól nyugatra eső területtel együtt – az északra fekvő Marcali Városi Fürdő és Szabadidőközpont és a mellette épült (de máig befejezetlen) szálloda közelsége miatt turisztikai fejlesztésekre jelölte ki az önkormányzat a hatályos tervben.

A Szabályozási terv a 2611/4, 2611/5 és 2611/6 hrsz-ú telkeket Ktt 1 jelű építési övezetbe sorolta. A HÉSZ 39.§ (1) bekezdése szerint a Ktt jelű építési övezetek „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.” Az építési övezetben található telkeken szabadonállóan, legfeljebb 30 %-os beépítési mértékkel építhetők max. 10,5 m épületmagasságú épületek. A minimális telekméret 4500 m².

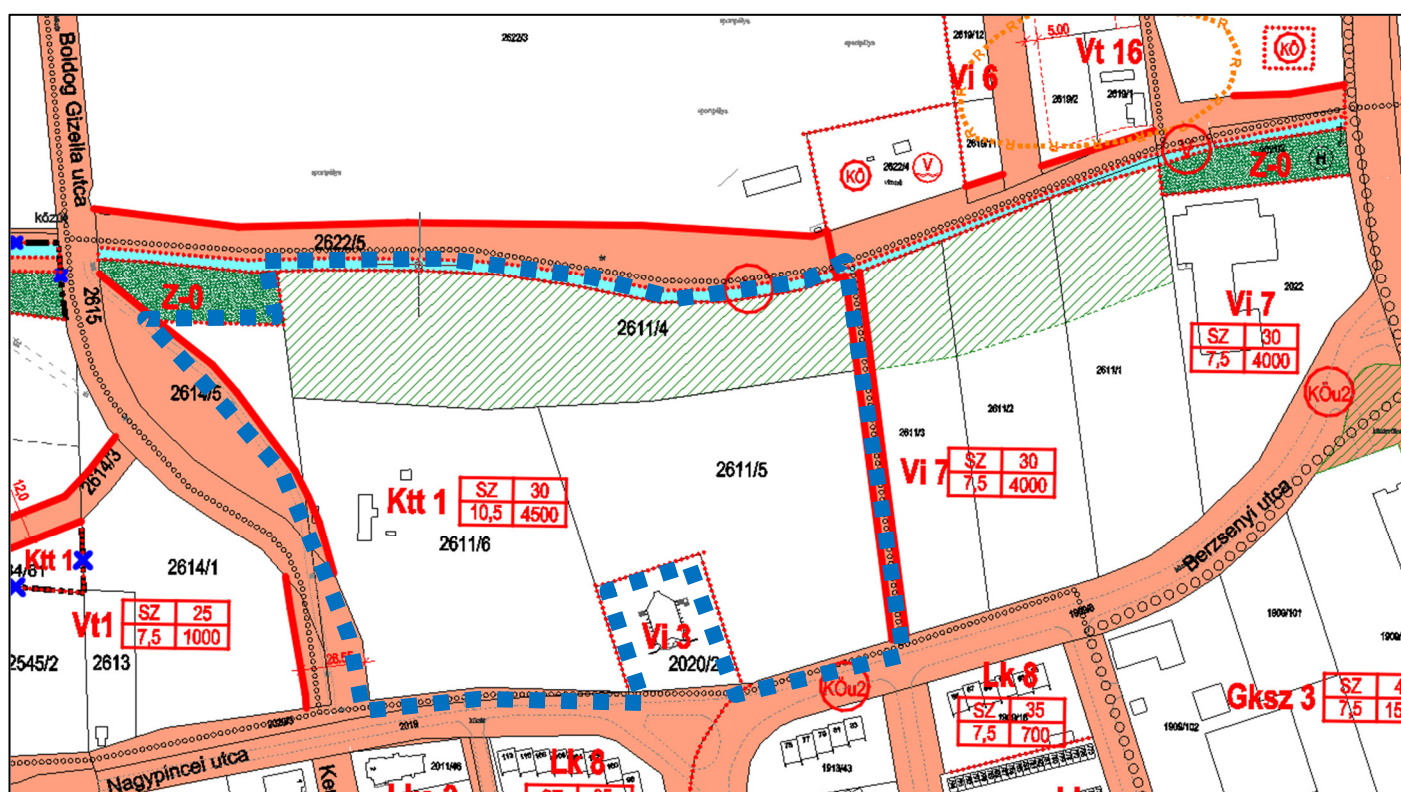
A 2611/4 hrsz-ú ingatlant a szabályozási terv teljes egészében megtartandó, kialakítandó zöldfelületként szabályozza, így azon épület nem létesíthető. Az ellentmondás feloldására (építési övezet, de beépítés nem lehetséges) szükséges a megtartandó, kialakítandó zöldfelületet a területről csökkenteni vagy törölni. A területen az előző tulajdonos a növényzet egy részét letermelte.

Turisztikai fejlesztések nem történtek a térségben, ezért a Nagypincei utca melletti területet a Gizella utcától nyugatra korábban már településközpont vegyes területbe sorolta egy módosítás, mivel inkább arra volt a tulajdonosoknak igénye. A Szent János árok menti területek is várnak még a fejlesztési szándéokra.

A tervezési terület a Szabályozási terv 8. szelvényén található.



Településszerkezeti terv részlet a módosítás határával (3. és 4. módosítás térsége)



A hatályos Szabályozási terv részlet (8. szelvény részlete)

Területfelhasználás, épített környezet vizsgálata

Az előzőekben is említésre került, hogy a térség beépítetlen, fejlesztések nem történtek. A Gizella utcától keletre csak a turisztikai területbe ékelődő Boldog Gizella-templom modern épülete áll, melyet 1993-ban szenteltek fel. Védettsége nincs. A térségben más épület nem található, a Gizella utcától nyugatra nemrég épült fel egy lakóépület, tőle nyugatabbra zártkerti épületek sorakoznak. Műemlék, műemléki környezet vagy régészeti terület nem érinti a területet, helyi védett épület sincs a közvetlen környezetben sem.



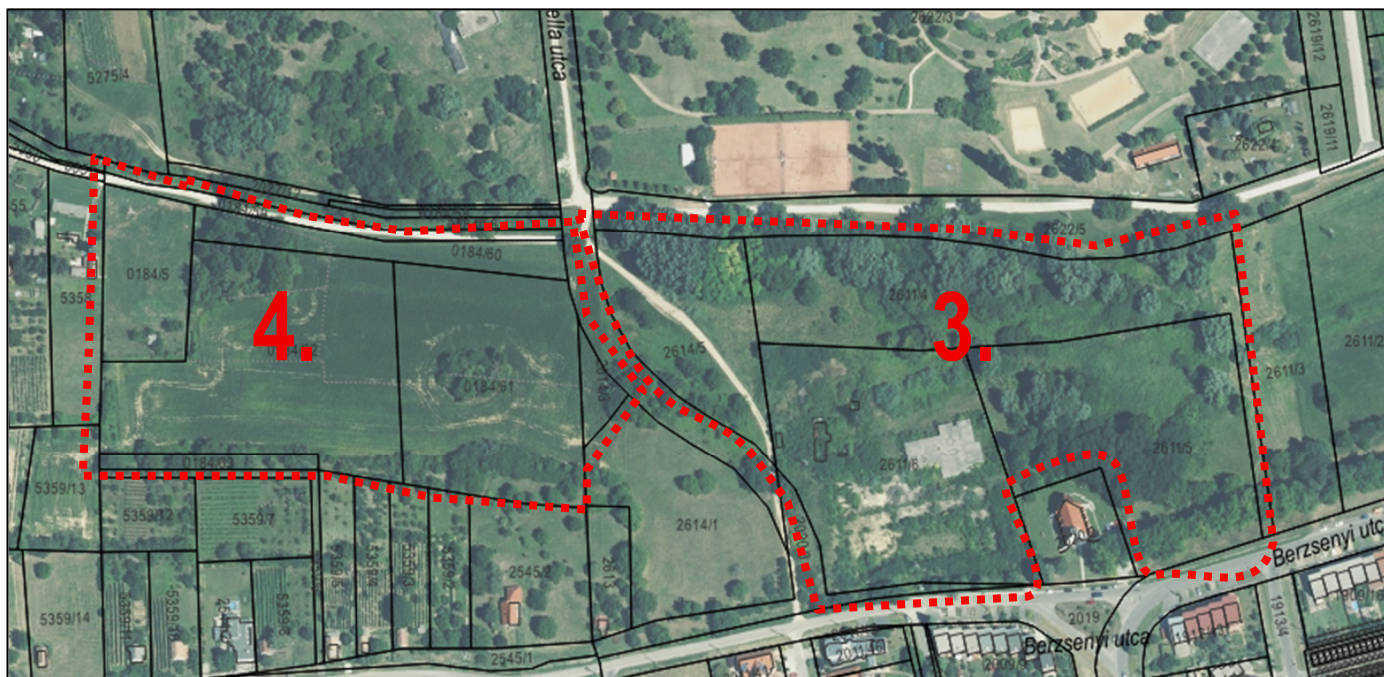
Boldog Gizella templom a turisztikai területbe ékelődve



A terület madártávlatból kb. 2015 körül (Civertan Bt)



A zöldfelületi csökkentéssel érintett terület mai állapota



A 3. és 4. részterület ortofotón (E-közmű)

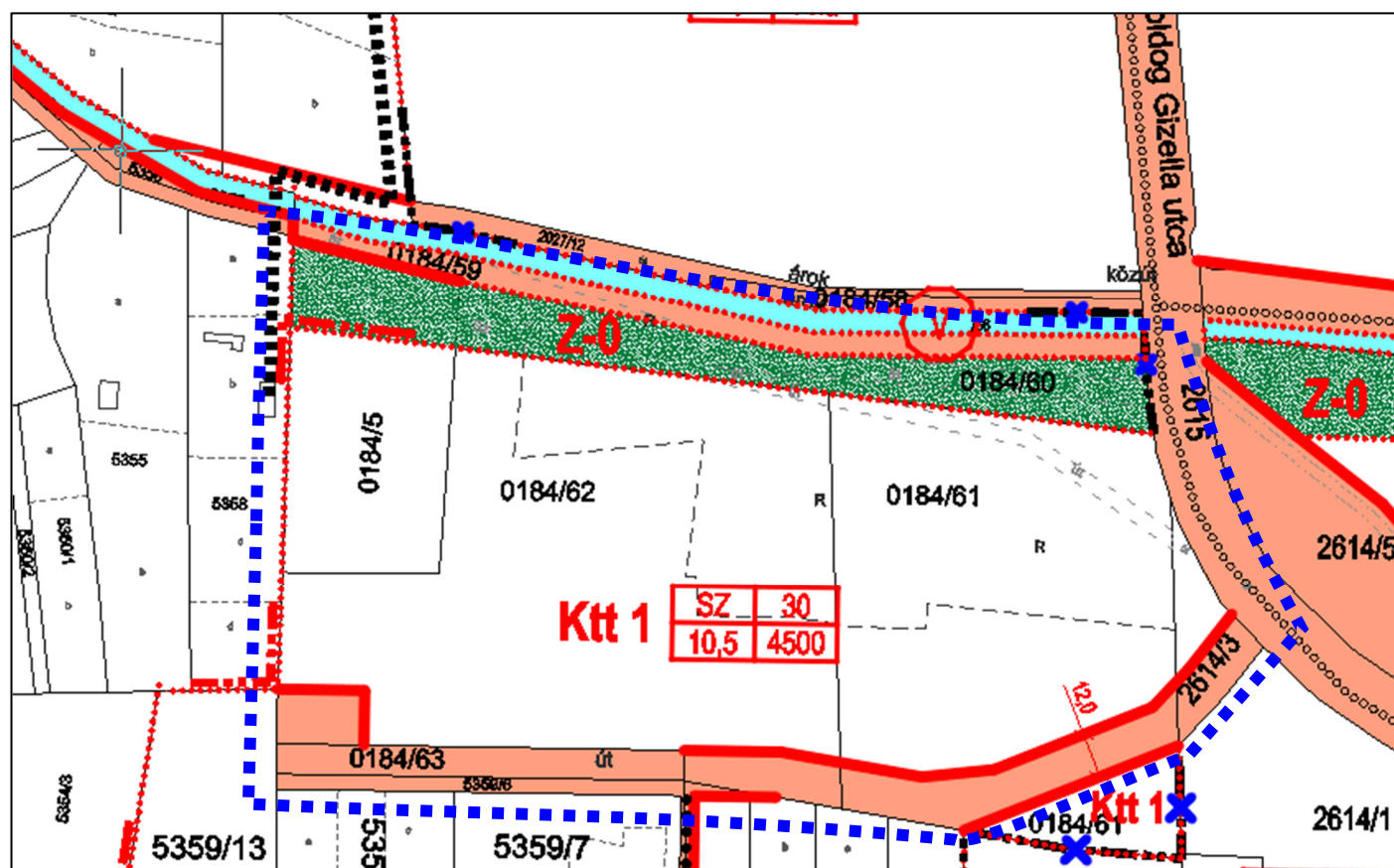
4. módosítás

Tervi előzmények, megvalósulás

A 3. módosítás területétől nyugatra, a Gizella utca túloldalán található, a hatályos TSZT-ben szintén Különleges terület-turisztikai területbe, a szabályozási terven Ktt1 jelű építési övezetbe sorolt terület terül el. A 0184/61, 0184/62, 2614/3 hrsz-ú ingatlanok déli részén a szabályozási terv 12 m széles közutat szabályoz ki, melynek már egy kis része megvalósult a 0184/63 hrsz-ú úttal. A területen nem valósultak meg fejlesztések és a Gizella utcába csatlakozó 2614/3 hrsz-ú utat is szeretné az önkormányzat megszüntetni, területét a területtől délre fekvő településközpont vegyes terület Vt1 jelű építési övezethez csatolni, a Gizella utca – Nagypincei utca útcsatlakozás miatti területigénybevétel ellentételezésért cserébe, így a 0184/61-62 hrsz-ú telkek déli részén sem indokolt a tervezett út megtartása. Az út megszűnését követően a terület visszasorolásra kerül különleges terület - turisztikai terület területfelhasználásba és a terület másképp kerülhet feltárára. Új beépítésre szánt terület nem keletkezik, mivel az út területe a Településszerkezeti terven különleges területbe sorolt. A TSZT részletet ld. a 3. módosítás bemutatásánál.

A 55/2025. (IV.17.) Képviselő-testületi határozatban a hrsz-ok tekintetében elírás történt, mely egy új képviselő-testületi határozattal (87/2025. (VI.19.) korrigálásra került, mindkét határozat a mellékletben található.

A tervezési terület a Szabályozási terv 8. szelvényén található.

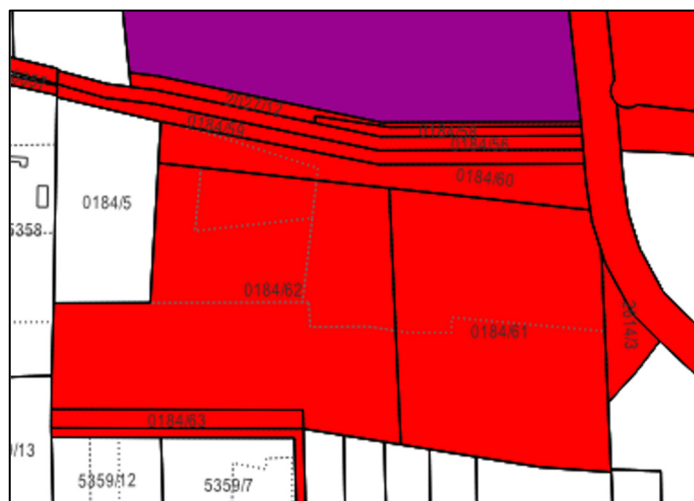


A hatályos Szabályozási terv részlet (8. szelvény részlete)

Területfelhasználás, épített környezet vizsgálata

Ez a korábban fejlesztésre kijelölt, használatban mezőgazdasági művelésben lévő terület is még beépítetlen, beépítése legfeljebb hosszú távon képzelhető el, mivel a 3-as módosítás területe - mely szervezettebben illeszkedik a meglévő települési területekhez - előbb kerülhet fejlesztésre. E terület feltárása nehézkes, mivel a Szent János árok mentén lévő jogi út is máshol halad. A Gizella utcáról csatlakozóan, a terület déli oldalán tervezett út törlésre kerül, mivel a csatlakozó út területe kompenzációs célt fog szolgálni a Gizella utca - Nagypincei utca csatlakozásánál igénybe vett területért cserébe. A területek önkormányzati tulajdonban vannak, a 0184/5 hrsz-ú telek kivételével, melynek megvétele is tervben van.

A terület tehát beépítetlen, épített környezet csak a Nagypincei utcai, zártkerti épületek, illetve a Gizella utca menti telken épült lakóház. Műemlék, műemléki környezet vagy régészeti terület nem érinti a területet, helyi védett épület sincs a közvetlen környezetben sem.



Tulajdonviszonyok vizsgálata (piros – önkormányzati tulajdon)



Művelési ágak vizsgálata



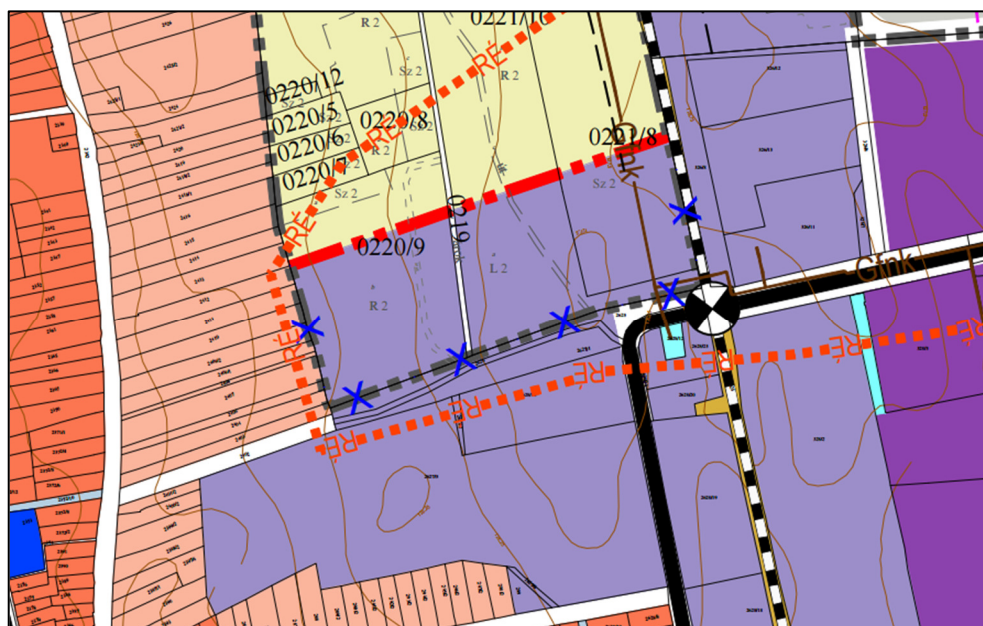
A terület madártávlatból (Civertan Bt) 2015

5. módosítás

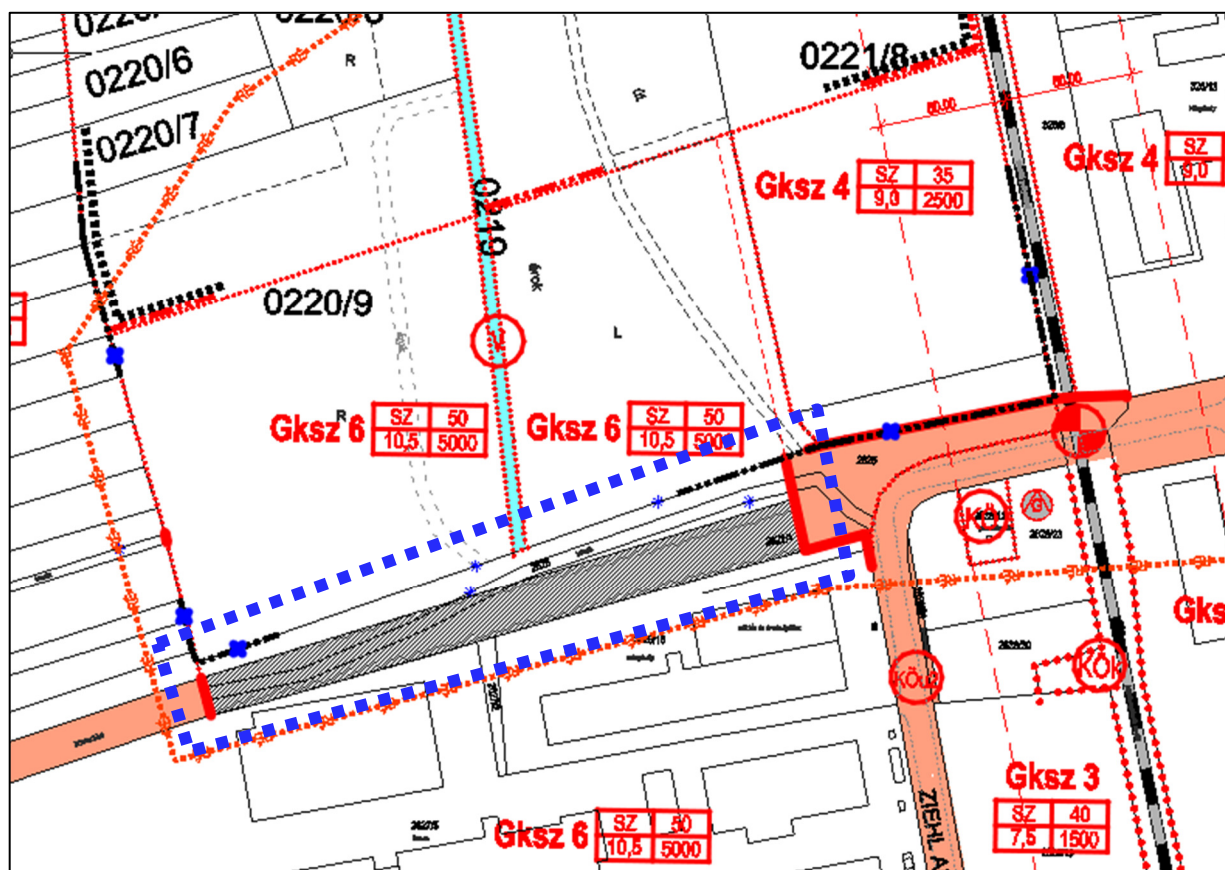
Tervi előzmények, megvalósulás

A Marcali 2626 és 2627/1 hrsz-ú ingatlanok a város keleti részén, kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe, Gksz6 jelű építési övezetbe tartoznak, meglévő és tervezett Gksz6 jelű építési övezet között fekszenek. A beépült gazdasági telephelyek északi határán és egyben a belterület határán húzódnak a 2625 hrsz-ú telekkel együtt. A 2626 hrsz-ú telek között, a másik kettő telek beépítetlen terület, mindhárom telek önkormányzati tulajdonban van. A 2626 és 2627/1 hrsz-ú telkek nagy részét „be nem építhető terület”-ként jelöli a hatályos Szabályozási terv. A terület eredetileg közműsávot jelöl, vízvezeték és elektromos vezeték halad a területén, de egyéb korlátozás jelölése már nem szükséges. A 2626 hrsz-ú út megszüntetésre kerül, ahogy ezt a hatályos terven a javasolt megszüntető jelek is jelölik. A 2626 hrsz-ú út - bár jogilag folytatódik a Táncsics Mihály utca felé - nincs közúti szerepe, ezért is javasolta megszüntetésre a hatályos terv is.

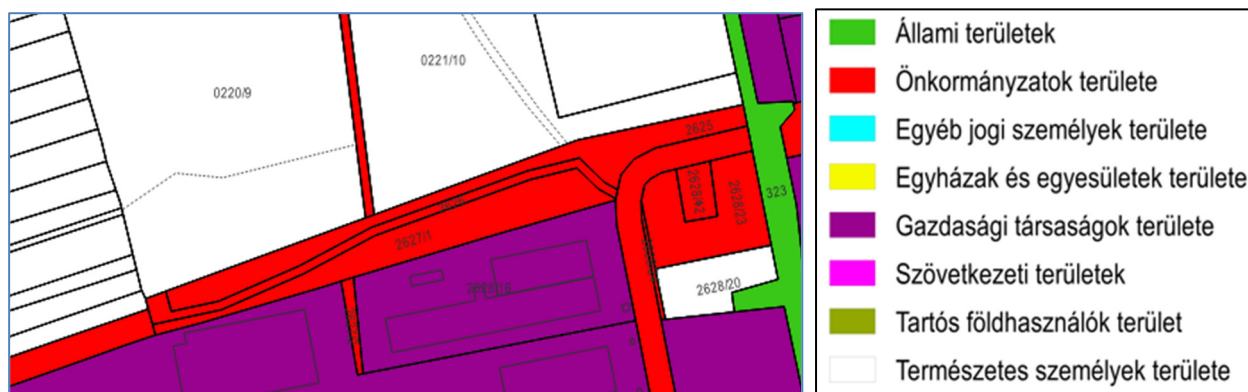
A tervezési terület a Szabályozási terv 9. és 10. szelvényén található.



Hatályos Településszerkezeti terv



A hatályos Szabályozási terv részlete



Tulajdonviszonyok

Területfelhasználás, épített környezet vizsgálata

Az egymással párhuzamosan futó 3 telek (közút és beépítetlen telkek) a valóságban zöldfelületek, illetve a 2626 hrsz-ú közút földútként létezik az északi, részben bebokrosodott területek felé halad. A későbbiekben az ott meglévő ZIEHL -ABEGG Magyarország Kft üzemi telephelyének bővítésére kerül sor északi irányban, területcserékkel, telekalakításokkal. A cég ugyanis kinőtte a területét és a fejlesztéshez további területre van szükségük. A módosítás során törlésre kerülne a beépítést korlátozó területsáv. A bővítési szándékkal rendelkező ZIEHL-ABEGG Kft villanymotorokat és ventilátoralkatrészeket előállításával foglalkozik, a telephelyen földszintes, 2 szintes, jellemzően lapostetős épületek, csarnokok találhatók. A bővítési szándék régóta megfogalmazódott az északi irányban kijelölt szintén Gksz6 jelű építési övezetbe sorolt területek felé, de a telekalakításokat megnehezíti a belterülethatár is. A módosítás a „be nem építhető terület” törlésére irányul csak.

A Ziehl-Abegg utca északi részén egy kisebb telephely is található a Noa Kft telephelye, melyet a ZIEHL-ABEGG Kft telephelye vesz körül. A Noa Kft gépkocsik belső borításait, ülészatokat gyárt és forgalmaz, földszintes, alacsony hajlásszögű épületek találhatók a telephelyen.

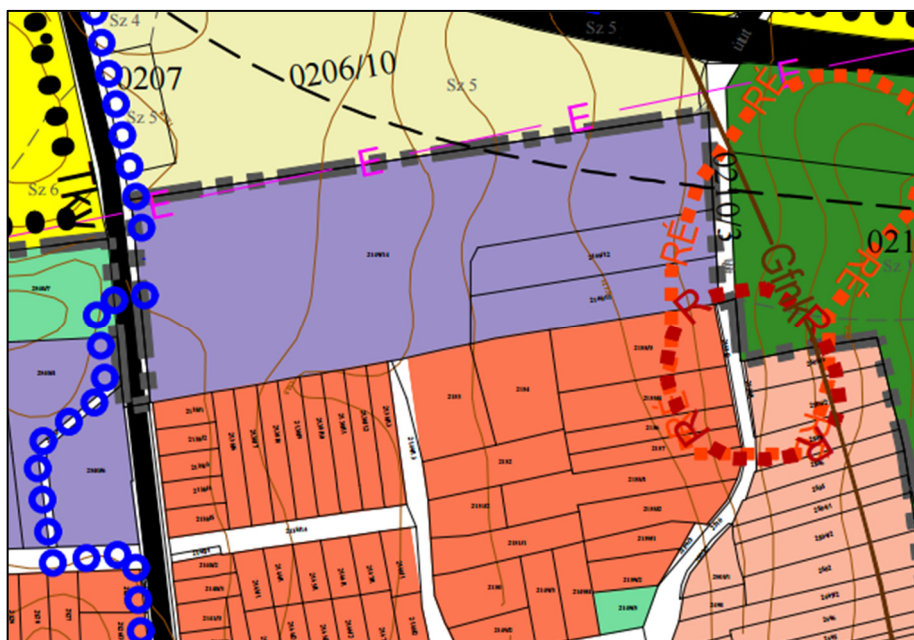


Ortofotó (E-közmű)

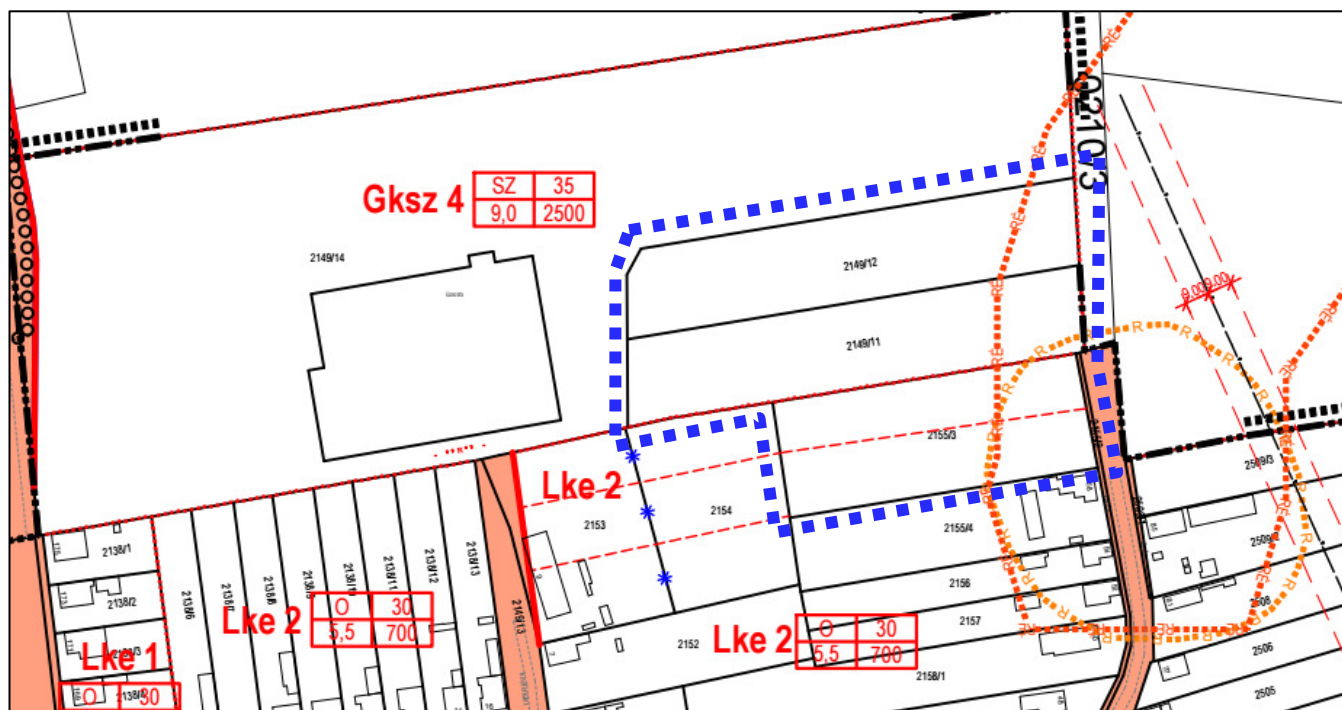
A módosítással érintett telkek környezetében műemlék, műemléki környezet nem található, azonban egy nagyobb kiterjedésű régészeti érdekű terület érinti, mely azonban a módosítást nem korlátozza.

6. módosítás

A Marcali belterületének északi részén található 2149/15-18 és 2155/3 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezte. A 2149/15-18 hrsz-ú ingatlanok a hatályos Szabályozási terven **Kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz 4 jelű építési övezetbe** tartoznak, a Tesco áruház beépítetlen területével határosak. A szomszédos - Bem utca végén található - 2155/3 hrsz-ú telek **Kertvárosias lakóterület Lke 2 jelű építési övezetbe** sorolt. A tervezési terület a Szabályozási terv 2. szelvényén található.



Hatályos Településszerkezeti terv kivonata



A hatályos Szabályozási terv részlete

A területek még beépítetlenek, a hatályos terv óta azonban a Gksz 4 jelű építési övezetbe tartozó korábbi két telek (2149/11-12 hrsz) három telekre osztódtak egy magánúttal, így keletkezett a 2149/15-17 hrsz-ú telkek és a 2149/18 hrsz-ú magánút. A felsorolt területeket egységesen Kertvárosias lakóterület külön építési övezetbe kérik átsorolni lakókert megvalósítása céljából.



A terület ortofotón (E-közmű)

Területfelhasználás, épített környezet vizsgálata

Az érintett terület Marcali északi részén, egyrészt a Tesco áruház mögötti beépítetlen gazdasági területen, másrészt a kiscimbai településrészen a Bem utca északi végén helyezkedik el. A Bem utca keleti oldalán hagyományos falusias lakóterületi karakterű épületek találhatók, hosszú keskeny telkekkel, míg a nyugati oldal a Noszlopy Gáspár utcáig kisebb telkes, kertvárosias karakterű lakóterület. Ennek utolsó telke és az attól északabbra lévő gazdasági terület a fejlesztés területe. Az utca túloldalán már mezőgazdasági területek terülnek el. A Bem utca részben földútként folytatódik jelenleg, de csatlakozik a 68-as főúthoz is. A csatlakozó területen a Bem utcai lakóépületek földszintes, hagyományos ormfalas és sátoztetős épületek, falusias arcúval. A Tesco áruház földszintes, doboz jellegű csarnok épület, a telek hátsó telekhatára mentén fasor húzódik.



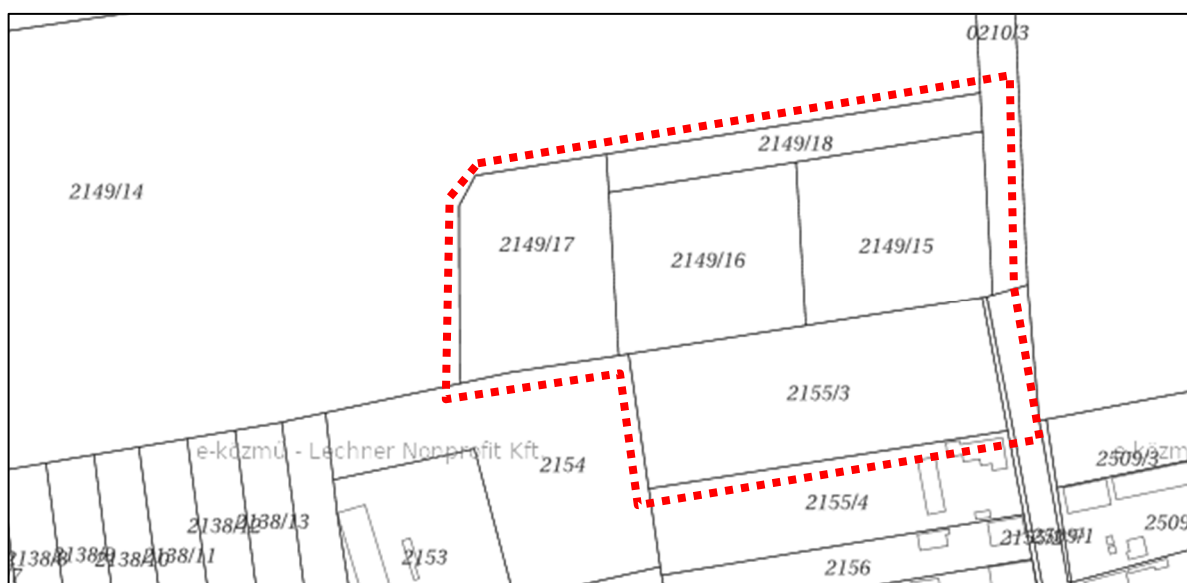
A Bem utca vége



A terület a Bem utca felől



A terület a 68-as út felől



Alaptérkép (E-közmű)

Telekstruktúra

A jelenlegi fejlesztési terület a Gksz4 jelű építési övezetbe tartozó területen 3 db egyforma méretű beépítetlen területből és egy magánútból áll, míg az Lke 2 jelű építési övezetbe tartozó telek egy, a környezetétől elütően nagyobb méretű telek. Mindegyik terület magántulajdonban van, összesen kicsivel több, mint 1,5 ha a teljes terület a módosítandó terület.

Helyrajzi szám	Tulajdonos	Művelési ág	Terület (m ²)
2149/15	Természetes személyek területe	kivett beépítetlen terület	3027
2149/16	Természetes személyek területe	kivett beépítetlen terület	3027
2149/17	Természetes személyek területe	kivett beépítetlen terület	3027
2149/18	Természetes személyek területe	kivett, közforgalom elől elzárt magánút	1421
2155/3	Természetes személyek területe	kivett beépítetlen terület	4805
			Összesen: 15307 m²

7. módosítás

Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2013. (VI.28.) önkormányzati rendelet néhány előírásának szövegbeli pontosítása. A módosítandó hatályos előírásokat az Alátámasztó munkarész tartalmazza a rövid indoklással együtt.

1.8. A táji és természeti adottságok vizsgálata

Marcali a 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.

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 módosításokra vonatkozó vizsgálatokat az Alátámasztó munkarész 2.1. fejezete tartalmazza.

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 módosításokra vonatkozó vizsgálatokat az Alátámasztó munkarész 2.1. fejezete tartalmazza.

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 szükséges közlekedési vizsgálatát az Alátámasztó munkarész 3. fejezete tartalmazza.

1.12. Közművek

A módosítással érintett területeken a szükséges közművek kiépítettek, rendelkezésre állnak, illetve a 3. és 4. módosítás területén beépítés hiányában a kiépítés még nem történt meg, de a közműkapacitások 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.

Az 1. módosítás területe a Déli alközponti lakóterület átalakulóban lévő tömbbelsője, ahol a meglévő, kialakult kertvárosias lakóterület Lk8 jelű építési övezet és a tervezett Lke3 jelű építési övezet határát indokolt módosítani, mivel az egyes megvalósult telekhatárokkal nem egyezik az övezethatár. A tömbbelső még teljesen beépítetlen. A külső utak (Szigetvári, Kaposvári utcák) menti beépítések hagyományos fésűs beépítések keskeny telkekkel, sűrűn beépített, előkert nélküli lakóépületállománnyal, harmonikus utcaképpel rendelkeznek.

A 2. módosítás egy telket érint, a Liget utca 1638/136 hrsz-ú ingatlanra 15 db szolgálati lakás építését tervezi az önkormányzat. A meglévő épület zártan épült, a beépítési mód azonban a Vt 15 jelű építési övezetben szabadon álló, ezért azt módosítani kell az új épület építéséhez. A telek beépítetlen részét ma közterület jellegűen használják.

A 3. módosítás területe a Marcali Városi Fürdő és Szabadidőközpont területétől délre eső 2611/4, 2611/5 és 2611/6 hrsz-ú ingatlanok Különleges terület-turisztikai terület Ktt 1 jelű építési övezetbe vannak besorolva. A 2611/4 hrsz-ú ingatlant a szabályozási terv teljes egészében megtartandó, kialakítandó zöldfelületként szabályozza, így azon épület nem létesíthető, mely ellentmondó szabályozás. A különleges turisztikai terület jelenleg beépítetlen.

A 4. módosítás szintén Különleges terület-turisztikai terület Ktt 1 jelű építési övezetbe sorolt telkek területét érinti a Gizella utcától nyugatra, itt a feltárást kell újragondolni, mivel a jelenleg tervezett feltárást szeretné az önkormányzat megszüntetni.

Az 5. módosítás területe a Gksz6 jelű építési övezetben lévő Ziehl Abegg Kft telephelyének bővítési igényével kapcsolatosan merült fel, akik csak északi irányban tudnak terjeszkedni, ahol szintén Gksz 6 jelű építési övezet szabályozott, de az még külterületi fekvésű terület. A kettő építési övezet között egy be nem építhető területet jelölt ki a hatályos terv, közműsáv céljára. Közművek és út is halad a területen, az út megszüntetését tervezi már a hatályos terv is. A megszüntetendő út melletti területek beépíthetnek.

A 6. módosítás Marcali belterületének északi részén található 2149/15-18 és 2155/3 hrsz-ú ingatlanokat érinti a Tesco áruházról keletre. A 2149/15-18 hrsz-ú ingatlanok a hatályos Szabályozási terven *Kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz 4 jelű építési övezetbe* tartoznak, a Tesco áruház beépítetlen területével határosak. A szomszédos - Bem utca végén található - 2155/3 hrsz-ú telek *Kertvárosias lakóterület Lke 2 jelű építési övezetbe* sorolt. A területek még beépítetlenek, a hatályos terv óta azonban a Gksz 4 jelű építési övezetbe tartozó korábbi két telek (2149/11-12 hrsz) három telekre osztódtak egy magánúttal, így keletkezett a 2149/15-17 hrsz-ú telkek és a 2149/18 hrsz-ú magánút. A felsorolt területeket egységesen Kertvárosias lakóterület külön építési övezetbe kéri átsorolni lakókert megvalósítása céljából. A területre Telepítési tanulmányterv készült, mely a Mellékletbe található.

A 7. módosítás a hatályos HÉSZ egyes előírásának pontosítását, egyértelműsítését jelenti.

A módosítással érintett területek és környezetük vizsgálata alapján a meghatározott településrendezési célok megfelelnek a Településfejlesztési Konceptióban foglaltaknak. 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 .../2025 (.....)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: Bereczk Balázs polgármester
Határidő: azonnal

1. melléklet a .../2025. (...) sz. határozathoz

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

1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

Területfelhasználás

Marcali belterület északi részén a strandfürdőtől délre lévő beépítetlen Különleges terület - turisztikai területbe sorolt területbe tartozó, a Gizella utca nyugati oldalán lévő 2614/3 hrsz-ú terület a délről szomszédos településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra.

2. VÁLTOZÁSOK

Belterületen lévő, beépítésre szánt területet érint a változás, de új beépítésre szánt terület nem keletkezik. Az 1. pont szerinti területi változás a következő:

Mód. jele	Jelenlegi területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület ha
1	különleges terület – turisztikai terület (Ktt1)	településközpont vegyes terület (Vt1)	0,0687

3. TERÜLETI MÉRLEG

Az 1. pont szerinti terület különleges terület- turisztikai terület csökken 0,0687 ha területtel, ugyanakkor a településközpont vegyes terület ugyanennyi területtel nő.

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A MATrT Országos Szerkezeti tervén és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti tervén a módosítás területe települési térségbe tartoznak. A módosítással érintett területre nem fed rá olyan kiemelt térségi vagy OTrT szerinti övezet, amely korlátozná a változtatást. Új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK

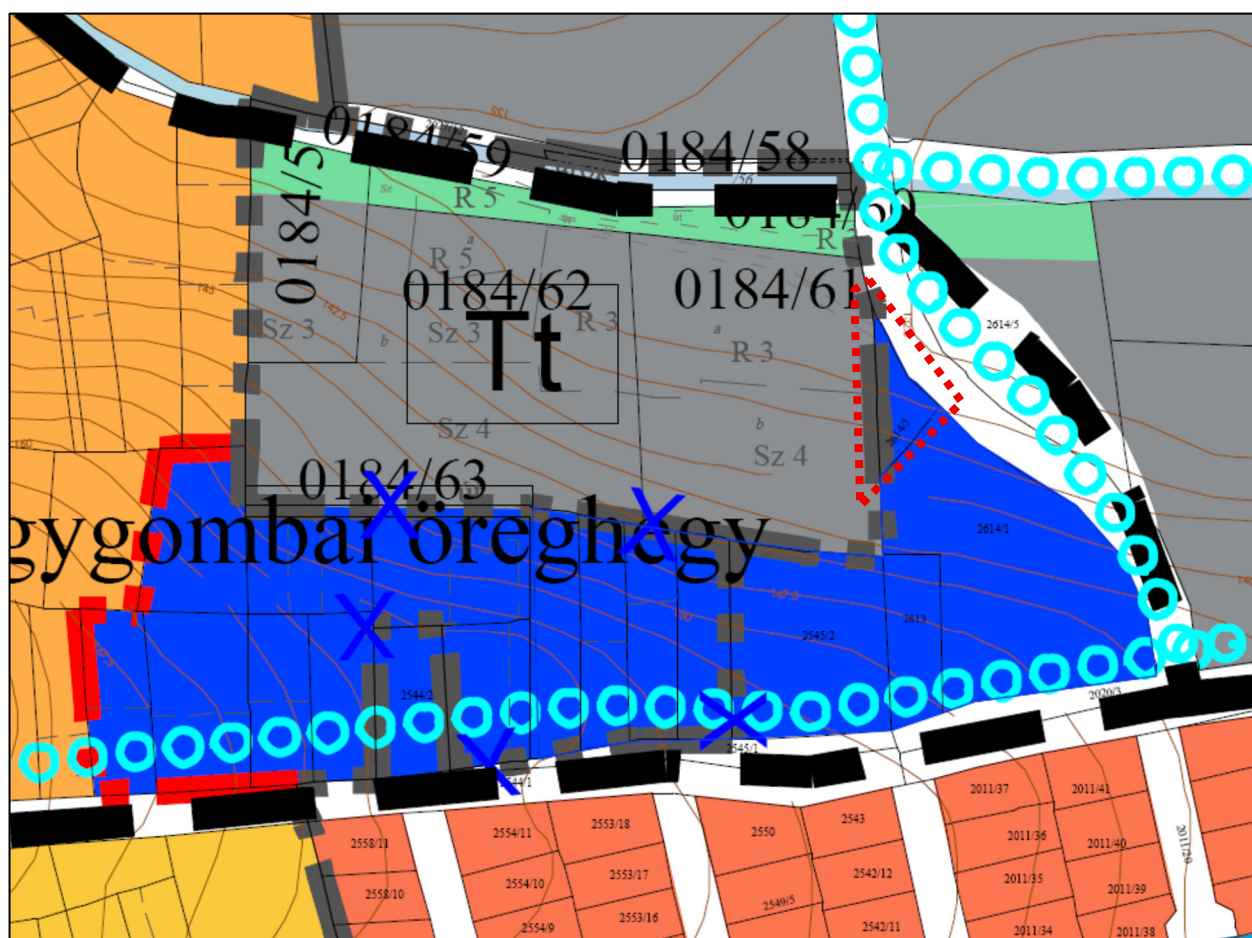
A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv). 8.§ (3) bekezdés b) pontja szerint:

„(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell: a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését, b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken.”

A területek biológiai aktivitás értékének számításáról a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet rendelkezik.

A módosítás következtében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték számítását nem kell elvégezni.

2. melléklet a .../2025. (...) sz. határozathoz



Településszerkezeti terv módosítás részlet (4. módosítás)

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

[1] A rendelet célja, hogy meghatározza Marcali Város területének, telkeinek felhasználására és az építés helyi rendjére vonatkozó szabályokat.

[2] Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 11. mellékletében felsorolt véleményező és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2013.(VI.28.) önkormányzati rendelet 23. §-ban foglalt táblázat a következő 14. sorral egészül ki:

1	(övezeti jel)	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagassá g m	Legnagyobb szintterületi mutató m2/m2	legkisebb területe m2	minimális zöldfelületi aránya %)
2	Lke14	SZ	30	7,5	0,75	600	50

2. §

(1) A Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2013.(VI.28.) önkormányzati rendelet 24. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) *Falusias lakóterület építési övezeteiben melléképületként*

- gépjárműtároló,*
- az épület(ek) rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb tároló,*
- műhely,*
- nyárikonyha,*
- állattartó épület*

helyezhető el a főépülethez hozzáépítve, vagy a főépület mögött, annak takarásában szabad elhelyezni, az adott építési övezetre vonatkozó elő-, oldal- és hátsókert előírásainak megfelelően.”

(2) A Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2013.(VI.28.) önkormányzati rendelet 24. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) *Falusias lakóterületen a melléképítmények közül kizárólag:*

- közmű-becsatlakozási műtárgy,*
- hulladéktároló-tároló,*
- épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,*
- kerti építmény,*
- húsfüstölő, jégverem, zöldségverem*
- ól, állatkifutó,*
- trágyatároló, komposztáló*
- siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló*
- 6 m-nél nem magasabb építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop*

helyezhető el.”

3. §

A Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2013.(VI.28.) önkormányzati rendelet 25. §-ban foglalt táblázat a következő 15a. sorral egészül ki:

1	(övezeti jel	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %)
2	Vt 15*	Z	25	7,5	1000	40

4. §

A Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2013.(VI.28.) önkormányzati rendelet 39. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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. A Ktt1 jelű építési övezetben elhelyezhető időkotha is.”

5. §

(1) A Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2013.(VI.28.) önkormányzati rendelet 49. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Kertes mezőgazdasági területen a szerszámok és a termények tárolását, a borturizmust szolgáló, gazdasági épület, prэшáz és terepszint alatti építmény (pince) létesíthető.”

(2) A Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2013.(VI.28.) önkormányzati rendelet 49. § (5)–(7) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(5) A beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m².

(6) Az épületmagasság legfeljebb 4 m lehet, de az épület legmagasabb pontja a 6 m-t nem haladhatja meg, mely lejtős terep esetén a lejtő aljától mérendő.

(7) A beépítés mértéke nem haladhatja meg a telek területének 3 %-át és legfeljebb 150 m² bruttó alapterületű, a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető.”

(3) A Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2013.(VI.28.) önkormányzati rendelet 49. § (13) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(13) Szakrális épület (kápolna) és építmény (kereszt, kőkép, szobor) a telek méretétől függetlenül legfeljebb 10 m² bruttó alapterülettel létesíthető.”

6. §

(1) A Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2013.(VI.28.) önkormányzati rendelet 50. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Kertes borvidéki mezőgazdasági területen csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken kizárólag egyetlen a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló épület (prэшáz, borház), borospince létesíthető.”

(2) A Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2013.(VI.28.) önkormányzati rendelet 50. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m².”

(3) A Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2013.(VI.28.) önkormányzati rendelet 50. § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) Szakrális épület (kápolna) és építmény (kereszt, kőkép, szobor) szőlőműveléssel nem hasznosított területen is, a telek méretétől függetlenül létesíthető, legfeljebb 3 %-os beépítettséggel, legfeljebb 10 m² bruttó alapterülettel.”

7. §

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

8. §

A Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2013.(VI.28.) önkormányzati rendelet 6. § (15) bekezdésében a „lakóépület” szövegrész helyébe az „épület” szöveg lép.

9. §

Hatályát veszti a Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2013.(VI.28.) önkormányzati rendelet

- a) 13. § (6) bekezdése,
- b) 16. alcím címe,
- c) 16. § (5) bekezdése,
- d) 49. § (9) bekezdése,
- e) 50. § (8) bekezdése.

10. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Bereczk Balázs
polgármester

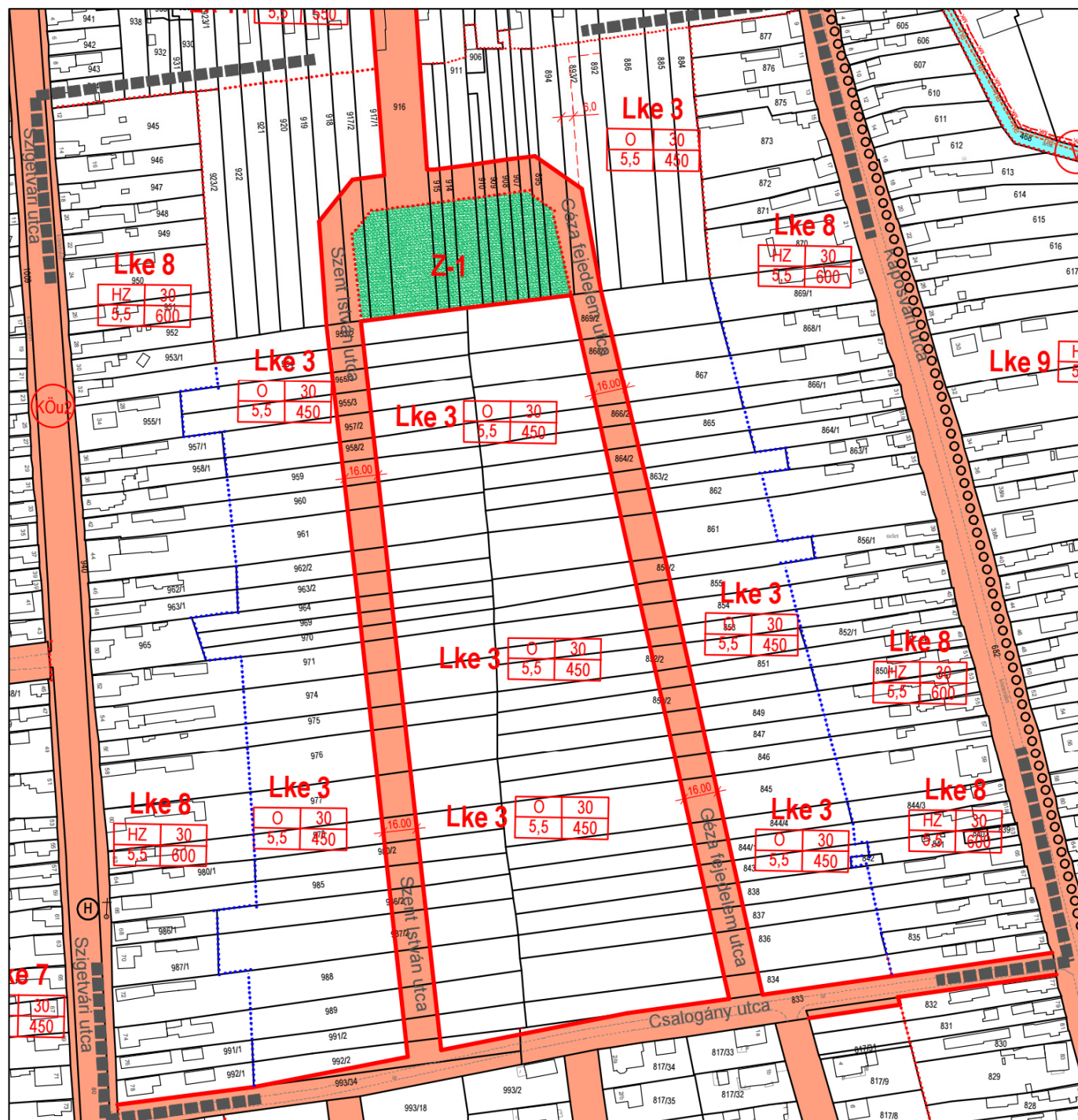
Bödöné Dr. Molnár Irén
címetes főjegyző

1. melléklet az .../... (....) önkormányzati rendelethez

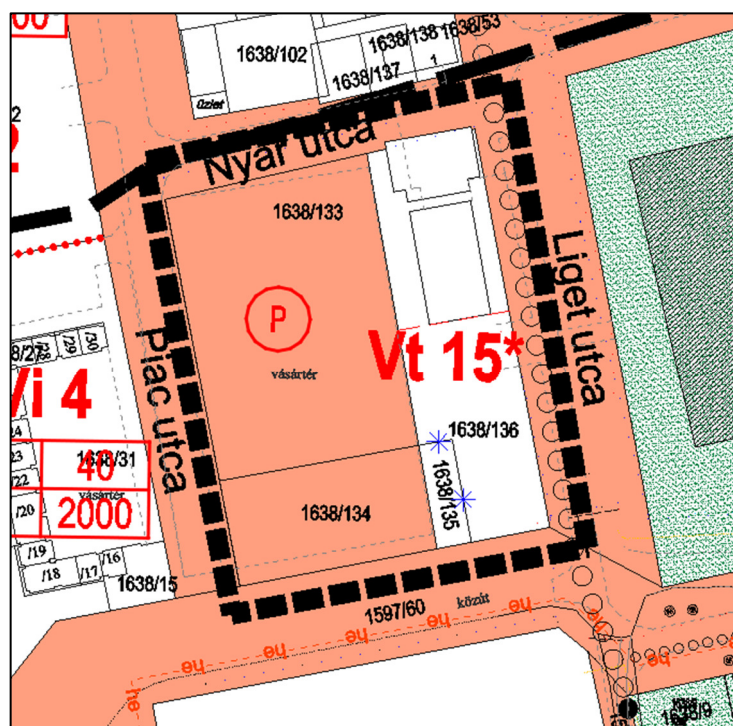
„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 1_melleklet - 1. számú melléklet SZT-1 Szabályozási terv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

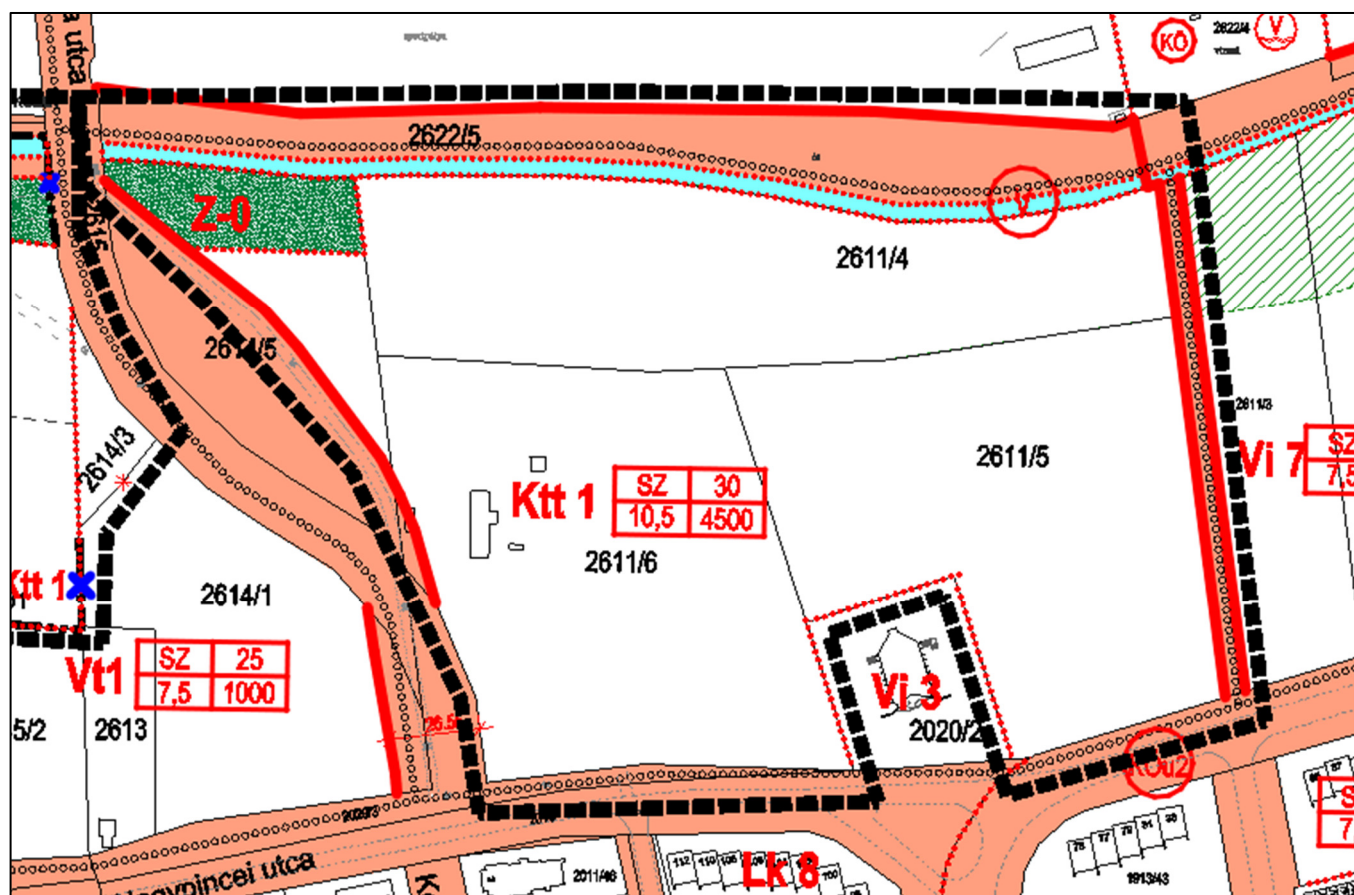
A módosítások során módosul az 1., 2., 8., 9., 10., 17., 21., 24. szelvény, de összességében a teljes 1. melléklet cserélődik. A jelen dokumentációban kiemelve a módosítások területét mutatjuk be



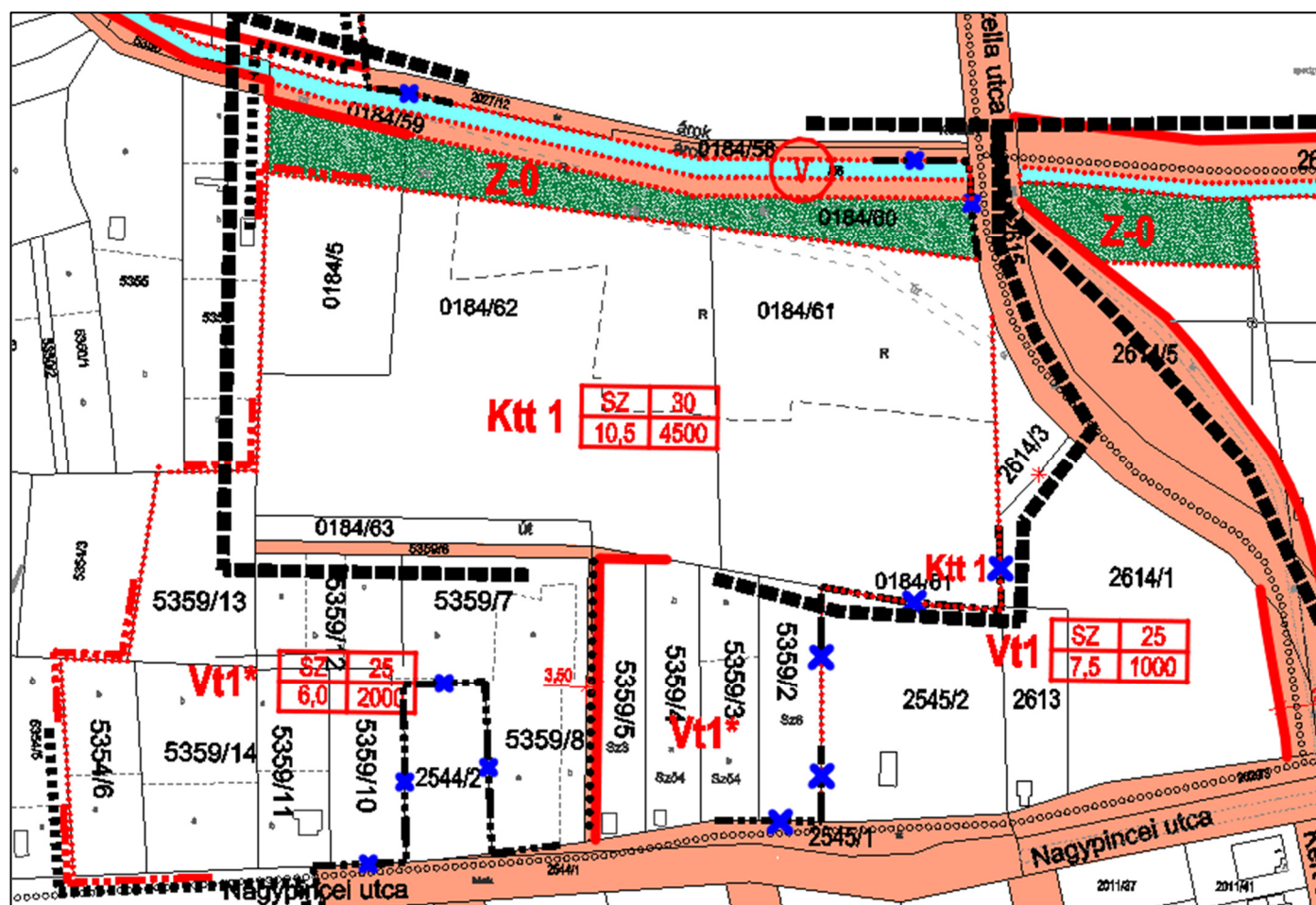
Szabályozási terv módosítás 21. és 24. szelvény (1. módosítás)



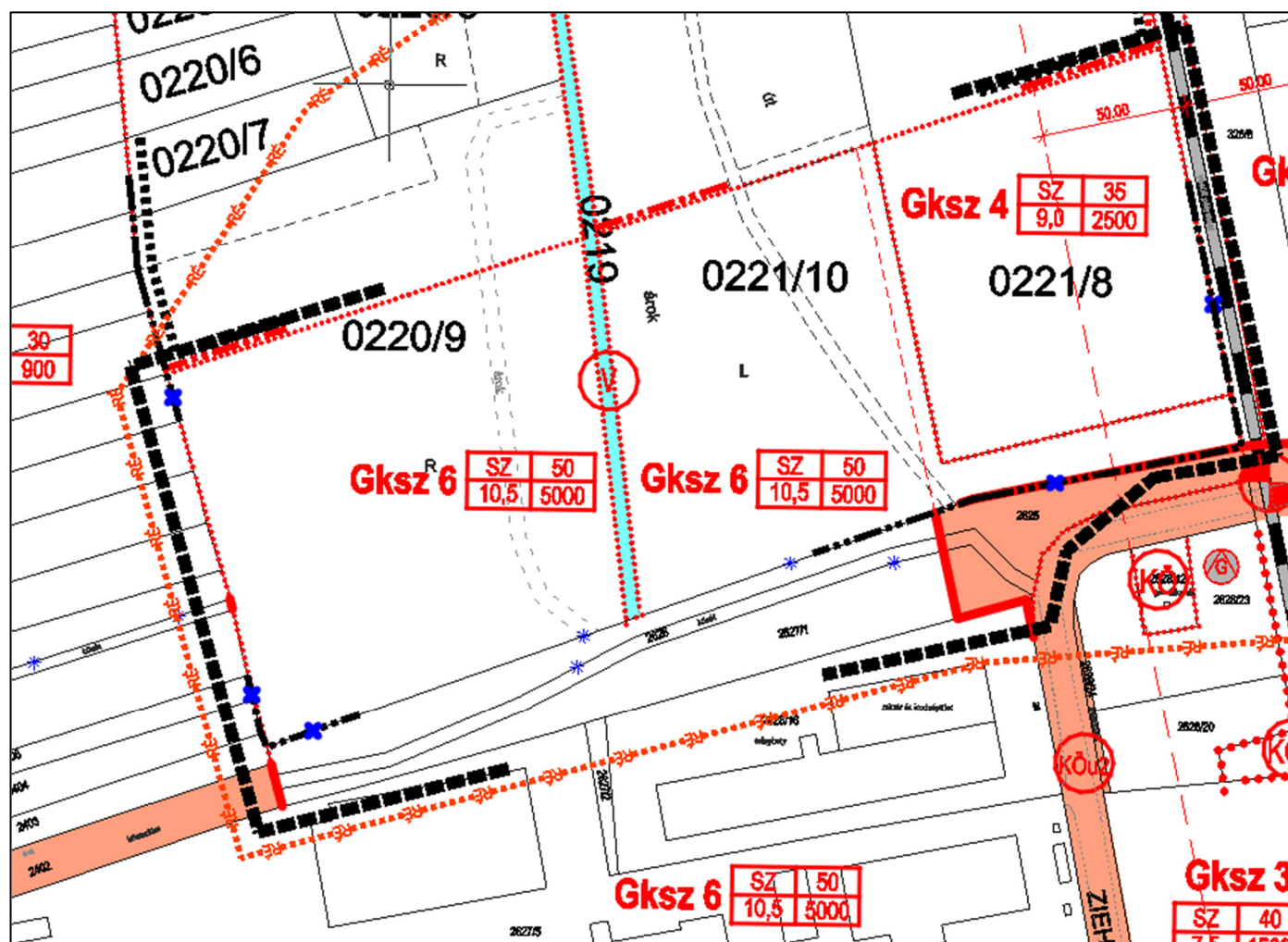
Szabályozási terv módosítás 17. szelvény (2. módosítás)



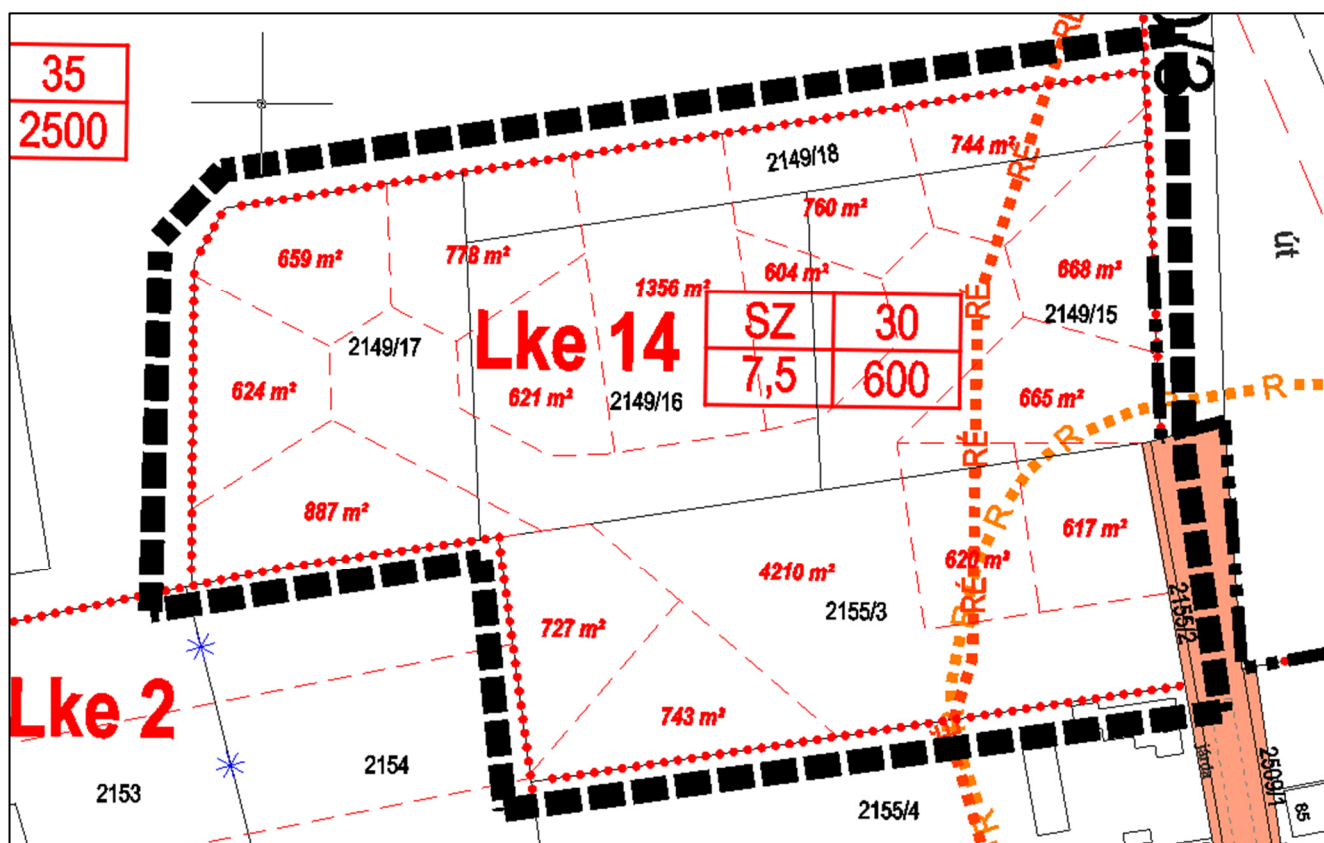
Szabályozási terv módosítás 8. szelvény (3. módosítás)



Szabályozási terv módosítás 8. szelvény (4. módosítás)



Szabályozási terv módosítás 9. és 10. szelvény (5. módosítás)



Szabályozási terv módosítás 1. és 2. módosítás (6. módosítás)

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

1.1. Településrendezési javaslatok, javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

1. módosítás

A Dózsa György utca – Kaposvári utca – Csalogány utca – Szigetvári utcák által határolt tömbbelsőt - a Dózsa György utca menti területet leszámítva - *kertvárosias lakóterületként* határozta meg a hatályos TSZT, a belső részen zöldterület jelölésével.

A Szabályozási terv a Szigetvári és Kaposvári utcák mentén Lke8 jelű építési övezetet határozott meg, míg a belső területek Lke3 jelű építési övezetbe tartoznak, azonban az építési övezetek határa nem követi a már kialakult telekhatárokat.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § (6) bekezdése szerint *„telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke, az erdőterületek, a mezőgazdasági területek, a vízgazdálkodási területek, a honvédelmi és katonai célú, valamint a természetközeli területek határa kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.”*

A fentiek miatt indokolt az Lke 3 jelű kertvárosias lakóterület építési övezethatár nyomvonalát felülvizsgálni és ahol lehet, a már kialakult telekhatárokhoz igazítani az egyszerűbb telekalakítás érdekében. A területen az elmúlt években gyakorlatilag nem történt telekalakítás, de a korábbi években néhány telek esetében már nem érnek be a tömb közepéig a telkek.

Ahol kialakultak a határoló utcai telkek hátsó telekhatárai, a jelenlegi telekhatárok, ott a hatályos tervi vonalat „beugrással” pontosítjuk.

A Szigetvári utcánál az alábbi hrsz-ú telkek esetében történik övezethatár pontosítás:

- 955/1
- 965
- 986/1
- 987/1

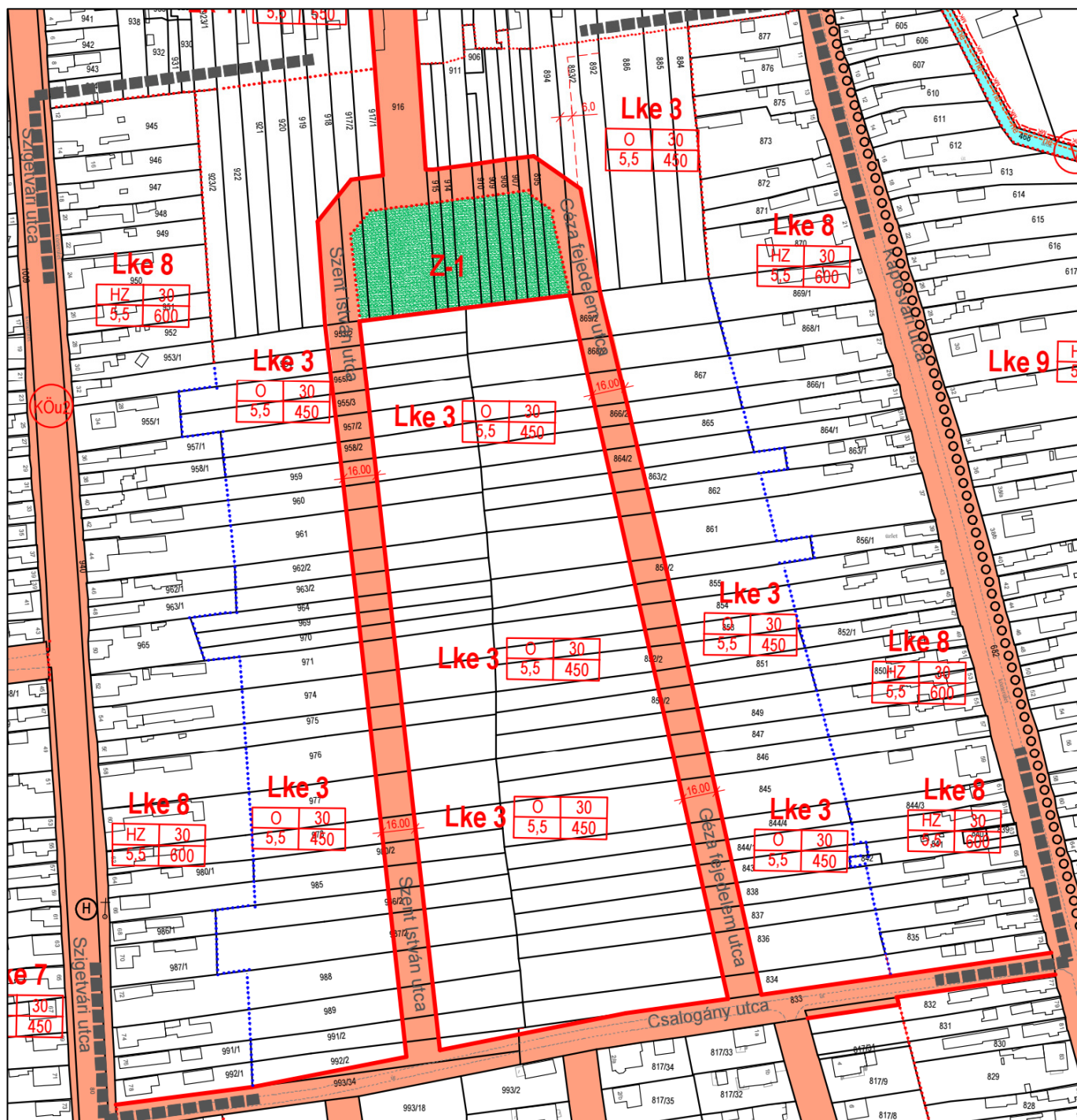
A kaposvári utcánál az alábbi hrsz-ú telkek esetében pontosítjuk az Lke8 jelű építési övezet határát:

- 863/1
- 856/1
- 841
- 842

Indokolt még a Szabályozási vonalak kismértékű korrekciója is (919 hrsz-ú telek keleti határánál, és a 892 keleti határánál, hogy a telkeket ne érintse a minimális telekalakítás se. A Kaposvári út menti telkek hátsó részén egy korábbi építési határvonal is szerepel a szabályozási terven (862-877 hrsz-ú telkek), mely törlésre kerül.

A módosítás a TSZT és a HÉSZ szöveges módosítását nem igényli, csak a szabályozási terv módosul.

A tervezési terület a Szabályozási terv 21. és 24. szelvényein található.



Szabályozási terv módosítás

2. módosítás

A Liget utca 1638/136 hrsz-ú telket a hatályos TSZT településközpont vegyes területbe sorolja. A telket befoglaló tömb a Liget utca – Nyár utca – Piac utca – Marczali Henrik utca által határolt terület.

A Liget utca menti 1638/136 hrsz-ú ingatlanra 15 db szolgálati lakás építését tervezi Marcali Város Önkormányzata. A terület a hatályos terven településközpont terület Vt 15 jelű építési övezetében fekszik. Az építési övezetben a beépítési mód szabadon álló. A szabályozási terven irányadó telekhatár került jelölésre, azonban ez csak javaslat és terület megosztása csak akkor lehetséges, ha az építési övezetben a beépítési mód zártorrúvá válik.

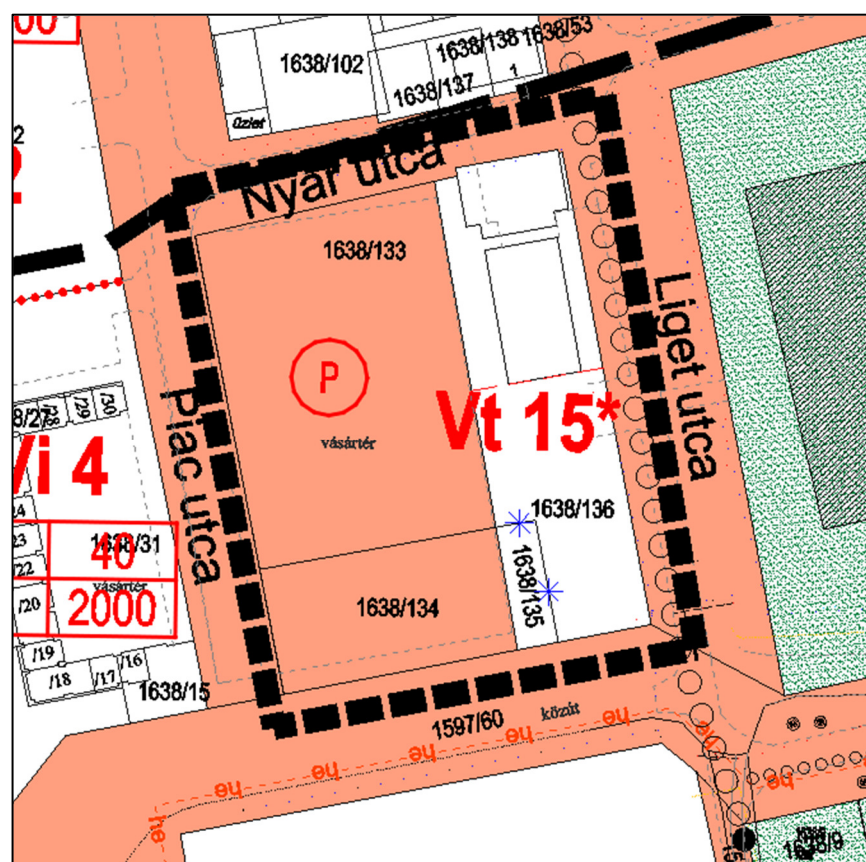
A Szabályozási terv a telket Vt15 jelű építési övezetbe sorolja, ahol szabadonálló beépítési móddal, 80 %-os beépítési mértékkel építhető épület, legfeljebb 12,5 m-es épületmagassággal. A zöldfelület mértéke kialakult, illetve minimum 10 %, a minimális telekméret 800 m². A hatályos terv megszüntetésre javasolja a Marczali Henrik utca felőli 1638/35 hrsz-ú telket. Az 1638/136 hrsz-

ú telek területe 1737 m², (lakóház, udvar), a 1638/135 hrsz-ú beépítetlen terület 154 m². Az északi telekrész a javasolt telekhatárral 860 m² kb, így a megosztás végrehajtható, a megmaradó telekrész is 800 m² feletti (890 m²).

Vt15 jelű építési övezet több helyen is található (1638/49 hrsz, Orgona utca, 23/1 hrsz, 1638/6 hrsz), ezért egy új Vt15* jelű építési övezet kerül kialakításra, ahol a paraméterek ugyanazok, de a beépítési mód zártosorú lesz.

A módosítás a TSZT módosítását nem igényli, a tervezési terület a Szabályozási terv 17. szelvényén található. Változik tehát a Szabályozási terv és a HÉSZ 25 § (4) bekezdésében lévő táblázat kiegészül a Vt15* jelű építési övezettel, ahol a paraméterek megegyeznek a Vt15 jelű építési övezet paramétereivel, egyedül a beépítési mód változik zártsorúvá.

	övezeti jel	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb területe m2	minimális zöldfelületi aránya %
19.	Vt 15*	Z	25	7,5	1000	40



Szabályozási terv módosítás

3. módosítás

Marcali Város Önkormányzata későbbi településfejlesztés céljából megvásárolta a Marcali 2611/4, 2611/5 és 2611/6 hrsz-ú ingatlanokat. A Nagypincei utcától északra fekvő térséget – a Gizella utcától nyugatra eső területtel együtt – az északra fekvő gyógyfürdő és az ott épült (de máig befejezetlen) szálloda közelsége miatt turisztikai fejlesztésekre jelölte ki az önkormányzat a hatályos tervben.

A 2611/4, 2611/5 és 2611/6 hrsz-ú ingatlanok a 2614/5 hrsz-ú telek Gizella utcai szabályozás után megmaradó területével együtt (mely szintén önkormányzati tulajdon) Különleges terület-turisztikai terület Ktt 1 jelű építési övezetbe vannak besorolva.

A HÉSZ 39.§ (1) bekezdése szerint a Ktt jelű építési övezetek „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.” Felmerült az építési övezetben olyan idősek otthona elhelyezhetősége is, mely részben turisztikai célokat is szolgálna, ezért szükséges az elhelyezhető épületek rendeltetésének körét bővíteni idősek otthonával. Az idősek otthona rendeltetés kissé eltér a felsoroltaktól, de miután

önkormányzati tulajdonú területekről van szó és önkormányzati beruházként épülhet bármilyen rendeltetés, ezért, ha meghiúsulna az idősek otthona, akkor a felsorolt rendeltetések megvalósíthatók maradnak.

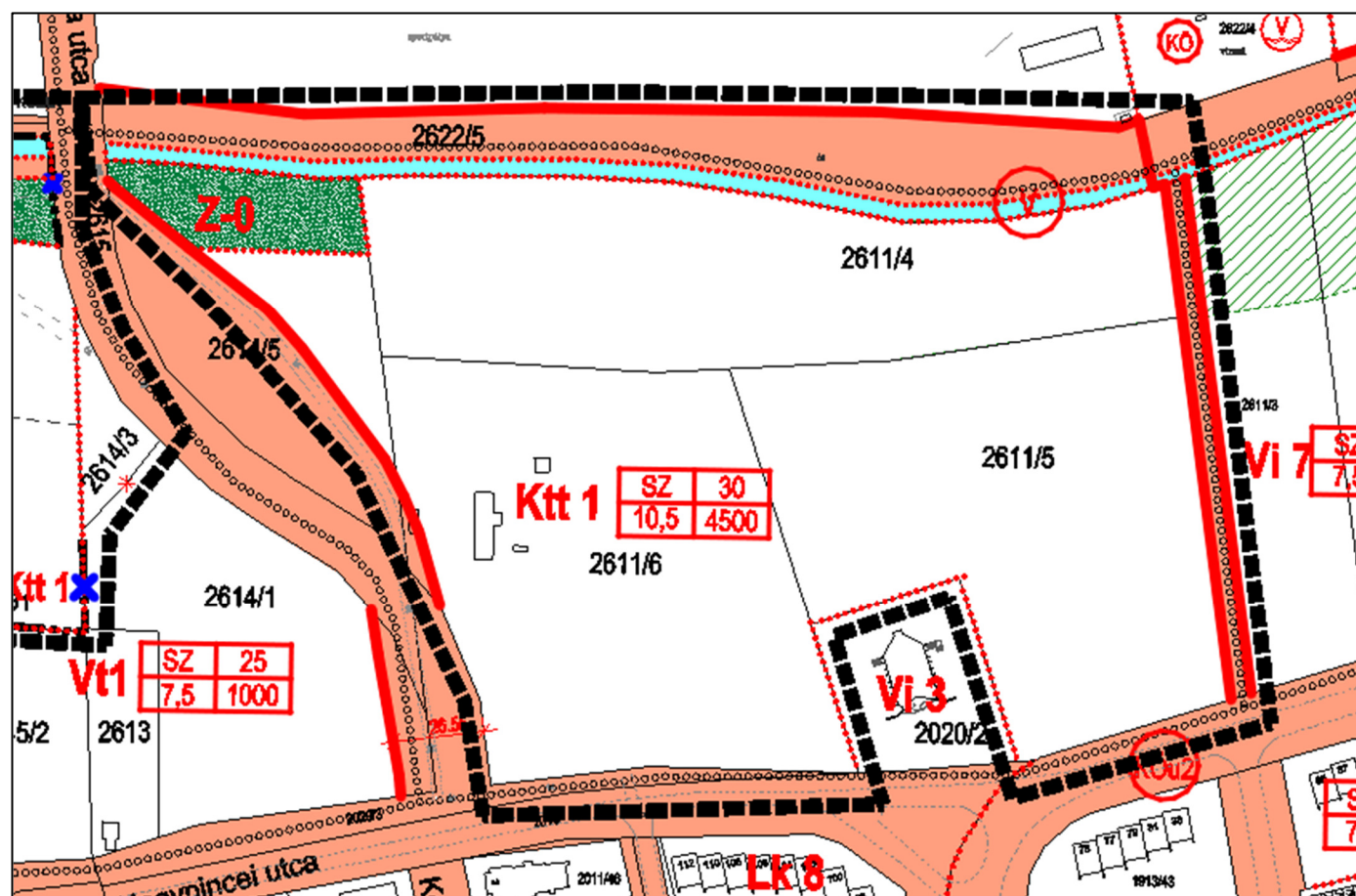
Az építési övezetben található telken szabadonállóan, legfeljebb 30 %-os beépítési mértékkel építhetők max. 10,5 m épületmagasságú épületek. A minimális telekméret 4500 m².

A hatályos szabályozási terv az akkor még idegen tulajdonban lévő 2611/4 hrsz-ú ingatlant teljes egészében „Megtartandó, kialakítandó zöldfelület”-ként szabályozta, így azon épület jelenleg nem létesíthető. Az ellentmondás feloldására (építési övezet, de beépítés nem lehetséges) szükséges a megtartandó, kialakítandó zöldfelületet a területről csökkenteni vagy törölni. A területen az előző tulajdonos a növényzet egy részét letermelte az út mentén, így az út mentén egy keskenyebb sávot nem indokolt megtartani. Mivel az önkormányzat tulajdonában van már a terület és önállóan fogja fejlesztesre felhasználni, ezért ahol érdemes, a kialakult zöldfelület megtartása biztosított lesz. A növényzet felmérésére nem került még sor, azt majd konkrét beruházás előtt célszerű elvégezni.

A módosítás a TSZT módosítását nem igényli. A Ktt-1 jelű építési övezetben a rendeltetések kerülnek bővítésre, de emiatt más építési övezet meghatározása felesleges, miután Ktt 1 jelű építési övezet a Gizella utca másik oldalán található még (4. módosítás területe), mely szintén önkormányzati tulajdonban van. Bár az idősek otthona csak ezen a területen merült fel, de problémát nem okoz, ha mindkét területre egyaránt vonatkozik a lehetőség. A HÉSZ 39.§- 81) bekezdése egészülne ki:

A Ktt-1 jelű építési övezetben elhelyezhető idősek otthona is. „

A tervezési terület a Szabályozási terv 8. szelvényén található.



4. módosítás:

A 3. módosítás területétől nyugatra, a Gizella utca túloldalán található, a hatályos TSZT-ben szintén Különleges terület-turisztikai területbe, a szabályozási terven Ktt1 jelű építési övezetbe sorolt terület kerül el.

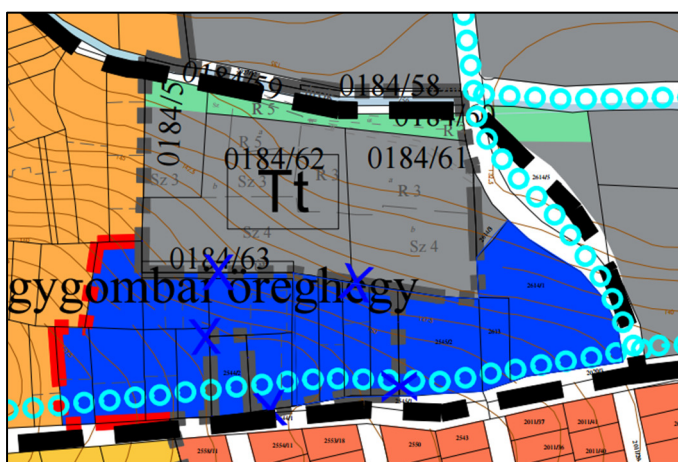
A hatályos szabályozási terv a 0184/61, 0184/62, 2614/3 hrsz-ú ingatlanokra egy 12 m széles közutat szabályoz ki. A területen nem valósultak meg a korábban kijelölt különleges terület - turisztikai terület területfelhasználáshoz kapcsolódó fejlesztések (elsősorban kemping volt tervben) és a Gizella utcába csatlakozó 2614/3 hrsz-ú utat is szeretné az önkormányzat megszüntetni, területét a területtől délre fekvő településközpont vegyes terület Vt1 jelű építési övezethez csatolni, a Gizella utca – Nagypincei utca útcsatlakozás miatti területigénybevétel ellentételezésért cserébe. A 0184/61-62 hrsz-ú telkek déli részén sem indokolt így a tervezett út megtartása. Az út megszűnését követően a terület visszasorolásra kerül különleges terület - turisztikai terület területfelhasználásba kivéve a 2614/3 hrsz-ú telek esetében, ahol Vt 1 jelű építési övezetbe kerül a teljes telek területe (687 m²), azért, hogy összevonható legyen a 2614/1 hrsz-ú telek területével, a Gizella utca és a Nagypincei utca útcsatlakozásnál, a szabályozási vonallal elvett területe kompenzációjaként. Ez a TSZT módosításával is jár, hiszen a terület jelenleg különleges terület - turisztikai terület.

A Különleges terület - turisztikai terület (Ktt1 építési övezet) hasznosítására konkrét igény nincs, ezért a feltárástól még nincs szükség. Amennyiben a csaknem teljes részben önkormányzati terület (jó eséllyel a 0184/5 hrsz-ú telek is önkormányzati tulajdonba kerül) összevontan kerül hasznosításra, úgy elképzelhető a Gizella utca északi csatlakozásától feltárni a területet, miután a Szent János árok kétoldalán lévő keskeny út nem alkalmas további útvezetés kialakítására. Amennyiben konkrét fejlesztési igény jelentkezik, akkor az magával hozza a feltárás szükségességének kérdését is, addig nem érdemes fiktív feltárást biztosítani.

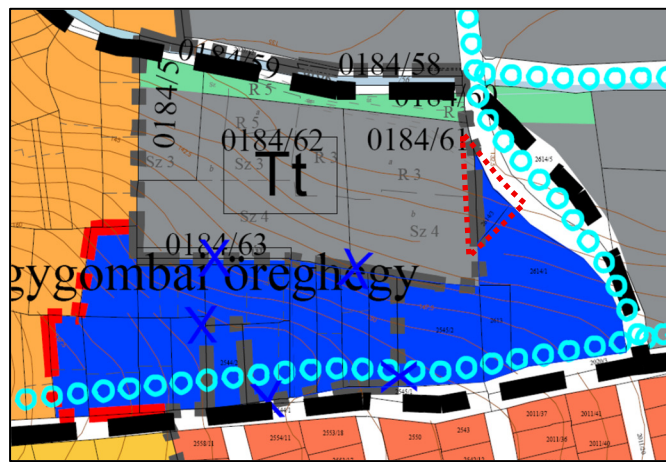
Szélsőséges esetben a településterv készítésénél a terület más új beépítésre szánt terület kompenzálására, esetleg zöldterület növelésre is felhasználható. A Nagypincei út felől kiszabályozott gyalogúttól (5359/6 hrsz-ú út szélesítése) keletre a tervezett feltáró út kiegyenlítésére került sor az 5359/4-5 hrsz-ú telkek északi részén, ez a szabályozás egyelőre megmarad, miután ennem megszüntetésére nem vonatkozik önkormányzati döntés.

Új beépítésre szánt terület nem keletkezik, mivel a tervezett út területe a Településszerkezeti terven különleges területbe sorolt. Az út egy jogilag már megvalósult részterülete (184/63 hrsz) is megszűnik, területe összevonható a 0184/62 hrsz-ú telek területével. A módosítás a TSZT módosításával jár, 687 m² különleges terület - turisztikai terület településközpont vegyes területbe kerül.

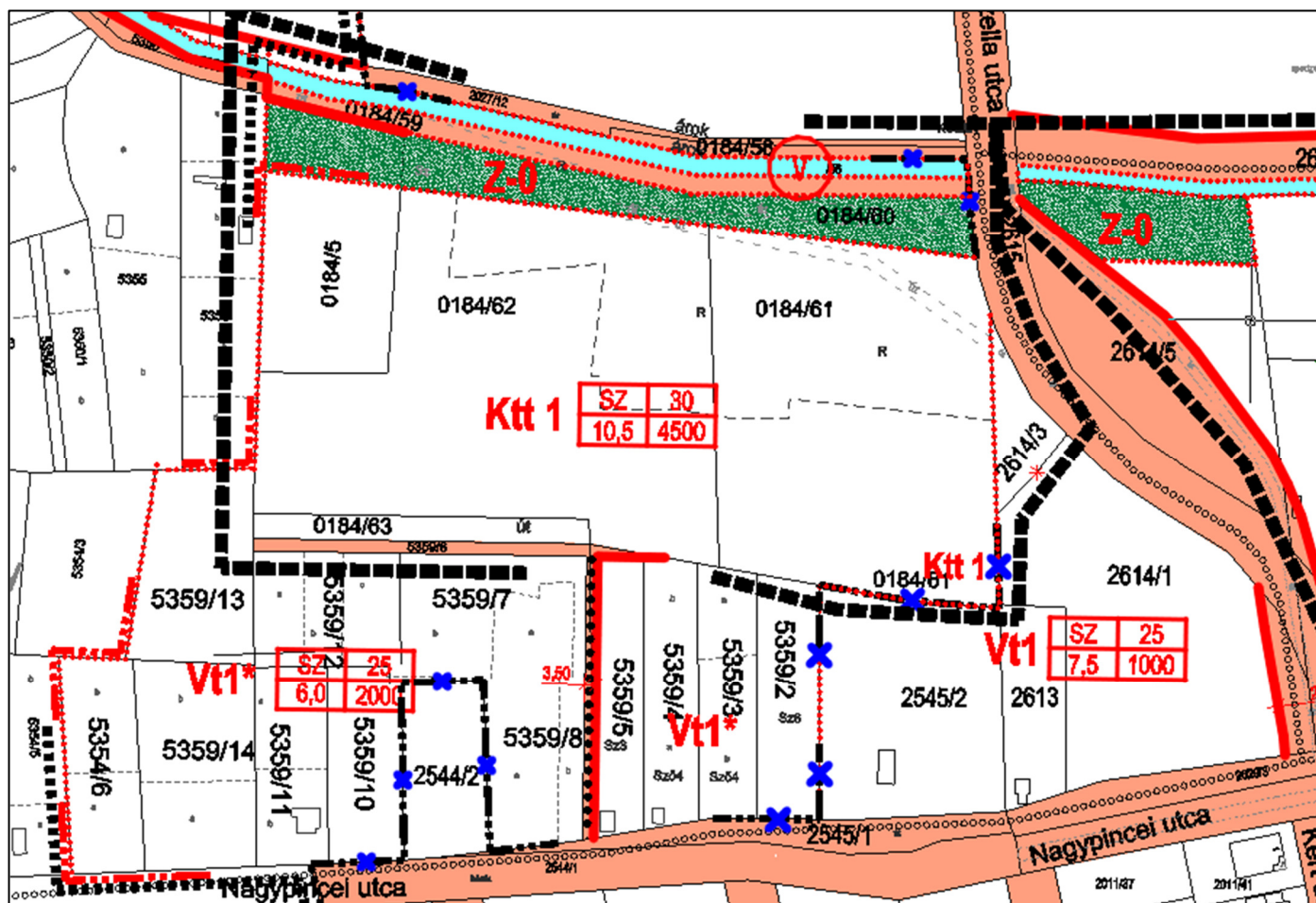
A tervezési terület a Szabályozási terv 8. szelvényén található.



A hatályos Településszerkezeti terv



Településszerkezeti terv módosítás a módosuló terület határával



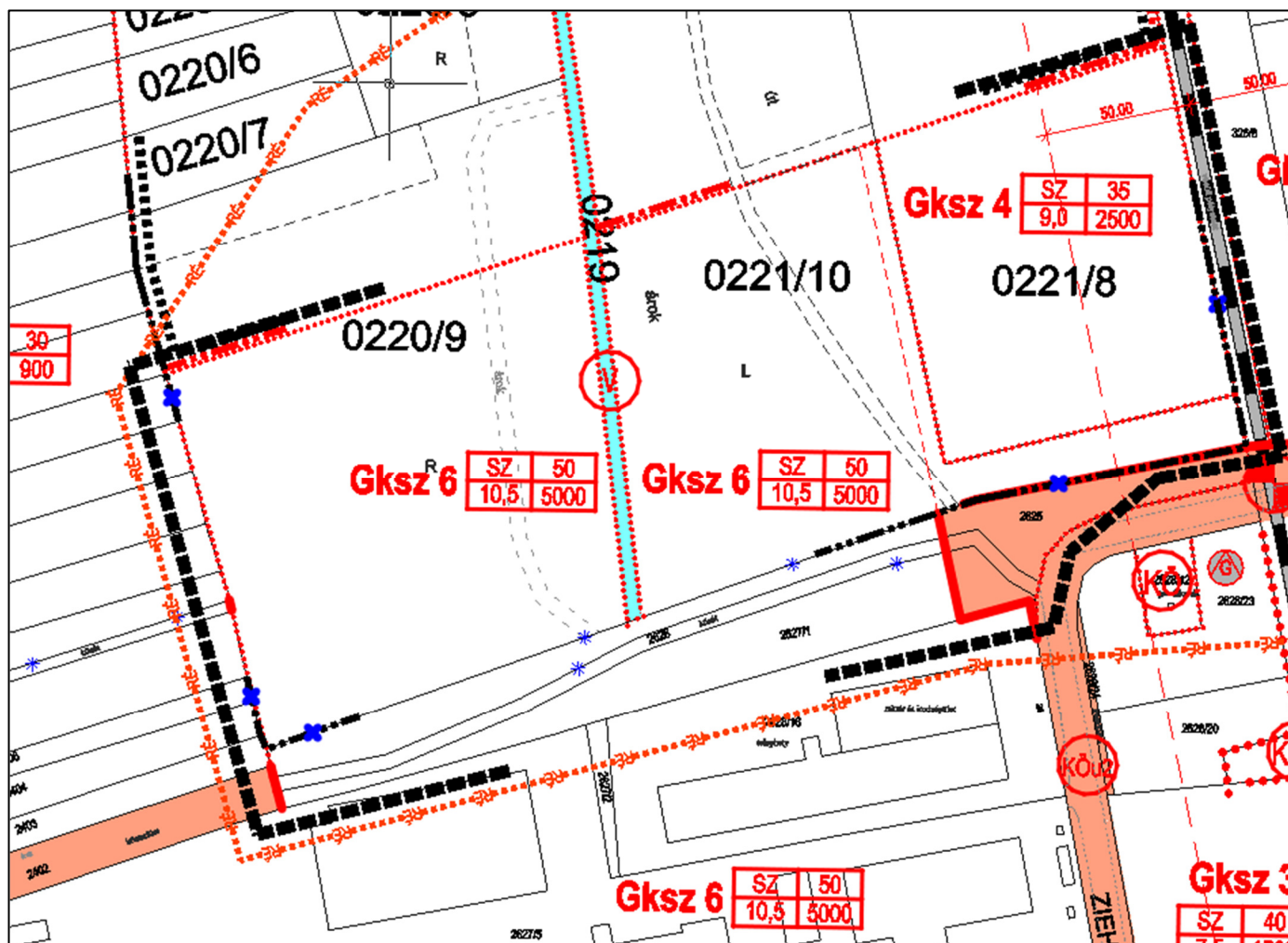
Szabályozási terv módosítás

5. módosítás:

A Marcali keleti ipartelep szélén, belterületen a 2626 és 2627/1 hrsz-ú ingatlanokon a hatályos szabályozási terv „be nem építhető terület”-et, közműsávot jelölt, ennek törléséről döntött az önkormányzat. A terület eredetileg közműsávot jelölt, vízvezeték és elektromos vezeték halad a területén, de egyéb korlátozás jelölése nem szükséges. A 2626 hrsz-ú út megszüntetésre kerül, ahogy ezt a hatályos terven a javasolt megszüntető jelek is jelölik. A későbbiekben a telephelyek bővítésére kerül sor északi irányban, területcserékkel, telekalakításokkal. A telekalakítást és bővítést, nehezíti, vagy akadályozhatja a „nem beépíthető területsáv” - bár beépítés azon a területen nem lesz - ezért kerül törlésre.

A későbbi tervezett telekalakítások miatt kisebb övezeti határvonal korrekció is szükséges. A külterületen szabályozott Gksz 4 jelű építési övezet a 0221/8 hrsz-ú telken került meghatározásra, de a 0221/10 hrsz-ú telek egy nyúlványával együtt, ezt azonban a 0221/8 hrsz-ú telek tulajdonosa nem szeretné és egy felesleges többlettelekalakítást eredményezne, ugyanakkor az önkormányzat a birtokában lévő 0221/10 hrsz-ú telek keleti nyúlványát, magánút kialakítására szeretné felhasználni, ebből ágazna ki a telek északi, mezőgazdasági területben maradó telekrész megközelítésére szolgáló magánút. Ezért a 0221/8 hrsz-ú telek déli telekhatárára kerül a Gksz4 jelű építési övezet határa és így a megközelítés a magánút felől biztosított lesz.

A módosítás a TSZT módosítását nem igényli, a tervezési terület a Szabályozási terv 9. és 10. szelvényein található.



Szabályozási terv módosítás

6. módosítás:

A Marcali belterületének északi részén található 2149/15-18 és 2155/3 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezte. A 2149/15-18 hrsz-ú ingatlanok a hatályos Szabályozási terven **Kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz 4 jelű építési övezetbe** tartoznak, beépítetlenek a Tesco áruház beépítetlen területével határosak. A szomszédos - Bem utca végén található - 2155/3 hrsz-ú telek **Kertvárosias lakóterület Lke 2 jelű építési övezetbe** sorolt és szintén beépítetlen. A felsorolt területeket egységesen Kertvárosias lakóterület külön építési övezetbe kérik átsorolni lakókert megvalósítása céljából.

A beruházó a területre telepítési tanulmánytervet nyújtott be, melyet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 56/A. § (3) bekezdése alapján véleményeztetésre került a partnerekkel. A partnerektől vélemény, észrevétel a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban nem érkezett. Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 55/2025. (IV.17.) határozatával a Telepítési Tanulmánytervet elfogadta, a beruházóval településrendezési szerződés megkötésre került.

A fejlesztési területen a tulajdonosi igénynek megfelelően készült beépítési terv alapján 15 db telek, telkenként egy- vagy kétlakásos, F+1 szintes lakóház tervezett. A Telepítési Tanulmányterv összesen max. 28 db lakóegységgel számol. A Telepítési Tanulmányterv új Lke 14 jelű építési övezeti besorolást javasol, ahol 30 %-os a beépítés mértéke, max. 7,5 m az épületmagasság, 500 m² a kialakítható telekméret. A beépítési terv nagyvonalú közlekedési felületeket tervez, 12, illetve 16 m szélességgel, központi teresséssel, nagyobb közösségi épülettel, sportpályával és közös parkolóval.

„A lakókert koncepció lényege, hogy kialakításra kerülne egy zárt, lehatárolt terület, melybe a lakók egy portarendszeren keresztül érkeznének. A zárt területen belül, a belső magánútról megközelíthető lakóházak elszórtan, szabadon állóan kerülnének

elhelyezésre a parkszerűen kialakított zöldfelületben. Az egyes telkek nem, vagy csak provizórikusan kerülnek lehatárolásra növényekkel, sövényekkel úgy, hogy az ne törje meg a terület ligetes hatását.

A terület középső részén közösségi funkciók kerülnek elhelyezésre, mint kerti tó pihenőstégekkel és sétányokkal, lakók által fenntartott, önkiszolgáló jellegű közösségi épület, gyermek- és felnőtt játszótér, illetve padelpálya.”

„A lakókert közös, illetve közösségi terei parkjellegű zöldfelületként kerülnek kialakításra, melyben közösségi épületek és építmények kapnak helyet. A közösségi szolgáltatások tovább növelik a lakóközösség életminőségét, illetve építészeti szempontból igazodnak a lakóházak építészeti arculatához.” (Telepítési Tanulmányterv 1.4 fejezet).

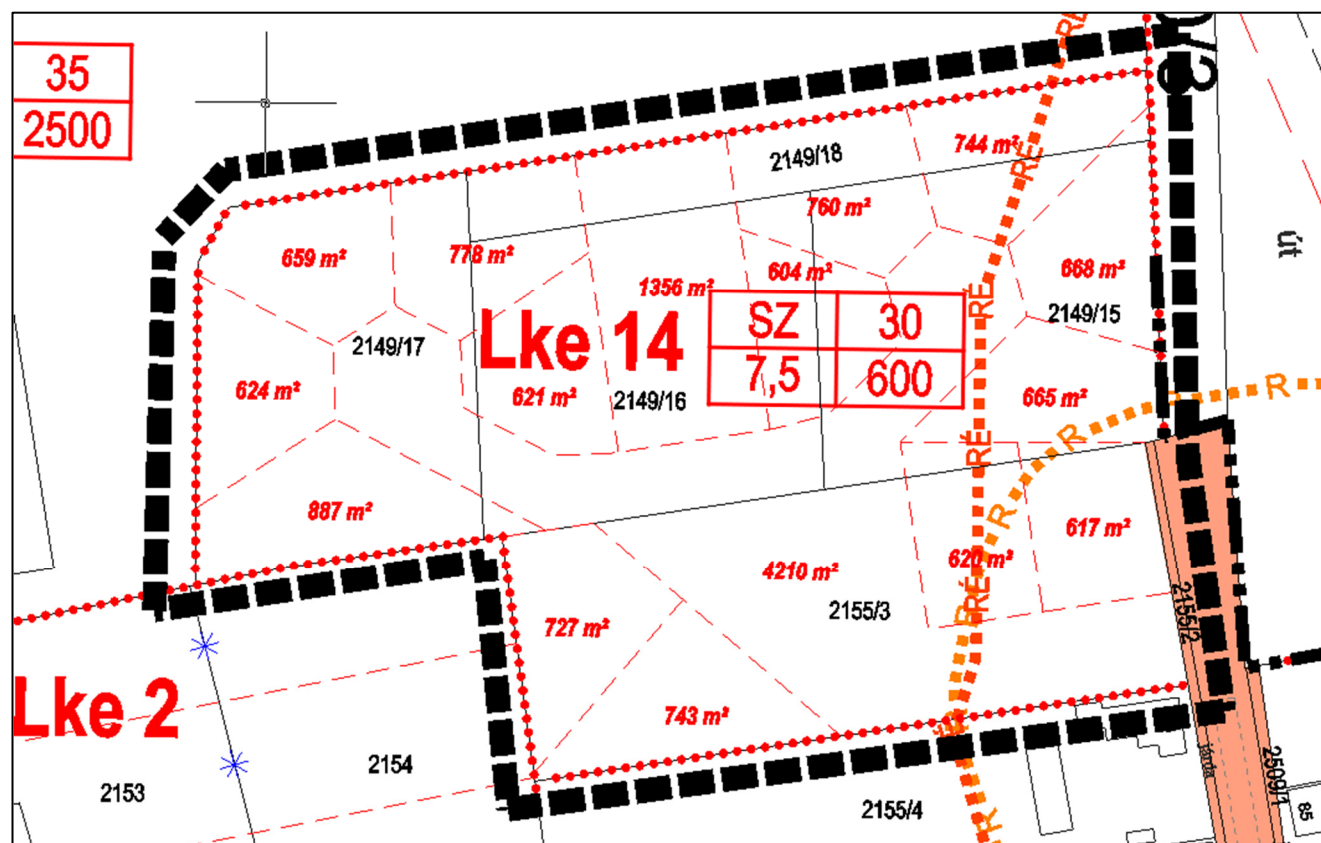
Miután a lakókert közlekedési területe magánútként kerül kialakításra, ezért a szabályozási terv csak javasolt telekhatárokat tüntet fel. A HÉSZ 41.§ (4) bekezdés bc) pontja alapján a magánutak minimális szélessége 6 teleknél több telek esetében min. 8 m.

A Telepítési Tanulmányterv szerinti telkek a beépítési terven 500-886 m²-esek, illetve a közösségi épület számára 1455 m².

Mivel 500-600 m² közötti telek csak 3 db van, ezért a telekosztás megváltoztatásával 600 m²-ben javasolja a módosítás a minimális telekméretet meghatározni, ez a szomszédos Lke 2 jelű építési övezetbe képest már nem nagy változás, ott 700 m² a minimális telekméret.

A Gks4 jelű építési övezetben a telekméret 2500 m², a beépítés mértéke 35 %, a max. épületmagasság pedig 9,0 m. Ehhez képest a tervezett Lk 14 jelű építési övezetben csökken a beépítési mérték 5 %-al, és az épületmagasság 1,5 m-el. A zöldfelület mértéke 30 %-ról 50 %-ra nő, mely a tervezett közösségi zöldfelületekkel együtt egy ligetes, kedvező klímájú lakókert kialakítását teszi lehetővé a kb. 1,5 ha-os területen.

A Szabályozási terv 1. és 2. szelvénye változik. A HÉSZ 25.§ (4) bekezdés táblázata egészül ki az új építési övezettel. (Ld. 7. módosításban a HÉSZ módosítások között)



Szabályozási terv módosítás

7. módosítás:

A HÉSZ megalkotása óta eltelt időszak változásai és a gyakorlati tapasztalatok alapján szükségessé vált Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2013. (VI.28.) önkormányzati rendelet néhány előírásának szövegbeli pontosítása. Ilyen pl. a kertes mezőgazdasági területen és a kertes borvidéki mezőgazdasági területen a magasabb szintű jogszabálynak (MATrT) megfelelően a lakóépület építési lehetőség eltörlése, az előírások összhangba

hozása az MATRT előírásaival. Csak olyan előírások módosítása, pontosítása történik, melyek jellegüknél fogva nem okoznak a környezeti elemekre vagy az épített környezetre kedvezőtlen hatást.

A HÉSZ változásainak indokolása a következő:

1.§ A 6. módosításhoz tartozó új Lke14 építési övezet beillesztése a 23.§ (4) bekezdés táblázatába:

1	övezeti jel	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	Legnagyobb szintterületi mutató m2/m2	legkisebb területe m2	minimális zöldfelületi aránya %
2.	Lke14	SZ	30	7,5	0,75	600	50

2.§ (1) A Falusias lakóterületen a melléképületek helyének pontosítása, miután az előírásban foglalt feltétel már hatálytalanítva lett. Az eredeti 6.§ (14) bekezdés az alábbi:

„Beépített telken melléképületet a főépülethez hozzáépítve, vagy a főépület mögött, annak takarásában szabad elhelyezni, az adott építési övezetre vonatkozó elő- oldal- illetve hátsókert előírásainak megfelelően. „

Ez kerülne beillesztésre a 24.§ (3) bekezdés végére.

(3) Falusias lakóterület építési övezeteiben melléképületként

- gépjárműtároló,
- az épület(ek) rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb tároló,
- műhely,
- nyárikonyha,
- állattartó épület

helyezhető el a 6.§ (14) bekezdésében foglalt feltételek szerint: **a főépülethez hozzáépítve, vagy a főépület mögött, annak takarásában szabad elhelyezni, az adott építési övezetre vonatkozó elő- oldal- illetve hátsókert előírásainak megfelelően.**”

2.§ (2) A Falusias lakóterületen elhelyezhető melléképítmények előírásának (24.§ (8) bekezdés pontosítása, hiányzik a „helyezhető el” kifejezés.

„(8) Falusias lakóterületen a melléképítmények közül kizárólag:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladéktároló-tároló,
- épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- kerti építmény,
- húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
- ól, állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló
- siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló
- 6 m-nél nem magasabb építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,

helyezhető el.”

3.§ A 2. módosításhoz tartozó új Vt15* jelű építési övezet beillesztése a 25.§ (4) bekezdés táblázatába (15a sorral)

1	övezeti jel	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb területe m2	minimális zöldfelületi aránya %
2.	Vt 15*	Z	25	7,5	1000	40

4.§ A 3. módosításhoz tartozó új Ktt1 jelű építési övezetben felsorolt rendeltetések kiegészítse az idők otthonával. Bár a 39.§ (1) bekezdésben felsoroltakhoz képest kissé eltérő rendeltetést jelent az idők otthona, jelenleg a lehetséges fejlesztési igény ez, ugyanakkor ez még sok midnentiől függ és meg is változhat, ezért szeretné az önkormányzat a többi rendeltetést is megtartani.

„(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. **A Ktt1 jelű építési övezetben elhelyezhető idők otthona is**”.

5.§ A kertes mezőgazdasági területre vonatkozó 49.§ előírásainak pontosítása, az MATrT előírásainak történő megfeleltetése.

„(2) Kertes mezőgazdasági területen a szerszámok és a termények tárolását, a borturizmust szolgáló, gazdasági épület, préház és terepszint alatti építmény (pince), ~~továbbá csak az Mk1 övezetben legalább 3000 m²-es telken lakás~~ létesíthető.”

„(5) A beépíthető telek ~~területe legalább 1500 m²~~ **legkisebb nagysága 2000 m²**”

„(6) Az épületmagasság legfeljebb 4 m lehet, de az épület legmagasabb pontja a 6 m-t nem haladhatja meg, **mely lejtős terep esetén a lejtő aljától mérendő.**

„(7) A beépítés mértéke nem haladhatja meg a telek területének 3 %-át, **és legfeljebb 150 m² bruttó alapterületű, a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető**”

„(13) Szakrális épület (kápolna) és építmény (kereszt, kőkép, szobor) a telek méretétől függetlenül **létesíthető legfeljebb 10 m² bruttó alapterülettel létesíthető.** „

6.§ A kertes borvidéki mezőgazdasági területre vonatkozó 50.§ előírásainak pontosítása, az MATrT előírásainak történő megfeleltetése.

„(2) Kertes borvidéki mezőgazdasági területen csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken kizárólag **egyetlen** a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló épület (préház, borház), borospince ~~továbbá kizárólag az Mkb1 övezetben legalább 3000 m² művelt telken lakófunkció is~~ létesíthető.”

„(4) A beépíthető telek ~~területe legalább 1500 m²~~ **legkisebb nagysága 2000 m²**”

„(11) Szakrális épület (kápolna) és építmény (kereszt, kőkép, szobor) 1500 m²-nél kisebb, **szőlőműveléssel nem hasznosított telken is létesíthető, 3 %-os beépítéssel, legfeljebb 10 m² bruttó alapterülettel.**”

7.§ A HÉSZ 1. mellékletének (Belterületi Szabályozási terv) lecserélése a módosított 1. melléklettel. (módosulnak az 1., 2., 8., 9., 10., 17., 21., 24. szelvények)

8.§ Az Általános építési előírásokban a 6.§ (15) bekezdésében pontosításra kerül a lakóépület szó, épületre.

„(15) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén 20 m telekszélességig az épületet az oldalsó telekhatártól legfeljebb 1 m-re lehet elhelyezni. 20 m telekszélesség felett szabadonálló beépítés is alkalmazható akkor, ha a szomszédos telek oldalhatáros beépíthetőségét a szabadonálló ~~lakóépület~~ oldalkertjének mérete lehetővé teszi.”

9.§ Hatályát veszítő rendelkezések:

13.§ (6) bekezdés: „(6) Középnymású földgázellátású területen telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.”

Ez szerepel a településképi védelméről szóló 14/2018. (IX.21.) önkormányzati rendeletben (TKR).

16.§ alcíme és (5) bekezdése: „16. Reklám, hirdetőtábla” „(5) Meglévő épület esetében cégér vagy hirdetőtábla csak a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető el. „

Ez szerepel már a TKR-ben.

49.§ (9): „(9) Az övezetek területén a rendelet hatályba lépésekor már meglévő lakóépületek legfeljebb egy alkalommal, bruttó 25 m²-rel történő bővítése és felújítása lehetséges, azonban az ingatlan beépítettsége a bővítéssel együtt sem haladhatja meg a 3 %-ot”

Elavult előírás a kertes mezőgazdasági területen.

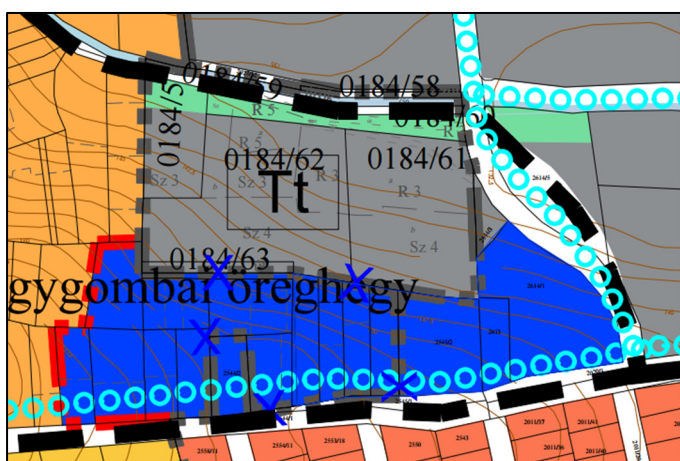
50.§ (8): „(8) Az övezetek területén a rendelet hatályba lépésekor már meglévő lakóépület, vagy lakó funkciójú épület felújítható és legfeljebb egy alkalommal bruttó 25 m²-rel bővíthető, ha a bővítés nem eredményezi a telek 3 %-nál nagyobb beépítettségét.”

Elavult előírás a kertes borvidéki mezőgazdasági területen.

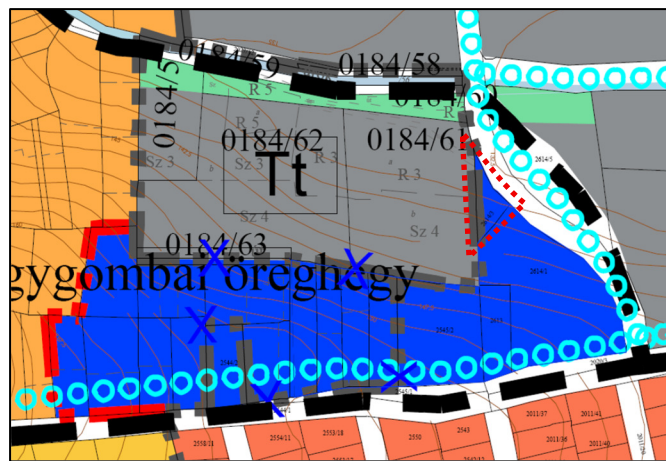
1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása

A hatályos TSZT-hez képest történt szerkezeti tervi változás az 1.1 fejezetben részletesen bemutatásra került. Módosuló terület a 4. módosítással összefüggésben lesz, egy mindössze 687 m²-es területen, ahol a 2614/3 hrsz-ú telek, mely különleges terület - turisztikai területbe tartozik a hatályos Településszerkezeti terven településközpont vegyes területbe kerül. Ennek indoka az, hogy a telekről délre eső 2614/1 hrsz-ú telekhez kerül átcsatolásra, mivel azt a Gizella utca szabályozása érintette ellentételezésként ezt a területet adja cserébe az önkormányzat a telek tulajdonosának.



A hatályos Településszerkezeti terv



Településszerkezeti terv módosítás a módosuló terület határával

A módosuló területek adatait az alábbi táblázat foglalja össze:

Mód. jele	Jelenlegi területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület ha
4	különleges terület – turisztikai terület (Ktt1)	Településközpont vegyes terület (Vt1)	0,0687

Tehát Marcali **beépítésre szánt** területén a különleges terület - turisztikai terület 0,0687 ha területtel csökken, a településközpont vegyes terület ugyanennyivel nő.

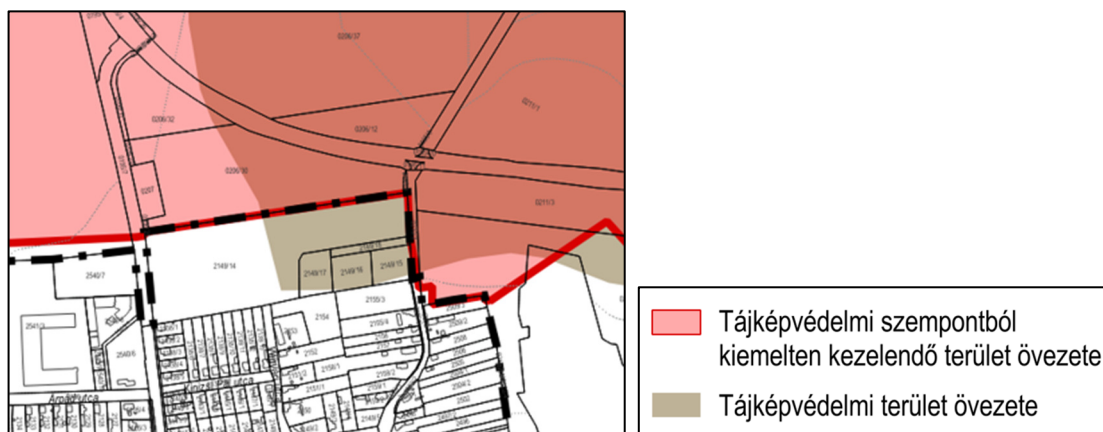
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A MATrT Országos Szerkezeti tervén és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet 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. A magasabb szintű tervek érintett övezeteit az 1.3 fejezet mutatja be.

Vízminőség-védelmi terület övezetében fekszik a teljes közigazgatási terület, de az 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet 5. §-a szerinti előírásokkal vonatkozó előírások nem korlátozzák a módosításokat.

A Tájképvédelmi terület övezet a 6. módosítás egy részére fed rá, az a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet 4. §-a szerinti előírások nem gátolják a módosításokat.



A TKR meghatározza a településképi követelményeket.

Vízerózióknak kitett terület övezetébe tartozik a 4. módosítás területe, azonban itt csak a szabályozási terven kijelölt feltáró út megszüntetésére kerül sor, a terület már beépítésre szánt területként van meghatározva a hatályos terven, így a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet 12. §-a szerinti előírások kevésbé értelmezhetők a területre. Ugyanakkor a lefolyó vizek elvezetése a konkrét beruházás esetén mindenképpen figyelembe veendő.

Borszőlőkataszteri terület övezetébe is tartozik a 4. módosítás területe, mely esetében ugyanúgy a már kijelölt beépítésre szánt terület vonatkozik, így az MATrT 93.§ (5) bekezdés szerint: „A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet tekintetében az olyan beépítésre szánt területet, amelyet a jogszerűen elfogadott településrendezési terv e törvény hatálybalépése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított, továbbra is ilyen területnek kell tekinteni”

Az övezet területére vonatkozó MATRT 87.§ előírásai így értelemszerűen nem vonatkoztathatók.

Új beépítésre szánt terület a módosítások során nem keletkezik, ezért zöldterület pótlást sem szükséges kijelölni.

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

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

A 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 védelméről szóló 14/2018. (IX.21.) önkormányzati rendeletben (TKR) a településképi szempontból meghatározó területek közül az 1. módosítás kertvárosias lakóterületekbe, a 2. módosítás Városmagterület területbe, a 3. és 4. módosítás Különleges területbe, az 5. módosítás Gazdasági területbe került besorolásra.

A 6. módosítás esetében a jelenlegi Gks4 jelű építési övezet a településképi szempontból meghatározó területek közül Gazdasági területként, az Lke 2 építési övezetű telek Kertvárosias lakóterületként került meghatározásra. Mivel a terület egységes Lke 14 jelű kertvárosias lakóterületként kerül szabályozásra, a kertvárosias lakóterületre vonatkozó előírások érvényesítendőek.

„16. § (1)⁶ A 12. § (1) bekezdés c) pontjában meghatározott **Kertvárosias lakóterületek** településrészen a 14. § (2) bekezdés és a (3) bekezdés a)-g) pontok és a (4) és (7) bekezdés előírásai is alkalmazandók.

(2) Oldalhatáros beépítés esetén az épületek fő tetőgerinc vonala jellemzően az oldalhatárral párhuzamos legyen.

(3) Az utcai telekhatáron csak áttört kerítés létesíthető, tömör kerítés nem alakítható ki.”

A 14.§ releváns előírásai:

„(3) Egyedi építészeti követelmények:

c) Főépület esetében a homlokzati felületek anyagai jellemzően: tégl, kő, fa, üveg, vakolat (pasztellszínben) lehetnek.

d) Főépület esetében magastető tetőfedéseként az alábbi építőanyagok alkalmazhatók: hagyományos cserép, betoncserép, cserepes lemez, valamint korcolt lemezfedés (fém színekben).

- e) Melléképületek és melléképítmények homlokzati anyagaként nem alkalmazható: pala, pvc és műanyag, bitumenes lemez és bitumenes hullámlemez, hullámpala.*
- f) Melléképületek és melléképítmények magastetős kialakítása esetén nem alkalmazható: műanyag hullámlemez, pvc szigetelés, bitumenes hullámlemez, bitumenes fedéllemez.*
- g) Lakóterületen többszintes tetőterű épület nem alakítható ki.*
- (7) Tömör kerítés a zárt sorú beépítés kivételével utcai telekhatáron nem létesíthető, szögesdrótos kerítés magasítás nem alakítható ki.”*

A módosítások a településképi védelmi dokumentumokkal (TAK, TKR) összhangban vannak.

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. Tájrendezési javaslatok

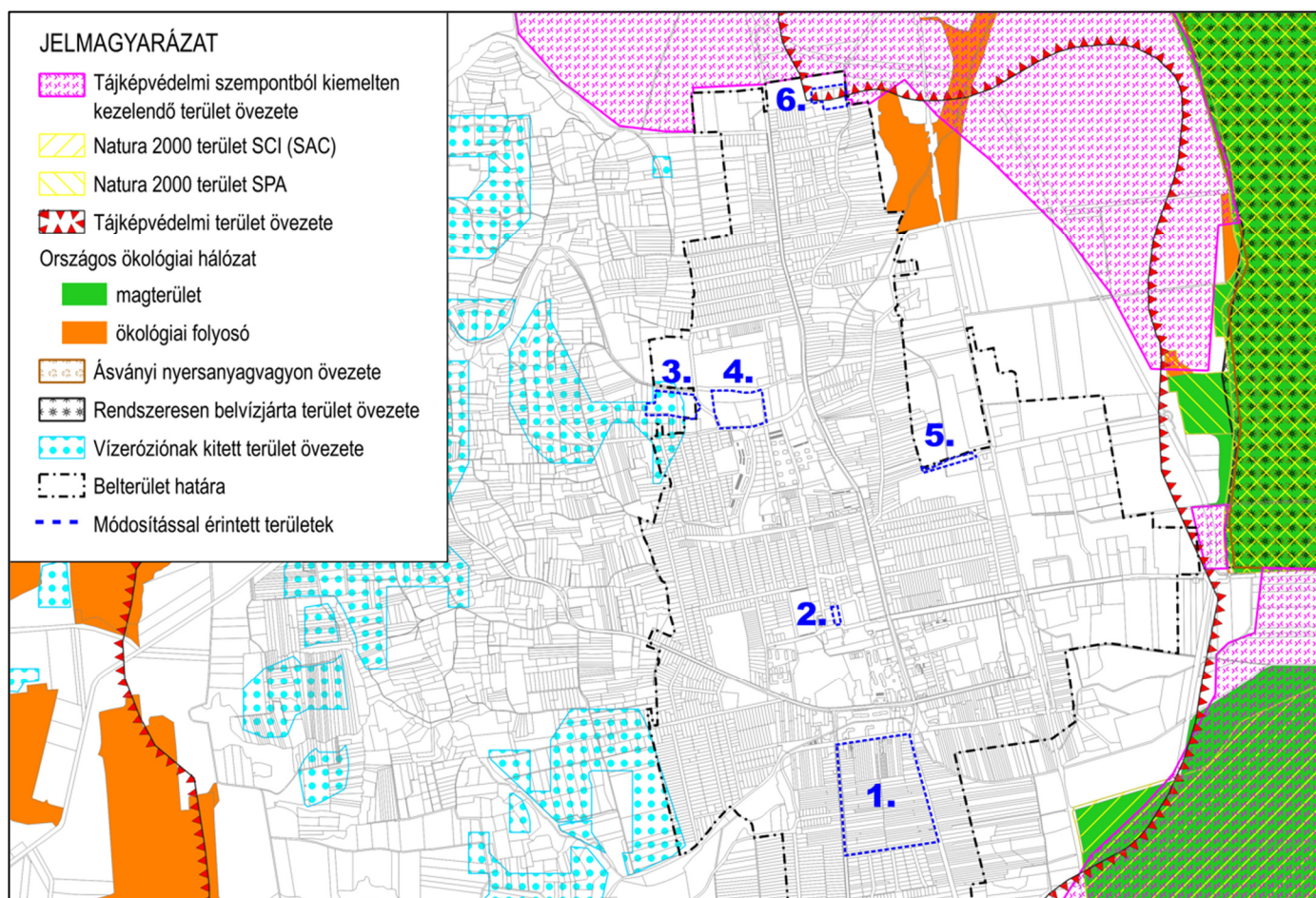
2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A módosítások a tájhasználatot, tájszerkezetet nem befolyásolják, miután a módosítások belterületen vagy már beépítésre szánt területbe sorolt területeken történnek és egyik módosítás sem okoz beépítés intenzitás növelést. A 3. módosítás során a Ktt1 építési övezetbe sorolt 2611/4 hrsz-ú telken kijelölt megtartandó zöldfelület törlése történik, ugyanis az építési teleknek nincs beépíthető területe, de miután önkormányzati tulajdonba került a terület, így az önkormányzati beruházás során a kialakult zöldfelület nagy részének megmaradása garantált. A 6. módosítás során kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből lesz magasabb zöldfelületi aránnyal rendelkező kertvárosias lakóterület, a beépítés intenzitása így a jelenlegi szabályozáshoz képest kissé csökken.

2.1.2. Természetvédelmi javaslatok

A város közigazgatási területére vonatkozó védettségeket az 1. 8. fejezet sorolja fel.

Védett, illetve védendő természeti érték a módosítással érintett területeken nem található. Az ökológiai hálózat övezetei a módosítással érintett területekre nem fednek rá. Natura 2000 terület a módosítással érintett területek közelében nem található, így a módosítás a védett természeti területekre, ökológiai hálózatra és a Natura 2000 területekre kedvezőtlen hatással nem lesz.



A módosítás tágabb környezetében található védett területek és tájképvédelmi-ökológiai hálózati kategóriák a módosítások területének jelölésével (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet által kihirdetett tájképvédelmi övezet ráfed a 6. módosítással érintett területre, de a hatályos HÉSZ és TKR vonatkozó előírásai ezekre

a területekre is biztosítják a tájba illesztési szabályokat. A tervezett lakókert magasabb zöldfelületi aránya, és a területre készült Telepítési Tanulmánytervben található Beépítési terv szerinti ligetes kialakítású telkei, parkszerűen kialakítandó közösségi terei magas minőségű lakóterületet eredményeznek.

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

2.1.4. Biológiai aktivitásérték

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv). 8.§ (3) bekezdés b) pontja szerint:

„(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell: a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését, b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken.”

A területek biológiai aktivitás értékének számításáról a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet rendelkezik.

A módosítás következtében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték számítását nem kell elvégezni.

2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

A módosítás során a zöldfelületi rendszerben nem történik változás, miután a módosítások zöldterületet nem érintenek és új beépítésre szánt terület sem jön létre, így a zöldterületi arány nem változik.

3. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

A korábbi tervanyagok munkarészei részletesen tartalmazzák a közlekedési rendszer elemeinek meghatározását..

A módosítások során a település közlekedési rendszere alapvetően nem változik.

A módosítási javaslatokhoz az alábbi közlekedés szakági leírásokat és javaslatokat fűzzük hozzá:

1. sz. módosítás: A Déli alközponti lakóterület átalakulóban lévő tömbbelsője

A jelenlegi állapotban a tervezési terület térsége következő közúti közlekedési elemekből áll:

- A Szigetvári és Kaposvári utcák alapvetően nagy szabályozási szélességen belül kiépültek, bár már részben elhasználdott felületekkel. A lakótelkek beépültek.
- A Csalogány utca déli oldala beépült, azt utca közlekedésre alkalmas burkolattal rendelkezik, részleges kiépítettségűnek tekinthető
- A belső utcák (Szent István, Géza Fejedelem) szabályozása van folyamatban, beépítettlen területek.

A **hatályos szabályozási terv** és a meglévő telekhatárok között számos helyen minimális különbség van, így ezek megvalósítása nehézkes

A **tervezett módosítás** a településrendezési fejezetben meghatározott övezethatár és szabályozási vonal korrekciók a kiépített és kiépítendő útszakaszok fejlesztését nem befolyásolják, mivel a közterületek mértékadó keresztmetszelvény szélessége nem változik.

2. sz. módosítás: A Liget utca 1638/136 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó beépítési korrekció

A jelenlegi állapotban a terület beállt adottságú a belső városrészben. A közlekedési területek kiépítettsége jó, a tömbön belül egy nagy tömbparkoló (piac) működik. A tervezési terület egység részben beépített, részben zöldfelület,

A **hatályos szabályozási terv** a meglévő használattal szemben már régebb óta beépítésre szánt területben tartja a 1638/136 hrsz.-ú telek déli részét, illetve a 1638/135 telket is. Az Önkormányzat konkrét szándéka itt egy 15 szolgálati lakást tartalmazó épületet létrehozni.

A **tervezett módosítás** a beépítési mód korrekciójára irányul, a lehetséges/várható fejlesztés jellege, így forgalmi igénye sem változik. Beavatkozás nem szükséges.

3. sz. módosítás: A 2611/4, 2611/5 és 2611/6 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó ellentmondó szabályozás feloldása

A jelenlegi állapotban a terület vegyes helyzetű. A zöldfelületek lecsökkentek, de még mindig jelentősék és „természeti közeg”-hez közelít. Ugyanakkor a város belső része rendkívül közel van, illetve a város fejlődése érdekében indokolt, hogy a Fürdő tágabb

térségében bővüljenek a gazdaságilag termelékeny, de a környezet adottságait használó és őrző funkciók. A térség fő feltáró útvonala a Nagypincei út, mely a Berzsényi utcán keresztül éri el a 68-as főút régi belterületi szakaszát (Noszlopy G. u.). A terület megközelítését is biztosító Gizella u. fejlesztése még folyamatban van, jelenleg nem rendelkezik szilárd burkolattal.

A *hatályos szabályozási terv* jelenleg is a magasabb zöldfelületi fedettség meghatározása mellett különleges funkciójú (turisztikai) elhelyezésének lehetőségét biztosítja a területen.

A **tervezett módosítás** a beépítés mértékét jellegét nem változtatja meg, így a közlekedési igények várható összetétele és volumene sem változik. Beavatkozás nem szükséges.

4. sz. módosítás: A Gizella utcától nyugatra eső 0184/61, 0184/62, 2614/3 hrsz-ú ingatlanok területén lévő szabályozás törlése

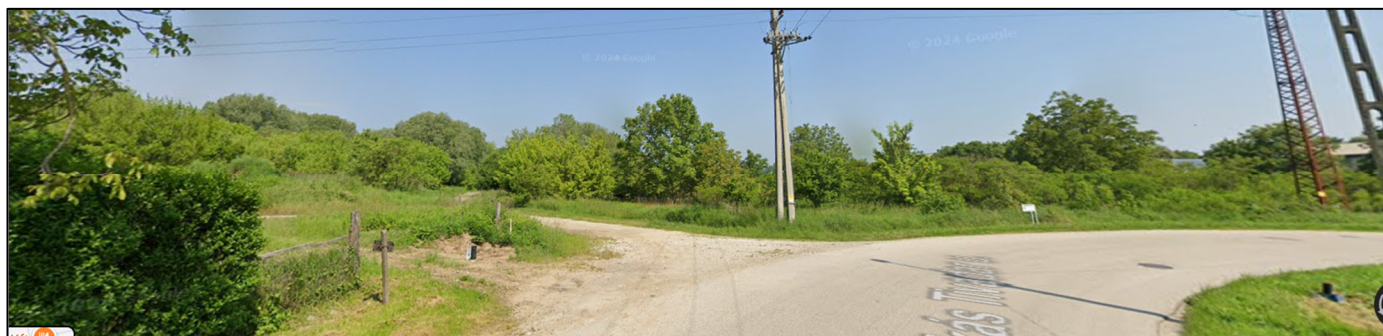
A **jelenlegi állapotban** a terület helyzete a 3-as területhez hasonló.

A *hatályos szabályozási terv* jelenleg egy konkrét fejlesztési elképzeléshez kötődő tömbbelső feltárást tartalmaz, de sem a fejlesztés, sem az út nem valósult meg semmilyen formában

A **tervezett módosítással** új beépítésre szánt terület nem keletkezik, mivel a tervezett út területe a Településszerkezeti terven különleges területbe sorolt. Az út egy jogilag már megvalósult részterülete (184/63 hrsz) is megszűnik, területe összevonható a 0184/62 hrsz-ú telek területével. A tágabb terület egység nagyrészt önkormányzati tulajdonú, illetve cél, hogy egységesen azzá várjon. Elképzelhető, hogy csere területként kerül felhasználásra, azaz hosszabb időre nagyrészt megmarad jelenlegi mezőgazdasági művelésű állapotában. Beavatkozás nem szükséges.

5. sz. módosítás: A 2626 és 2627/1 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó „be nem építhető terület” jelzés törlése

A **jelenlegi állapotban** a gazdasági telephelyekből álló tágabb térség meghatározó útja a Puskás Tivadar utca, amely a vasúton történő átkelést is biztosítja. A közterületek kialakítása alkalmas a hosszabb távú fejlődés biztosítására. A telephelyek reális bővítése/beépítése a cégek céljain/lehetőségein múlik, amelyek (le)követését – ha azok nem járnak bármely környezeti, vagy egyéb közcél korlátozásával – az Önkormányzatnak célszerű a TRE-ben végrehajtania.



A *hatályos szabályozási terv* jelenleg beépítettlen területként jelzi a közműsávot, melyen egy földút is vezet.

A **tervezett módosítással** a be nem építhető sáv megszűnik, sőt a földút is megszüntethető. A településrendezési fejezetben leírtak szerint a telephelyek ütemezett feltárása és fejlesztése így is megvalósítható, a területsáv egyébként sem kerül beépítésre. A hatályos tervállapothoz képest forgalmi növekmény lehetősége nem keletkezik, beavatkozás nem szükséges.

6. sz. módosítás: A 2149/15-18 és 2155/3 hrsz-ú ingatlanok (Tesco áruház térségében) átsorolása lakóterületbe

A **jelenlegi állapotban** a terület beépítettlen, a Bem József lakóutca végső szakaszával feltárt

A *hatályos szabályozási terv* gazdasági területben szabályozza a területeket, amelynek forgalma (és használata) a beállt lakóterületet zavarhatja.

A **tervezett módosítással** a telkek lakóterületbe kerülnek és azon kis telkes lakó fejlesztés valósulhat meg a mellékletben szereplő Telepítési Tanulmányterv szerint. A lakó beépítés várható mértékes kisebb a gazdasági terület lehetőségénél, a várható forgalom mértéke azonos, összetétele ugyanakkor kedvezőbb, így a változás előnyös, beavatkozás nem szükséges.

7. sz. módosítás: A 2149/15-18 és a hatályos HÉSZ egyes előírásának pontosítására irányul

A **jelenlegi állapothoz** képest **tervezett módosításnak** közlekedési hatása nincs, beavatkozás nem szükséges.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

A módosítással érintett területeken új beépítésre szánt terület, így forgalmi igény nem keletkezik a hatályos rendezési terv fejlesztési lehetőségeihez képest. A közterületeken a szükséges vízelvezetést, közvilágítást a meglévő rendszerek bővítésével kell megvalósítani.

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

A vonatkozó HÉSZ hírközlési előírások sem változnak, **a hírközlési hálózat** és berendezések elhelyezése nem korlátozódik.

Az egyes közműszolgáltatókkal történő hálózat fejlesztési egyeztetések és szerződések alapján kell a műszaki követelményeket megvalósítani. A meglévő és tervezett közterületi szélességek és HÉSZ előírások mindezek megvalósítására elégségesek és megfelelőek. Egyéb beavatkozás nem szükséges.

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A módosítással érintett területek belterületen helyezkednek el, művelésből kivettek, vagy építési övezetként tervezettek. Az 1. módosítás során építési övezethatár pontosítása történik, a 2. módosítás esetében a beépítési mód változik, a 3. módosításnál a megtartandó, kialakítandó zöldfelület módosul, és funkció bővítés történik. A 4. módosítás során tervezett út, szabályozási vonal kerül törlésre. Az 5. módosítás területén jelölt be nem építhető terület/közműsáv kerül törlésre. A 6. módosítás esetében tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből kertvárosias lakóterületi átsorolás és kertvárosias lakóterületen belüli övezeti átsorolás történik. Új beépítésre szánt terület egyik módosítás során sem keletkezik.

A módosítások az érintett területeken kívüli területekre nem lesznek jelentős hatással.

Környezetvédelmi szempontból kiemелendő, hogy a tervezett módosítások 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.

Levegővédelmi szempontból egyik módosítás sem releváns, a 6. módosításnál azonban kedvező, hogy a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású terület helyett kertvárosias lakóterület létesül hiszen így a Bem utcát a gazdasági területből adódó zavaró teherforgalom nem terheli.

A település levegőminőségére a módosítások hatással nem lesznek.

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 továbbiakban: Korm.r.) 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 csak a 6. módosítás releváns, ahol a Tesco áruház mögött létesül kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből kertvárosias lakóterület.

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya a környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetésénél zajvédelmi szempontból a környezeti értékelés elkészítését kérte a következő szempontok szerint:

Igazolni szükséges, hogy a módosítással érintett helyrajzi számokon tervezett beruházásokat követően a 68.sz főút, valamint a 682 számú belterületi gyűjtőút által keltett közlekedésből eredő zajterhelés mellett a jogszabályban előírt határértékek teljesülése biztosított-e.

A tervezett Lke övezet a meglévő Gksz övezettel közvetlenül határos, mely zajvédelmi szempontból aggályos, így ennek felülvizsgálata szükséges.

Amennyiben indokolt, a HÉSZ-ben történő előírások megtételének vizsgálata is szükséges az átsorolt területek vonatkozásában. (beültetési kötelezettség, zajvédmű létesítése, véderdő kijelölése stb....)

A környezeti értékelés a 10. fejezetben található.

A környezeti értékelés zajvédelmi szempontú összefoglalója a következőket tartalmazza:

„Az elvégzett mérések és számítások alapján megállapítható, hogy a tervezési területen a Marcali, 2149/15-18 és 2155/3 hrsz.-ú, jelenleg kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz 4 jelű építési övezetbe sorolt ingatlanok kertvárosias lakóterület építési övezetbe történő átsorolása zajvédelmi szempontból nem kifogásolható.”

„A tervezett épületek tájolásánál törekedni kell, hogy a védendő helyiségek (lakószobák) ablakai ne az áruházzal szembe nézzenek.”

A hatályos HÉSZ és TKR nem zárja ki a belső telekhatárokon tömör kerítés létrehozását, melynek magassága 2,0 m lehet, ezért a zajvizsgálat eredményétől függetlenül is a gazdasági területtel szomszédos határokon javasolható – de valószínű tulajdonosi szándék is – a zajvédő funkciót is ellátó tömör kerítés létesítése.

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,

A módosítással érintett területek többsége (1, 2, 3, 6. módosítások) belterületen helyezkednek el, művelésből kivettek és a 3. és 6. módosítás kivételével már beépült területek. A 4. módosítás és az 5. módosítástól északra fekvő, részben érintett területek külterületek, de már beépítésre szánt területbe, Ktt 1, Gksz 6 és Gksz 4 jelű építési övezetbe soroltak.

Új beépítésre szánt terület nem keletkezik, a termőföld védelmét a módosítások nem érintik.

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 területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint Marcali közigazgatási területének teljes egésze, így a módosítások területe is vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozik. A módosítások belterületi, illetve már beépítésre szánt, építési övezetekbe sorolt telkeket érint, így teljes közművesítéssel épülhetnek épületek. A belterületi módosítások területén a szennyvízcsatorna kiépített, a még beépítetlen területek is ráköthetők a szennyvízcsatornára, így a felszíni és felszín alatti vizek védelme biztosított.

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,
- 225/2015.(VIII.7.) Korm. rendelet a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól,
- 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,
- 385/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet a hulladékgazdálkodási közszolgáltatásról,
- 559/2023. (XII. 14.) Korm. rendelet a biológiailag lebomló hulladék képződésének megelőzésére vonatkozó tevékenységekről, a biológiailag lebomló hulladékkal kapcsolatos hulladékgazdálkodási tevékenységek részletes szabályairól és a biohulladékból előállított komposzt osztályozásának szabályairól
- 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.

Hulladékgazdálkodási szempontból a módosítások nem relevánsak.

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,
- 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről

Élővilág-védelmi szempontból a módosításoknak jelentős hatása nem valószínűsíthető, mivel a módosítások települési térségben, belterületen vagy már beépítésre szánt területen 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 2024 október 1-ig
- a 2016. évi LXXIV. törvény a településkép védelméről 2024 október 1-ig
- 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről 2024 október 1-től
- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről
- 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 területeken és környezetükben országosan védett műemlék és műemléki környezet nem található.

A 6. módosítást a 47134 azonosítószámú régészeti terület érinti, de új beépítésre szánt terület nem keletkezik, a vonatkozó jogszabályok betartandók.

Az 1. módosításnál az építési paraméterek nem változnak. A 2. módosításnál a kialakult beépítésnek megfelelően változik a beépítési mód zárt sorú beépítésre. A 3. és 4. módosításnál sem történik építési övezeti paraméter változás, de a 2611/4 hrsz-ú ingatlan a hatályos terven nem beépíthető, a módosítás által a Ktt-1 jelű építési övezeti paraméterekkel beépíthető lesz.

Az 5. módosításnál ugyan be nem építhető terület törlésére kerül sor, de nem a beépítési szándék miatt, inkább csak a későbbi telekalakítás megkönnyítése céljából.

A 6. módosítás esetében gazdasági építmények helyett kertvárosias lakóterületi besorolással egy lakókert építését teszi lehetővé a szabályozás, ahol a jelenlegi beépítési mérték 35 %-ról 30 %-ra az építménymagasság a szabályozott 9,0 m-ről, max. 7,5 m-re csökken. Az új Lke 14 jelű építési övezetbe sorolt területen a Telepítési Tanulmányterv szerint 14 telken 1 vagy 2 egységes lakóépületek létesíthetők, F+1 emeleti kialakítással. A Bem utca északi végén kialakítandó zárt lakókert elhelyezkedése településképi szempontból is kedvező, mert a kialakult utcaképet nem befolyásolja, akkor sem, ha ott modernebb kinézetű lakóépületek létesülnek.

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 szerveket, hogy hatáskörükben szükségesnek tartják-e külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálat lefolytatását.

A beérkezett vélemények alapján környezeti értékelés elkészítése is szükséges, de kizárólag zajvédelmi szempontból. A környezeti értékelés a 10. fejezetben található. A beérkezett vélemények és összefoglalójuk a mellékletben található.

6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A 4. módosítás 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 területek közül a 6. módosításra készült telepítési tanulmányterv, a tervezett beépítési terv és annak leírása, illetve annak megfelelő szabályozási terv az 1.1. fejezetben bemutatásra került, de a Telepítési Tanulmányterv a melléklet részét képezi.

9. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

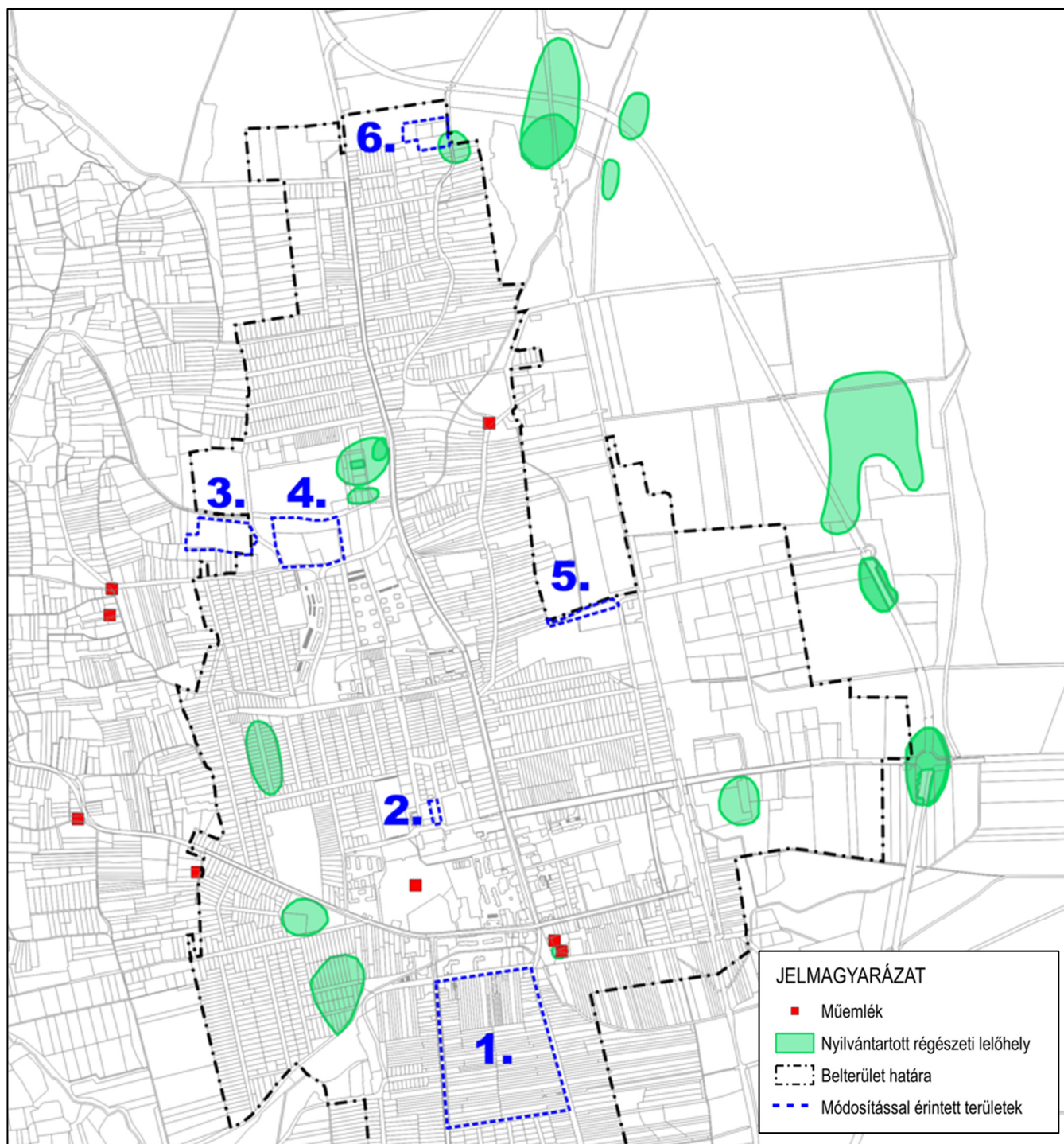
Marcali Város területére a hatályos településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeként 2013. júliusában készült Örökségvédelmi Hatástanulmány (Környezetterv Kft – Város és Ház Bt – ÁSATÁRS Kft, régész: Somogyi Krisztina).

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, műemléki környezet nem található, így a módosítások műemlékre, műemléki környezetre nincs hatással. Nyilvántartott régészeti lelőhely a 6. mód területén található (47134 azonosítószámmal, Bem utca 75-83. elnevezéssel), de már kertvárosias lakóterületbe sorolt területen így erre a módosításnak nincs hatása.

A módosítások nem érintenek helyi védett épületeket, helyi védett területeket, így azokra hatással nem lesz.



A módosítás tágabb környezetében található örökségvédelemmel érintett területek,
a módosítások területének jelölésével (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

10. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

1. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS FOLYAMATÁNAK ISMERTETÉSE

1.1. Előzmények

A jelen környezeti értékelés Marcali Város Településrendezési eszközeinek 13. jelű módosításához készült, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti „általános eljárás” egyeztetési folyamat részeként.

A Marcali város belterületének északi részén található 2149/15-18 és 2155/3 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosítását kezdeményezte.

A 2149/15-18 és a 2155/3 hrsz-ú ingatlanok a hatályos Szabályozási terven kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz 4 jelű építési övezetébe tartoznak, beépítetlenek és a Tesco áruház beépítetlen területével határosak. A felsorolt területeket egységesen kertvárosias lakóterület külön építési övezetébe kérik átsorolni lakókert megvalósítása céljából.

Marcali Város Önkormányzata fenti tárgyú módosítási eljárásban a környezeti értékelés szükségességének véleményezése céljából 2025. június 18. napján megkereste a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztályát (a továbbiakban: Kormányhivatal).

A Kormányhivatal SO/KTHF/01254-5/2024 iktatószámú tájékoztatásában a tervezett módosítás vonatkozásában az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés a, pontja és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15) Korm. rendelet 2. számú melléklete alapján **környezeti értékelés** elkészítésére kérte az ingatlan tulajdonosát, az alábbiak szerint:

„A környezeti értékelésben – zajvédelmi szakember bevonásával – dolgozzon ki zajvédelmi fejezetet, melyben igazolja a jogszabályban előírt határértékek teljesülését a módosítással érintett területek vonatkozásában.

- Igazolni szükséges, hogy a módosítással érintett helyrajzi számokon tervezett beruházásokat követően a 68. sz főút, valamint a 682 számú belterületi gyűjtőút által keltett közlekedésből eredő zajterhelés mellett a jogszabályban előírt határértékek teljesülése biztosított-e.

- A tervezett Lke övezet a meglévő Gksz övezettel közvetlenül határos, mely zajvédelmi szempontból aggályos, így ennek felülvizsgálata szükséges.

- Amennyiben indokolt, a HÉSZ-ben történő előírások megtételének vizsgálata is szükséges az átsorolt területek vonatkozásában. (beültetési kötelezettség, zajvédmű létesítése, véderdő kijelölése stb)”.

A környezeti értékelés tematikája a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. melléklet 2. pontja szerint készül, de alapvetően a fentieknek megfelelően az üzemi létesítmény és az érintett közlekedési vonalak környezetterhelésére vonatkozóan került elkészítésre.

1.2. A tervezési folyamat más részeihez való kapcsolódása

A környezeti értékelés Marcali Város Településrendezési eszközeinek 13. jelű módosításához készült a véleményezési tervdokumentáció szerves részeként, annak Alátámasztó munkarészában kerül dokumentálásra és egyeztetésre, így a véleményezők a tervmódosítást és környezeti értékelést együttesen véleményezhetik.

1.3. A környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a terv alakulására

A településrendezési eszközök módosításának megindításához települési tanulmányterv készült. A települési tanulmányterv az R419 56/A. § (3) bekezdése alapján véleményeztetésre került a partnerekkel. A partnerektől vélemény, észrevétel a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban nem érkezett.

1.4. A terv alapján megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai

A módosítás célja az érintett területen kialakítandó lakóövezet beépítési lehetőségeinek megteremtése úgy, hogy a környezeti és városképi érdekeknek továbbra is érvényesüljenek, továbbá a fejlesztés végeredményeképpen kialakuló lakókert mind funkcionális, mind zöldfelületi kialakítás szempontjából példaként szolgálhasson a későbbiekben tervezett hasonló jellegű fejlesztési elképzelések megvalósításához.

A tervezett hasznosítás a településrendezési terv szellemiségével összhangban van, de igényli a szabályozási környezet módosítását. A módosítás alapvető célja, hogy a jelenleg Kereskedelmi és szolgáltató építési övezeti besorolás Lke jelű, Kertvárosias lakóterületként kerüljön szabályozásra.

1.5. A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott véleményeknek, szempontoknak a környezeti értékelés készítése során történő figyelembevétele, az indokok összefoglalása

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 55/2025. (IV.17.) határozatával a Telepítési Tanulmányt elfogadta, a településrendezési szerződés megkötésre került. A fejlesztési területen 14 db telek, telkenként egy- vagy kétlakásos, F +1 szintes lakóház tervezett. A Telepítési Tanulmányterv új Lke 14 jelű építési övezeti besorolást javasol, ahol 30 %-os a beépítés mértéke, 7,5 m az épületmagasság, 500 m² a kialakítható telekméret.

Marcali Város Önkormányzata a környezeti értékelés szükségességének véleményezése céljából 2025. június 18. napján megkereste a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztályát (a továbbiakban: Kormányhivatal). A Kormányhivatal SO/KTHF/01254-5/2024 iktatószámú tájékoztatásában a tervezett módosítás vonatkozásában az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés a, pontja és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15) Korm. rendelet 2. számú melléklete alapján **zajvédelmi szempontú környezeti értékelés** elkészítését kérte

1.6. A környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása

- Marcali Város hatályos településszerkezeti terve
- Marcali Város helyi építési szabályzata
- Marcali Város hatályos szabályozási terve
- Az általános érvényű környezetvédelmi jogszabályok
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény
- Somogy Vármegye hatályos Területrendezési Terve
- HJ-BL-TT-ÉP-R00 munkaszámom Arhitectbau építész iroda által készített Telepítési Tanulmányterv (2024. október 30.)
- E260-2518 munkaszámom a TechFoam Hungary Kft. által készített Zajvédelmi megfelelőségi vizsgálat (2025. augusztus 13.)

Jelen környezeti értékelés tematikája a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. melléklet 2. pontja szerint készül, de alapvetően a fentieknek megfelelően az üzemi létesítmény és az érintett közlekedési vonalak zajszempontú környezetterhelésére vonatkozóan került elkészítésre.

2. A TELEPÜLÉSTERV KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉST IGÉNYLŐ VÁLTOZÁSAINAK AZONOSÍTÁSA, RÖVID ISMERTETÉSE.

A 2149/15-18 hrsz-ú és a 2155/3 hrsz-ú ingatlanok a hatályos Szabályozási terven kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz 4 jelű építési övezetbe tartoznak, beépítetlenek és a Tesco áruház beépítetlen területével határosak. A felsorolt területeket egységesen kertvárosias lakóterület külön építési övezetbe kérik átsorolni lakókert megvalósítása céljából.

3. A VALÓSZÍNŰSÍTHETŐEN JELENTŐSEN ÉRINTETT TERÜLETEK KÖRNYEZETI JELENLEGI ÁLLAPOTÁNAK BEMUTATÁSA, KIEMELTEN A KÖRNYEZETI SZEMPONTBÓL KÜLÖNÖSEN FONTOS TERÜLETEKET ÉRINTŐEN, AZOK LÉNYEGES SZEMPONTJAI ÉS VALÓSZÍNŰSÍTHETŐ FEJLŐDÉSE, ILLETVE A TERV MEGVALÓSULÁSÁNAK ELMARADÁSA ESETÉN ANNAK VALÓSZÍNŰSÍTHETŐ FEJLŐDÉSE.

3.1. A tervezési terület környezetének leírása

3.1.1. A tervezési terület környezetének ismertetése

Az érintett területek Marcali város belterületének északi szélén találhatók, a TESCO áruház keleti telekhatárával határosak. A tárgyi ingatlanok jelenleg beépítetlenek, felületüket növényzet borítja. Az északi és keleti telekhatárt beépítetlen mezőgazdasági hasznosítású területek veszik körül. A tervezési területtől déli irányban a Bem utca, Zrínyi utca mentén a város összefüggő kertvárosias, illetve falusias lakóterületén jellemzően földszint+tetőter beépítésű egylakásos családi házak sorakoznak.

3.1.2. A zaj terjedését befolyásoló tényezők ismertetése

Az áruház tervezési területtel szomszédos homlokzatán környezeti zajforrás jelenleg nem helyezkedik el. Az áruszállítással kapcsolatos rakodási műveleteket az áruház átellenes – nyugati - oldalán végzik, az épület a tervezési terület irányába jelentős hangárnyékot képez, így a rakodási tevékenység zajhatása az átsorolással érintett területen nem észlelhető.

3.2. A tervezési területre vonatkozó zajvédelmi határértékek és követelmények

3.2.1. Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei

Az üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékeit a környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008 (XII. 3.) KvVM – EüM együttes rendelet 1. számú melléklete szabályozza.

1. táblázat: A zaj terhelési határértékei

	A	B	C
1.	zajtól védendő terület	Határérték (L_{TH}) az L_{AM} megítélési szintre (dB) nappal 06-22 óra	Határérték (L_{TH}) az L_{AM} megítélési szintre (dB) éjjel 22-06 óra
2.	Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi területek	45	35
3.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület	50	40
4.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	55	45
5.	Gazdasági terület	60	50

A vizsgált területen jelenleg zajtól védendő létesítmények nem helyezkednek el. A tervek szerint a jelenleg beépítetlen gazdasági területen lakópark építését tervezik, az övezeti átsorolást követően a kertvárosias lakóterületen található lakóépületekre vonatkozóan az alábbi zajterhelési határértékeket kell figyelembe venni:

2. táblázat: A vonatkozó zajterhelési határértékek

Terület	Besorolás	Sorszám	L_{TH} határérték (dB)	
			nappal	éjjel
Marcali, 2149/15-18 és 2155/3 hrsz. alatti lakópark	Lke	3.	50	40

3.2.2. A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei

A 27/2008 (XII. 3.) KvVM – EüM együttes rendelet 3. számú melléklete tartalmazza a közlekedéstől származó zaj terhelési határértékeit a zajtól védendő területeken.

3. táblázat: A zaj terhelési határértékei

	A	B	C	D	E	F	G
1.	Zajtól védendő terület	Határérték (L_{TH}) az $L_{AM,kö}$ megítélési szintre (dB)					
2.		1		2		3	
3.		nappal	éjjel	nappal	éjjel	nappal	éjjel
4.	Üdülőtérület, különleges területek közül az egészségügyi területek	50	40	55	45	60	50
5.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület	55	45	60	50	65	55
6.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	60	50	65	55	65	55
7.	Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

1 kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra

2 az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől származó zajra

3 az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól, az autóbusz-pályaudvarról, a vasúti fővonalról és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelytől származó zajra

Az övezeti átsorolással érintett területtől északi irányban a 68. sz. főút nyomvonala halad. A lakókert kialakítása kertvárosias lakóterület övezeti besoroláson tervezett, ahol az alábbi zajterhelési határértékek kerülnek meghatározásra:

4. táblázat: A vonatkozó zajterhelési határértékek

Terület	Közlekedési vonaltól mért távolság (m)	Besorolás	Sorszám	L_{TH} határérték (dB)	
				nappal	éjjel
Marcali, 2149/15-18 és 2155/3 hrsz. alatti lakópark	130	Lke	5.	65	55

3.3. Környezeti zajterhelés meghatározása

3.3.1. Az üzemi zajterhelés meghatározása

A vizsgálatok helye, időpontja és körülményei

A tervezéssel érintett terület környezetében szabványos műszeres mérésekkel a TechFoam Hungary Kft. határozta meg a környezeti alapállapot és háttérterhelés nagyságát.

5. táblázat: A vizsgálatok körülményei

Vizsgálatok időpontja	Szélesség (m/s)	Hőmérséklet (°C)	Páratartalom (%)
2025. augusztus 05. 16 ²⁵ –2025. augusztus 05. 17 ¹⁵	2	26	44
2025. augusztus 06. 04 ¹⁵ –2025. augusztus 06. 05 ⁰⁰	3	20	77

A nappali vizsgálat során felhős, enyhén szeles (délnyugati irányú szél), csapadékmentes idő volt. Az éjjeli vizsgálat során felhős, közepesen szeles (északnyugati irányú szél), csapadékmentes idő volt. Az előírt határértéket (5 m/s sebességet) meghaladó levegőmozgást nem tapasztaltak, ennek megfelelően az időjárási viszonyok érdemben nem befolyásolták a mérési eredményeket.

A vizsgálatok során alkalmazott műszerek**6. táblázat: A vizsgálatok során alkalmazott műszerek**

Műszer			Hitelesítés/kalibrálás	
megnevezése	típusa	gyári száma	száma	dátuma
Integráló zajszintmérő	SVAN 971**	44002	M 810270*	2025.05.21.
Akusztikus kalibrátor	SV33	43042	AKU-0013/2025	2025.02.27.

* a mérőműszer hitelesítési bizonyítványának másolatát a melléklet tartalmazza

** 1. pontossági osztályú műszer az IEC 6 1672:2002 előírásnak megfelelően

A szélesség, a páratartalom és a hőmérséklet meghatározását EXTECH 45158 típusú thermo-anemométerrel végezték el.

A környezeti zaj mérési módszere

A környezeti zajterhelés vizsgálatát az MSZ 18150-1:1998 szabvány (A környezeti zaj vizsgálata és értékelése) alapján végezték. A zajjellemzők mérésénél arra törekedtek, hogy a vizsgált forrás zaja mellett más zaj ne befolyásolja a mérési eredményt.

A vizsgálati időt, a vonatkoztatási időt, valamint a mérési időt az MSZ ISO 1996-2:2009 szabvány szerint került megválasztásra. A megítélési idő az MSZ 18150-1:1998 szabvány 5.2. szakasza szerint:

- nappal: a legnagyobb megítélési szintet adó folyamatos 8 óra
- éjjel: a legnagyobb zajterhelést adó folyamatos fél óra

Az alapzaj mérését az MSZ 18150-1:1998 szabvány 4.1.8. szakasza értelmében, a mérési pontokon, a vizsgált zajforrások kiiktatása után, a környezeti háttérzaj szüneteiben kell elvégezni, vagy olyan időszakban kell mérni, amikor a zajforrás nem működik. Ha a vizsgált zajforrás nem iktatható ki, az alapzaj mérését olyan helyen kell elvégezni, ahol a vizsgált zajforrás zaja nem észlelhető, és az alapzaj feltételezhetően azonos a mérési ponton fellépő alapzajjal. Az alapzaj mérése során az L_{Aa} legkisebb A-hangnyomásszintet kell mérni a műszer lassú (S) időállandójával.

Az $L_{Aeq,mért}$ egyenértékű A-hangnyomásszintből a vizsgált zaj L_{Aeq} egyenértékű A-hangnyomásszintjét az MSZ 18150-1:1998 szabvány 4.5. szakasza értelmében az alábbi képlet szerint határozzuk meg:

$$L_{Aeq} = L_{Aeq,mért} + K_a + K_b \text{ [dB]}$$

ahol:

K_a alapzaj-korrekción [dB]

K_b berendezetlen helyiség miatti korrekció a szabvány 4.5.4 szakasza szerint [dB]

A K_a alapzaj korrekciót a következő összefüggéssel kell meghatározni.

$$K_a = 10 \lg (1 - 10^{-0,1 \Delta L_A}) \text{ [dB]}$$

ahol:

$$\Delta L_A = L_{Aeq,mért} - L_{Aa} \text{ [dB]}$$

ahol:

$L_{Aeq,mért}$ mért egyenértékű A-hangnyomásszint [dB]

L_{Aa} alapzaj [dB]

Épületek berendezetlen helyiségeiben végzett méréskor a K_b berendezetlen helyiség miatti korrekciót kell alkalmazni a következő összefüggés szerint.

$$K_b = 10 \lg \frac{A}{A_0} \text{ [dB]}$$

ahol:

A a berendezetlen helyiség egyenértékű elnyelési felülete, az MSZ EN 20354 szerint 500 Hz-en [m²]

A_0 a vonatkoztatási egyenértékű elnyelési felület, melynek értéke V (m³) térfogatú lakószoba vagy hasonló funkciójú helyiségnél $A_0 = 0,326V$, V (m³) térfogatú tanterem, előadóterem vagy hasonló funkciójú helyiségnél $A_0 = 0,163V$ [m²]

Az L_{AM} megítélési szintet a szóban forgó szabvány 4.6. szakasza értelmében az alábbiak szerint határozták meg. Ha a vonatkoztatási időt nem bontották részidőre, akkor

$$L_{AM} = L_{Aeq} + K_{imp} + K_{ton} \text{ [dB]}$$

ahol:

L_{AM}	a korrekciókkal számított megítélési A-hangnyomásszint [dB]
L_{Aeq}	a vizsgált zaj egyenértékű A-hangnyomásszintje a vonatkoztatási időre [dB]
K_{imp}	impulzusos zajra vonatkozó korrekció a szabvány M1. melléklete szerint [dB]
K_{ton}	keskenysávú jelleg miatti korrekció a szabvány M2. melléklete szerint [dB]

Ha a vonatkoztatási időt n darab $T_{v,j}$ részidőre bontották, akkor az egyes részidőkre vonatkoztatott $L_{AM,j}$ részmegítélési szinteket az a) szerint kell meghatározni és ezekből a vonatkoztatási időre érvényes L_{AM} megítélési szintet az alábbi összefüggéssel kell számolni:

$$L_{AM} = 10 \lg \left[\frac{1}{T_v} \left(\sum_{j=1}^n T_{v,j} 10^{0,1 L_{AM,j}} \right) \right] \text{ [dB]}$$

ahol:

T_v a vonatkoztatási idő, $T_v = \sum T_{v,j}$

Ha a vonatkoztatási időn belül több különböző forrás meghatározott ideig működik (függetlenül az esetleges egyidejűségről) és az ezekből származó zaj $L_{AM,k}$ megítélési szintjét a t_k működési időkre külön-külön határozták meg, akkor a vonatkoztatási időre érvényes eredő megítélési szintet az alábbi összefüggéssel kell számolni:

$$L_{AM} = 10 \lg \left[\frac{1}{T_v} \left(\sum_{k=1}^n T_k 10^{0,1 L_{AM,k}} \right) \right] \text{ [dB]}$$

ahol:

T_v a vonatkoztatási idő, $T_v \leq \sum T_k$

A K_{imp} impulzuskorrekciót a következő összefüggés szerint kell meghatározni.

$$K_{imp} = \frac{2}{3} (\bar{L}_{AImax} - \bar{L}_{ASmax}) \leq 6 \text{ [dB]}$$

ahol:

$\bar{L}_{AImax}$	a műszer I (impulzus) időállandójával, a szabvány 4.1.2. szakasza szerint meghatározott, legalább 10 db legnagyobb A-hangnyomásszint átlaga [dB]
$\bar{L}_{ASmax}$	a műszer S (lassú) időállandójával, a szabvány 4.1.2. szakasza szerint meghatározott, legalább 10 db legnagyobb A-hangnyomásszint átlaga [dB]

A K_{ton} keskenysávú korrekció értékét a következő összefüggés alapján kell meghatározni. A ΔL_{terc} a középső, kiemelkedő tercsávban és a vele szomszédos két tercsávban mért terc-hangnyomásszintek közötti különbség közül a kisebbik érték.

$$K_{ton} = (\Delta L_{terc} - 4) \leq 6 \text{ [dB]}$$

A háttérterhelés L_{AH} szintjét az a) vagy b) bekezdés szerint kell meghatározni:

- Ha a kijelölt mérési pontokon más zajforrás vagy zajforrások hatása is észlelhető, a háttérterhelés értéke megegyezik ezen n darab zajforrástól származó, együttes zajterhelés fentiek szerint meghatározott L_{AM} megítélési szintjével.
- Ha a kijelölt mérési pontokon más zajforrás hatása nem észlelhető, akkor a háttérterhelés a mért L_{A95} 95 %-os A-hangnyomásszint, mely meghatározható a teljes megítélési időben folyamatos méréssel vagy több, rövidebb idejű méréssel, az MSZ 18150-1:1998 szabvány M3. melléklete szerint.

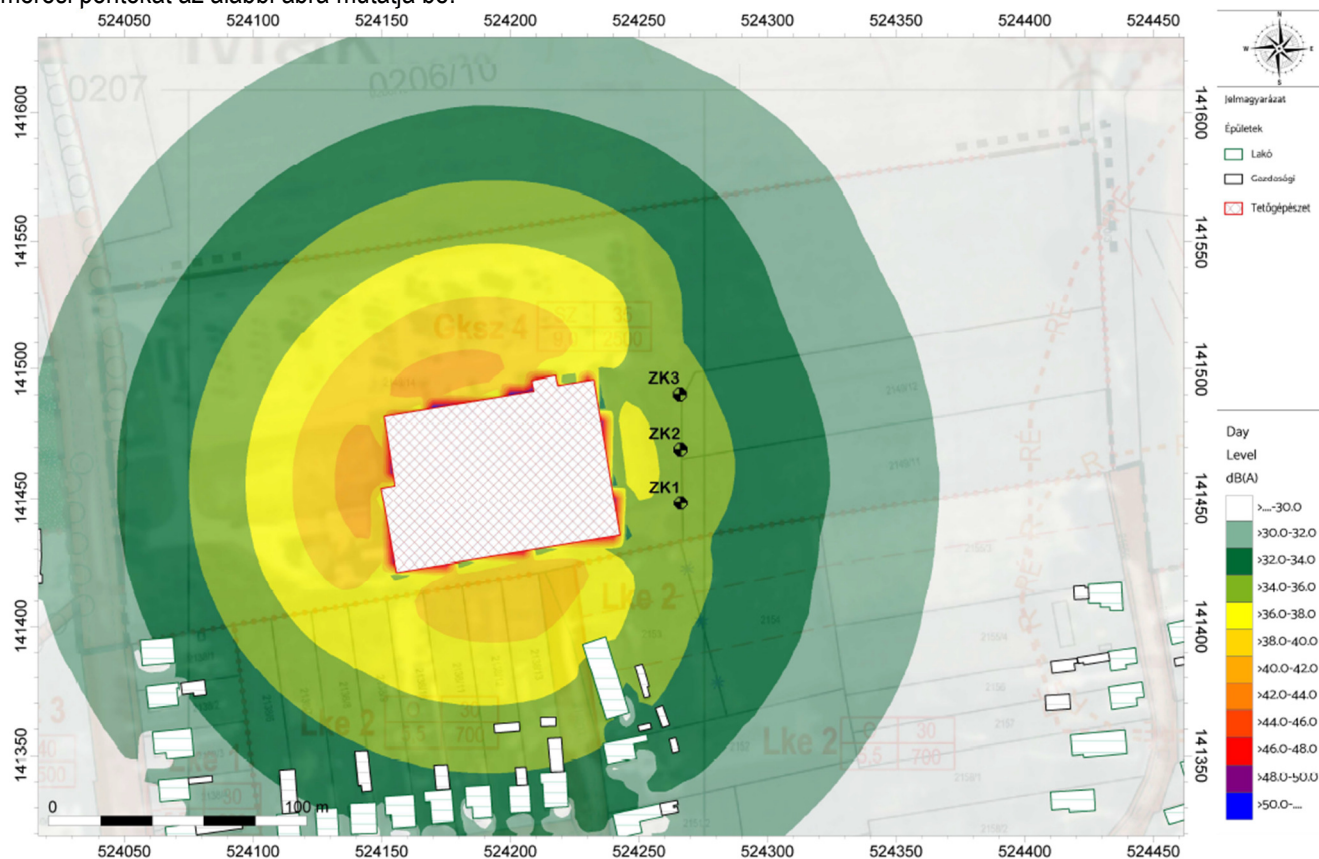
Mérőpontok ismertetése

7. táblázat: Mérőpont ismertetése

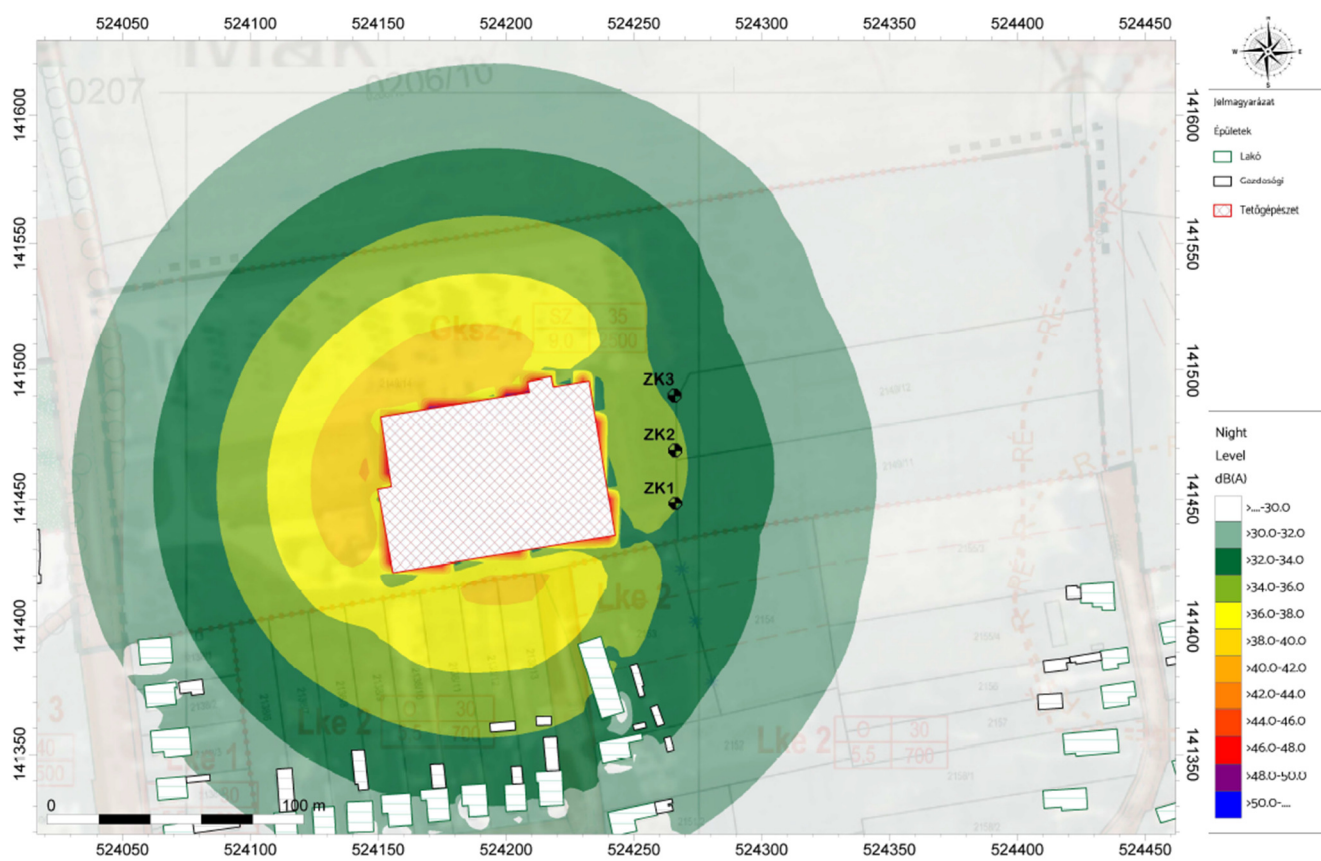
A mérési pont			
jele	helye	magassága (m)	jellege
ZK1	Az övezeti átsorolással érintett (hrsz. 2149/17) jelenleg beépítetlen terület nyugati telekhatárán (EOVx: = 141448 m, EOY = 524266 m)	1,5 és 4,5	ZK
ZK2	Az övezeti átsorolással érintett (hrsz. 2149/17) jelenleg beépítetlen terület nyugati telekhatárán (EOVx: = 141469 m, EOY = 524266 m)	1,5 és 4,5	ZK
ZK3	Az övezeti átsorolással érintett (hrsz. 2149/17) jelenleg beépítetlen terület nyugati telekhatárán (EOVx: = 141490 m, EOY = 524266 m)	1,5 és 4,5	ZK

ZK zajkibocsátási pont

A mérési pontokat az alábbi ábra mutatja be.



1. ábra Zajterkép - nappali időszak (mérés közbeni állapot)



2. ábra Zajtérkép – éjszakai időszak (mérés közbeni állapot)

Mérési eredmények

8. táblázat: Mérési eredmények

A mérési pont jele	Mért egyenértékű		Alapzaj		A zaj	A zaj			L _{AM} , üzem (dB)
	L _{Aeq} , mért	t	L _{Aa}	K _a	L _A max-L _A smax	K _{imp}	ΔL _{terc}	K _{ton}	
Nappali időszak									
ZK1+	36,6	8,0	34,3	-	-	-	-	-	*
ZK1++	37,5	8,0	34,3	-2,8	-	-	-	-	35
ZK2+	37,1	8,0	34,3	-	-	-	-	-	*
ZK2++	37,9	8,0	34,3	-2,5	-	-	-	-	35
ZK3+	36,9	8,0	34,3	-	-	-	-	-	*
ZK3++	37,7	8,0	34,3	-2,7	-	-	-	-	35
Éjjeli időszak									
ZK1+	33,0	0,5	30,7	-	-	-	-	-	*
ZK1++	35,4	0,5	30,7	-1,8	-	-	-	-	34
ZK2+	35,8	0,5	30,7	-1,6	-	-	-	-	34
ZK2++	35,9	0,5	30,7	-1,6	-	-	-	-	34
ZK3+	35,3	0,5	30,7	-1,8	-	-	-	-	34
ZK3++	35,8	0,5	30,7	-1,6	-	-	-	-	34

$L_{Aeq, mért}$	egyenértékű A-hangnyomásszint
t	határidő
L_{Aa}	alapzaj
K_a	alapzaj-korrektúra
L_{Amax}	impulzusos időállandóval mért legnagyobb A-hangnyomásszint
L_{ASmax}	lassú időállandóval mért legnagyobb A-hangnyomásszint
K_{imp}	impulzuskorrektúra
ΔL_{terc}	terc-hangnyomásszintek közötti különbség
K_{ton}	keskenysávú korrektúra
$L_{AM, üzem}$	hátterhelés
*	alapzajtól függetlenül nem határozható meg
+	1,5 m terepszint feletti magasságban mért érték
++	4,5 m terepszint feletti magasságban mért érték

A vizsgált zaj a helyszíni tapasztalatok szerint sem impulzusos összetevőket sem pedig tonális összetevőket nem tartalmazott, ezért a szabvány szerinti korrekciók alkalmazása nem volt indokolt.

A szoftveres zajterjedési modellezés és zajterképezés módszere

A terület nyugati telekhatárán a Tesco áruház tetőszintjén üzemelő kültéri hűtőegységek és légtechnikai berendezések zajkibocsátása észlelhető. Az áruház tetőtéri zajforrásai által a tervezett lakóépületeknél várható környezeti zajterhelést a tervezési terület telekhatárán mért zajkibocsátási adatokból szoftveres terjedési modellezéssel határozták meg. A zajkibocsátási értékek felhasználásával zajterkép készült. Az áruház tetején üzemelő zajforrások beazonosítására nem volt lehetőség, ezért az áruház teljes tetőszintje felületforrásként lett figyelembevéve.

Az alapállapothoz tartozó zajterképek az **1-2. ábra** mutatja be.

Az áruházi parkolóban a nyitvatartási időt (H-SZ 06:00-21:00, V 07:00-20:00) figyelembevéve a járműmozgás a zajszerpontú nappali időszakra korlátozódik. A nappali időszakban történt vizsgálat során jelentős járműmozgás a parkolóban nem történt. Az áruház valós zajterhelésének meghatározása érdekében a parkolóhoz kapcsolódó gépjárműmozgások zajkibocsátását a *Parking Area Noise (Bayerisches Bundesamt für Umwelt, Augsburg 2007)* kiadványban szereplő empirikus módszer alapján került számításra.

A parkoló hangteljesítményszintjének meghatározása:

$$L_{WA, parkoló} = L_{W0} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{stro} + 10 * \lg(B * N) \text{ [dB]}$$

ahol:

L_{W0}	1 db gépjárműmozgás hangteljesítményszintje, 1 mozgás/h, $L_{W0} = 62,7$ [dB(A)]
K_{PA}	a parkoló típusa szerinti korrektúra, bevásárlóközpontokhoz közeli parkoló esetén $K_{PA} = 3$ [dB(A)]
K_I	az impulzuskorrektúra, bevásárlóközpontokhoz közeli parkoló esetén $K_I = 4$ [dB(A)]
K_D	a parkolóhelykeresés miatti korrektúra, $K_D = 2,5 * \lg((B-9))$ [dB]
B	a parkolóhelyek száma [db]
K_{stro}	a különböző útfelületek miatti korrektúra, egybefüggő aszfalt esetén $K_{stro} = 0$ [dB]
N	a járműmozgási frekvencia, 5000 m ² alatti nettó értékesítési terület esetében, $N_{nappal} = 0,1$.

A parkoló hangteljesítményszintje a fentiek alapján:

$$L_{WA, parkoló, nappal} = 62,7 + 3 + 4 + 2,5 * \lg(140 - 9) + 0 + 10 * \lg(140 * 0,1) = 86,5 \text{ [dB]}$$

A zajterkép a környezeti zajadatok megadásának, kezelésének és ábrázolásának egyik legpraktikusabb formája, mely ún. GIS (Geographical Information System) térinformatikai rendszerbe integrálja az adott célfeladatnak megfelelő topográfiai-, földrajzi- és zajkibocsátási adatokat. A számítógépes modellezés és elemzés segítségével igen nagy pontossággal meghatározható egy adott területre, illetve adott zajforrás-rendszerre vonatkozóan a várható zajterhelés alakulása a számítás bemenő adatainak ismeretében.

A zajterkép a 49/2002/EK Európai Uniói direktíva magyar honosítása, a 280/2004. (X. 20.) Korm. rendelet (a stratégiai zajterkép készítéséről), illetve a 25/2004. (XII. 22.) KvVM rendelet (a stratégiai zajterképek, valamint az intézkedési tervek készítésének részletes szabályairól) jogszabályok alapján készül. Jelen munkában alapvetően ezekre a jogi és műszaki szabályokra támaszkodtunk az alábbi eltérésekkel:

- A megítélési idő: nappal 8,0 óra, éjjel 0,5 óra
- A zajjellemző, amelyek számítását elvégeztük: $L_{Aeq, nappal}$, $L_{Aeq, éjjel}$
- A számítási pontok magassága: a talaj felett 1,5 m

A vizsgált létesítmények hatásterületének bevétele háromdimenziós digitális alaptérképpel történik, mely a zajtérkép alapját adja. A térképműnek az alábbi kritériumokat kell teljesíteni:

- az egész területre vonatkoztatva teljes körű, azaz szakadásmentes
- a végtermék digitális (elektronikus) formátumú
- strukturált, rétegekre szervezett, színes, poligonizált és minden elemében háromdimenziós
- a térképmű pontossága 0,5 méter

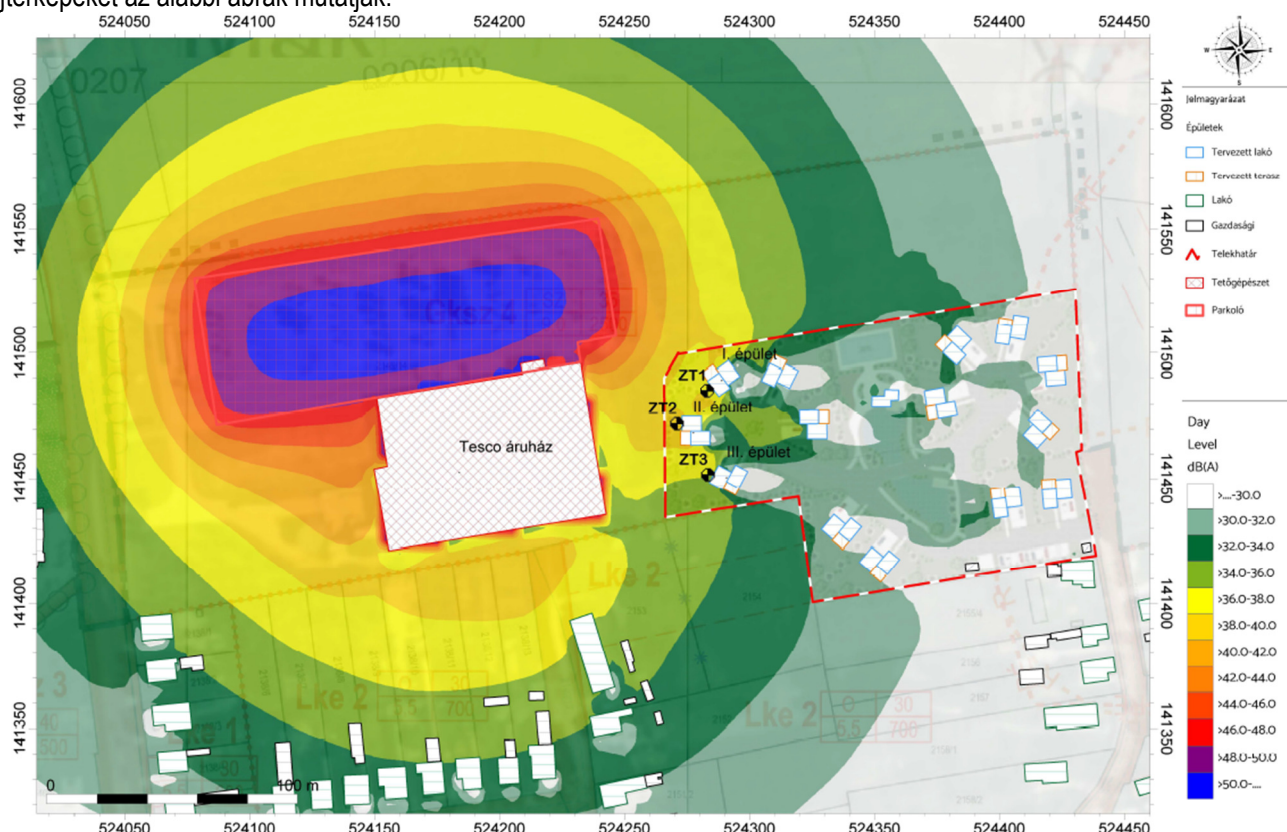
Az alaptérkép az alábbiakat tartalmazza:

- szintvonalak
- beépített és beépítetlen területek, területi jelleggel és a növényzet jellegével
- épületek terepi magasságukkal (a domborzat figyelembevételével)
- zajforrások topográfiai- és forrás adatai (hangteljesítményszint, irányítás, karakterisztika)
- terjedést befolyásoló objektumok (terepptárgyak, falak, rézsűk, alagutak, hidak, felüljárók)

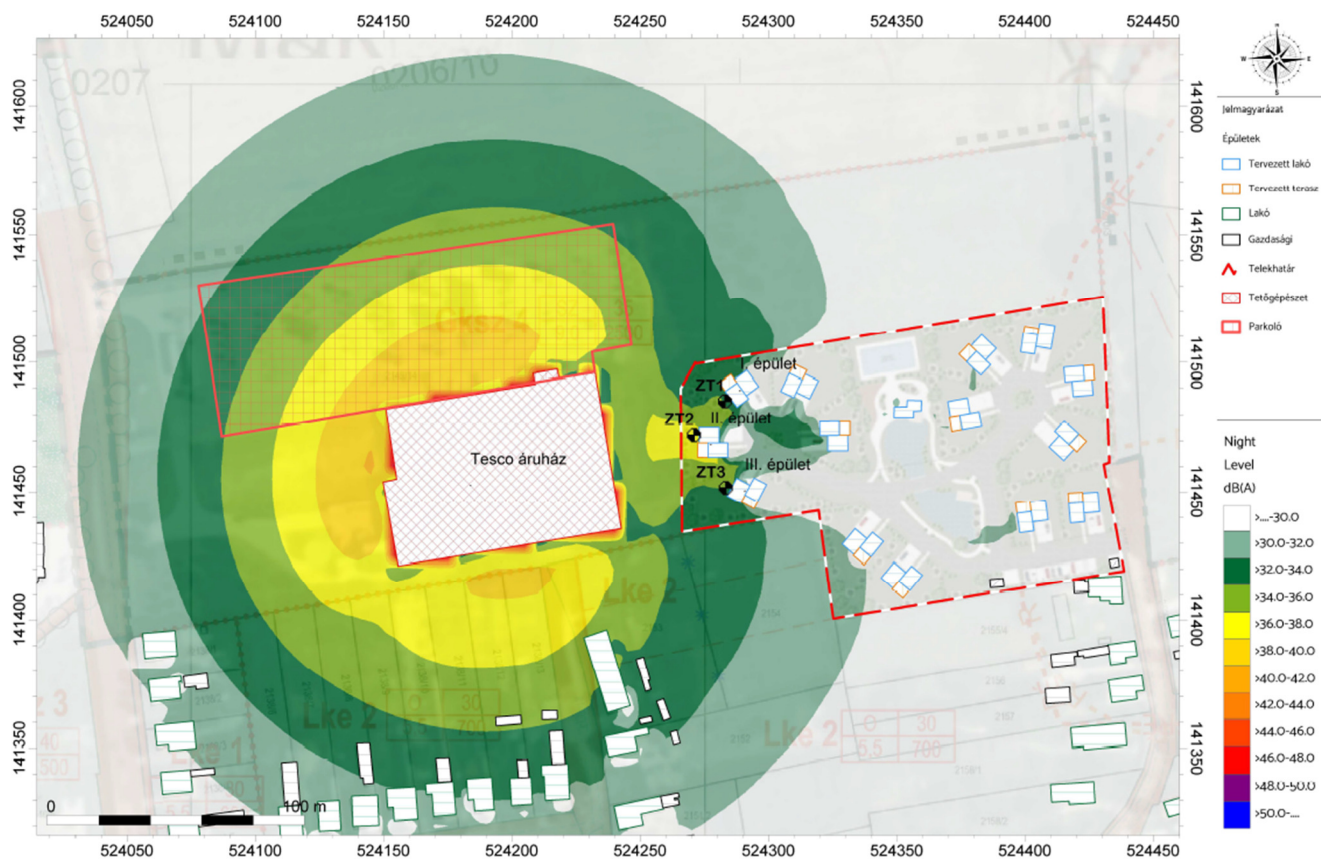
Az aktuális környezeti zajállapotot zajimmissziós térképen került ábrázolásra, amely a vizsgált területen, a zajforrások által okozott zajterhelést a megítélési időkre vonatkoztatva mutatja be isophon-görbés ábrázolással. A zajmodell pontossága $\pm 1,5$ dB(A).

A zajtérkép az erre a célra készült, speciális zajtérképező szoftverrel (IMMI Plus) készült. A fent felsorolt bemenő adatokat a szoftverben felépített modell elemeihez került hozzárendelésre, amely a 25/2004. (XII. 22.) KvVM rendeletben (a fentiekben) részletezett módszer szerint a terület rácspontjaiban kiszámítja a zajterhelést, majd interpolációs eljárással meghatározza a terület azonos hangnyomásszintű görbéit.

A tervezett lakókerth megvalósulása után 4,5 m-es terepszint feletti magasságra vonatkozó, várható állapothoz tartozó üzemi zajtérképeket az alábbi ábrák mutatják.



3. ábra Zajtérkép - nappali időszak (tervezett állapot)



4. ábra Zajterkép - éjjeli időszak (tervezett állapot)

A számított eredmények értékelése

9. táblázat: A számítási eredmények értékelése

védendő létesítmény	L _{AM} (dB)	L _{TH/KH} (dB)	Túllépés mértéke (dB)	Értékelés
Nappali időszak				
Tervezett lakópark I. épület* (ZT1)	39	50	0	MEGFELEL
Tervezett lakópark II. épület*(ZT2)	40	50	0	MEGFELEL
Tervezett lakópark III. épület* (ZT3)	38	50	0	MEGFELEL
Éjjeli időszak				
Tervezett lakópark I. épület* (ZT1)	36	40	0	MEGFELEL
Tervezett lakópark II. épület*(ZT2)	37	40	0	MEGFELEL
Tervezett lakópark III. épület* (ZT3)	36	40	0	MEGFELEL

L_{AM} zajterhelésL_{TH/KH} zajterhelési határérték

* az épületek számozása az 5. és 6. mellékleten jelöltek szerint

A vizsgálati eredmények határértékekkel történő összehasonlítása alapján megállapítható, hogy a lakóparkban a tervezett védendő létesítményeknél a TESCO áruház által okozott környezeti zajterhelés **megfelel** a kertvárosias lakóterületeken lévő zajtól védendő lakóépületekre vonatkozó előírásoknak.

3.4. A közúti közlekedéstől származó zajterhelés meghatározása

3.4.1. A közúti közlekedési zaj számítási módszere

A közúti közlekedési zaj számítását a 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet 5. számú mellékletében foglaltaknak megfelelően került elkészítésre. A számítás a közúti forgalomból adódó, az észlelési pontra vonatkozó egyenértékű A-hangnyomásszintet adja eredményül. Az egyes út- és időszakaszokhoz tartozó vonatkoztatási egyenértékű A-hangnyomásszintet a vonatkoztatási távolságban, „A”-típusú akusztikai érdességi kategóriába tartozó kopórétegen (a g-edik órán belül, az s-edik számítási útszakaszhoz tartozó j-edik út- és t-edik időszakasz esetén az $L_{Aeq(7,5)g,s,t,j}$ mennyiséget) a szakaszra megállapított forgalmi (Q és v) adatokból a következő összefüggéssel kell meghatározni:

$$L_{Aeq(7,5)g,s,t,j} = 10 \lg \left[\sum_{i=1}^3 10^{0,1L_{Aeq(7,5)g,s,t,j,i}} + \sum_v^n 10^{0,1L_{Aeq(7,5)g,s,t,j,v}} \right] \text{ [dB]}$$

ahol a g-edik órán belül az s-edik számítási útszakaszhoz tartozó j-edik út- és t-edik időszakaszban $L_{Aeq(7,5)g,s,t,j,i}$ az i-edik akusztikai járműkategória forgalmától származó kiindulási egyenértékű A-hangnyomásszint $L_{Aeq(7,5)g,s,t,j,v}$ az egyes villamos típusoknak (összesen „n”-féle típus a j-edik vágánytípuson) forgalmától származó kiindulási egyenértékű A-hangnyomásszint. Az $L_{Aeq(7,5)g,s,t,j,i}$ kiszámítása:

$$L_{Aeq(7,5)g,s,t,j,i} = [K_t + K_D]_{g,s,t,j,i} \text{ [dB]}$$

$A[K_t]_{g,s,t,j,i}$ számítása:

$$[K_t]_{g,s,t,j,i} = 10 \lg \left[10^{A_i + [K]_{g,s,t,j,i} + B_i \log(v)_{g,s,t,j,i}} + 10^{C_i + D_i \log(v)_{g,s,t,j,i}} + 10^{E_i + F_i \log(1 + p_{g,s,t,j,i})} \right] \text{ [dB]}$$

ahol:

az adott akusztikai járműkategóriához tartozó A_i B_i C_i D_i E_i F_i állandókat a 4. táblázat szerint kell behelyettesíteni

$v_{g,s,t,j,i}$ az adott akusztikai járműkategóriához rendelt mértékadó sebesség [km/óra]

$p_{g,s,t,j,i}$ adott akusztikai járműkategóriához tartozó terhelési paraméter az 5. táblázat szerint

$A[K_d]_{g,s,t,j,i}$ számítása:

$$[K_d]_{g,s,t,j,i} = 10 \lg \left(\frac{Q_{g,s,t,j,i}}{v_{g,s,t,j,i}} \right) - 16,3 \text{ [dB]}$$

ahol:

$v_{g,s,t,j,i}$ az adott akusztikai járműkategóriához rendelt mértékadó sebesség [km/óra]

$Q_{g,s,t,j,i}$ adott akusztikai járműkategóriához tartozó forgalom nagyság [jármű/óra]

Megjegyzés: Ha Q/v nagyobb 43-nál, akkor a jelen előírás szerinti számítás nem végezhető el

3.4.2. A közúti közlekedéstől származó zajterhelés meghatározása

A tervezési területtől északi irányban a 68. sz. másodrendű főút nyomvonala húzódik. A terület jelenlegi környezeti zajterhelését a főút forgalma határozza meg., a 682 sz. gyűjtőút zajhatásai a területen nem észlelhetők. A főút tárgyi, 82+536 –86+346 (km+m) szelvény közötti szakaszának átlagos napi forgalmi adatai a következők:

10. táblázat: Átlagos napi forgalmi adatok (ÁNF 2023)

Út	Számlálóállomás kódja	JK1	JK2			JK3			JK1	JK2	JK3
		szgk + kisteher	ktgk	busz	mkp	ntgk	tgk-szer	cs-busz			
68	13800	1747	46	14	19	40	216	0	1747	79	256

A vizsgált útszakasz a tervezett lakóparktól északi irányban halad el. A nyomvonalhoz legközelebb tervezett lakóház távolsága ~ 130 m.

11. táblázat: Közúti közlekedési zajterhelés meghatározása

Közúti közlekedési zajterhelés meghatározása			
68. sz. főút 82+536 –86+346 (km+m) szelvény közötti szakasza			
Út-/forgalomjelleg kategória:	Jelleg2=3 (kis éjszakai forgalmú utak)		
Mértékadó sebesség (km/h):	I.	II.	III.
	90	70	70

Közüti közlekedési zajterhelés meghatározása		
Útszakasz emelkedésének, lejtésének mértéke (%):	0	
Útburkolat akusztikai érdességi kategória:	B	
Terhelési pont távolsága (m):	128	
Terhelési pont magassága (m):	1,5	
Zajterhelés	Nappal	Éjjel
L _{Aeq,7.5m} (dB)	66,8	58,1
L _{AM,kö} (dB)	45,2	38,2

3.4.3. A közúti közlekedéstől származó zajterhelés értékelése

A vizsgált közút forgalmától származó zajterhelést összevetésre került a vonatkozó határértékekkel.

12. táblázat: A vizsgálati eredmények értékelése

Zajtól védendő terület	L _{AM,kö} (dB)	L _{TH} (dB)	Túllépés mértéke (dB)	Értékelés
Nappali időszak				
Marcali, 2149/15-18 és 2155/3 hrsz. alatti lakópark	45	65	0	MEGFELEL
Éjjeli időszak				
Marcali, 2149/15-18 és 2155/3 hrsz. alatti lakópark	38	55	0	MEGFELEL

A vizsgált útszakasz közúti közlekedéséből származó zajterhelése megfelel a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet által meghatározott határértéknek.

4. A TERV VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA

4.1. A terv egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal (nemzetközi, közösségi, országos és helyi), illetve annak bemutatása, hogy a terv kidolgozása során miképpen vették figyelembe ezeket, illetve bármely egyéb környezeti szempontot

Nemzeti Környezetvédelmi Program

Az Országgyűlés 62/2022.(XII.9.) OGY határozatával fogadta el a 2026-ig tartó időszakra szóló Nemzeti Környezetvédelmi Programot.

A Program négy stratégiai célt fogalmaz meg:

1. Az emberi egészség és az életminőség környezeti feltételeinek javítása, a környezetterhelés hatásainak csökkentése.

Cél a jó életminőség és az egészséges élet közvetlen környezeti feltételeinek biztosítása. Ide tartozik a tiszta levegőjű, káros zajtól mentes, egészséges környezet biztosítása, a magas színvonalú környezeti infrastruktúra, valamint a település, a lakóhely épített és természeti elemeinek megfelelő aránya minősége és összhangja, az éghajlatváltozás hatásaihoz való adaptáció.

2. Természeti értékek és erőforrások védelme, fenntartható használata.

Cél a természeti erőforrások, természeti értékek, ökoszisztémák védelme, helyreállítása, az életközösségek működőképességének megőrzése, a biológiai sokféleség csökkenésének megállítása. Cél a felszíni és felszín alatti vizek jó állapotának elérése, a talaj és a termőföld mennyiségi és minőségi védelme, a károsodott környezet helyreállítása.

3. Az erőforrás-takarékosság és a –hatékonyság javítása, a gazdaság zöldítése és körforgásos működésének erősítése

Cél a természeti erőforrásokkal való takarékos gazdálkodás kialakítása, a környezetszennyezés megelőzésére, a terhelhetőség/megújuló képesség figyelembevételére épülő fenntartható használat megvalósítása, a termeléssel és fogyasztással kapcsolatos környezeti nyomások csökkentése. Cél a gazdaság és a környezetvédelem közti összhang erősítése, a környezetbarát technológiák elterjesztése. Kiemelt figyelmet kell fordítani a társadalmi-gazdasági fejlődés és a környezetterhelés szétválására, azaz, hogy a lakosság növekvő jólléte csökkenő környezetterhelés mellett legyen biztosítható. Ez azonban nem valósulhat meg a környezeti igénybevételek és -terhelések egyéb országokba, térségekbe való áthelyezése, áttérhelése révén. További cél a tudatos fogyasztói magatartás kialakítása, ezáltal a keresleti oldalról erősítve meg a termelői folyamatok „fenntarthatósága” iránti igényt, és a környezeti szempontból fenntartható termékek és szolgáltatások felé történő elmozdulást. A fenntartható, körforgásos gazdaság erőforrás-takarékos (figyelemmel többek között az anyag-, a víz-, a terület-, a termőföld- és az energiahasználatra, az újrahasználatosságra és a tartósságra tervezésére, az anyagciklusok körfolyamattá zárására, a szállítási igények csökkentésére és az ellátási láncok rövidítésére); mérsékli a környezetre gyakorolt káros hatásokat (a nyersanyagok hatékony felhasználása, kibocsátások és hulladékok keletkezésének minimalizálása, hatékony energia- és vízfelhasználás, tiszta energiatermelés, fenntartható közlekedés); növeli a termékek és szolgáltatások értékét a fogyasztók számára. A fenti törekvések hozzájárulnak a klímasemleges gazdaság megvalósításához is.

4. A környezetbiztonság javítása

Cél az állampolgárok és az ökoszisztémák védelme a szélsőséges természeti folyamatok és természeti katasztrófák előrejelzésével és kárainak megelőzésével, csökkentésével, valamint a gazdasági tevékenységekből és az ipari balesetekből származó katasztrófák, környezeti károk megelőzésével és csökkentésével.

1. Az emberi egészség és az életminőség környezeti feltételeinek javítása, a környezetterhelés hatásainak csökkentése stratégiai célon belül a Program a következő településrendezés eszközeihez kapcsolódó stratégiai területeket határoz meg:

- Levegőtisztaság javítása
- A zajterhelés csökkentése
- Egészséges ivóvíz biztosítása
- Szennyvízelvezetés és – tisztítás, szennyvíziszap kezelés, hasznosítás
- Zöldfelületek védelme, zöldinfrastruktúra fejlesztése

2. Természeti értékek és erőforrások védelme, fenntartható használata stratégiai célon belül a Program szerinti stratégiai területek:

- A biológiai sokféleség megőrzése, természet- és tájvédelem
- Talajok védelme és fenntartható használata
- Vizeink védelme és fenntartható használata
- Környezeti kármentesítés

3. Az erőforrás-takarékosság és –hatékonyság javítása, a gazdaság zöldítése és körforgásos működésének erősítése stratégiai célon belül meghatározott stratégiai területek a következők:

- A környezettudatos termelést előmozdítása
- A fogyasztás környezeti hatásainak csökkentése
- Energiatakarékosság és –hatékonyság javítása, a megújuló energia hasznosítás növelése
- Hulladékgazdálkodás
- Az üvegházhatású gázok kibocsátásának csökkentése, felkészülés az éghajlatváltozás hatásaira
- Az agrárgazdaság környezeti aspektusai
- Az erdőgazdálkodás környezeti aspektusai
- Az ásványkincsekkel való gazdálkodás környezeti szempontjai
- Közlekedés és környezet
- Turizmus - ökoturizmus

4. A környezetbiztonság javítása stratégiai célon belül meghatározott stratégiai területek a következők:

- Kémiai biztonság
- Nukleáris biztonság és sugárvédelem és környezet
- Környezeti kár megelőzés és kárelhárítás

A település felülvizsgálata a stratégiai célokkal és a településrendezéshez is kapcsolható stratégiai területekkel összhangban van, illetve azokkal nem ellentétes.

Nemzeti Természetvédelmi Alapterv (NTA)

A Nemzeti Természetvédelmi Alapterv Magyarország természetvédelmi stratégiai tervdokumentuma, egy szakpolitikai stratégia, amely a Nemzeti Környezetvédelmi Program önálló, ámde integráns részeként meghatározza az állam természetvédelmi feladatai kapcsán követendő kiemelt célokat.

A Nemzeti Természetvédelmi Alapterv megvalósítása során elérendő kiemelt stratégiai jellegű, átfogó célok, amelyek a jelen településrendezési eszközökre is hatással vannak:

A biológiai sokféleség megőrzése

A felülvizsgálat során létrehozott területfelhasználás rendszere kimondottan figyelembe veszi a biológiai sokféleség megtartását. A terv törekszik a természeti adottságokkal összhangban lévő tájszerkezet megőrzésére. A területfelhasználás rendszerének kialakításával a terv lehetővé teszi a természeti értékek védelmét, a biológiai sokféleség fenntartását.

Hazánk táji örökségének és táji sokféleségének védelme

A terv törekszik a táji adottságokkal összhangban lévő, hagyományos tájszerkezet, a tájpotenciál, a tájkép és ezáltal a táji sokféleség megőrzésére. A területfelhasználás rendszerének kialakításánál maximálisan figyelembe veszi a NTA-ben a tájak természetes és természetközeli állapotát, a tájak esztétikai adottságait és a jellegét meghatározó természeti értékek, természeti rendszerek és az egyedi tájértékek védelmét.

Nemzetközi természetvédelmi, tájvédelmi kötelezettségek teljesítése

A terv jelöli az adatszolgáltatás szerinti védett területeket, az ökológiai hálózat magterületét, pufferterület övezetét, ökológiai folyosóját, valamint figyelembe veszi a tájképvédelmi övezetek területét. Olyan területfelhasználási rendszert alakít ki, amely a védelmet biztosítja.

Balaton Területfejlesztési Koncepció (2014-2030), Balaton Területfejlesztési Stratégiai Program

A két dokumentum kiemelt hangsúlyt helyez az életminőség javítására, magas minőségű környezet biztosítására, a természeti és épített környezet védelmére. A terv teljes mértékben összhangban van ezzel a kiemelt fejlesztési céllal.

Somogy Megyei Környezetvédelmi Program

A természeti adottságok, erőforrások és a hatályos nemzeti szintű keretprogram figyelembe vételével a következő legfontosabb stratégiai kihívásokat tartja szem előtt a program: (1) az erőforrások takarékos, hatékony használatára támaszkodó környezetbarát gazdaság megteremtése; (2) biztonságos és jó minőségű élelmiszer- és vízellátás biztosítása, ahol a termőföld és a vízkészletek védelme, fenntartható hasznosítása magas szinten biztosított; (3) a biológiai sokféleség és az ökoszisztéma szolgáltatások védelme, fenntartása; és (4) a környezeti lehetőségekhez és korlátokhoz illeszkedő területfelhasználás.

A környezeti szempontú állapotfelmérés alapján meghatározott három stratégiai célterület:

1. Az életminőség és az emberi egészség környezeti feltételeinek javítása

- Levegőminőség javítás (a megyei levegőkörnyezeti monitoring feltételeinek kialakítása, lakossági (szilárd) tüzelésből eredő kibocsátások mérséklésének elősegítése; lakossági közlekedési eredetű légszennyezés mértékének lecsökkentése szemléletformálással; a zöldhulladékok égetésének szabályozása)
- Vízszolgáltatás és ivóvízminőség (ivóvízminőség-javítási beruházások előkészítése és megvalósítása; vízbázis-védelem; lakosság informálása, a megfelelő vízhasználati szokások kialakítása a közegészségügyi szempontok és a takarékos ivóvízhasználat elveinek figyelembevételével kapcsolatban, illetve a víztakarékos eszközök használatára vonatkozóan)
- Szennyvízelvezetés és -tisztítás, szennyvíziszap kezelés, hasznosítás (Szennyvízelvezetés, -tisztítás és -kezelés megvalósítására irányuló beruházások előkészítése és megvalósítása; a lakások csatornabekötésének az ösztönzése (különös tekintettel a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre); szennyvíziszap energetikai (biogáz) és egyéb célú felhasználását)

lehetővé tevő beruházások elősegítése; települési szennyvízkezelési programok kidolgozásának szükségessége a települési környezetvédelmi programok részeként)

- Környezet és egészség (fürdővizeink biztonságának fokozása; beltéri levegőminőség egészségügyi hatásainak tudatosítása; aerobiológiai helyzet javítása; az éghajlatváltozás egészségügyi hatásainak mérséklése)
- Zöldfelületek védelme (Zöldfelület fejlesztési programok; zöldfelületi rendszer monitoringja, zöldfelületi kataszter térkép és adatbázis (nyilvántartás) létrehozása; meglévő települési zöldfelületek minőségének javítása)

2. Természeti értékek és erőforrások védelme, fenntartható használata

- A biológiai sokféleség megőrzése, természet- és tájvédelem (védett természeti, illetve nemzetközi természetvédelmi egyezmények hatálya alá tartozó területek megőrzése; a megyei területi tervekben a természet- és tájvédelmi szempontok érvényesítése; önkéntes biodiverzitási monitoring ösztönzése; inváziós fajok terjedésének önkéntes monitoringja)
- Talajok védelme és fenntartható használata (fenntartható talajhasználat alapjait ismertető tudástranszfer; talajtani viszonyok teljeskörű felmérése és állandó monitoring kialakítása; a talajpusztulással veszélyeztetett területek felmérése)
- Vizeink védelme és fenntartható használata (a Vízkereitirányelv és a Vízyűjtőgazdálkodási Terv megvalósulásának megyei támogatása; sérülékeny vízbázisok komplex védelme; nitrát érzékeny területek mezőgazdasági terhelésének csökkentése; Balaton vízgazdálkodásának összehangolása; vízvisszatartáson alapuló belvízgazdálkodás fejlesztése, illetve az árvízvédelmi védképesség megtartása, különös tekintettel a klímaváltozás következtében várható szélsőséges vízjárásra)
- Környezeti kármegelőzés és kárelhárítás, különös tekintettel az éghajlatváltozáshoz kapcsolódó kármegelőzésre (hőhullámokkal szembeni felkészültség javítása és hatásainak enyhítése (egészségügyi hatások); hőhullámokkal szembeni felkészültség fokozása és hatásainak enyhítése (mezőgazdasági hőstressz károk); épületek viharok általi veszélyeztetettségének csökkentése; természeti értékeink kármegelőzése)

3. Az erőforrás-takarékosság és -hatékonyság javítása, a gazdaság zöldítése

- Erőforrás-takarékosság és -hatékonyság javítása (földterületek újrahasználatát figyelembe tartó fenntartható gazdálkodási módok elterjesztése; termelési folyamatok környezetterhelése csökkentésének ösztönzése; zöld közbeszerzés; háztartások erőforrás pazarlásának csökkentése;
- A fogyasztás környezeti hatásainak csökkentése (A fogyasztás környezeti hatásainak csökkentése)
- Hulladékgazdálkodás (lakossági tájékoztató kampányok a hulladékkezelés csökkentése, illetve a szelektíven gyűjtött hulladék arányának a növelése céljából; a termelői oldal hulladékgazdálkodási szempontú tudatosítása; hulladéklerakók műszaki védelmének javítását, illetve a korábbi lerakók környezetének rekultivációját elősegítő pályázat támogatása; hulladékkezelés depóniagázainak felfogása; mezőgazdasági és élelmiszeripari hulladék és melléktermék hasznosításának ösztönzése; az illegális hulladéklerakások felderítése és szankcionálása)
- Energiatakarékosság és -hatékonyság javítása (Épületállomány energiahatékonysági fejlesztésének ösztönzése, szükségességének tudatosítása; decentralizált megújuló energiaforrások népszerűsítése)
- Az üvegházhatású gázok kibocsátásának csökkentése, felkészülés az éghajlatváltozás hatásaira (térégi és helyi klímavédelmi stratégiák kidolgozása és megvalósítása; az üvegházhatású gázok kibocsátásának csökkentése; az üvegházhatású gázok nyelőinek hatékony védelme, potenciáljának növelése; hatékony adaptáció az éghajlatváltozás hatásaihoz; klímatudatosság növelés meggyezerte)
- Az agrárgazdaság környezeti aspektusai (ökológiai gazdálkodás elterjedésének támogatása; környezetkímélő talajművelési rendszerek alkalmazásának népszerűsítése; éghajlatvédelmi célú mezőgazdasági tevékenység ösztönzése; éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás javítását célzó mezőgazdasági tevékenység ösztönzése)
- Az erdőgazdálkodás környezeti aspektusai (új erdőterületek további létesítése, az erdőszűcség növelése; erdőszített területek környezetkímélő hasznosítása; károsodott erdőterületeken az erdőgazdálkodási potenciálban okozott károk helyreállítása; az Agrárklíma projekt eredményeinek integrálása az erdővédelmi projektekbe; erdők közjóléti funkcióinak biztosítása)
- Közlekedés és környezet (megyei járműállomány minőségének javítására vonatkozó ösztönzés; elektromobilitás terjedésének ösztönzése; a közösségi közlekedés általános népszerűsítése; nem-motorizált közlekedési módok népszerűsítése, lehetőségeinek megteremtése)
- Turizmus – ökoturizmus (ökoturizmus, mint a környezetvédelmi szemléletformálás eszközének fejlesztése; ökoturisztikai termékpalletta bővítése, elsősorban a szezonális problémájából fakadóan; az aktív és természeti turizmus fejlesztése)

4.2. A terv részletes értékelése, a tervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése

4.2.1. a terv egésze szempontjából meghatározó környezeti állapotjellemzők bemutatása

A zaj vizsgálati eredmények határértékekkel történő összehasonlítása alapján megállapítható, hogy a lakóparkban a tervezett védendő létesítményeknél a TESCO áruház által okozott környezeti zajterhelés megfelel a kertvárosias lakóterületeken lévő zajtől védendő lakóépületekre vonatkozó előírásoknak.

A vizsgált útszakasz közúti közlekedéséből származó zajterhelése megfelel a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet által meghatározott határértéknek.

4.2.2. a településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, a várható (közvetlen és közvetett) környezeti hatások

Az elvégzett mérések és számítások alapján megállapítható, hogy a tervezési területen a Marcali, 2149/15-18 és hrsz.-ú, jelenleg kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz 4 jelű építési övezetbe sorolt ingatlanok kertvárosias lakóterület építési övezetbe történő átsorolása **zajvédelmi szempontból nem kifogásolható.**

A környező gazdasági területeken a tervezett lakópark megvalósulásáig a jelenlegi hasznosítás változhat, új környezeti zajforrások kerülhetnek üzemelésbe, ezért a lakópark tervezése során ismételt zajmérés elvégzése javasolt.

A határértékeknek való megfelelés a mérés során fennálló üzemelési körülményekre igazolható. A nyugati telekhatárhoz tervezett lakóingatlanoknál (3-4. ábrán bemutatott zajterképek; I-III. épület) az áruház tetőtéri zajforrásainak kibocsátása várhatóan érzékszervileg észlelhető mértékű lesz, **ezért a tervezett épületek tájolásánál törekedni kell, hogy a védendő helyiségek (lakószobák) ablakai ne az áruház irányába nézzenek.**

4.3. Tervi elemek részletes értékelése, a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett) hatások

4.3.1 A terv során figyelembe vett környezetvédelmi jogszabályok, feltételek

A föld védelme, a vizek védelme, a levegő védelme az élővilág védelemmel kapcsolatos jogszabályokat a jelen Környezeti értékelés releváns tartalma miatt nem részletezzük.

A vizsgálatokra vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezések:

- 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól
- 93/2007. (XII.18.) KvVM rendelet a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról
- 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról

4.3.2. A módosítások környezeti hatásainak értékelése

A településrendezési eszközök módosítása a területhasználat rendszerét, a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet úgy alakította ki, hogy a település környezetminőségére az új terv alkalmazása kedvezőtlen környezeti hatásokat ne okozhasson. A hatályos településrendezési eszközökhöz képest nincs olyan módosítási javaslat, amely a település környezetminőségére károsan hatna.

A szabályozás módosítása révén negatív irányú környezeti hatás nem várható. A terület lehetséges terhelése nem nő az ingatlanok tervezett beépítését követően, hisz a lakó funkcióval a terület terhelése semmiképp nem éri el azt a mértéket, amely a jelenleg érvényes Gksz jelű, Kereskedelmi, szolgáltató terület esetében, egy gazdasági funkciójú beépítést követően elérhetett volna.

A terület kötelező zöldfelületeinek nagysága 50%-ban került meghatározásra, így a teljes területre vonatkozólag a zöldfelület nagysága a jelenlegi szabályozáshoz képest jelentősen növekedni fog, mivel a korábbi Gksz jelű terület esetében a zöldfelületi érték csak 30%-ban volt meghatározva, szemben a jelenleg javasolt 50%-os értékkel.

Az ingatlanok kertvárosias lakóterület építési övezetbe történő átsorolása zajvédelmi szempontból nem kifogásolható.

5. A TERV ÉS A TERVI ELEMOK RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSÉBŐL LEVONT KÖVETKEZTETÉSEK

A terv következtében az előző fejezetekben kifejtettek szerint a környezeti elemeket tekintve kedvezőtlen változások nem következnek be. Az ismertetett jogszabályok és a HÉSZ előírásainak betartásával környezetvédelmi konfliktusok nem lépnek fel.

A meglévő kertvárosias lakókörnyezethez kapcsolódóan egy más jellegű zárt lakókert kapcsolódik, földszint + emelet kialakítású 1 vagy 2 lakásos lakóépületek létesülhetnek. A meglévő lakókörnyezetre a zárt lakókert kialakítása kedvezőbb, mint a 9,0 m épületmagasságot megengedő gazdasági terület.

6. A MEGVALÓSULÁS SORÁN VÁRHATÓ JELENTŐS KEDVEZŐTLEN KÖRNYEZETI HATÁSOK MEGELŐZÉSÉRE, ELKERÜLÉSÉRE, CSÖKKENTÉSÉRE IRÁNYULÓ TELEPÜLÉSTERVI INTÉZKEDÉSEK

A nyugati telekhatárhoz tervezett lakóingatlanoknál az áruházzal tetőtéri zajforrásainak kibocsátása várhatóan érzékszervileg észlelhető mértékű lesz, **ezért a tervezett épületek tájolásánál törekedni kell, hogy a védendő helyiségek (lakószobák) ablakai ne az áruház irányába nézzenek.**

7. MONITORINGJAVASLAT-ÉRTÉKELÉS A FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA.

A tervben kijelölt módosításoknak jelentős környezeti hatásai nem lesznek, így a szomszédos településekre nem lesznek hatással. A települési környezetvédelmi program és a településtervezési felülvizsgálata során lehet értékelni a módosítás környezeti hatásait.

8. KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ.

Az elvégzett mérések és számítások alapján megállapítható, hogy a tervezési területen a Marcali, 2149/15-18 és hrsz.-ú, jelenleg kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz 4 jelű építési övezetbe sorolt ingatlanok kertvárosias lakóterület építési övezetbe történő átsorolása **zajvédelmi szempontból nem kifogásolható.**

A jelen tartalmú környezeti értékelés összefoglalójaként megállapítható, hogy a település hatályos településrendezési eszközeihez képest a településrendezési eszközök módosítása nem tartalmaz olyan módosításokat, amelyek környezetvédelmi szempontból a hatályos tervnél kedvezőtlenebbek lennének, a település környezetminőségére kedvezőtlenül hatnának.

A terület lehetséges terhelése nem nő az ingatlanok tervezett beépítését követően, hisz a lakó funkcióval a terület terhelése semmiképp nem éri el azt a mértéket, amely a jelenleg érvényes Gksz jelű, Kereskedelmi, szolgáltató terület esetében, egy gazdasági funkciójú beépítést követően elérhetett volna.

A természeti erőforrások megújulását a módosítás nem korlátozza. A térségi és helyi jelentőségű természeti erőforrások használatára a módosítás hatással nem lesznek.

A módosítások olyan társadalmi, gazdasági és környezeti változásokat nem okoznak, amely a település, illetve a térség fenntartható fejlesztésére hatással lenne. A természeti adottságokhoz igazodó tájhasználatra és a helyi történeti településszerkezetre a módosítások kedvezőtlen hatással nem lesznek.

A módosítás nem jelöl ki olyan területfelhasználást, ami a felszíni és felszín alatti vizeket veszélyeztetné.

A területen nincs védett épített érték, így annak sérülésével nem kell számolni, azonban a szabályozási terv a terület keleti részén régészeti lelőhelyet, illetve régészeti érdekű területeket jelöl ki. A szabályozás módosítása után ezek a szabályozási elemek megmaradnak, mint az építési engedélyezési eljárás során figyelembe veendő a szabályozási előírások.

MELLÉKLETEK, TERVIRATOK

Képviselő-testületi határozatok

A környezeti értékelés előzetes egyeztetésében beérkezett vélemények összefoglaló táblázata

A környezeti értékelés előzetes egyeztetésében beérkezett vélemények

Telepítési Tanulmányterv (6. módosításra vonatkozóan)

Aláíró: Bödöné dr. Molnár Irén (2025.04.29.)

**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 2025. április 17. napján a Marcali Közös Önkormányzati Hivatal épületében megtartott soron következő 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
55/2025. (IV.17.) számú képviselő-testületi határozata
Marcali Város településrendezési eszközeinek 13. számú módosításának
kezdeményezéséről

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

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kezdeményezi a településrendezési eszközök 13. számú módosítását az alábbiak szerint:

1.
 - a) A Dózsa–Kaposvári–Csalogány–Szigetvári utcák által határolt tömbbelső feltárása során az Lke 3 jelű kertvárosias lakóterület építési övezethatár a meglévő telekhatárokat kövesse.
 - b) A Marcali, Liget utca 1638/136 hrsz-ú ingatlan beépítési módja szabadon álló beépítési módról zártosú beépítési módra változzon.
 - c) A Marcali 2611/4 hrsz-ú ingatlanról törlésre vagy csökkentésre kerüljön a megtartandó, kialakítandó zöldfelület és a Ktt 1 jelű különleges terület - turisztikai terület építési övezetben elhelyezhető épületek rendeltetése kibővítésre kerüljön idősek otthonával.
 - d) A Marcali 0184/61, 0184/62, 0184/3 és 2614/3 hrsz-ú ingatlanokra a szabályozási terven tervezett 12 m széles közút kerüljön törlésre és a terület feltárhatósága kerüljön megvizsgálásra.
 - e) A Marcali 2626 és 2627/1 hrsz-ú ingatlanokra jelölt be nem építhető terület/közműsáv kerüljön törlésre.
 - f) Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2013. (VI.28.) önkormányzati rendeletének felülvizsgálatára, több helyen szövegbéli pontosításra kerüljön sor.
 - g) A Marcali 2149/15-18 és 2155/3 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan benyújtott telepítési tanulmánytervet elfogadja és felhatalmazza a polgármestert arra, hogy beruházóval

településrendezési eszközök módosítására vonatkozó kezdeményezésével kapcsolatban településrendezési szerződést kössön. A Marcali 2149/15-18 és 2155/3 hrsz-ú ingatlanok Gksz jelű kereskedelmi és szolgáltató terület építési övezetből Lke kertvárosias lakóterület építési övezetbe kerüljön átsorolásra.

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

3. 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.

4. Megállapítja, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdés szerinti partnerségi véleményezés megtörtént, partnerektől vélemény, észrevétel nem érkezett. A településrendezési eszközök módosításának véleményezési tervdokumentációja tartalmára, valamint a településrendezési szerződés tervezetére és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervre vonatkozó önkormányzati főépítési 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: Bereczk Balázs polgármester

Határidő: folyamatos

K.m.f.

Bereczk Balázs s.k.
polgármester

Bödőné dr. Molnár Irén sk.
címzetes főjegyző

A kivonat hiteles. Marcali, elektronikus időbélyegző szerint

Bödőné dr. Molnár Irén
címzetes főjegyző

**Marcali Város Főépítész****FELJEGYZÉS**

**Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testülete részére
a „Marcali Településrendezési eszközök 13. számú módosítása” ügyében több részterületre és
a Marcali 2149/15, 2149/16, 2149/17, 2149/18 és 2155/3 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan
a véleményezési tervdokumentáció tartalmáról**

(a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdés alapján)

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 98/2013. (VI.27.) számú határozattal elfogadott Településszerkezeti terv és a 11/2013. (VI.28.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat módosítását tervezi.

A településrendezési eszközök módosítása a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 229. § (3) bekezdése és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R419) eljárási rendelkezései alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 314-es Korm. rendelet) tartalmi követelményei és jelmagyarázata figyelembevételével készül.

A településen a 314-es Korm. rendelet követelményei alapján Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó munkarész készült.

I. A véleményezési tervdokumentáció tartalma a fentieknek megfelelően:**I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK****II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT****1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ**

- 1.1. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
- 1.2. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
- 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
- 1.4. A táji és természeti adottságok vizsgálata
- 1.5. Az épített környezet vizsgálata
- 1.6. Közlekedés
- 1.7. Közművek
- 1.8. Környezetvédelem

2. HELYZETELEMZÉS – HELYZETEÉRTÉKELÉS**III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

Határozattervezet

Rendelettervezet

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**4. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE**

- 4.1. Településrendezési javaslatok
- 4.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

5. SZAKÁGI JAVASLATOK

- 5.1. Tájrendezési javaslatok
- 5.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése
- 5.3. Közlekedési és közművesítési javaslatok
- 5.4. Környezeti hatások és feltételek

6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM**

Pápainé dr. Káplár Orsolya Csilla - 2025.06.19. 16:11:01

**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 2025. június 19. napján a marcali Közös Önkormányzati Hivatal épületében megtartott soron következő 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
87/2025. (VI.19.) számú képviselő-testületi határozata
Marcali Város településrendezési eszközeinek 13. számú módosításának kezdeményezése
elírás miatti javításáról

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

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 55/2025. (IV.17.) számú határozat 1. pont d) alpontját az alábbiak szerint kijavítja:

„Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kezdeményezi a településrendezési eszközök 13. számú módosítását az alábbiak szerint:

1. d) A Marcali 0184/61, 0184/62, 0184/63 és 2614/3 hrsz-ú ingatlanokra a szabályozási terven tervezett 12 m széles közút kerüljön törlésre és a terület feltárhatósága kerüljön megvizsgálásra.

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: Bereczk Balázs, polgármester
Határidő: azonnal

K.m.f.

Bereczk Balázs s.k.
polgármester

Pápainé dr. Káplár Orsolya Csilla s.k.
aljegyző

A kivonat hiteles. Marcali, elektronikus időbélyegző szerint

Pápainé dr. Káplár Orsolya Csilla
aljegyző

**MARCALI VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 13. MÓDOSÍTÁSÁNAK
A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGE TÁRGYÁBAN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA**

Államigazgatási szervek		Beérkezett vélemények
1	Somogy Vármegyei Kormányhivatal, Állami Főépítési 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 módosítások tekintetében természet- és tájvédelmi, zajvédelmi (a 6. sz. módosítás kivételével) levegőtisztaság-védelmi, hulladékgazdálkodási, valamint földtani közeg védelme szempontból nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását. A 6. számú módosítás esetében zaj- és rezgésvédelmi szempontból – jogosultsággal rendelkező szakember bevonásával - <u>környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartja.</u>
3	Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság	A tervezett módosítás természetvédelmi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatását nem igényli.
4	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Tűz és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály	Tűz-, és iparbiztonsági szempontból kifogást nem emel, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.
5	Baranya Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	<i>Nem válaszolt.</i>
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 elkészítését.
7	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály	A módosítása nem érinti az Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energiavagyon Nyilvántartásban, és az archív és újabban kialakult gravitációs tömegmozgásokat összegző Országos Felszínmozgásos Kataszterben szereplő földrészleteket, így véleményadásra Bányafelügyeletnek nincs hatásköre.
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. A 6. sz. módosítási területen régészeti lelőhely található, a 47134 azonosítószámon. Felhívja a figyelmet, az ún. nagyberuházással kapcsolatos jogszabályi előírásokra.
9	BFKH Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1 (népegészségügyi hatáskörben)	A módosítás alá vont területeken természetes gyógytényező, gyógyhely érintettség – a 3. és 4. sz. módosítás kivételével - nem áll fenn, ugyanakkor a környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.
10	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály	A településrendezési eszközök módosítását tudomásul veszi, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.
11	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály	A termőföld mennyiségi védelmének szempontjából nem tartja szükségesnek a környezeti hatásvizsgálat lefolytatását , mivel a tervezett módosítás várhatóan nem gyakorol jelentős hatást a környezetre.
12	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály	<i>Nem válaszolt.</i>



Digitálisan aláírta:
Kétnyári Aranka
2025.06.25. 11:26:53

SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Horváth Rita részére

Iktatószám: SO/08/00566-2/2025

városüzemeltetési és főépítési irodavezető

Ügyintéző: Kovács Mónika

Tel. szám: 20-2-967-517

Marcali Város Önkormányzata

E-mail: kovacs.monika@somogy.gov.hu

Hiv. szám: 6894-23/2025

elektronikus úton (hivatali kapu)

Tárgy: Marcali településrendezési eszközeinek 13. számú módosítása - környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése tárgyában szakmai vélemény

Tisztelt Irodavezető Asszony!

Hivatali kapun, 2025.06.17-én érkezett, hivatkozott számú levelében tájékoztatást adott arról, hogy Marcali Város Önkormányzat Képviselő-testülete 55/2025. (IV.17.) Kt. határozataival döntött a településrendezési eszközeinek módosításáról, egyben *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **új R.**) 60.§ (3) bekezdése alapján a **módosítással várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez kérelmezte véleményünk kialakítását.**

Megkereséséhez mellékelt dokumentáció tartalmazza *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **SKVr.**) 4.§ (3) bekezdése szerinti, a vélemény megadásához adandó adatokat /tervezési feladat, módosítás célja/ és a 2. számú mellékletében foglalt információkat.

A módosuló településrendezési eszközök:

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

A mellékelt dokumentáció alapján a tervezett módosítás célja:

1. A Dózsa - Kaposvári - Csalogány - Szigetvári utcák által határolt tömbben az Lke3 jelű kertvárosias lakóterületű építési övezet határának módosítása - telekalakítás kapcsán - a meglévő telekhatárok figyelembevételével.
2. A Vt15 jelű településközpont területű építési övezetbe sorolt 1638/136 hrsz-ú ingatlanon 15 db szolgálati lakás építése érdekében a beépítési mód módosítása.
3. A Ktt1 jelű különleges terület-turisztikai területű építési övezetbe sorolt 2611/4-6 hrsz-ú ingatlanokon tervezett fejlesztés (idősek otthona) érdekében a szabályozási tervlapon jelölt, kötelezően kialakítandó zöldfelület törlése és az elhelyezhető rendeltetések körének bővítése.
4. A 0184/61-63, 2614/3 hrsz-ú ingatlanokat érintően feltáró út, közlekedési terület szabályozásának módosítása, törlése. Vt1 jelű településközpont területű és Ktt1 jelű különleges terület-turisztikai területű építési övezet kijelölése.
5. A 2626 és 2627/1 hrsz-ú ingatlanokon jelölt be nem építhető terület törlése.

6. Lakókert megvalósítása érdekében a Gksz4 jelű kereskedelmi, szolgáltató területű építési övezetbe sorolt 2149/15-18 hrsz-ú ingatlanok és az Lke2 jelű építési övezetbe sorolt 2155/3 hrsz-ú ingatlan övezeti módosítása, új Lke14 jelű építési övezet kijelölése.
7. A kertes mezőgazdasági területű övezetben és a kertes borvidéki mezőgazdasági területű övezetben a lakóépület építési lehetőségének törlése *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) előírásainak megfelelően.

Egyes építési övezetekre vonatkozóan a HÉSZ szöveges részében meghatározott beépítési paraméterek eltérnek a szabályozási tervlapon jelölt értékektől, melyek javításra kerülnek.

Az állami főépítész feladatkörében eljáró vármegyei kormányhivatal, mint környezetvédelméért felelős szerv az SKVr. előírásainak megfelelő véleményét az épített környezet védelmére kiterjedően adja meg [SKVr. 4.§ (2) bekezdés, 3. számú melléklet II.2. b) pont].

Vélemény a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez:

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

Tájékoztatás

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

A környezeti vizsgálat szükségessége esetén a környezeti értékelés tartalmát és egyeztetésének sajátos szabályait az új R. határozza meg [SKVr. 8.§ (7) bekezdés].

Ha a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni, akkor ezzel egyidejűleg azt is meg kell határozniuk az önkormányzat számára, hogy az új R. 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelést, az alátámasztó javaslat részeként milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni, mely esetben az SKVr. 7.§-a szerinti külön eljárás lefolytatására nem kerül sor.

Az új R. 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelés tartalma nem csoportosítható át, nem vonható össze és nem hagyható el, kivéve, ha a környezet védelméért felelős szervek az új R. 2. melléklet 2. pont 2.4. alpontja szerinti tartalomtól egyes környezeti elemek vonatkozásában eltekintenek. [új R. 7.§ (4) bekezdés, 60.§ (3) bekezdés, 2. melléklet 2. pont]

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 4.§ 1. pontja értelmében környezeti elem: a föld, a levegő, a víz, az élővilág, valamint az ember által létrehozott épített (mesterséges) környezet, továbbá ezek összetevői.

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

A hatályos jogszabályi előírások alapján a környezeti értékelést az E-TÉR felületen kell véleményeztetni [új R. 62.§ (2) bekezdés a) pont].

Az egyeztetés kezdeményezése a dokumentumok hiánytalan feltöltésével válik érvényessé, és az adott eljárási szakasz az érvényes kezdeményezést követő napon kezdődik [új R. 62.§ (3) bekezdés, 63.§ (2) bekezdés].

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal állami főépítési feladatát és hatáskörét a várható környezeti hatás jelentőségének, környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez az SKVr. 4.§ (2) bekezdése és 3. számú melléklet II.2. b) pontja, illetékességét a *fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról* szóló 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2.§ (1) bekezdése állapította meg.

Kaposvár, *elektronikus dátumbélyegző szerint*

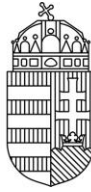
Tisztelettel:

Dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából:

Kétnyári Aranka
állami főépítész

Értesül:

1. Címzett (hivatali kapun)



SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Digitálisan aláírta:
dr. Kőszegi Anett
2025.07.03. 10:07:50

**Bereczk Balázs részére
polgármester**

Marcali Város Önkormányzata

Iktatószám: SO/KTHF/01254-5/2024.

Ügyintéző(k): Perlaki Bálint

Telefonszám: 82/795-980

Elektronikus úton kerül kiküldésre.

Tárgy: Marcali Város Településrendezési eszközök 13. számú módosítása környezeti vizsgálat készítésének szükségessége

Tisztelt Polgármester úr!

Marcali Város Önkormányzata fenti tárgyú módosítási eljárásban környezeti értékelés szükségességének véleményezése céljából 2025. június 18. napján megkereste a **Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztályát** (a továbbiakban: Kormányhivatal).

A tervezett módosítás célja:

1. módosítási pont:

A Dózsa–Kaposvári–Csalogány–Szigetvári utcák által határolt tömbbelső esetében az Lke 3 jelű kertvárosias lakóterület építési övezethatárát a meglévő telekhatárokhoz tervezett igazítani. Az övezethatár nyomvonalának felülvizsgálata, valamint a Szabályozási vonalak kismértékű korrekciója is indokolt. A módosítás során csak a Szabályozási terv módosul.

2. módosítási pont:

A Marcali, Liget utca 1638/136 hrsz-ú ingatlanra 15 db szolgálati lakás építését tervezi Marcali Város Önkormányzata. A terület a hatályos terven településközpont terület Vt 15 jelű építési övezetében fekszik. Az építési övezetben a beépítési mód szabadon álló. A szabályozási terven irányadó telekhatár került jelölésre, azonban ez csak javaslat és terület megosztása csak akkor lehetséges, ha az építési övezetben a beépítési mód zárt sorúvá válik. A módosítás során a HÉSZ és a Szabályozási terv is módosul, miután máshol is van Vt15 építési övezet.

3. módosítási pont:

Marcali Város Önkormányzata későbbi településfejlesztés céljából megvásárolta a Marcali 2611/4, 2611/5 és 2611/6 hrsz-ú ingatlanokat. Az ingatlanok Különleges terület-turisztikai terület Ktt 1 jelű építési övezetbe vannak besorolva. A 2611/4 hrsz-ú ingatlant a szabályozási terv teljes egészében megtartandó, kialakítandó zöldfelületként szabályozza, így azon épület nem létesíthető. Az

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály
7400 Kaposvár, Nagy Imre tér1. Telefon: 82/795-987; Fax: -

e-mail: kornyeztvedelem@somogy.gov.hu Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>

Hivatali kapu rövid neve: SMKHKJHKTO; KRID: 748078989

E-papír: <https://epapir.gov.hu> Kormányhivatali ügyek Környezet- és természetvédelmi feladatok Somogy Vármegyei Kormányhivatal

ellentmondás feloldására (építési övezet, de beépítés nem lehetséges) szükséges a megtartandó, kialakítandó zöldfelületet a területről csökkenteni vagy törölni. A módosítás során változik a Szabályozási terv és a HÉSZ Ktt1 építési övezet előírásai.

4. módosítási pont:

A hatályos szabályozási terv a 0184/61, 0184/62, 2614/3 hrsz-ú ingatlanokra egy 12 m széles közutat szabályoz ki. A területen nem valósultak meg a korábban kijelölt különleges terület - turisztikai terület területfelhasználáshoz kapcsolódó fejlesztések és a Gizella utcába csatlakozó 2614/3 hrsz-ú utat is szeretné az önkormányzat megszüntetni, területét a területtől délre fekvő településközpont vegyes terület Vt1 építési övezetéhez csatolni, a Gizella út – Nagypincei utcacsatlakozás miatti területigénybevétel ellentételezésért cserébe. A 0184/61-62 hrsz-ú telkek déli részén sem indokolt a tervezett út megtartása. Az út megszűnését követően a terület visszasorolásra kerül különleges terület - turisztikai terület területfelhasználásba.

5. módosítási pont:

A Marcali 2626 és 2627/1 hrsz-ú ingatlanokra jelölt be nem építhető terület okafoggyottá vált, ezért szükséges annak törlése. A terület eredetileg közműsávot jelölt, vízvezeték és elektromos vezeték halad a területén, de egyéb korlátozás jelölése nem szükséges. A 2626 hrsz-ú megszüntetésre kerül, ahogy ezt a hatályos terven a javasolt megszüntető jelek is jelölik. A későbbiekben a telephelyek bővítésére kerül sor északi irányban, területcserékkel, telekalakításokkal. Emiatt, kisebb övezeti határvonal korrekció is szükséges. A módosítás során változik a Szabályozási terv.

6. módosítási pont:

Marcali belterületének északi részén található 2149/15-18 és 2155/3 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezte. A 2149/15-18 hrsz-ú ingatlanok a hatályos Szabályozási terven Kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz 4 jelű építési övezetébe tartoznak, beépíthetetlenek a Tesco áruház beépíthetetlen területével határosak. A szomszédos - Bem utca végén található - 2155/3 hrsz-ú telek Kertvárosias lakóterület Lke 2 jelű építési övezetbe sorolt és szintén beépíthetetlen. A felsorolt területeket egységesen Kertvárosias lakóterület külön építési övezetébe kéri átsorolni lakókert megvalósítása céljából. A fejlesztési területen 14 db telek, telkenként egy- vagy kétlakásos, F +1 szintes lakóház tervezett. A Telepítési Tanulmányterv új Lke 14 jelű építési övezeti besorolást javasol, ahol 30 %-os a beépítés mértéke, 7,5 m az épületmagasság, 500 m² a kialakítható telekméret.

7. módosítási pont:

Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2013. (VI.28.) önkormányzati rendelet néhány előírásának szövegbeli pontosítása. Ilyen pl. a kertes mezőgazdasági területen és a kertes borvidéki mezőgazdasági területen a magasabb szintű jogszabálynak (MATrT) megfelelően a lakóépület építési lehetőség eltörlése, az előírások összhangba hozása az MATrT előírásaival. HÉSZ övezeti táblázatának és a Szabályozási tervi jelölésének paramétereinek összhangba hozása. Csak olyan előírások módosítása, pontosítása történik, melyek jellegüknél fogva nem okoznak a környezeti elemekre vagy az épített környezetre kedvezőtlen hatást.

A Kormányhivatal a megküldött dokumentációt áttanulmányozta és a következő **véleményt** adja.

A település rendezés során figyelemmel kell lenni arra, hogy a rendezés végrehajtásával bekövetkező változások az érintett lakosság életkörülményeiben hátrányos következményekkel ne járjanak, a környezet állapotának javítása vagy legalább szinten tartása mellett, melynek során a meglévő és a telepítendő funkciókra egyaránt tekintettel kell lenni.

Természetvédelmi szempontból:

A Kormányhivatal megállapította, hogy módosításokkal érintett ingatlanok területe a Natura 2000 hálózatot és országos jelentőségű védett természeti területet, valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (a továbbiakban: MTrT.) meghatározott ökológiai hálózatot nem érinti.

Az 5. módosítással érintett ingatlanok esetében a 2149/15-18 hrsz.-ú ingatlanok érintik az MTrT. 4. § 43. pontjában meghatározott tájképvédelmi terület övezetét.

A tájképvédelmi terület övezete a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 7. § (2) bekezdésének c) pontja szerint a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére. A rendelkezésre álló információk alapján a Kormányhivatal megállapította, hogy **a tárgyi módosítás tájképvédelmi szempontból nem okoz negatív hatást.**

A fentiekre tekintettel, a Kormányhivatal megállapította, hogy Marcali Város tárgyi településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozóan, **természet- és tájvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek** az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban Rendelet) 1. § (3) bekezdés a) pontja, és az R. 2. számú melléklete alapján **a környezeti vizsgálat lefolytatását.**

A Kormányhivatal véleményét a benyújtott dokumentáció, a Tvt., a MTrT., az MvM. rendelet és az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földterületekről* szóló 14/2010 Korm. rendelet és a HÉSZ alapján alakította ki.

Zajvédelmi szempontból:

A Kormányhivatal a benyújtott dokumentáció **6. módosítási pontja vonatkozásában** a Kormányhivatal megállapította, hogy a módosítással érintett Marcali 2149/15, 2149/16, 2149/17, valamint 2149/18 hrsz. ingatlanok telekhatárának vonalához megközelítőleg **27 m-re** a 2149/14 hrsz.-ú terület „Gksz-4” kereskedelmi szolgáltatói gazdasági terület övezeti besorolású ingatlanon a Tesco áruház helyezkedik el.

A Kormányhivatal jogelődje a 737-1/2010 iktatószámon a Tesco Globál Áruházak Zrt. (2040 Budaörs, Kinizsi u. 1.-3.) részére zajkibocsátási határértékeket állapítom meg a Marcali, Noszlopy u. 177. sz. alatti Tesco áruház zajforrásaira vonatkozóan (továbbiakban: határérték határozat). A határérték határozatban a Kormányhivatal a létesítmény üzemeltetőjét a megállapított zajkibocsátási határértékek teljesítésére kötelezte. A határérték határozat **2010. február 26. napján** jogerőre emelkedett.

A beküldött dokumentáció valamint a Kormányhivatal rendelkezésére álló információk alapján, nem határozható meg, hogy a határérték határozatban szereplő zajforrások hatásterülete érinti-e a tervezett „Lke 14” jelű kertvárosias lakóterületen létesítendő védendő ingatlanokat. **A határértékek betartása a zajforrások üzemeltetőjének kötelezettsége.** Amennyiben határérték túllépés állapítható meg a

védendő területeknél, abban az esetben a zajforrás üzemeltetői kötelezettek az intézkedések megtételére, hogy a zajvédelmi követelmények teljesüljenek.

A településrendezés a zajvédelem legfontosabb alappillére, ezért fokozott figyelmet kell fordítani a zajvédelmi követelmények teljesülésére, teljesíthetőségére. A tervezett módosításokat követő konfliktusok megelőzése érdekében a településrendezés során figyelemmel kell lenni arra, hogy a különböző felhasználású területek és **létesítmények egymáshoz viszonyított elhelyezésénél a zajvédelmi követelmények teljesülése biztosított legyen**, és a zajvédelmi szempontból védendő területeket és épületeket minél kisebb mértékben terhelje a különböző létesítményekből érkező zaj. Ilyen esetben fontos, hogy **a megelőzésen legyen a hangsúly.**

A fentiekre tekintettel a 6. számú módosítási pont tekintetében zajvédelmi szempontból **szükséges a környezeti értékelés elkészítése az alábbiak szerint:**

- A környezeti értékelésben – zajvédelmi szakember bevonásával – **dolgozzon ki zajvédelmi fejezetet, melyben igazolja a jogszabályban előírt határértékek teljesülését a módosítással érintett területek vonatkozásában.**
- **Igazolni szükséges**, hogy a módosítással érintett helyrajzi számokon tervezett beruházásokat követően a 68.sz főút valamint a 682 számú belterületi gyűjtőút által keltett **közlekedésből eredő zajterhelés** mellett a jogszabályban előírt határértékek teljesülése biztosított-e.
- **A tervezett Lke övezet a meglévő Gksz övezettel közvetlenül határos, mely zajvédelmi szempontból aggályos, így ennek felülvizsgálata szükséges.**
- **Amennyiben indokolt, a HÉSZ-ben történő előírások** megtételének vizsgálata is szükséges az átsorolt területek vonatkozásában. (beültetési kötelezettség, zajvédőmű létesítése, véderdő kijelölése stb....)

A Kormányhivatal rendelkezésére álló információk alapján Marcali Város közigazgatási területén nincs kijelölt csendes övezet, illetve a zajtól fokozottan védendő terület.

Zajvédelmi szempontból a 6. módosítási pont vonatkozásában **szükséges lefolytatni** Rendelet szerinti **környezeti vizsgálatot**, értékelést.

A Kormányhivatal zajvédelmi szempontú véleményét a benyújtott dokumentáció, valamint a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet (továbbiakban: ZajR.) 3. § (1) bekezdése, a ZajR. 9. § (2) bekezdése és a ZajR. 10. (1) bekezdése alapján alakította ki.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból:

A Kormányhivatal nyilvántartása alapján Marcali Város megnevezett helyrajzi számain nincs kijelölve levegőtisztaság-védelmi szempontú védelmi övezet.

A Kormányhivatal a tervezett módosítás vonatkozásában levegőtisztaság-védelmi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

A Kormányhivatal véleményét a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet alapján alakította ki.

Hulladékgazdálkodási szempontból:

A Kormányhivatal nyilvántartása alapján Marcali város közigazgatási területén hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező gazdálkodó szervezet megtalálható. A Marcali város településrendezési

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály
7400 Kaposvár, Nagy Imre tér1. Telefon: 82/795-987; Fax: -

e-mail: kornyeztvedelem@somogy.gov.hu Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>

Hivatali kapu rövid neve: SMKHKJHKTO; KRID: 748078989

E-papír: <https://epapir.gov.hu> Kormányhivatali ügyek Környezet- és természetvédelmi feladatok Somogy Vármegyei Kormányhivatal

eszközök 13. számú módosításai nem érintik a hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező területeket.

A Kormányhivatal a tervezett módosítás vonatkozásában hulladékgazdálkodási szempontból környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

Földtani közeg védelme szempontjából:

A Kormányhivatalnak nincs tudomása a tervezési területen történt, illetve azt érintő, a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM–EüM–FVM együttes rendelet mellékleteiben meghatározott (B) szennyezettségi határértékeket meghaladó, a földtani közegben vagy a felszín alatti vízben okozott szennyeződésről, tartós környezeti károsodás ingatlant érintő bejegyzéséről.

A Kormányhivatal a tárgyi módosítás tekintetében **földtani közeg védelmi szempontból nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.**

A Kormányhivatal földtani-közeg védelmét érintő kérdésekkel kapcsolatos véleményét a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 10. §-a alapján alakította ki.

A fentiekre tekintettel, a Kormányhivatal a tárgyi módosítás 6. számú módosítási pontjának vonatkozásában zaj és rezgésvédelmi szempontból szükségesnek tartja a környezeti vizsgálat lefolytatását a Rendelet 1. § (3) bekezdés a) pontja valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 7. § (4) bekezdése alapján.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 7. § (4) bekezdése értelmében a 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelés tartalma nem csoportosítható át, nem vonható össze és nem hagyható el, kivéve, ha a ***60. § (3) bekezdése alapján a 2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról (a továbbiakban: SKVr) 3. melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervek a 2. melléklet 2. pont 2.4. alpontja szerinti tartalomtól egyes környezeti elemek vonatkozásában eltekintenek.***

A Kormányhivatal álláspontja szerint a **környezeti vizsgálat egyes alfejezeteit csak olyan szakértő készítheti** aki – az egyes szakterületek vonatkozásában – **megfelel a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendelet előírásainak, és rendelkezik az adott szakterületre vonatkozó szakértői jogosultsággal.**

A Kormányhivatal részt kíván venni az eljárás további szakaszaiban.

A Kormányhivatal tárgyi ügyben, területi környezetvédelmi hatóságként a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kkr.) 5. § (2) bekezdése alapján járt el. A Kormányhivatal illetékességi területéről a Kkr. 2. § (1) bekezdése rendelkezik.

A Kormányhivatal tárgyi ügyben, területi természetvédelmi hatóságként a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet (a

továbbiakban: Tkr.) 6. § (2) bekezdése alapján járt el. A Kormányhivatal illetékességi területéről a Tkr. 2. § (1) bekezdése rendelkezik.

A Kormányhivatal tárgyi ügyben területi hulladékgazdálkodási hatóságként a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 2. § (1) bekezdése alapján járt el. A Kormányhivatal illetékességi területéről a Korm. r. 1. § (2) bekezdése rendelkezik.

Kaposvár, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel:

dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából:

dr. Kőszegi Anett
főosztályvezető

Kapják:

1. Marcali Város Önkormányzata (**HK**)
2. Somogy Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda (**HK**) (SMKHEH)
3. Irattár



Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság
7625 Pécs, Tettye tér 9.
Telefon: (72) 517-200
dunadrava@ddnp.hu

Marcali Város Polgármestere

Ügyiratszám: DDNPI/321-4/2025
Tárgy: Marcali településrendezési
eszközeinek 12. sz. módosításának
véleményezése
Ügyintéző Nálunk: Gáborik Ákos
Ügyintéző Önöknél: Horváth Rita
Hivatkozási számuk: 6894-23/2025
Melléklet:

Tisztelt Polgármester Úr!

Marcali város településrendezési eszközeinek 13. sz. módosításával kapcsolatban Igazgatóságunk az alábbi nyilatkozatot teszi:

A tervezett módosítás természetvédelmi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatását nem igényli.

Környezetvédelmi és tájvédelmi szempontból az illetékes Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának véleménye az irányadó.

Pécs, 2025. június 19.

Üdvözlettel

**István
Imre**

Digitálisan aláírta:
István Imre
Dátum: 2025.06.19
14:12:49 +02'00'

István Imre
általános igazgatóhelyettes

Kapják:

- Címzett
- Irattár



SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Bereczk Balázs
polgármester

Marcali Város Önkormányzata

Marcali
Rákóczi u. 11.
8400

Ügyintéző: Halvax Péter
Telefonszám: 82/795-880
E-mail: tihf@somogy.gov.hu
Hiv. szám: 6894-23/2025.

Tárgy: Marcali Város Településrendezési eszközeinek 13. számú módosítása

Tisztelt Polgármester Úr!

Értesítem, hogy Marcali Város Településrendezési eszközeinek 13. számú módosítása kapcsán véleményezésre megküldött dokumentumokat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján felülvizsgáltam.

A megkereséshez csatolt dokumentáció, valamint a rendelkezésre álló adatok alapján megállapítottam, hogy nem merült fel olyan körülmény, amely alapján az érintett területen a súlyos ipari baleseteknek való kitétség feltételezett lenne, ezért az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

Illetékességemet a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapította meg.

Kaposvár, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából:

dr. Suskovics Evelin
osztályvezető

Kapják: 1 sz. pl.: Marcali Város Önkormányzata
2. sz. pl.: Irattár

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
30415/715-1/2025.ált.



Digitálisan aláírta:
Grosicsné dr. Zolnyánszki Ilona
2025.06.23. 13:51:42

SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Bereczk Balázs

Iktatószám: SO/NEF1/00079-4/2025.

polgármester részére

Ügyintéző: Mészáros Judit

Telefonszám: 06-82/795-639

Marcali Város Önkormányzata

E-mail: meszaros.judit@somogy.gov.hu

elektronikus úton

Hivatkozási szám: 6894-23/2025.

Tárgy: Tájékoztatás környezeti vizsgálat szükségességéről Marcali településrendezési eszközeinek 13. számú módosítása kapcsán

Tisztelt Polgármester Úr!

Marcali Város településrendezési eszközök 13. számú módosítása kapcsán érkezett megkeresésére – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. sz. mellékletének 12. pontja alapján - a véleményezési dokumentációt áttanulmányoztam.

A módosításokkal kapcsolatban közegészségügyi szempontból kifogást nem emelek.

A módosítások kapcsán hatáskörömbé tartozóan jelentős környezeti hatás nem várható. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kr. 4. § (2) bekezdése alapján környezet- és település-egészségügyre kiterjedően környezeti vizsgálat elkészítését nem tartom szükségesnek.

Hatóságom hatáskörét a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) b) pontja, illetékességemet a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapította meg.

Kaposvár, elektronikus dátumbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Neszményi Zsolt

főispán nevében és megbízásából

Grosicsné dr. Zolnyánszki Ilona

vármegyei tisztifőorvos
főosztályvezető

Melléklet: -

Kapják: 1.Címzett (Hivatali kapun keresztül, Rövid név: MARCONK; KRID:446644909)

2. Irattár

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/6476-2/2025.**
Tárgy: Vélemény Marcali Város település-
rendezési eszközök 13. számú módosítása
tárgyában

Hivatkozási szám: 6894-23/2025.
Ügyintéző: Mázik Jenő
Telefon: +36 72 795 303
E-mail: jeno.mazik@sztfh.hu

Bereczk Balázs
polgármester
részére

Marcali Város Önkormányzata

KRID: 15731436

A levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A 6894-23/2025. iktatószámú megkeresésére a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (a továbbiakban: Bányafelügyelet) tájékoztatja, hogy Marcali Város településrendezési eszközök 13. számú módosítása nem érinti az Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energiavagyon Nyilvántartásban, és az archív és újabban kialakult gravitációs tömegmozgásokat összegző Országos Felszínmozgásos Kataszterben szereplő földrészleteket, így véleményadásra Bányafelügyeletnek nincs hatásköre.

A Bányafelügyelet véleményét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki.

Pécs, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Nagy László
elnök
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Mázik Jenő
bányafelügyeleti ügyintéző
(kiadmányozó)

Kapják:

1. Marcali Város Önkormányzata - hivatali kapun
2. Irrattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2602/00521-2/2025
Ügyintéző neve: Bozóki-Ernyey Katalin

Tárgy: Marcali Város településrendezési eszközeinek 6. pontba szedett módosítása, ill. HÉSZ módosítás – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról

Telefon: +36 (1) 795-9032
E-mail: bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu

Melléklet: –
Hiv. szám: 6894-23/2025.
Ügyintézőjük: Horváth Rita

Horváth Rita irodavezető

Marcali Város Önkormányzata

Városüzemeltetési és Főépítész iroda

8700 Marcali, Rákóczi u. 11.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Irodavezető Asszony!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kézhez vett megkeresésre az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

az alábbi kitétellem nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján megállapítottam, hogy a 6. számú módosítási területen régészeti lelőhely található, azonosítószáma: 47134. A lelőhely tényét a csatolt Előzetes tájékoztatás ábrázolja, illetve említi. Tekintettel arra, hogy egy fejlesztés keretén belül kívánják a lakókeretet kialakítani, felhívom a figyelmüket az alábbi jogszabályi előírásra.

Ezúton tájékoztatom, hogy amennyiben egy fejlesztés ún. nagyberuházás a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerint a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt (továbbiakban: ERD) kell készítenie. Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül többek között a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az előzetes régészeti dokumentáció valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

KRID: 422374158

E-mail: oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes örökségvédelmi hatóság, a Somogy Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1.) a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,

a BFKH feladat- és hatáskörében eljáró
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Sajti
Zsuzsanna 2025.07.08
12:01:03 +02'00'

Sajti Zsuzsanna
osztályvezető

Erről értesül:

1. Címzett – HK
2. Somogy Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. – HK



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Horváth Rita Városüzemeltetési és Főépítési irodavezető
részére

Marcali Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/03622-2/2025.
Ügyintéző: Orosz Éva
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Véleményezés, természetes
gyógytényező érintettsége
szempontjából.
Hivatkozási szám: 6894-23/2025.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Irodavezető Asszony!

Marcali város településrendezési eszközeinek 13. számú, 6 részterületre vonatkozó módosításának tárgyában, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi véleményt adja.

A BFKH természetes gyógytényezőkről vezetett nyilvántartása szerint a város közigazgatási területén belül az alábbi természetes gyógytényezők találhatók:

Gyógyvizes kutak:

1. **Marcali K-19 OKK** (gyógyvíz külső – fürdési célú – felhasználásra)
engedélyszám: BP/FNEF-TKI/3043-10/2021
2. **Marcali K-24 OKK** (gyógyvíz külső – fürdési célú – felhasználásra)
engedélyszám: BP/FNEF-TKI/3044-14/2021
(a továbbiakban: Kutak)

A BFKH a rendelkezésére álló, a természetes gyógytényezőkkel kapcsolatos törzskönyvi nyilvántartásában fellelhető, a Kutakra vonatkozó – AQUAPROFIT Műszaki, Tanácsadási és Befektetési Zrt. által kiadott T-20-07-027-01 számú – védettséggvizsgálati dokumentáció (továbbiakban: Dokumentum) áttanulmányozása alapján megállapította, hogy **a módosítások közül a 3. és a 4. számú terület a Kutak hidrogeológiai „B” védőidomának felszíni vetületére esnek.**

A Dokumentum alapján a Kutak védett vízáadó réteget csapolnak meg, a mélységbeli védőidomoknak nincs felszíni metszete, mely értelmében a kötelezően kijelölendő belső védőterületen (a Kutak körüli 10 m sugarú kör) kívül a felszínen külső, valamint hidrogeológiai „A” és „B” védőövezet kijelölésére nem volt szükség.

A BFKH a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek, ugyanakkor felhívja a figyelmet, hogy a vízbázis védelme szempontjából a város településrendezési eszközeinek módosítása során szükséges a Kutak kijelölt belső védőterületeinek, valamint – a védőidom által

érintett területek – esetében a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási-művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 13. § (1) és a 14. § (1) bekezdéseiben, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozások figyelembe vétele.

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

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

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

A BFKH kéri fentiek szíves tudomásulvételét.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözléssel:

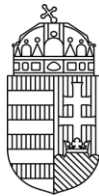
dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Címzett – Hivatali kapu
2. Irattár



SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Digitálisan aláírta:
Márványi Csaba
2025.06.17. 17:09:30

Ügyiratszám: SO/ERD/3251-2/2025.
Ügyintéző: dr. Gerstner Livia
Telefon: 82/529-209

Tárgy: Településrendezési eszközök véleményezése
Hivatkozás: 6894-23/2025.
Ügyintéző: Horváth Rita

Marcali Város Önkormányzata

Bereczk Balázs
polgármester

8700 Marcali
Rákóczi u. 11.

Tisztelt Polgármester Úr!

Marcali város településrendezési eszközeinek 13. számú módosítása kapcsán adta be fenti hivatkozású megkeresését.

A tervanyagot áttanulmányozva megállapítottam, hogy az abban szereplő változtatások erdőtervezett erdőt nem érintenek, így a településrendezési eszközök módosítását tudomásul veszem, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatását nem tartom szükségesnek.

További eljárásban akkor kívánok részt venni, ha a változtatások az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény hatálya alá eső területet érintenek (pl: az erdőterület igénybevétele).

Hatóságunk hatáskörét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése, illetékességét a 2. számú melléklet tartalmazza.

Kaposvár, elektronikus időbélyegző szerint

dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából

Márványi Csaba
osztályvezető

Értesül:

1. Címzett (E-papír, KRID: 446644909)
2. Irattár



SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Digitálisan aláírta:
Dr. Orbán Szabina
2025.07.14. 08:56:08

Horváth Rita

irodavezető

Iktatószám: 19.570/2/2024

Ügyintéző: Török Katalin

Telefonszám: (82) 795-193

Hiv. szám: 6894-23/2025.

Marcali Város Önkormányzat

Városüzemeltetési és Főépítészeti Iroda

Tárgy: Marcali Város településrendezés eszközeinek 13. számú módosítása

Tisztelt Irodavezető Asszony!

Környezeti vizsgálathoz a termőföld mennyiségi védelme szempontjából az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, illetve a rendelet 3. számú mellékletének II. 2. bekezdés f.) pontjában foglaltaknak megfelelően a Somogy Vármegyei Kormányhivatal jogosult véleményadásra.

Marcali Város településrendezési eszközeinek módosításához szükséges környezeti vizsgálat készítésének szükségességével kapcsolatosan a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály földvédelmi igazgatási hatáskörben, véleményezési jogkörben kialakított állásfoglalása az alábbi:

Az Önkormányzat hat pontban kívánja módosítani településrendezési eszközeit, melyek közül csak a 4. pont vonatkozik külterületi termőföldnek minősülő földrészletekre.

A jelenleg hatályos szabályozási terven a 0184/61, 0184/62, 2614/3 hrsz-ú ingatlanokra 12 méter szélességben közút van ábrázolva. Ezt a tervezett közutat kívánja törölni az Önkormányzat a szabályozási tervéről, mivel az ehhez kapcsolódó fejlesztések nem valósulnak meg.

Termőföld mennyiségi védelme szempontjából a Földhivatali Főosztály **nem tartja szükségesnek környezeti hatásvizsgálat lefolytatását**, mivel a tervezett módosítás várhatóan nem gyakorol jelentős hatást a környezetre.

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály termőföldvédelmi hatáskörben eljárva az eljárás további szakaszaiban **részt kíván venni**.

Kaposvár, „elektronikus bélyegző szerint”

Tisztelettel:

dr. Neszményi Zsolt

főispán névében és megbízásából

Molnár Gábor

főosztályvezető h

Hajdu Jürgen
CH-2545 Selzach,
Moosstrasse 1.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

HJ-BL-TT-ÉP-R00

8700 Marcali
2149/15-18, 2155/3 hrsz

Marcali, 2024. október 30.

-  Arthitectbau építész iroda
-  8700 Marcali, Rákóczi u.15.
-  +36 70 385 0196
-  arthitectbau@arthitectbau.hu
-  www.arthitectbau.hu

0.2. TARTALOMJEGYZÉK

1. Műszaki leírások

1.1. Telepítési tanulmányterv [01.-06. oldal]

2. Tervlapok

É-01. Helyszínrajz m 1:500

É-02. Szabályozási terv javaslat m 1:500

É-03. Beépítési terv m 1:250



ÉPÍTETŐ

Hajdu Jürgen
CH-2545 Selzach,
Moosstrasse 1.



ÉPÍTÉS HELYE

8700 Marcali
2149/15-18, 2155/3 hrsz



FUNKCIÓ

Telepítési tanulmányterv



GENERÁLTERVEZŐ

Arthitectbau Építész Iroda
8700 Marcali Rákóczi u. 15.
C 14 3236

ÉPÍTÉS Vezető Tervező
Horváth Gábor
építész
É/1 14-0255

ÉPÍTÉS
Bohár Krisztián
okleveles építészmérnök



SZAKÁGI TERVEZŐK

TELEPÜLÉSRENDEZŐ
VEZETŐ TERVEZŐ
Bárdosi Andrea
okleveles
városgazdasági üzem-mérnök
TT/1 01-4073



HJ-BL-TT-ÉP-R00

Marcali, 2024. október 30.



0. ELŐLAPOK

0.2. tartalomjegyzék

1.0. MŰSZAKI LEÍRÁSOK

1.1. Telepítési tanulmányterv [01.-06. oldal]



ÉPÍTETŐ

Hajdu Jürgen
CH-2545 Selzach,
Moosstrasse 1.



ÉPÍTÉS HELYE

8700 Marcali
2149/15-18, 2155/3 hrsz



FUNKCIÓ

Telepítési tanulmányterv



GENERÁLTERVEZŐ

Arthitectbau Építész Iroda
8700 Marcali Rákóczi u. 15.
C 14 3236

ÉPÍTÉS VEZETŐ TERVEZŐ
Horváth Gábor
építész
É/1 14-0255

ÉPÍTÉS
Bohár Krisztián
okleveles építészmérnök



SZAKÁGI TERVEZŐK

TELEPÜLÉSRENDEZŐ
VEZETŐ TERVEZŐ
Bárdosi Andrea
okleveles
városgazdasági üzemmérnök
TT/1 01-4073



HJ-BL-TT-ÉP-R00

Marcali, 2024. október 30.



1. MŰSZAKI LEÍRÁSOK

1.0. tartalomjegyzék

1.1. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Készült Hajdu Jürgen - CH-2545 Selzach, Moosstrasse 1. - által a 8700 Marcali, belterület - 2149/15; 2149/16; 2149/157; 2149/18 és a 2155/3 helyrajzi számú ingatlanokon kialakítandó lakókert telepítési tanulmánytervéhez.

Előzmények

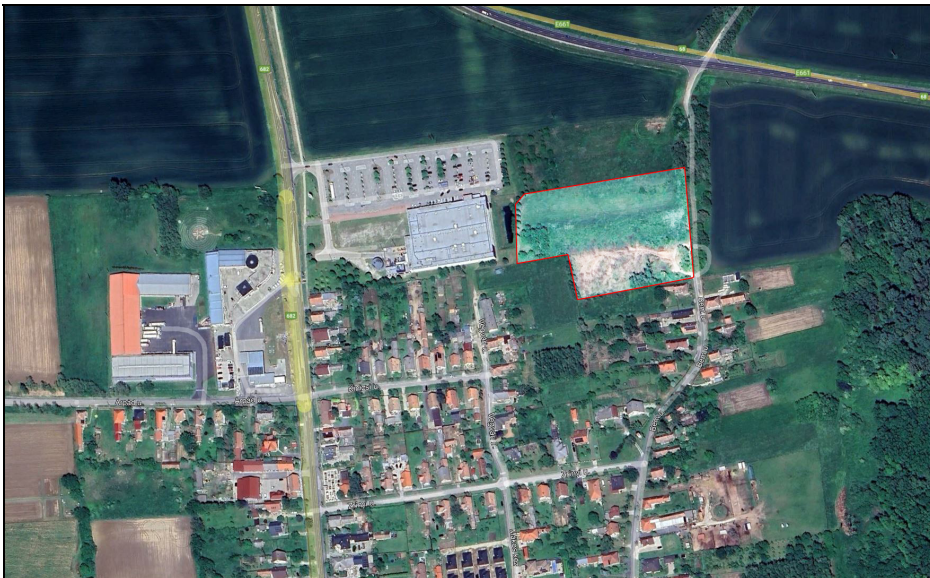
Hajdu Jürgen, mint a területre építeni szándékozó vállalkozó Marcali Város Szabályozási tervének módosítását kezdeményezte. A módosítási indítvány a jelenleg az ingatlanra rögzített beépítési mutatók és lehetőségek megváltoztatására, illetve bővítésére irányul.

1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

A fejlesztéssel érintett terület Marcali északi, Kisgomba városrészén, a Bem utca északi végén, az utca keleti oldalán található.



A területet déli, dél-nyugati oldalról a település kertvárosi lakóövezete, nyugati és északi oldalról a Tesco áruház területe, míg keleti oldalról külterületi zöldövezet határolja.



ÉPÍTETŐ

Hajdu Jürgen
CH-2545 Selzach,
Moosstrasse 1.

ÉPÍTÉS HELYE

8700 Marcali
2149/15-18, 2155/3 hrsz

FUNKCIÓ

Telepítési tanulmányterv

GENERÁLTERVEZŐ

Arthitectbau Építész Iroda
8700 Marcali Rákóczi u. 15.
C 14 3236

ÉPÍTÉSZ VEZETŐ TERVEZŐ
Horváth Gábor
építész
É/1 14-0255

ÉPÍTÉSZ
Bohár Krisztián
okleveles építészmérnök

SZAKÁGI TERVEZŐK

TELEPÜLÉSRENDEZŐ
VEZETŐ TERVEZŐ
Bárdosi Andrea
okleveles
városgazdasági üzemmérnök
TT/1 01-4073

HJ-BL-TT-ÉP-R00

Marcali, 2024. október 30.

1. MŰSZAKI LEÍRÁSOK

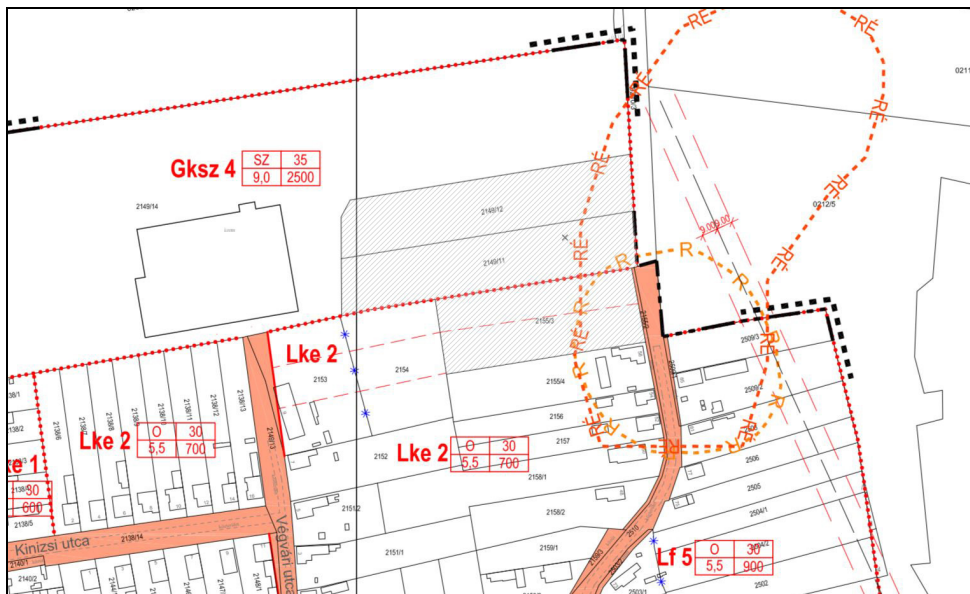
1.1. telepítési tanulmányterv

1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

A fejlesztési terület 5 db ingatlanból áll és a 2149/15, a 2149/16, a 2149/157, a 2149/18 és a 2155/3 helyrajzi számú ingatlanokat érinti.



Az érintett területeket a település jelenleg érvényes Helyi Építési szabályzata (HÉSZ) részben Gksz4 jelű, Kereskedelmi és szolgáltató építési övezetbe, illetve Lke2 jelű, Kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolja.



A Gksz4 jelű, Kereskedelmi és szolgáltató építési övezet jelenlegi előírásai az alábbiak:

27.§

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetekben csak olyan rendeltetésű épület létesíthető, amelyben folytatott tevékenység:
 - a) Jelen pontot Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testülete hatályon kívül helyezte.
 - b) védőtávolság, védőövezet igénye saját telkén belül biztosítható
 - c) a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.



ÉPÍTETŐ

Hajdu Jürgen
CH-2545 Selzach,
Moosstrasse 1.



ÉPÍTÉS HELYE

8700 Marcali
2149/15-18, 2155/3 hrsz



FUNKCIÓ

Telepítési tanulmányterv



GENERÁLTERVEZŐ

Arthitectbau Építész Iroda
8700 Marcali Rákóczi u. 15.
C 14 3236

ÉPÍTÉSZ VEZETŐ TERVEZŐ

Horváth Gábor
építész
É/1 14-0255

ÉPÍTÉSZ

Bohár Krisztián
okleveles építészmérnök



SZAKÁGI TERVEZŐK

TELEPÜLÉSTERVEZŐ

VEZETŐ TERVEZŐ

Bárdosi Andrea
okleveles
városgazdasági üzemmérnök
TT/1 01-4073



HJ-BL-TT-ÉP-R00

Marcali, 2024. október 30.



1. MŰSZAKI LEÍRÁSOK

1.1. telepítési tanulmányterv

- (3) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
- (4) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:
- (5) Új épület csak legalább részlegesen közművesített építési telken, a 19. § (11) bekezdés szerinti feltétel teljesítésével létesíthető.
- (6) 61 Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz2 jelű építési övezeteiben napelempark is létesíthető, ha a telek területe legalább 5000m².
- (7) A 429 hrsz-ú közútról megközelíthető 422-428 hrsz-ú telkek önállóan nem építhetők be, csak összevontan válnak építési telekké.
- (8) Az építési övezetekben a telkek lakó-, vagy vegyes- övezetbe csatlakozó telekhatárai mentén tömör kerítés létesítendő.
- (9) Az elő- oldal- és hátsókerít minimális mélysége 10 m, kivéve ez alól a már ettől eltérően kialakult beépítésű telephelyek.
- (10) Jelen pontot Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testülete hatályon kívül helyezte.
- (11) Az építési övezetben elhelyezésre kerülő technológiai építmény (kémény, siló stb.) legmagasabb pontja meghaladhatja az övezetben meghatározott maximális épületmagasságot ha az alkalmazott üzemi technológia szempontjából az szükséges.

Övezeti jele	Beépítés módja	Legnagyobb beépítettsége %	Legnagyobb épületmagasság m	Legkisebb területe m ²	Minimális zöldfelületi aránya %
Gksz4	SZ	35	9,0	2500	30

Az Lke2 jelű, Kertvárosias lakóterület építési övezetésnek jelenlegi előírásai az alábbiak:

23.§

- (1) 50 A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő, kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 5,5 illetve 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető főépület a következő rendeltetéseket tartalmazhatja:
- lakó (legfeljebb 4 lakás, az Lke1 építési övezetben legfeljebb 2 lakás, valamint kizárólag az Lke13 jelű építési övezetben legfeljebb 6 lakás)
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló, a lakóterületi követelményeknek megfelelő kereskedelmi, szolgáltató,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális,
 - szállás jellegű,
 - sport.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben melléképületként
- gépjárműtároló,
 - az épület(ek) rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb tároló,
 - műhely,
 - nyárikonyha,
 - kerti növényház (üvegház), legfeljebb 30 m² alapterülettel helyezhető el a 6. § (14) bekezdésben foglalt feltételek szerint, továbbá fóliasátor létesíthető.
- (4) A (3) a-d) pontok szerinti rendeltetések a főépületben is elhelyezhetők a (2) bekezdés a-f) pontja szerinti rendeltetések mellett.



ÉPÍTETŐ

Hajdu Jürgen
CH-2545 Selzach,
Moosstrasse 1.



ÉPÍTÉS HELYE

8700 Marcali
2149/15-18, 2155/3 hrsz



FUNKCIÓ

Telepítési tanulmányterv



GENERÁLTERVEZŐ

Arthitectbau Építész Iroda
8700 Marcali Rákóczi u. 15.
C 14 3236

ÉPÍTÉSZ VEZETŐ TERVEZŐ
Horváth Gábor
építész
É/1 14-0255

ÉPÍTÉSZ
Bohár Krisztián
okleveles építészmérnök



SZAKÁGI TERVEZŐK

TELEPÜLÉSTERVEZŐ
VEZETŐ TERVEZŐ
Bárdosi Andrea
okleveles
városgazdasági üzem mérnök
TT/1 01-4073



HJ-BL-TT-ÉP-R00

Marcali, 2024. október 30.



1. MŰSZAKI LEÍRÁSOK

1.1. telepítési tanulmányterv

- (5) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:
- (6) Új épület csak legalább részlegesen közművesített építési telken, a 19. § (11) bekezdés szerinti feltétel teljesítésével létesíthető.
- (7) Kertvárosias lakóterületen állattartó épület (istálló) nem létesíthető. Az állattartó építmények (ól, kifutó) összes alapterülete nem lehet több 10 m²-nél.
- (8) Kertvárosias lakóterületen a melléképítmények közül kizárólag:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - kerti építmény,
 - ól, állatkifutó,
 - olyan antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop, melynek legmagasabb pontja nem haladja meg a 6,0 m-t.
 - komposztáló
 - csapadékvíz gyűjtő ciszterna
 - zöldségverem helyezhető el.

Övezeti jele	Beépítés módja	Legnagyobb beépítettsége %	Legnagyobb épületmagasság m	Legkisebb területe m ²	Minimális zöldfelületi aránya %
Lke2	O	30	5,5	700	50

1.3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A módosítás célja az érintett területen kialakítandó lakóövezet beépítési lehetőségeinek megteremtése úgy, hogy a környezeti és városképi érdekeknek továbbra is érvényesüljenek, továbbá a fejlesztés végeredményeképpen kialakuló lakókert mind funkcionális, mind zöldfelületi kialakítás szempontjából példaként szolgálhasson a későbbiekben tervezett hasonló jellegű fejlesztési elképzelések megvalósításához.

A tervezett hasznosítás a településrendezési terv szellemiségével összhangban van, de igényli a szabályozási környezet módosítását. A módosítás alapvető célja, hogy a terület északi részének jelenleg Kereskedelmi és szolgáltató építési övezeti besorolása Lke jelű, Kertvárosias lakóterületként kerüljön szabályozásra, illetve a jelenleg is Lke jelű besorolásban lévő déli terület rész azonos szabályozási paramétereket kapjon, mint az északi rész, azaz a teljes fejlesztési terület egyféle építési övezeti besorolásba kerüljön.

Mivel a tervezett lakókert-koncepció alapvetően különbözik a településen megszokott utcasoros lakóövezeti kialakításoktól, ezért szükséges egy új Lke építési övezet megalkotása, azaz egy Lke14 jelű építési övezet létrehozása, mely le tudja követni a beruházói és tervezői szándékokat.

A lakókert koncepció lényege, hogy kialakításra kerülne egy zárt, lehatárolt terület, melybe a lakók egy portarendszeren keresztül érkeznének. A zárt területen belül, a belső magánútról megközelíthető lakóházak elszórtan, szabadonállóan kerülnek elhelyezésre a parkszerűen kialakított zöldfelületben. Az egyes telkek nem, vagy csak provizórikusan kerülnek lehatárolásra növényekkel, sövényekkel úgy, hogy az ne törje meg a terület ligetes hatását.

A terület középső részén közösségi funkciók kerülnek elhelyezésre, mint kerti tó pihenőstégekkel és sétányokkal, lakók által fenntartott, önkiszolgáló jellegű közösségi épület, gyermek- és felnőtt játszótér, illetve padelpálya.



ÉPÍTETŐ

Hajdu Jürgen
CH-2545 Selzach,
Moosstrasse 1.



ÉPÍTÉS HELYE

8700 Marcali
2149/15-18, 2155/3 hrsz



FUNKCIÓ

Telepítési tanulmányterv



GENERÁLTERVEZŐ

Arthitectbau Építész Iroda
8700 Marcali Rákóczi u. 15.
C 14 3236

ÉPÍTÉSZ VEZETŐ TERVEZŐ
Horváth Gábor
építész
É/1 14-0255

ÉPÍTÉSZ
Bohár Krisztián
okleveles építészmérnök



SAKÁGI TERVEZŐK

TELEPÜLÉSENDEZŐ
VEZETŐ TERVEZŐ
Bárdosi Andrea
okleveles
városgazdasági üzem mérnök
TT/1 01-4073



HJ-BL-TT-ÉP-R00

Marcali, 2024. október 30.



1. MŰSZAKI LEÍRÁSOK

1.1. telepítési tanulmányterv

A fejlesztési területen 14 db telek kerül kialakításra, melyeken szabadonálló beépítéssel épülnek fel a vásárlói igények alapján kialakított egytömegű, egy-, vagy kétlakásos, max. földszint + 1 emelet magas, azonos építészeti stílusú lakóházak. Ebből adódóan a területen min. 14 db, max. 28 db lakóegység kerülhet kialakításra.

A lakókert közös, illetve közösségi terei parkjellegű zöldfelületként kerülnek kialakításra, melyben közösségi épületek és építmények kapnak helyet. A közösségi szolgáltatások tovább növelik a lakóközösség életminőségét, illetve építészeti szempontból igazodnak a lakóházak építészeti arculatához.

A tervezett lakókert, noha rendhagyó módon közelíti meg a kertvárosi lakóövezet kialakítását és más gondolatiságból is indul ki, mint a megszokott lakóövezeti rendszerek, de ezen újszerűsége mellett is megfelel a település településrendezési elveinek, illeszkedik a települési szövetbe és egy olyan struktúrát honosít meg, mely a későbbiekben példaként szolgálhat.

1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

Az előzőekben már bemutatottak szerint a tervezett fejlesztés a településrendezési tervek alapvető elképzeléseivel összhangban van, de igényli a szabályozási környezet módosítását.

Ennek megfelelően a szabályozási terv 23. §-nak kiegészítése szükséges egy új, Lke14 jelű építési övezet létrehozásával az alábbiak szerint, a szabályozás többi pontja és előírása változatlansága mellett:

23.§

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

	Övezeti jele	Beépítés módja	Legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb épületmagasság m	Legnagyobb szintterületi mutató m2/m2	Legkisebb területe m2	Minimális zöldfelületi aránya %
14.	Lke14	SZ	30	7,5	0,75	500	50

1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

Közművek

A területen a javasolt módosítás révén a korábbiakhoz képest újabb infrastruktúrafejlesztési igény nem jelenik meg, hisz a terület korábban gazdasági területek, illetve lakóterületek terület felhasználásba volt besorolva. Az elhelyezendő lakások, illetve lakóépületek igényelte közmű kapacitás kielégítése a meglévő, a fejlesztési terület dél-keleti sarkáig már kiépítésre került közművezetékekről megoldható, vagy azok bővítésével biztosítható.

Közlekedés

A fejlesztési terület megközelítése a jelenlegi szabályozással összhangban továbbra is a Bem utcáról történik és a területre való behajtás a jelenleg érvényes szabályozási terv előírásai szerint kerül majd kialakításra.



ÉPÍTETŐ

Hajdu Jürgen
CH-2545 Selzach,
Moosstrasse 1.



ÉPÍTÉS HELYE

8700 Marcali
2149/15-18, 2155/3 hrsz



FUNKCIÓ

Telepítési tanulmányterv



GENERÁLTERVEZŐ

Arthitectbau Építész Iroda
8700 Marcali Rákóczi u. 15.
C 14 3236

ÉPÍTÉS VEZETŐ TERVEZŐ
Horváth Gábor
építész
É/1 14-0255

ÉPÍTÉS
Bohár Krisztián
okleveles építészmérnök



SZAKÁGI TERVEZŐK

TELEPÜLÉSENDEZŐ
VEZETŐ TERVEZŐ
Bárdosi Andrea
okleveles
városgazdasági üzemmérnök
TT/1 01-4073



HJ-BL-TT-ÉP-R00

Marcali, 2024. október 30.



1. MŰSZAKI LEÍRÁSOK

1.1. telepítési tanulmányterv

A közlekedési területek közterületi részeit érintő része továbbra is a szabályozási tervben e célra biztosított felületkontúrokon belül marad.

A szükséges parkoló-mennyiség a hatályos országos, és helyi szabályozásoknak megfelelően kerül biztosításra a telkeken belül.

1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A szabályozás módosítása révén negatív irányú környezeti hatás nem várható. A terület lehetséges terhelése nem nő az ingatlanok tervezett beépítését követően, hisz a lakó funkcióval a terület terhelése semmiképp nem éri el azt a mértéket, amely a jelenleg érvényes Gksz jelű, Kereskedelmi, szolgáltató terület esetében, egy gazdasági funkciójú beépítést követően elérhetett volna.

A terület kötelező zöldfelületeinek nagysága 50%-ban került meghatározásra, így a teljes területre vonatkozólag a zöldfelület nagysága a jelenlegi szabályozáshoz képest jelentősen növekedni fog, mivel a korábbi Gksz jelű terület esetében a zöldfelületi érték csak 30%-ban volt meghatározva, szemben a jelenleg javasolt 50%-os értékkel.

1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A területen láthatóan nincs védett épített érték, így annak sérülésével nem kell számolni, azonban a szabályozási terv a terület keleti részén régészeti lelőhelyet, illetve régészeti érdekű területeket jelöl ki. A szabályozás módosítása után ezek a szabályozási elemek megmaradnak, mint az építési engedélyezési eljárás során figyelembe veendő szabályozási előírások.


Bárdosi Andrea
településrendező
vezető tervező


Horváth Gábor
építész
vezető tervező



ÉPÍTETŐ

Hajdu Jürgen
CH-2545 Selzach,
Moosstrasse 1.



ÉPÍTÉS HELYE

8700 Marcali
2149/15-18, 2155/3 hrsz



FUNKCIÓ

Telepítési tanulmányterv



GENERÁLTERVEZŐ

Arthitectbau Építész Iroda
8700 Marcali Rákóczi u. 15.
C 14 3236

ÉPÍTÉSZ VEZETŐ TERVEZŐ

Horváth Gábor
építész
É/1 14-0255

ÉPÍTÉSZ

Bohár Krisztián
okleveles építészmérnök



SZAKÁGI TERVEZŐK

TELEPÜLÉSENDEZŐ

VEZETŐ TERVEZŐ

Bárdosi Andrea
okleveles
városgazdasági üzemmérnök
TT/1 01-4073



HJ-BL-TT-ÉP-R00

Marcali, 2024. október 30.



1. MŰSZAKI LEÍRÁSOK

1.1. telepítési tanulmányterv

2.0. TERVLAPOK

É-01. Helyszínrajz m 1:500

É-02. Szabályozási terv javaslat m 1:500

É-03. Beépítési terv m 1:250



ÉPÍTETŐ

Hajdu Jürgen
CH-2545 Selzach,
Moosstrasse 1.



ÉPÍTÉS HELYE

8700 Marcali
2149/15-18, 2155/3 hrsz



FUNKCIÓ

Telepítési tanulmányterv



GENERÁLTERVEZŐ

Arthitectbau Építész Iroda
8700 Marcali Rákóczi u. 15.
C 14 3236

ÉPÍTÉSZ VEZETŐ TERVEZŐ
Horváth Gábor
építész
É/1 14-0255

ÉPÍTÉSZ
Bohár Krisztián
okleveles építészmérnök



SZAKÁGI TERVEZŐK

TELEPÜLÉSRENDEZŐ
VEZETŐ TERVEZŐ
Bárdosi Andrea
okleveles
városgazdasági üzemmérnök
TT/1 01-4073



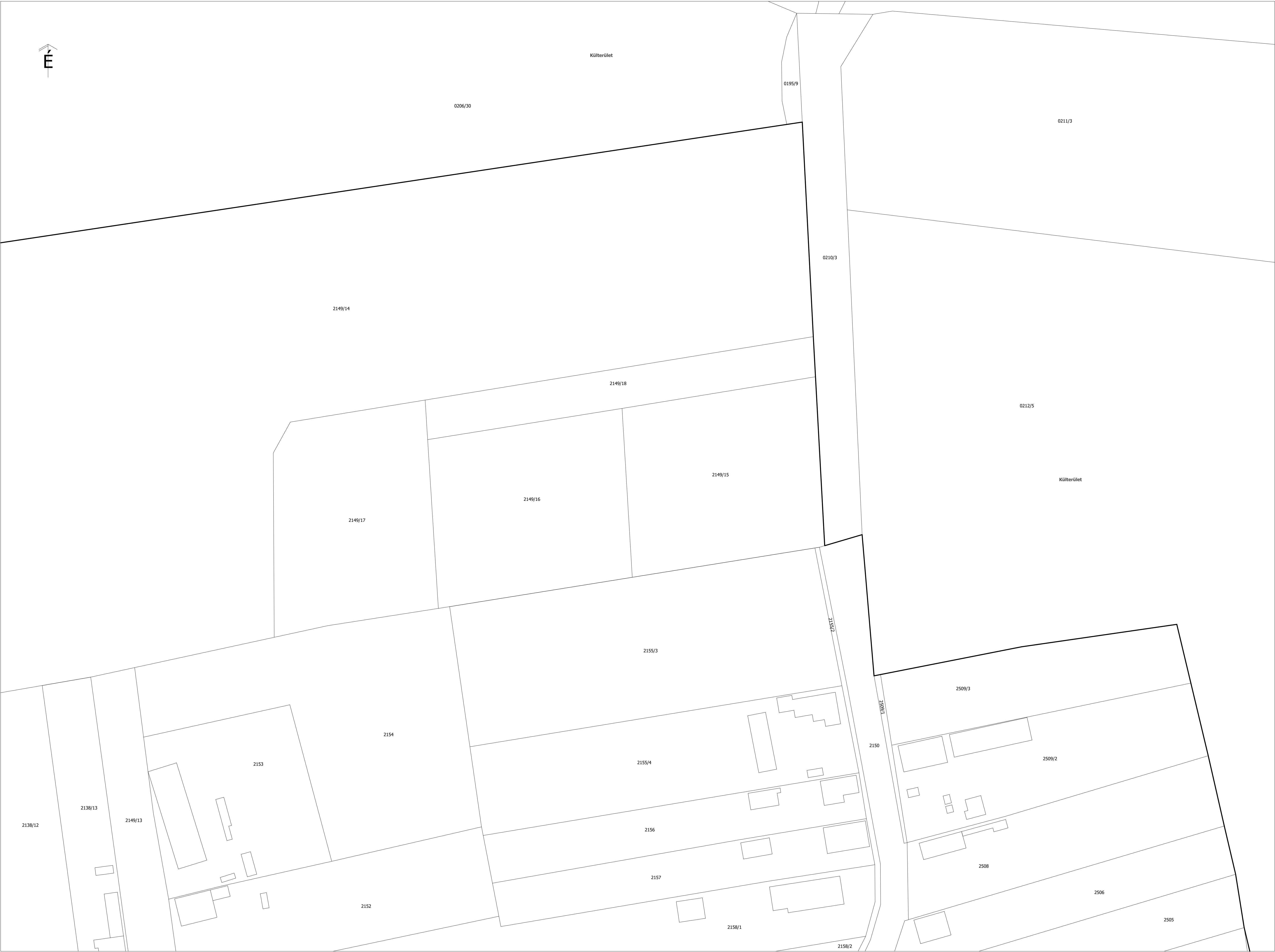
HJ-BL-TT-ÉP-R00

Marcali, 2024. október 30.



2. TERVLAPOK

2.0. tartalomjegyzék



ÉPÍTETŐ

Hajdu Jürgen
CH-2545 Seltzach,
Moosstrasse 1.

ÉPÍTÉS HELYE

8700 Marcali
2149/15-18, 2155/3 hrsz

FUNKCIÓ

Telepítési tanulmányterv

GENERÁLTERVEZŐ

Arthitectbau Építész Iroda
8700 Marcali Rákóczi u. 15.
C/14 3236

ÉPÍTÉSZ VEZETŐ TERVEZŐ
Horváth Gábor
építész
É/1 14-0255

ÉPÍTÉSZ
Bohár Krisztián
okleveles építészmérnök

SZAKÁGI TERVEZŐK

TELEPÜLÉSTERVEZŐ
VEZETŐ TERVEZŐ
Bárdosi Andrea
okleveles
városgazdasági üzemmérnök
TT/1 01-4073

HJ-BL-TT-ÉP-R00

Marcali, 2024. október 30.

2. TERVLAPOK

É-01 helyszínrajz
M1:500

Jelmagyarázat

- építési hely
- meglévő szabályozás, közlekedési célú közterület
- tervezett szabályozás, közlekedési célú magánút

- meglévő építési övezet határa
- tervezett szabályozási vonal
- belterület határ
- tervezett telekhatár
- régészeti terület
- régészeti érdekű terület

Külterület

0206/30

0195/11

0195/9

0210/3

0211/3

0212/5

Külterület

2509/3

2509/4

2508

2506

2505

2158/2

2158/1

2157

2156

2155/4

2154

2153

2152

2149/14

Lke 2

0	30
5,5	700

Lke 14

SZ	30
7,5	500

Gksz 4

SZ	35
9,0	2500

Lf 5

0	30
5,5	900

KÖu2

KÖu2

ÉPÍTETŐ

Hajdu Jürgen
CH-2545 Seltzach,
Moosstrasse 1.

ÉPÍTÉS HELYE

8700 Marcali
2149/15-18, 2155/3 hrsz

FUNKCIÓ

Telepítési tanulmányterv

GENERÁLTERVEZŐ

Arthitectbau Építész Iroda
8700 Marcali Rákóczi u. 15.
C 14 3236

ÉPÍTÉSZ VEZETŐ TERVEZŐ

Horváth Gábor

építész

É/1 14-0255

ÉPÍTÉSZ

Bohár Krisztián

okleveles építészmérnök

SZAKÁGI TERVEZŐK

TELEPÜLÉSRENDEZŐ

VEZETŐ TERVEZŐ

Bárdosi Andrea

okleveles

városgazdasági üzemmmérnök

TT/1 01-4073

HJ-BL-TT-ÉP-R00

Marcali, 2024. október 30.

2. TERVLAPOK

É-02 szabályozási terv javaslat

M1:500

	tervezett épületek (földszinti + emelet)		gépjármű közlekedésre szolgáló terület (aszfaltozott burkolat)		meglévő telekhatár
	tervezett zöldfelület		vegyes használatú, gyalogos használatú felület (térkö burkolat)		tervezett telekhatár
	tervezett vízfelület		tervezett növényzet		építési hely határvonala
	tervezett nyitott terasz				tervezési terület határa

2149/14

0210/3

0212/5

ÉPÍTETŐ

Hojdu Jürgen
CH-2545 Seltzach,
Moosstrasse 1.

ÉPÍTÉS HELYE

8700 Marcali
2149/15-18, 2155/3 hrsz

FUNKCIÓ

Telepítési tanulmányterv

GENERÁLTERVEZŐ

Architectbau Építész Iroda
8700 Marcali Rákóczi u. 15.
C 14 3236

ÉPÍTÉSZ VEZETŐ TERVEZŐ

Horváth Gábor

ÉPÍTÉSZ

É/1 14-0255

ÉPÍTÉSZ

Bohár Krisztián

okleveles építészmérnök

SZAKÁGI TERVEZŐK

TELEPÜLÉSTERVEZŐ

VEZETŐ TERVEZŐ

Bárdosi Andrea

okleveles

városgazdasági üzemmmérnök

TT/1 01-4073

HJ-BL-TT-ÉP-R00

Marcali, 2024. október 30.

2. TERVLAPOK

É-03 beépítési terv

M1:250



2153

2154

2155/4

2150

2153