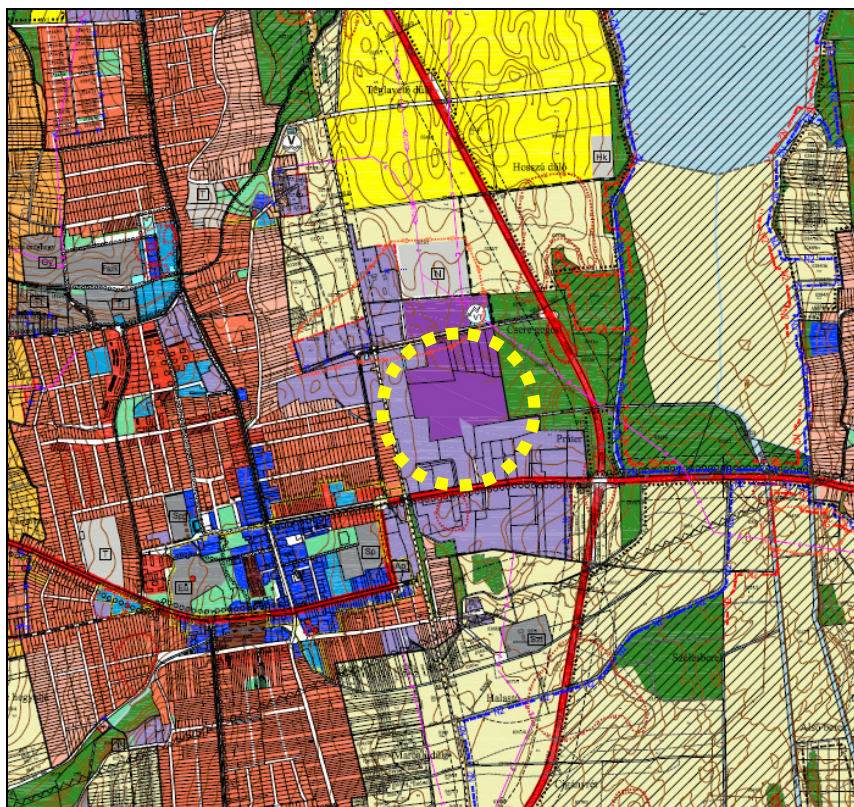


MARCALI VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 3. MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ



Partnerségi egyeztetési dokumentáció

Budapest, 2018. december

MARCALI VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 3. MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

MEGBÍZÓ:

MARCALI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

8700 Marcali, Rákóczi u. 11.

Polgármester: Dr. Sütő László

Főépítész: Virányi István



TERVEZŐ:

VÁROS ÉS HÁZ BT

1149 Budapest, Várna utca 12-14.

Telefon/fax: 06-1-340-2382

Ügyvezető: Bárdosi György



TELEPÜLÉSRENDEZÉS:

Bárdosi Andrea

Vezető településrendező tervező TT/1 01-4073

Bárdosi György

Város és Ház Bt



**TÁJRENDEZÉS,
KÖRNYEZETVÉDELEM:**

Lázár Tibor

TK/1 01-5041

Környezetterv Kft

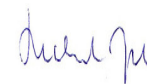


KÖZLEKEDÉS:

Heckenast Judit

KÖ-T, TRk-T 01-5295

Heckenast & Heckenast Bt



Budapest, 2018. december

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	4
----------------	---

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT 6

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ	6
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	
1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai	
1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések	
1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	
1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök	
1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek	
1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata	
1.12.1. Természeti adottságok	
1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet	
1.12.2.1. Táj történeti vizsgálat	
1.12.2.2. Tájhasználat értékelése	
1.12.3. Védett táji-, természeti értékek, területek	
1.12.3.1. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek	
1.12.3.2. Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló, vagy védelemre javasolt terület, érték, emlék	
1.12.3.3. Ökológiai hálózat	
1.12.4. Tájhasználati problémák értékelése	
1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata	
1.14. Az épített környezet vizsgálata	
1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata	
1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata	
1.14.4-5. Épületállomány vizsgálata	
1.14.6. Az épített környezet értékei	
1.15. Közlekedés	
1.16. Közművek	
1.17. Környezetvédelem	
1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)	
1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely - 1.20. Városi klíma	

2. HELYZETELEMZÉS – HELYZETÉRTÉKELÉS	13
--	----

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK 14

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	14
1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA	14
2. VÁLTOZÁSOK	
3. TERÜLETI MÉRLEG	
4. A TERÜLETRENDEZÉSI TEVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	
5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK	
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA (Rendelettervezet)	18

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	20
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	20
1.1. Településrendezési javaslatok	
1.1.1. <i>Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer</i>	
1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései	
1.2.2. <i>A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása</i>	
1.2.3. <i>A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása</i>	
2. SZAKÁGI JAVASLATOK.....	23
2.1. Tájrendezési javaslatok	
2.1.1. <i>Tájhasználat, tájszerkezet javaslata</i>	
2.1.2. <i>Természetvédelmi javaslatok</i>	
2.1.3. <i>Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok</i>	
2.1.4. <i>Biológiai aktivitásérték változása</i>	
2.2. <i>Zöldfelületi rendszer fejlesztése</i>	
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	
3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	
3.2. Főbb közlekedési csomópontok	
3.3. Belső úthálózat	
3.4. Közösségi közlekedés	
3.5. Kerékpáros közlekedés	
3.6. Főbb gyalogos közlekedés	
3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	
5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	
6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	
8. BEÉPÍTÉSI TERV	
9. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	
MELLÉKLETEK, TERVIRATOK.....	26
Képviselő-testületi határozat	
Főépítész feljegyzés	

BEVEZETÉS

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a település teljes területére vonatkozó településszerkezeti tervet a 98/2013. (VI. 27.) képviselőtestületi határozattal, a helyi építési szabályzatát, valamint kül- és belterület szabályozási tervét a 11/2013. (VI.28.) önkormányzati rendelettel fogadta el.

Módosításokra került sor 2016-ban és 2017-ben, melyek a 26/2016. (XI.09) és a 19/2017. (IX.22.) önkormányzati rendeletekkel kerültek elfogadásra.

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

A jelen módosításhoz, a módosítással érintett területre vonatkozóan a Településfejlesztési Konceptióhoz és Integrált Településfejlesztési Stratégiához készült Megalapozó Vizsgálat egyes részeit is felhasználtuk a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: 314/2012. Kormr.) 3/A.§ (2) és (3) bekezdése, illetve az önkormányzati főépítész feljegyzése alapján (Ld. Melléklet).

Jelen módosítás a 314/2012. Kormr.-szerinti „**Tárgyalásos eljárás**” szabályai szerint kerül véleményezésre, mivel a módosítással érintett területet Marcali Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a 118/2018. (IX.20.) sz. határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A módosítással érintett terület: Kossuth Lajos utca - MÁV terület - Puskás Tivadar utca – ZIEHL-ABEGG utca - belterületi határ által határolt terület.

A módosítás célja: Az érintett tömbben körülhatárolt területen a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület egyéb ipari területbe történő átsorolása.

A módosítás fő indoka, hogy az önkormányzat ipari park létesítésére adott be pályázatot, melynek feltétele az ipari területi besorolás, de több már működő ipari üzem is egyéb ipari területbe kerül. A módosítás során több övezeti paraméter módosul (telekméret csökkentés és beépítési mérték növelése a Gip3 övezetben, új Gip4 jelű építési övezet létrehozása) valamint a tervezett közlekedési terület helye kismértékben változik. Átvezetésre kerülnek a megvalósult telekhatárok és a megépült épületek is feltüntetésre kerülnek.

A módosítás hatása: A módosítás a területfelhasználásra, annak jellegére, méretére és környezete hasznosítására jelentős környezeti hatással nem lesz.

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 készített el (TERRA Stúdió Kft), a dokumentumok Marcali város honlapján elérhetők. A tervezőcsoportban jogosultsággal rendelkező településtervező is részt vett (Cs. Kelemen Ágnes, a TFK aláíró lapján a TT/1 01-0760 szám és az aláírás is szerepel.)

A jelen módosításhoz, a módosítással érintett területre vonatkozóan a fentiek szerinti Megalapozó Vizsgálat egyes részeit is figyelembe vettük a 314/2012. Kormr. 3/A.§ (2) és (3) bekezdései alapján.

A hatályos településrendezési eszközök a 314/2012. Kormr. jelmagyarázata alapján készült, az új OTÉK figyelembevételével. A Helyi Építési Szabályzat a 11/2013. (VI.28.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra. Módosításra került sor 2016-ban és 2017-ben, melyek a 26/2016. (XI.09) és a 19/2017. (IX.22.) önkormányzati rendeletekkel kerültek elfogadásra.

Az egységes szerkezetű tervek és helyi építési szabályzat a város honlapján elérhetők.

A jelen módosításnál a fenti, korábban elkészült vizsgálatot csak a tervezési területre vonatkozóan aktualizáljuk a 314/2012 Kormr. 3/A.§ (2) bekezdése alapján.

A tervezési terület megegyezik a módosítás várható hatása szerinti területtel, így a jelen Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó munkarészek erre a területre készülnek a 314/2012. Kormr. 16.§ (6) bekezdés előírásának megfelelően.

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

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

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

Kiegészítés nem szükséges. A módosítással érintett terület Marcali belterületének keleti részén, gazdasági területen helyezkedik el, az új elkerülő útról – a város érintése nélkül is – megközelíthető.

1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

Az MV-ben megfelelő módon került kifejtésre a fejezet. A nagyobb léptékű településfejlesztési koncepciók, stratégiák Marcalira, illetve a módosításokkal érintett területre külön megállapítást nem tartalmaznak.

Jelen településrendezési módosítás a területfejlesztési dokumentumokkal összhangban van.

1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A 2012-2013-ban készült Településrendezési eszközök Alátámasztó munkarésze részletesen tartalmazta az akkor hatályos területrendezési tervekkel való összefüggéseket.

Az **Országos Területrendezési Tervre (OTrT)** vonatkozó akkori megállapítások már nem érvényesek, ugyanis az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban: OTrT) módosítását 2013. december 9-én fogadta el az országgyűlés a 2013. évi (módosító) CCXXIX. törvénnyel (MTv.). Az OTrT 2014 január 01.-től hatályos.

Az MV-ben részletesen került kifejtésre az OTrT Marcalit érintő térségi területfelhasználása és övezeti érintettsége.

A módosítás területe települési térségben fekszik. (Az Ország szerkezeti terve a települési térséget csak piktogrammal jelöli).

A módosítást az országos övezetek közül az alábbiak érintik.

- Országos vízminőségvédelmi terület (Marcali teljes területe)

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény (továbbiakban: Btv.) Marcalira vonatkozó megállapításai és övezeti tervlapjai a TK-hoz és ITS-hez készült MV részletesen bemutatja. A Térségi szerkezeti terv szerint a módosítás területe települési térségben fekszik. A hatályos tervhez elkészültek az övezeti lehatárolások és az övezeti %-os eltérések táblázata, melyeket a MV is tartalmaz.

A jelen módosítást a 2013-ban lehatárolt Balaton törvényi övezetek közül az alábbiak érintik:

- SZ-1 Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület
- U-2 Gazdasági terület



U-2 gazdasági terület (pontosított)



SZ-1 Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület

A módosítás nem ellentétes az érintett övezeti területekkel és az övezetekre vonatkozó OTv és Btv. szerinti előírásokkal.

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

Az MV megfelelő fejezete részletesen elemzi a szomszédos települések településszerkezeti terveit, azok a jelen módosítást nem befolyásolják.

1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

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

A településfejlesztési koncepció 3.3.3. fejezete „Fejlesztési célok az adott településrészekre” érinti a módosítandó területrészt.

6. Észak-keleti iparterület – Ipari-, gazdasági fejlesztési terület (Gi2)

A fejlesztés céljai:

- **Az iparterület további fejlesztése piacorientált szakképzéssel**
- Beépítetlen területen a közmű kiépítése
- Infrastruktúra fejlesztése
- Duális képzés bevezetése

A Településfejlesztési koncepció városrészt meghatározóként határozza meg az ipari logisztikai funkciót, a kiváló közlekedési kapcsolatot.

A fenti koncepcionális elhatározásokkal a tervezett módosítás összhangban van.

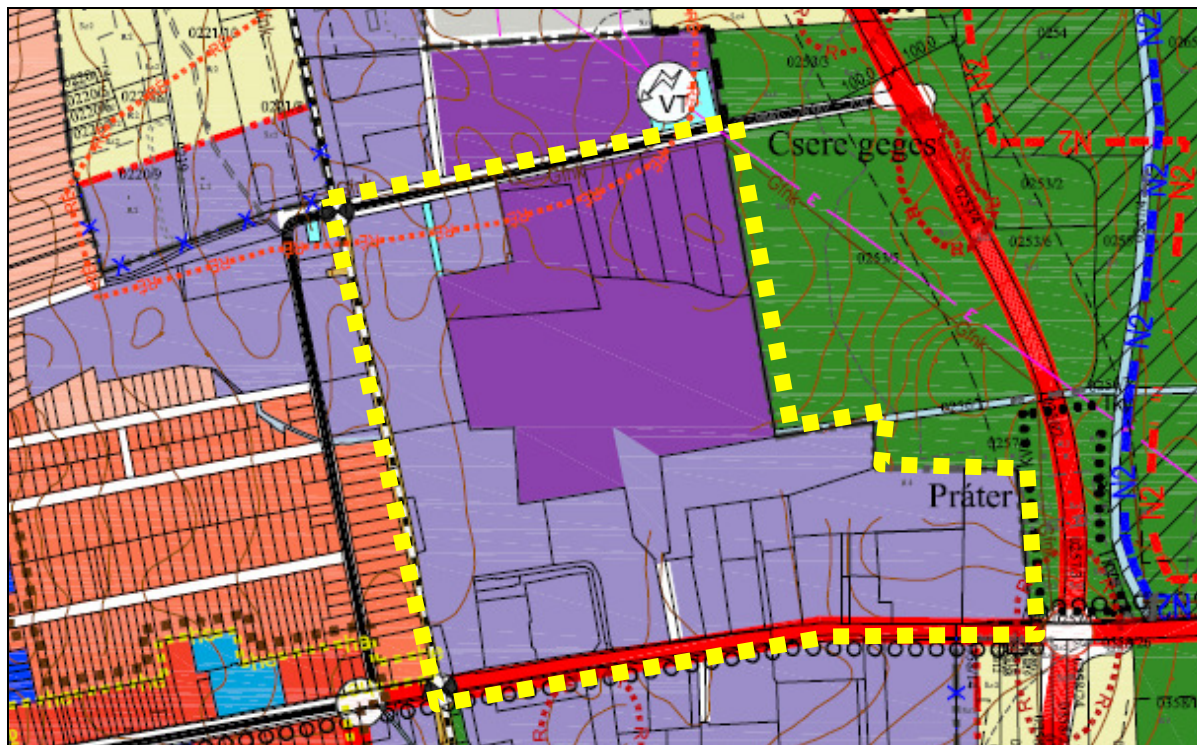
1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

Településrendezési szerződés a módosítás vonatkozásában nincs, a módosítás az önkormányzat ipari parkra vonatkozó pályázata és tervezett fejlesztései figyelembevételével készül. A tervezési területbe tartozó Green Tyre Zrt. jelenleg nem tervez olyan fejlesztést, mely területi bővítéssel járna, ugyanakkor az ipari tevékenysége okán mégis szükséges a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület helyett az egyéb ipari területbe sorolni, mely az önkormányzat javaslata alapján kerül módosításra.

1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

Marcali Város Településszerkezeti tervét a 98/2013 (VI.27.) Kt. határozattal, Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét a 11/2013. (VI. 28) Önk. rendelettel hagyta jóvá a város képviselő-testülete. A módosítással érintett területre vonatkozóan a hatályos településrendezési eszközök a következőket tartalmazzák:



Hatályos Településszerkezeti tervi részlet

A módosítással érintett területet a Településszerkezeti terv kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület és ipari gazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja.

A szabályozási terven a terület Gksz2 és Gip3 jelű építési övezetbe került besorolásra. A HÉSZ 27.§ előírásai vonatkoznak a Gksz2 jelű építési övezetre:

- „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:
- nem tartozik a más jogszabály szerint meghatározott környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedély, illetve előzetes vizsgálat köteles tevékenységek közé
 - védőtávolság, védőövezet igénye saját telkén belül biztosítható
 - a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.
- (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:

övezeti jele		beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb területe m2	minimális zöldfelületi aránya %
2.	Gksz2	SZ	50	9,0	2000	20

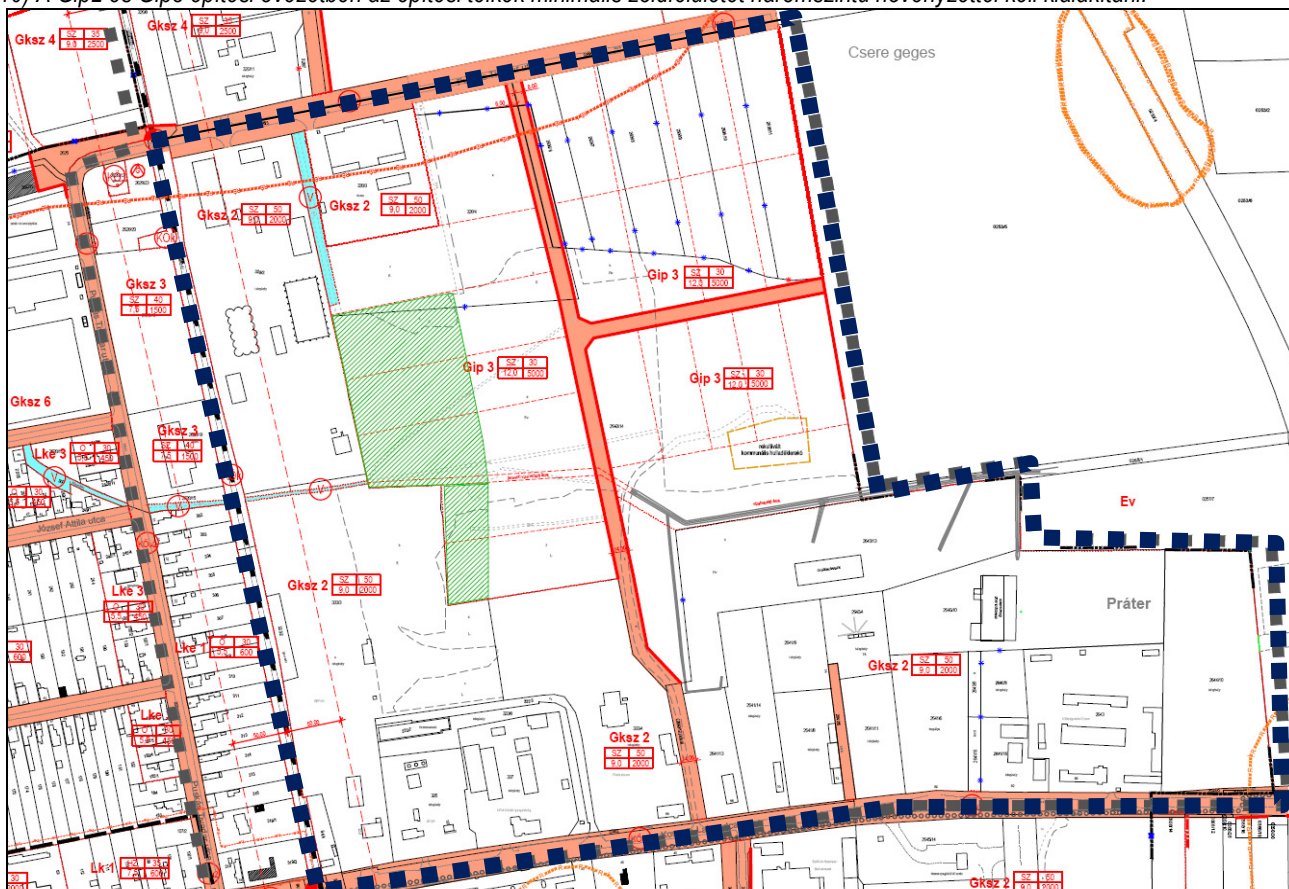
- (5) Új épület csak legalább részlegesen közművesített építési telken, a 19. § (11) bekezdés szerinti feltétel teljesítésével létesíthető.
- (6) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz2, Gksz5 jelű övezeteiben napelempark is létesíthető, ha a telek területe legalább 1,0 ha.
- (7) A 429 hrsz-ú 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- övezethez csatlakozó telekhatárai mentén tömör kerítés létesítendő.
- (9) Az elő- oldal- és hátsókert minimális mélysége 10 m, kivéve ez alól a már ettől eltérően kialakult beépítésű telephelyek.
- (10) Az építési övezetekben a minimális zöldfelületi értéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítendő.”

A HÉSZ 28.§ előírásai vonatkoznak a Gip3 jelű építési övezetre:

- (1) „Az egyéb ipari terület a Szabályozási terven „Gip” jellel szabályozott terület, melynek építési övezeteiben az ipari termelés, ipari szolgáltatás, raktározás célú épület, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.
- (2) Egyéb ipari gazdasági területen jelentős mértékű zavaró hatású, különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények nem helyezhetők el.
- (3) Egyéb ipari 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:

	övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
1.	Gip1	SZ	40	15	10000	25
2.	Gip2	SZ	35	9,0	5000	30
3.	Gip3	SZ	30	12,0	5000	30

- (5) Új épület csak legalább részlegesen közművesített építési telken, a 19. § (11) bekezdés szerinti feltétel teljesítésével létesíthető.
- (6) Az elő- oldal- és hátsóker minimális mélysége 15 m.
- (7) Az építési övezetekben a minimális zöldfelületi értéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítendő.
- (8) 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.
- (9) A Gip 3 építési övezetre vonatkozó különleges előírások:
 - a) a meglévő vízvezető árkokat meg kell tartani vagy új vízvezető árok rendszert kell kialakítani.
 - b) a Szabályozási terven jelölt „rekultivált kommunális lerakó” területén és attól 50 m távolságban építeni csak geotechnikai szakvélemény alapján lehet;
- (10) A Gip2 és Gip3 építési övezetben az építési telkek minimális zöldfelületét háromszintű növényzettel kell kialakítani.



Hatályos Belterületi Szabályozási terv (SZT-1) a módosítás területével

1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

Az 1.6.1. fejezetben bemutatott Településszerkezeti terven a tervezési terület belső része beépítetlen gazdasági terület. A határoló utak mentén különböző telephelyek, üzemek működnek, a korábbi – a hatályos tervet megelőző településrendezési eszközök előírásai - alapján.

A módosítással érintett területen a jelen módosítással egyéb ipari területű besorolásba kerülő telkek egy részén már működő telephely van (kenyérgyár, Green Tyre Kft üze). Az észak-dél irányú feltáró út mindkét oldalán egyaránt kialakításra kerültek telkek a 2016-os módosítás óta. A beépítetlen területek a 2016-os módosítás alkalmával még művelés alatt álló területek (szántó, rét, legelő, fásított területek) voltak, mára azonban művelés alatt álló terület nincs a területen.

1.7-1.11. fejezetek

A 314/2012. Kormr. 1 sz. melléklete szerinti 1.7.- 1.11. pontig történő MV munkarészek a Településfejlesztési koncepcióhoz (TFK) elkészültek, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni nem szükséges.

1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata

1.12.1. Természeti adottságok

A város természeti adottságait a Településfejlesztési koncepcióhoz elkészült MV 1.12. fejezete részletesen elemzi.

1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet

1.12.2.1. Táj történeti vizsgálat

Ld. a Településfejlesztési koncepcióhoz elkészült MV 1.13.2.1. fejezetben.

1.12.2.2. Tájhasználat értékelése

A város egészére vonatkozó értékelést ld. a Településfejlesztési koncepcióhoz elkészült MV 1.13.2.2. fejezetében.

A tervezési terület teljes egészében már kivett terület. A korábbi beépítési koncepció során egy nagyobb zöldfelület megmaradóként került szabályozásra, azonban a mai fejlesztési igények alapján ezen a területen is telkeket alakítottak ki.



1.12.3. Védett táji-, természeti értékek, területek

A város egészére vonatkozó értékelést ld. a Településfejlesztési koncepcióhoz elkészült MV 1.13.3. fejezetében. A módosítással érintett területeken védett természeti érték nem található.

1.12.3.1. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

A módosítandó területeket nem érinti az OTRT Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete és a Btv. Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete sem.

1.12.3.2. Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló, vagy védelemre javasolt terület, érték, emlék

A módosítások Natura 2000 területet, védett és védelemre érdemes élőhelyeket nem érintenek.

1.12.3.3. Ökológiai hálózat

Az országos ökológiai hálózat a módosítandó területet nem érinti.

1.12.4. Tájhasználati problémák értékelése

A már gazdasági területként szabályozott területen korábban agyagbánya és kommunális hulladéklerakó is működött, ezt azonban már 20 éve rekultiválták. Az agyagbánya nyomai sem láthatók ma már. A területen védett vagy védendő növényzet nem található.

1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

A város egészére vonatkozó vizsgálatot ld. a Településfejlesztési koncepcióhoz elkészült MV 1.14. fejezetében. A módosítással érintett terület már kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági és egyéb ipari terület, melynek középső része jelenleg beépítetlen. Önkormányzati tulajdonú közkert vagy közpark nem található a módosítások területén, illetve környezetében. A hatályos szabályozási terven jelölt kialakítandó/megtartandó zöldfelület jelölés fenntartása nem indokolt, miután azon telekalakítások történtek. Értékes zöldfelület a területen nem található.

1.14. Az épített környezet vizsgálata

1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata

A módosítással érintett területek beépítésre szánt területek, kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területként és egyéb ipari területként szabályozottak. A kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területbe sorolt, a határoló utak mentén lévő telkek többsége beépített, különböző telephelyek és üzemek helyezkednek el rajtuk.

A belső, egyéb ipari területbe sorolt terület még beépítetlen, hasznosítatlan.

A terület szerkezeti szempontból homogén, csak kis közutak és magánutak szabdalják a Kossuth utcai részen, de ezek is zsákutcák. A Kossuth utca és ZIEHL-ABEGG utca között túl nagy az összefüggő fejlesztendő terület, hiányzik a feltárási út, mely jogilag már átvezetésre került, a megvalósítása napirenden van.

Művelési ágak

A módosítás területe kivett beépített és beépítetlen gazdasági terület.

1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata

A Puskás Tivadar utcától délre eső területek egy része 0,7-0,8 ha nagyságú beépítetlen telkek (2636/6-11 hrsz), jelenleg mezőgazdasági hasznosításúak. A feltárási út nyugati oldalán lévő két beépített telek 1 ha-nál nagyobb területtel rendelkezik. A tömbbelsőben található újonnan kialakított, még beépítetlen telkek 0,6 ha körüliek, csak a 2640/15 és a 2640/25 hrsz-ú telkek nagyobbak, előbbi 1,4 ha, utóbbi 2,6 ha területű. A beépítetlen telkek jellemzően önkormányzati tulajdonban vannak. A Kossuth Lajos utca menti beépített telkek mérete változatos, a 333/4 hrsz-ú telken lévő Fűrészüzem pl. 2,34 ha, a belterület határán lévő Strabag telephely is 2 ha körüli, a köztük lévő telkek 0,2 ha-nál nagyobbak.

1.14.4-1.14.5. Épületállomány vizsgálata

A Kossuth Lajos utcában található különböző telephelyek és üzemek igen vegyes utcaképet eredményező épületállománnyal rendelkeznek. A földszintes, lapostetős jellegű ipari épületek mellett vannak családi ház kinézetű irodaépületek is. A nemrég működő Green Tyre Zrt gumiabroncsfeldolgozó üzem új modern üzemcsarnokkal bővült, de nemrég épült a Sírusbau épülete is.

A városközpont közlekedési részén az épületek és telephelyek egyre rendezettebbek (Magyar Közút, Syriusbau).

A ZIEHL-ABEGG utca mentén a Concordia hagyományos ipari épülete mellett jellemző a sötétkék tetős kenyérgyár épülete, mellette pedig az Agrotec Magyarország Kft új épülete található.

A hatályos tervben egyéb ipari területbe tartozó területek beépítetlenek, épület, építmény nem található rajtuk.



Kossuth Lajos utca menti épületek



A Puskás Tivadar utca menti épületek

1.14.6. Az épített környezet értékei

A módosítással érintett terület tömbjében ipari telephelyek vannak, műemlék és műemléki környezet, helyi védelem alatt álló értékek nem találhatók.

1.15. Közlekedés

A Településfejlesztési Konceptióhoz és az ITS-hez készült MV 1.16. fejezete részletesen tartalmazza a közlekedési rendszer elemeit.

A város közlekedési rendszere a hatályos tervhez képest csak annyiban változott, hogy 2014. december végén áadták a 68-as sz. főútnak a TRT-ben még tervezett elemként szereplő, Marcalit elkerülő szakaszát és csomópontjait. Ez óriási eredmény a város, illetve a tervezéssel érintett területek közlekedése szempontjából, de a vizsgálatok kiegészítésére emiatt nincs szükség, hiszen az elkerülő utat a hatályos terv már a kiviteli terveknek megfelelően, a TK és az ITS megalapozó vizsgálata pedig megvalósult elemként tartalmazza. A város hálózati kapcsolatai, közúti, közösségi, kerékpáros és gyalogos közlekedése, illetve parkolása egyebekben gyakorlatilag nem változott.

A legutóbbi - jelen területet érintő - településrendezési eszközök módosítása során szabályozott észak-déli irányú feltárási úttal jogilag kialakításra került a Kossuth Lajos utca felőli már korábban meglévő 2640/12 hrsz-ú közút folytatásaként, így az út további szakasza a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási térkép szerint a 2640/24 hrsz-ú és észak felől a 326/19 hrsz-ú telkek közöttként valósult meg. A 329/19 hrsz-ú telek észak felőli közút egy része még nem a szabályozott 14 m széles, hanem annál jóval keskenyebb. Az út kialakítása még nem történt meg a valóságban, a Kossuth Lajos utca felől a "belső" fejlesztési terület kapuval zárható.

1.16. Közművek

A hatályos tervhez készült Közmű munkarészek jellemzően a módosítások területére készültek, de a Településfejlesztési Konceptióhoz készült MV 1.17. fejezete részletesen tartalmazza a város közműhálózatának leírását.

A módosítással érintett területek közművekkel jól ellátottak, a csatlakozási pontok kiépítettek. A jövőbeli hasznosításnak megfelelő kapacitások rendelkezésre állnak.

1.17. Környezetvédelem

A Településfejlesztési Konceptióhoz készült MV 1.18. fejezete részletesen tartalmazza a városra vonatkozó környezetvédelmi vizsgálatokat, ezek kiegészítése általánosan nem szükséges.

A módosítással érintett, kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területbe, illetve egyéb ipari területbe sorolt belső terület beépítetlen, környezetében kenyérgyár, feldolgozó üzem, gumibroncsfeldolgozó üzem, stb. működik, melyek kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területen üzemelnek, így az erre vonatkozó környezetvédelmi normák szerint végzik tevékenységüket. Környezetvédelmi határérték túllépésről nincs tudomásunk.

1.18. Katasztrófavédelem

A módosítással érintett területen korábban kommunális hulladéklerakó volt, melynek a rekultivációja is nagyon régen megtörtént. A hatályos HÉSZ tartalmazza, hogy a szabályozási terven jelölt rekultivált hulladéklerakótól 50 m-es távolságon belül építés esetén geotechnikai dokumentációt kell készíteni.

1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely - 1.20. Városi klíma

A Településfejlesztési Konceptióhoz készült MV 1.19-1.20. fejezete megfelelő mélységben tartalmazza a fenti fejezeteket, kiegészítésükre a jelen módosításhoz nincs szükség.

A BMKH Hatósági Főosztály Bányászati Osztály korábbi területre vonatkozó előzetes nyilatkozata alapján a módosítás területén megkutatott és nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon nem ismeretes.

2. HELYZETELEMZÉS - HELYZETÉRTÉKELÉS

A konkrét módosítással érintett területek már művelésből kivont beépítetlen területek, a hatályos településrendezési eszközökben már beépítésre szánt, kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területként és egyéb ipari területként szabályozottak. A módosítással érintett még beépítetlen területet kialakult, beépült gazdasági telephelyek veszik körül. A területet a területrendezési tervek korlátozó övezetei nem érintik. A módosítások Natura 2000 területet, védett és védelemre érdemes élőhelyeket nem érintenek. A módosítással érintett terület tömbjében ipari telephelyek vannak, műemlék és műemléki környezet, helyi védelem alatt álló értékek nem találhatók.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

**Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2018 (.....).sz. határozata**

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

Felelős: Dr. Sütő László polgármester
Határidő: azonnal

1. melléklet a ..2018. (...) sz. határozathoz

**A 98/2013 (VI.27.) SZ. HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA****1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA****1.1. Területfelhasználás**

A 98/2013 (VI.27.) sz. határozattal jóváhagyott, többször módosított Településszerkezeti terv az alábbi területeken módosul:

1. A ZIEHL-ABEGG utca déli oldalán fekvő 328/3 hrsz-ú telek, a Kossuth Lajos utca menti 333/4 hrsz-ú, illetve a 2640/12 hrsz-ú útról megközelíthető 2640/13 és 2640/32 hrsz-ú telkek kereskedelmi-szolgáltató, gazdasági területfelhasználási egységből **egyéb ipari területbe** kerülnek.

A településszerkezeti terv leírás 3. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE c. fejezet 3.1. Beépítésre szánt területe c. alfejezete a „GAZDASÁGI TERÜLETEK-re vonatkozóan az alábbiak szerint módosul:

„GAZDASÁGI TERÜLETEK***Ipari terület***

Egyéb ipari területként került már korábban kijelölésre a központi belterülettől délkeletre eső, a Kaposvári utcáról, illetve a jövőben az elkerülő útról megközelíthető tervezett Ipari Park még beépítetlen területe.

A korábbi hatályos terv a meglévő majorokat is egyéb ipari gazdasági területként kezeli, azonban a módosítás ezeket különleges területbe sorolja át, így az ipari gazdasági területek ezek területével csökken (a Lehel utca végén lévő major, Horvátkúti major, külterület 0171/1 hrsz-ú major, Bize sertéstelep).

Egyéb ipari területbe kerül átsorolásra a Puskás Tivadar utca északi oldalán fekvő 326/9 hrsz-ú telek valamint a Puskás Tivadar utca és a Kossuth Lajos utca közötti 328/4, 2636/6-11 és 2640/14 hrsz-ú telkek területe.

Egyéb ipari területbe tartozik a Kossuth Lajos utca és ZIEHL-ABEGG utca közötti új közút két oldalán kialakított, illetve arról nyíló útról megközelíthető telkek területe és a ZIEHL-ABEGG utca északi oldalán fekvő 326/9 hrsz-ú telek.

Kereskedelmi, szolgáltató terület

A kereskedelmi, szolgáltató terület Marcali területén elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Ide került besorolásra a meglévő és korábban kijelölt gazdasági telephelyek **nagy része** a keleti iparterületen, **a Kossuth Lajos utca mentén** (kivéve a 326/9, 328/4, 2636/6-11, 2640/14 hrsz-ú), a Noszlopy Gáspár utca mentén (malom, benzinkút, stb.), a Dózsa György utca melletti területen, kisebb meglévő telephelyek a lakóterületbe ágyazva (Vereckei utca, Kozma Andor utca, Templom utca). A boronkai szarvasmarhatelep kereskedelmi, szolgáltató terület besorolása megmarad.

Új kereskedelmi, szolgáltató területként határozza meg a módosított Településszerkezeti terv a meglévő gazdasági telephelyek (ZIEHL-ABEGG Kft., NOA Ép Kft.) bővítéseként a ZIEHL-ABEGG utca végénél lévő 0220/9, 0221/8 hrsz egy részét, összesen 5,4 ha területtel. A Liszt Ferenc utcai részen is kibővül a terület a 299 hrsz-ú telek bevonásával, mely falusias lakóövezetből kerül át kereskedelmi, szolgáltató területbe.”

2. VÁLTOZÁSOK

A módosítás beépítésre szánt területeket érint a gazdasági terület területfelhasználáson belül, a változások nem jelentősek. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

3. TERÜLETI MÉRLEG

Marcali területén a kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület nagysága a módosítás következtében 7,17 ha-al csökken, az egyéb ipari terület 7,17 ha-al nő.

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TEVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

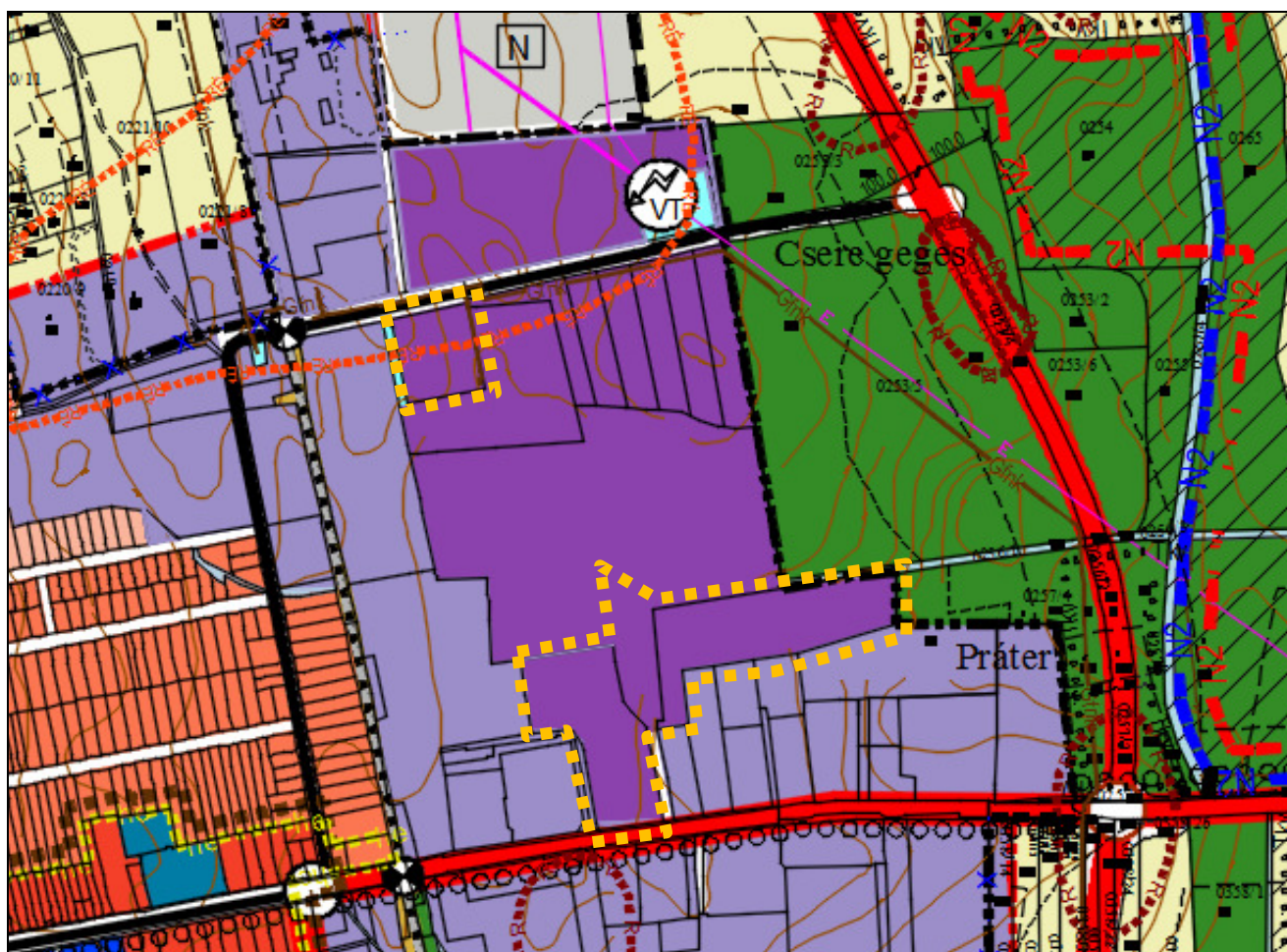
A módosítással érintett terület a Btv. térségi szerkezeti tervén települési térség, U2 gazdasági övezetben fekszik. A módosítással érintett területre nem fed rá olyan kiemelt térségi és OTTr szerinti övezet, amelyet pontosítani kellene.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a tervmódosítás a Btv.-vel és az OTTr-vel egyaránt összhangban van.

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK

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

2. melléklet a ./2018. (...) sz. határozathoz



Településszerkezeti terv módosítása a módosítás területének lehatárolásával

JELMAGYARÁZAT

- Kereskedelmi, szolgáltató terület
- Egyéb ipari terület
- A módosítással érintett terület határa

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2018 (.....) önkormányzati rendelete Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2013. (VI.28.) önkormányzati rendelet módosításáról

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 6/A. § (3) bekezdésben és a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet VI. fejezetének eljárási szabályai alapján a következőket rendeli el:

1. § A Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2013. (VI.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet.) 1.10., 1.11., 1.14., 1.15. mellékletét képező SZT-1 Szabályozási terv 10.,11.,14., és a 15. szelvényén a változtatással érintett terület határa által jelölt részterületére vonatkozó normatartalma helyébe az e rendelet 1-4. melléklete (és abban foglalt részletei) szerinti részterületek normatartalma lép.

2. § A Rendelet 27. § (6) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

(6) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz2, Gksz5 jelű építési övezeteiben napelempark is létesíthető, ha a telek területe legalább 5000 m2.

3. § A Rendelet 28.§ (1)-(10) bekezdései helyébe az alábbi bekezdések lépnek:

(1) Az egyéb ipari terület a Szabályozási terven „Gip” jellel szabályozott terület, melynek építési övezeteiben az ipari termelés, ipari szolgáltatás, raktározás célú épület, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.

(1a) A Gip-4 jelű építési övezetben napelempark helyezhető el.

(2) Az egyéb ipari területen jelentős mértékű zavaró hatású, különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények nem helyezhetők el.

(3) Az egyéb ipari területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a Gip1, Gip2 és Gip3 jelű építési övezetekben gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(4) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

	övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	Legkisebb kialakítható területe m2	minimális zöldfelületi aránya %
1.	Gip1	SZ	40	15	10000	25
2.	Gip2	SZ	35	9,0	5000	30
3.	Gip3	SZ	40	12,0	3000	30
3.	Gip4	SZ	30	5,0	5000	30

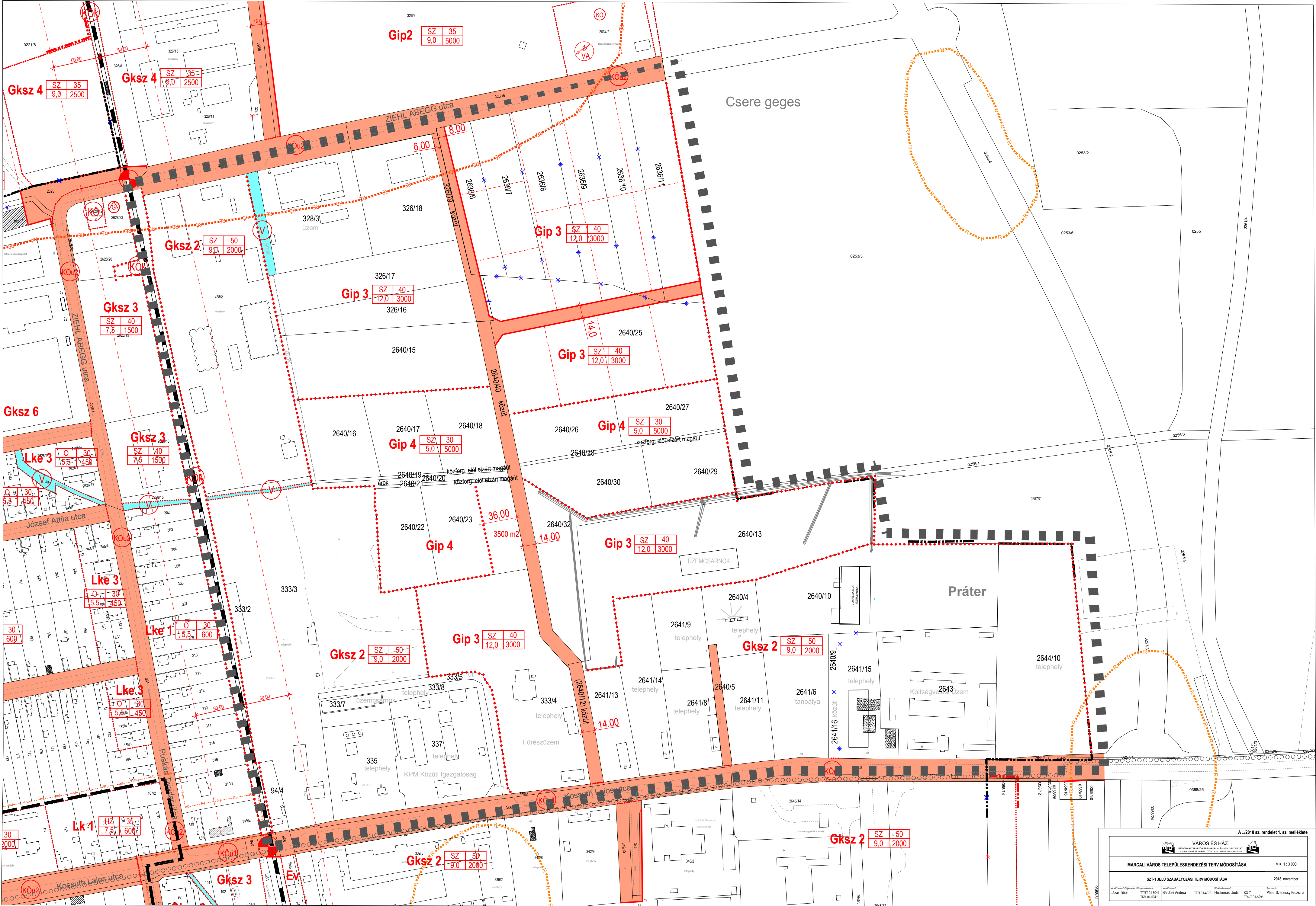
- (5) Új épület csak legalább részlegesen közművesített építési telken, a 19. § (11) bekezdés szerinti feltétel teljesítésével létesíthető.
- (6) A Gip1, Gip2, Gip3 jelű építési övezetben az elő- oldal- és hátsókert minimális mélysége 10 m, a Gip4 jelű építési övezetben napelempark létesítése esetén a napelemek, illetve azok tartószerkezetei a telekhatároktól min. 3-3 m távolságra helyezhetők el.
- (7) A Gip1, Gip2, Gip3 jelű építési övezetekben a minimális zöldfelületi értéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítendő, valamint az építési telkek minimális zöldfelületét háromszintű növényzettel kell kialakítani.
- (8) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben elhelyezésre kerülő technológiai építmény (napelemek tartószerkezetei, kémény, siló stb.) legmagasabb pontja meghaladhatja az övezetben meghatározott maximális épületmagasságot ha az alkalmazott üzemi technológia szempontjából az szükséges.

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

(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Dr. Sütő László
polgármester

Bödöné dr. Molnár Irén
Címzetes Főjegyző





VÁROS ÉS HÁZ
ÖRTÖMÉNY TERVEZÉSI KÖZMŰVÉSZETI ÉS SZAKTUDATOS
TÁRSASÁG



VÁROS ÉS HÁZ
ÖRTÖMÉNY TERVEZÉSI KÖZMŰVÉSZETI ÉS SZAKTUDATOS
TÁRSASÁG

MARCALI VÁROS TELEPÜLÉSENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA

M = 1 : 3 000

SZT-1 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

2018. november

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testületének
László Tibor

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testületének
Bárdos Andrea

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testületének
Tóth István

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testületének
Heckemann Judit

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testületének
Kő-T

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testületének
Péter-Szűcsy Fruzsina

A „2018. sz. rendelet 1. sz. melléklete

	Lebontott épület		Műemlék épület
	Alaptérképen nem szereplő épület		Helyi védett épület, helyi művi érték
Tájékoztató feliratok:			
Beépítésre szánt területek			
Ln	Nagyvárosias lakóterület		
Lk	Kisvárosias lakóterület		
Lke	Kertvárosias lakóterület		
Lf	Falusias lakóterület		
Vt	Településközpont vegyes terület		
Vi	Intézmény terület		
Gks	Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület		
Gip	Egyéb ipari gazdasági terület		
Keü	Különleges terület, egészségügyi terület		
Kfsz	Különleges terület, fürdő és szabadidőközpont		
Kgy	Különleges terület, gyógyzálló		
Khon	Különleges terület, honvédségi terület		
Kap	Különleges terület, autóbuszpályaudvar		
Kmü	Különleges terület, mezőgazdasági üzemközpont		
Kegü	Különleges terület, erdőgazdasági üzemközpont		
Ksp	Különleges terület, sport terület		
Ktt	Különleges terület, turisztikai terület		
Beépítésre nem szánt területek			
Köu1	Közlekedési terület, országos közút		
Köu2	Közlekedési terület, helyi gyűjtőút		
Kök	Közlekedési terület, vasút		
KÖ	Közműterület		
Z, Zk	Zöldterület, közpark, közkert		
Ev	Véderdő		
Ek	Közjóléti erdő		
Eg	Gazdasági erdő		
Mák	Általános korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület		
Mk	Kertes mezőgazdasági terület		
V	Vízgazdálkodási terület		
Kt	Különleges terület, temető		
Ktk	Különleges terület, tájgazdálkodási terület		
Kn	Különleges terület, napelempark		
	Villamos állomás		
	Vízmű terület		
	Meglévő szintbeli vasúti átjáró		

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

1.1. Településrendezési javaslatok

1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

A Kossuth utca – Vasútvonal - ZIEHL-ABEGG utca és annak folytatása – belterületi határ által határolt tömbben található nagyobb, összefüggő, jelenleg túlnyomó részben önkormányzati tulajdonú beépítetlen és még hasznosítatlan terület helyezkedik el. A 2016-ban történt településrendezési eszközök módosítása során az addig kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területbe sorolt tömb, belső részén már 25 ha terület egyéb ipari területbe került. Az Ipari Park kialakítására vonatkozó pályázat feltétele az egységes iparterületi besorolás, ezért a jelen módosítás által a terület további telke (2640/32 hrsz) is egyéb ipari területbe kerül.

Nem tartozik az Ipari Park területébe a további 3 egyéb ipari területbe kerülő telek, de a rajtuk folyó tevékenység miatt indokolt az átsorolásuk. A Green Tyre Zrt. tulajdonában álló 2640/13 hrsz-ú telken ipari üzemcsarnok épült néhány éve Európai Unió támogatásával. A terület a Green Tyre Zrt. tömbben lévő telephelyének egyike, a cég gumiabroncsok feldolgozásával, újrahasznosításával foglalkozik. Az egyik Kossuth Lajos utcai telkén is új üzemcsarnokot létesített. Ez utóbbi feltüntetésre került, mint új épület, azonban az ingatlan-nyilvántartásban még csak folyamatban van az átvezetés, a korábbi épületeket is elbontott épületként jelöltük. Szintén egyéb ipari területbe kerül a 333/4 hrsz-ú telek, melyen fűrészüzem működik és a 328/3 hrsz-ú telek, melyen a kenyérgyár található.

Az egyéb ipari területbe kerülő telkek területe összesen 7,17 ha.

A hatályos terven 14 m szabályozási szélességgel kiszabályozott észak-dél irányú feltáró út a Kossuth Lajos utca és ZIEHL-ABEGG utca között, a már meglévő kisebb közút (2640/12 hrsz) folytatásaként kialakításra került az ingatlan-nyilvántartásban, megvalósítása még nem történt meg.

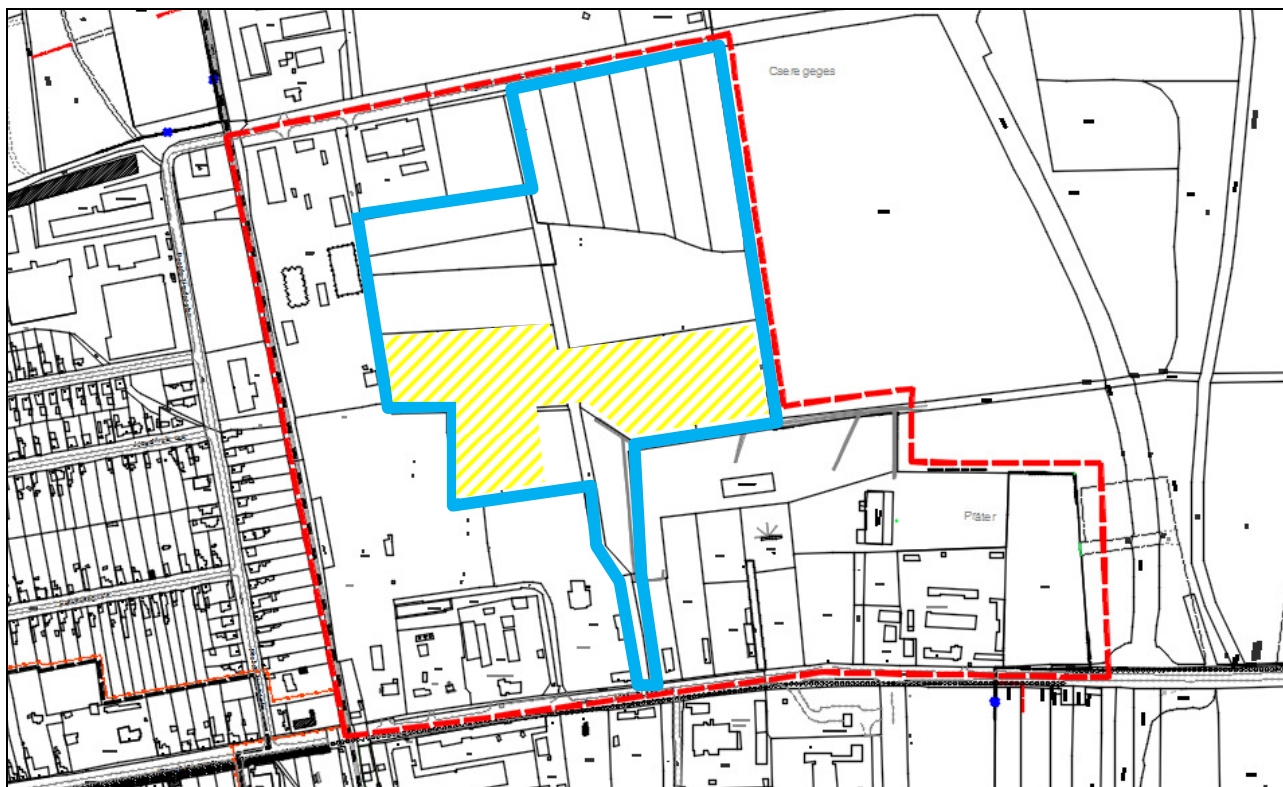
A feltáró út két oldalán telekalakítások történtek, illetve az addig még művelés alatt álló 2640/14 hrsz-ú telek (legelő, fásított terület) művelésből való kivonása is megtörtént. Az új telkek a hatályos szabályozási terv szerinti Gip3 jelű építési övezetben szabályozott minimum 5000 m²-es telekméret szerint kerültek kialakításra, de a telekalakítások még nem fejeződtek be, a 2640/25 hrsz-ú telek pl. 2,6 ha területű. Az Ipari Park létrehozására irányuló pályázat feltételeihez szükséges a kialakítható telekméret kismértékű csökkentése (3000 m²-re) is. A fejlesztési lehetőségek tágítása érdekében a Gip3 jelű építési övezetben a beépíthetőséget 30%-ról 40 %-ra szükséges emelni.

Az Ipari park területén napelempark létesítése is tervezett, az ezekhez kialakítandó telkek ezért egy új építési övezetbe kerülnének, ahol napelempark alakítható ki. A Gip4 jelű építési övezetben napelempark kialakítása esetén a többi építési övezetben szabályozott építési hely nagyobb, a telekhatároktól 3-3 m-re is elhelyezhetők napelemek illetve annak tartószerkezetei. Az egyéb beépítési paraméterek is csökkennek, a beépítési mérték 40 %-ról 30 %-ra, az épületmagasság 12 m-ről 5,0 m-re.

A módosítás során a szabályozási terven Gks2 jelű építési övezetből Gip3 jelű építési övezetbe kerülnek a településszerkezeti tervben egyéb ipari területbe átsorolandó telkek. E telkek esetében a beépítés mértéke 50 %-ról 40 %-ra csökken, az épületmagasság azonban 9,0 m-ről 12 m-re nő. A kialakítható telekméret a fenti módosítással 2000 m²-ről 3000 m²-re változik. További módosítás, hogy a hatályos terven Gip3 jelű építési övezetből Gip4 jelű építési övezetbe kerülnek a terület középső részén a feltáró út két oldalán kialakított új telkek, összesen kb. 5,7 ha területtel.

Az egyéb ipari építési övezetek változásai az alábbiak:

	övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb épületmagasság m	Legkisebb kialakítható területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
3.	Gip3	SZ	40	12,0	3000	30
4.	Gip4	SZ	30	5,0	5000	30



A terület elhelyezkedése az alaptérképen
(piros keret - tervezési terület, kék keret - az Ipari Park területe, sárga sraffos terület - tervezett napelempark)

A terület északi részén a hatályos településszerkezeti terv és szabályozási terv egy nagyobb régészeti érdekű területet tüntet fel a hatályos tervhez készült Örökségvédelmi Hatástanulmány alapján, a HÉSZ azonban erre vonatkozóan előírást nem tartalmaz.

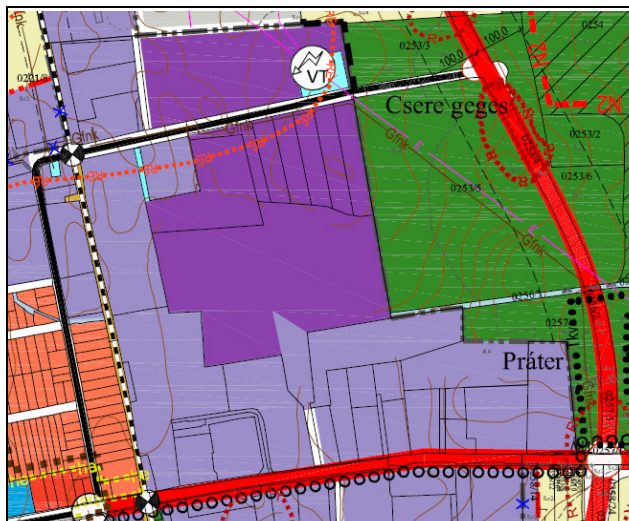
További korrekciók

- módosítással érintett területen a hatályos terv jóváhagyása óta megvalósult alaptérképi elemek (új és megszűnt telekhatárok, művelési ágak törlése, új épületek feltüntetése stb.)
- Az új közútról szabályozott keleti irányú út kb. 20 m-rel északabbra kerül
- A ZHIEL-ABEGG utca (korábban Puskás Tivadar utca) felől a mai 326/18 hrsz-ú teleknek az utcai telekhatára az utca területébe is átnyúlt, ezt az új telek kialakításakor rendezték, így az utcai telekhatár a szomszédos 328/3 hrsz-ú telekével megegyező lett.

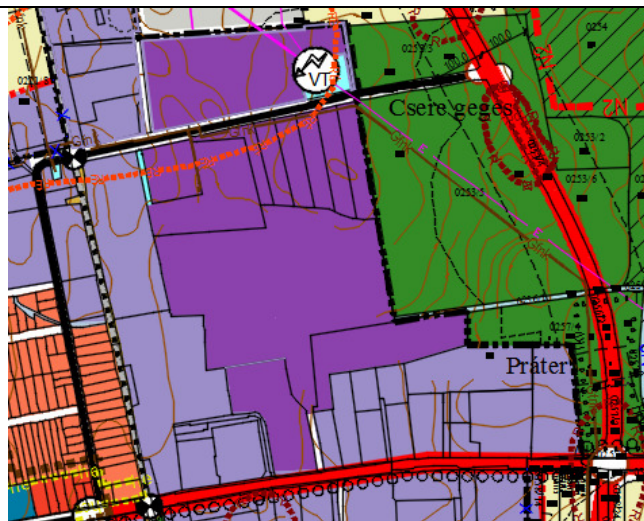
1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása

A hatályos Településszerkezeti terv az alábbiak szerinti módosul:



Hatályos Településszerkezeti terv



Településszerkezeti terv módosítás

A Településszerkezeti terv csak a gazdasági területen belül változik, kereskedelmi, szolgáltató területből 7,17 ha egyéb ipari területbe kerül.

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A MV 1-3- fejezetében kifejtésre került, hogy a módosítással érintett terület az OTrT övezetei közül csak az Országos vízminőség-védelmi terület övezetével érintett. Az övezet előírásai nem befolyásolják a módosítás területét, hiszen az már beépítésre szánt területként szabályozott.

A Btv.-ben a település ezen területrésze U-2 gazdasági terület, mely a 2013-as hatályos településrendezési tervben került lehatárolásra.

A Btv. U-2 övezetre vonatkozó előírásai és megfeleltetésük:

38. § A gazdasági terület övezetén (U-2):

a) a településszerkezeti tervben új, a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület nem jelölhető ki;	A módosítás során egyéb ipari területbe kerül 7,17 ha.
b) a település központi belterületéhez kapcsolódó gazdasági területen az új kereskedelmi, szolgáltató terület legfeljebb 50%-os, valamint az <u>egyéb ipari terület legfeljebb 40%-os beépítettségű lehet, és az új telephelyek területének legalább 30%-át fás növényzettel fedetten, a telekhatár mentén takarást biztosítva kell kialakítani;</u>	A módosítás során létrejövő egyéb ipari terület új építési övezetei Gip3 jelű építési övezetek, melyek 40 %-os beépítési mértékkel rendelkeznek. A zöldfelületi arány 30 %-os. A HÉSZ módosítás előírja a minimális zöldfelület háromszintű növényzettel való kialakítását. A HÉSZ 28.§ (7) bekezdése már tartalmazza azt a szabályt, hogy a telekhatárok mentén fa és cserjesor telepítendő, mely megfelelő takarást biztosít.
c) a település központi belterületétől elkülönülő gazdasági területen az új kereskedelmi, szolgáltató terület, valamint az egyéb ipari terület beépítettsége legfeljebb 30%-os lehet, és az új telephelyek területének legalább 50%-át fás növényzettel fedetten kell kialakítani.	-

A további érintett Btv. övezet SZ-1 Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny területre vonatkozó előírások a már beépítésre szánt, kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területként szabályozott terület egyéb ipari területbe történő átsorolását nem tiltják.

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

A MV 1.5.1. fejezete tartalmazza a hatályos Településfejlesztési Koncepció vonatkozó megállapításait. A fenti koncepcionális elhatározásokkal a tervezett módosítások 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 már beépítésre szánt gazdasági területen történnek. A kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület helyett egyéb ipari terület besorolást az önkormányzatnak az Ipari Park létesítésére benyújtott pályázata indokolja, illetve a már kialakult üzemi funkciójú telkek kerülnek egyéb ipari területbe. A terület egy részén napelempark tervezett, melyre új Gip4 jelű építési övezet került kialakításra. A beépítési mérték a hatályos tervhez képest kissé nő a Gip3 jelű építési övezetben.

2.1.2. Természetvédelmi javaslatok

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

2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

A módosítandó terület nem érintett tájképvédelmi övezettel, ettől függetlenül a tájba illesztést segíti a Gip1-Gip3 jelű építési övezetben a minimális zöldfelület háromszintű növényzettel történő kialakítása, illetve a telekhatárokon fa és cserjesor telepítése.

2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása

Miután új beépítésre szánt terület a módosítás során nem keletkezik, ezért a biológiai aktivitásérték számítását nem kell elvégezni. Megjegyezzük, hogy a kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület és az egyéb ipari terület fajlagos biológiai aktivitásértéke megegyezik, így a módosítás során a terület biológiai aktivitás értéke nem változik.

2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

A módosítás során a zöldfelületi rendszer nem érintett, új zöldfelület nem jön létre, meglévő és tervezett zöldterületeket a módosítás nem érint.

3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

3.1. Közúti hálózati kapcsolatok

Marcali közúthálózati kapcsolatai a hatályos tervhez képest annyiban változtak, hogy 2014. december végén átadták a 68-as sz. főútnak a Marcalit elkerülő szakaszát és csomópontjait. Ez óriási eredmény a város, illetve a tervezéssel érintett területek közlekedése szempontjából, a hatályos tervhez képest azonban csak a megvalósulás szintjén jelent változást, hiszen tervezett elemként, a magasabb rendű tervekkel összhangban, a hatályos terv már számolt az elkerülő úttal (a kiviteli terveknek megfelelő nyomvonallal, területigénnyel). Az elkerülés megvalósulása következtében az átmenő forgalom, illetve a nehéz forgalom jelentős része elkerüli a városközpontot.

A módosítással érintett területek az elkerülő úthoz a Kossuth Lajos utcával (6704j. országos mellékút), és a ZIEHL-ABEGG utcával (helyi gyűjtőút) kapcsolódnak (a hatályos TRT-nek is megfelelően). Hálózati szempontból kedvező a megvalósuló észak-déli irányú új kiszolgálóút, mivel a ZIEHL-ABEGG utcai kapcsolatot erősítheti, ennek következtében a Kossuth Lajos utcát tehermentesítheti.

3.2. Főbb közlekedési csomópontok

A módosítással érintett területek a 68-as elkerülő úthoz a Kossuth Lajos utcával (6704j. országos mellékút), és a ZIEHL-ABEGG utcával (helyi gyűjtőút) kapcsolódnak. A főúti csomópontok a hatályos TRT-nek megfelelőek, az országos mellékúté körforgalom, a gyűjtőúté felfestéssel/táblával szabályozott "T" csomópont.

3.3. Belső úthálózat

A módosítás, illetve egy kisebb korrekció jár együtt a helyi kiszolgáló úthálózatot érintő változtatással.

A módosítás keretében a korábban kiszabályozott helyi kiszolgálóút nem változik, annak keleti irányú kiágazása azonban kismértékben korrigálásra kerül. A kiszolgálóút egy a Kossuth Lajos utcához kapcsolódó meglévő közutat (2640/12 hrsz) folytat (meglévő földút nyomvonalához igazodva) a ZIEHL-ABEGG utcáig. Az új útszakasz szabályozási szélessége 14 méter, az ingatlan-nyilvántartásban az út kialakításra került, megvalósítása azonban még nem történt meg. 2×1 sávossal kialakítást javasolunk (a várható teherforgalomra tekintettel legalább 6,5 méteres burkolatszélességgel), egyoldali járdával/kerékpárúttal.

Az új kiszolgáló út két oldalán kijelölt Gip4 jelű építési övezetekben napelempark kialakítása tervezett. A telekalakítások során közforgalom elől elzárt magánutak alakultak ki, önkormányzati közút kialakítása nem szükséges, azonban, ha a megvalósuló funkció során szükséges, az utak szélesítése a telkek rovására történhet magánútként.

3.4. Községi közlekedés

(közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)

A tervezett módosítások a községi közlekedési hálózatra nincsenek befolyással, annak módosítását nem teszik szükségessé. Kedvező lenne, ha a Kossuth Lajos utcán lenne egy buszmegálló az iparterületre bevezető útnál, igény esetén ez nyilván megvalósítható (ma már általában közvetlen „munkásjáratok” szállítják a dolgozókat).

3.5. Kerékpáros közlekedés

A tervezett módosítások Marcali kerékpárút hálózatára nincsenek közvetlen befolyással, a tervezett kerékpárút hálózat módosítását nem teszik szükségessé. Mivel azonban a Kossuth Lajos utca mentén van kerékpárút, kedvező lenne az új iparterületi kiszolgálóút mentén is kerékpárutat/sávot vezetni. A kiszolgáló út 14 m-es szélessége ezt lehetővé teszi.

3.6. Főbb gyalogos közlekedés

A tervezett módosítások Marcali főbb gyalogos közlekedésre nincsenek közvetlen befolyással, annak módosítását nem teszik szükségessé. A tervezett és meglévő kiszolgáló utak mentén legalább egyoldali járda, vagy járda/kerékpárút kiépítése javasolt, melyet a szabályozási szélességek lehetővé tesznek.

3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás

A tervezett módosítások kapcsán (is) a hatályos terv gépjármű elhelyezésre, parkolásra vonatkozó előírásait kell betartani.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A módosítással érintett területek közművekkel jól ellátottak, a csatlakozási pontok kiépítettek. A jövőbeli hasznosításnak megfelelő kapacitások rendelkezésre állnak. A város közműhálózatai tehát a módosítással nem változnak.

A vonatkozó HÉSZ hírközlési előírásai nem változnak.

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Tényleges változás a módosítás során, hogy a belterületen fekvő, gazdasági területbe sorolt, de még nagy részben nem hasznosított területen belül az egyéb ipari besorolású terület (Gip építési övezet) és a kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület (Gksz építési övezet) aránya változik, az egyéb ipari terület 7,17 ha-al nő. Az egyéb ipari terület besorolásba kerülő telkek egy részén már működő telephely van (kenyérgyár, fűrészüzem, Green Tyre Kft üzeme).

A korábban már egyéb ipari területbe sorolt területen napelempark létesítése is tervezett.

A módosítás fő indoka, hogy az önkormányzat ipari park létesítésére adott be pályázatot, melynek feltétele az ipari területi besorolás, de több már működő ipari üzem is egyéb ipari területbe kerül. A módosítás során több övezeti paraméter módosul (telekméret csökkentés és beépítési mérték növelése a Gip3 övezetben, új Gip4 jelű építési övezet létrehozása) valamint a tervezett közlekedési terület helye kismértékben változik. Átvezetésre kerülnek a megvalósult telekhatárok és a megépült épületek is feltüntetésre kerülnek.

A terület már beépítésre szánt terület, szabályozott gazdasági terület építési övezete, így a módosítás nem jár új építési övezet kijelölésével.

A módosítás területe környezetterhelésre érzékeny területfelhasználást nem érint. A módosítás következtében a HÉSZ egyéb ipari terület övezetre vonatkozó szabályai szerint (28.§ (2) bekezdés) jelentős mértékű zavaró hatású, különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények nem helyezhetők el.

Az egyéb ipari területen elsődlegesen megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (napelempark) is kijelölésre került a Gip4 jelű építési övezettel. A megújuló energia hasznosítása kiemelten fontos környezetvédelmi érdek.

A környezeti elemekre, rendszerekre a módosítás hatással nem lesz. A módosítás a termőföld védelmét nem érinti, mivel már művelésből kivett területeket érint.

A módosítással érintett gazdasági területen és tágabb környezetében olyan létesítmény nem található, amelynek környezetszennyező hatása lenne, környezetvédelmi határérték túllépésről nincs tudomásunk. A területen megvalósítani kívánt tevékenységek során a vonatkozó környezetvédelmi jogszabályok betarthatók.

Összefoglalásul: A hatályos településrendezési eszközökben már kijelölt tervezett ipari-gazdasági terület nagyságának megváltozása jelentős környezeti hatást várhatóan nem okoz, így a módosítás a település környezetminőségére káros hatással nem lesz. A fentiek alapján a településrendezési eszközök módosításához külön környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt, és az illetékes államigazgatási szervek is úgy nyilatkoztak, hogy a környezeti értékelés elkészítése nem szükséges.

6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A Településszerkezeti tervben módosításra kerülő terület a hatályos településszerkezeti tervben gazdasági terület területfelhasználásban van, azon belül kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület. A gazdasági területen belüli átsorolás egyéb ipari területbe, a főbb szerkezeti elemek módosítását nem igényli, azokat nem változtatja meg, így a módosítás a hatályos településszerkezeti tervvel összhangban van. A 98/2013 (VI.27.) sz. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terv leírását kismértékben módosítani kell.

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Az 1.1.1. fejezet részletesen bemutatja a szabályozás módosítását, így az új építési övezetek paramétereit és azok a korábbihoz képest történő változását, valamint az egyéb korrekciókat is. Új szerkezeti elem szabályozása az ott részletezetten kívül nem történik.

A szabályozási terv a véleményezés során egy tervlapon kerül bemutatásra, azonban jóváhagyásra az A3 szelvényezett formában kerül.

8. BEÉPÍTÉSI TERV

A módosítással érintett területre beépítési terv nem készült. A még beépítetlen, de a jelen HÉSZ alapján is gazdasági építményekkel beépíthető területről van szó, melynek beépítése az építési paraméterek betartásával az igények szerinti telekalakítással és építményekkel történhet. A Gip4 jelű építési övezetben napelempark létesítése tervezett.

9. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Marcali 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.

Az ugyanerre a területre 2016-ban készült Településrendezési eszközök módosítása során kapott előzetes tájékoztatási szakaszban a Somogy Megyei Kormányhivatal Kaposvári Járási Hivatal Építési és Örökségvédelmi Osztálya úgy nyilatkozott, hogy a tervezett módosítások nem érintenek sem régészeti lelőhelyet, sem régészeti védőövezetet, sem műemléket, sem műemléki környezetet. A 2016 óta eltelt időszakban a módosításokkal érintett területek környezetében a műemlékek és régészeti területek vonatkozásában változás nem történt.

A módosítással érintett területen helyi védett építmény sem található.

MELLÉKLETEK, TERVIRATOK

Képviselő-testületi határozat

Főépítési feljegyzés

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



Ügyiratszám: 7524/2/2018

Tárgy: Településrendezési eszközök 3. sz.
módosítása

118/2018. (IX.20.) számú képviselő-testületi határozat

Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testülete kezdeményezi a településrendezési eszközök 3. sz. módosítását az alábbiak szerint:

1.) A Kossuth L. u.-MÁV terület-Puskás Tivadar u.-belterületi határ által határolt területen fekvő tömbbelső érintően kerüljön sor a településrendezési eszközök módosítására oly módon, hogy az ott tervezett beruházások (napelemes kiserőmű, a meglévő gumifeldolgozó üzem fejlesztése) megvalósíthatók legyenek.

2.) Az érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a módosítással kapcsolatos önkormányzati feladatokat lássa el, a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Dr. Sütő László polgármester

Határidő: folyamatos

K.m.f.

Dr. Sütő László s.k.
polgármester

Bödöné dr. Molnár Irén
címzetes főjegyző

A kivonat hiteles. 2018. szeptember 20.


Bödöné dr. Molnár Irén
címzetes főjegyző



**MARCALI VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK
POLGÁRMESTERE**

Ügyiratszám: 7524-17/2018.
Ügyintéző: Virányi István

Tárgy: Feljegyzés a településrendezési eszközök
3. módosításához

**Bárdosi Andrea részére
vezető településrendező tervező
Város és Ház Bt**

**Budapest
Abonyi utca 8.**

1146

Tisztelt Vezetőtervező Asszony!

A fenti tervezési munkához a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban TFR) 3/A.§ (1) bekezdése alapján felhasználható a város honlapján megtalálható 2015-ben a Terra Stúdió Kft által a Településfejlesztési Koncepció (MV) ill. az Integrált Településfejlesztési Stratégiához készült Megalapozó Vizsgálat (MV).

A TFR 3.§ (2) bekezdés értelmében a MV tartalmát a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell.

A 118/2018. (IX.20.) számú Képviselő-testületi határozatban szereplő módosításra vonatkozóan kérem az általános városrendezési és szakági vizsgálatokat elvégezni. Nem szükséges a TFR 1. melléklet szerinti azon vizsgálatok elvégzése, melyek a teljes város területére vonatkoznak illetve a vizsgált területet nem befolyásolják, mivel azokat a MV tartalmazza.

A Településszerkezeti terv jóváhagyandó munkarészeit a TFR 4. mellékletének megfelelően kell kidolgozni, a tervlap módosítását a hatályos szerkezeti tervbe illeszthetően, a leírást csak a módosításra vonatkozóan, tekintve, hogy a hatályos településszerkezeti terv leírása nem a 4. melléklet szerinti.

Az alátámasztó munkarészeket a TFR 5. mellékletének megfelelően értelemszerűen kérem kidolgozni. Kérem, hogy a Véleményezési dokumentáció a fentiek alapján készüljön el.

Marcali, 2018 november 5.

Dr. Sütő László polgármester megbízásából:


Virányi István
Marcali Város Főépítésze

Marcali Város Polgármestere
8700 Marcali, Rákóczi u. 11.
Tel.: 85/501-050 email: polghiv@marcali.hu