

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



Ügyiratszám: 368/41/2013.

Tárgy: Helyi Építési Szabályzat elfogadása

98/2013. (VI.27.) számú képviselő-testületi határozat

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Marcali Város településrendezési terv módosítása és a magasabb szintű jogszabályokkal összefüggő felülvizsgálat” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

Marcali Város Képviselő-testülete a módosított településszerkezeti tervet és annak leírását jóváhagyja. Ezzel együtt a korábban készült településszerkezeti terveket jóváhagyó alábbi határozatokat

- a Déli alközpont területét érintően a 107/2002. (VI. 13.), és
- a település többi területét érintően a 105/2003. (V. 15.), valamint az azt módosító 40/2006. (III. 9.), 185/2006. (XI. 9.), 60/2008. (III. 20.), 32/2009. (III. 19.) és 124/2010. (IX. 9.)

hatályon kívül helyezi.

Felelős: Dr. Sütő László, polgármester
Határidő: értelem szerint

K.m.f.

Dr. Sütő László s.k.
polgármester

Bödöné Dr. Molnár Irén s.k.
jegyző

A kivonat hiteles. 2013. július 8.

Bödöné dr. Molnár Irén
jegyző



A MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET

Marcali településszerkezetét jelenleg jelentős részben a rajta keresztülhaladó országos utak határozzák meg. A város szerkezetében a legjelentősebb változás az elkerülő út (68 sz. főút) megépítésével keletkezik, melynek megvalósulása az országos gyorsforgalmi és főúthálózat hosszú távú fejlesztési programja szerint 2016-ig várható. A Településszerkezeti terv a hatályos tervben jelölt elkerülő út nyomvonala helyett a város már kisajátításra került útszakaszát és a Balaton törvényben szereplő nyomvonalat veszi figyelembe az 5 %-os eltérésen belül.

A településrendezési tervmódosítás egyik feladata a települést elkerülő út nyomvonalának feltüntetése, annak szerves bekapcsolása a település szerkezeti, területfelhasználási rendszerébe.

A magasabb rendű tervek szerint egy kelet-nyugati irányú új főút (Sávoly (M7) - Marcali - Somogyvár - Gamás - Törökkoppány - Nagykónyi (61.sz. főút)) is áthalad a városon, a meglévő országos utak nyomvonalát felhasználva, kisebb korrekciókkal. Marcali belterületén a Balaton törvényben szereplő Kossuth u.-Rákóczi út-Széchenyi út nyomvonal helyett a Kossuth u.-Sport u.-Széchenyi nyomvonal javasolt annak érdekében, hogy az új főút is elkerülje a városközpontot.

Az országos utak javasolt szerkezete lehetőséget ad forgalomcsillapított, gyalogos elsőbbségű városközpont kialakítására. Ennek fő tengelyét a Rákóczi Ferenc utca Kossuth u. és Petőfi u. közötti szakasza, valamint a Hősök tere képezi.

A településrendezési terv módosítása a közlekedési hálózaton belül csak az országos főutakat érinti.

A külterületen a szerkezetet, tájhasználatot meghatározó jelentős dűlőutak is feltüntetésre kerülnek.

2. TÁJSZERKEZET

A tájszerkezet alakítása

Marcali tájszerkezetének területfelhasználási rendszerét

- a Btv. szerinti térségi területfelhasználás rendszere, és a területfelhasználást meghatározó övezetek területe és az övezetek törvényi szabályozása;
- a hatályos településszerkezeti terv;
- a történeti hagyományokon alapuló jelenlegi tájhasználat;
- a táji természeti értékek védelmének követelményei

együttesen határozták meg.

3. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE

3.1. Beépítésre szánt területek

LAKÓTERÜLETEK

Nagyvárosias lakóterületek

Nagyvárosias lakóterület Marcali meglévő, 5 szintes vagy annál magasabb építésű úszótelkes lakótelepei, melyek a Városközpontban helyezkednek el, a Dózsa György út mellett illetve a Posta köz – Múzeum köz térségében.

Ez utóbbi jelen módosítással került a Nagyvárosias lakóterületbe, kisvárosias lakóterületből.

Kisvárosias lakóterületek

Szintén a meglévő, jellemzően 4 szintnél nem magasabb, meglévő, úszótelkes, telepszerű lakóterületek tartoznak a kisvárosias lakóterületekbe, melyek Marcali központi belterületén a Városközpontban és attól északra találhatóak (Berzsenyi út, Bene Ferenc (volt Ságvári Endre) utca, Mikszáth Kálmán utca, Nagypincei utca térsége, Csomós Gergely (volt Lenin) utca és a Kossuth Lajos utca mindkét oldala).

Kikerültek a Kisvárosias lakóterületből a Rózsa utcai zárt sorúan beépült lakóterületek, mert ezek beépítettsége és magassága a Kertvárosias lakóterületnek felelnek meg.

Kertvárosias lakóterületek

A település központi belterületén a családirházas lakóterületek jelentős része kertvárosias lakóterületbe sorolt, kivétel csak az északkeleti részen a Bem és a Táncsics utcától keletre eső lakótömbök, a Liszt Ferenc utca északi része, a Déli alközponttól délre eső tömbök illetve a városközponttól délnyugatra eső lakóterületen a Kodály Zoltán utca, Vörösmarty Mihály utca keleti oldala. A kertvárosias lakóterületek jellemzően oldalhatáros beépítésűek, viszonylag ritka a szabadonálló beépítési mód, van viszont ikres és zárt sorúan is beépült kertvárosias lakóterület. Boronkán és Gyótapusztán nincs, Horvátkút déli részén a Horvátkúti úton van néhány telek kertvárosias lakóterületbe sorolva.

Jelen módosítás során új kertvárosias lakóterület nem került kijelölésre, de néhány lakótömb más lakóterületből kertvárosias lakóterületbe került átsorolásra, ilyenek a Rózsa utcai zárt sorú beépítésű és az Ezerjő utca menti, részben korábban zártkertből átcsatolt lakótelek. A Maroshévíz (volt Ősz) utca – Mandulás köz csatlakozásnál fekvő telkek esetében a lakóterületi használat részben áterjedt a kertés mezőgazdasági területre, így itt - a településfejlesztési döntés alapján - néhány telek esetében a meglévő állapotokhoz igazodás érdekében kismértékű, nem jelentős korrekcióra került sor.

Jelen módosítás által megszüntetésre kerülnek a Dózsa György utca folytatásában kijelölt távlati lakóterület (1,88 ha) valamint a Nagypincei út végén, az út északi oldalán lévő, korábban részben zártkertből átcsatolt kertvárosias lakóterületként szabályozott turisztikai fejlesztési területek.

Falusias lakóterületek

Marcali legrégebben beépült lakóterületei, Horvátkút, Boronka, Bize és Gyótapusztá nagy telkes hagyományosan oldalhatárosan beépült lakóterületei tartoznak Falusias lakóterületbe valamint ezek már korábban kijelölt fejlesztési területei (pl. tömbfeltárások, jellemzően már beépítetlen területek). Marcali központi belterületén Gomba településrészen a Bem és a Táncsics Mihály utcától keletre eső telkek és a Liszt Ferenc utca északi oldali teleksora tartozik ide, de az délnyugati lakóterületben is van néhány tömb (Kodály Zoltán utca, Vörösmarty Mihály utca) illetve a Déli alközponttól délre eső tömbök azok, melyeket már a korábbi terv is Falusias lakóterületbe sorolt.

Jelen módosítás során néhány falusias lakóterületet érintő változás történt:

- A Bem utca végén kijelölt két új lakótelek visszaminősült mezőgazdasági területté, mivel még a földrészletek megosztása sem történt meg az elmúlt 8 évben.
- Az Ezerjő utca menti lakótömbök beépítési jellegük alapján kikerültek a Falusias lakóterületből.
- A Táncsics Mihály utcai volt óvoda telke (2425/2 hrsz) Településközpont vegyes területből a szomszédos Falusias lakóterületbe került át
- A Táncsics Mihály utca végén lévő volt majorsági területen a valós területhasználat szerinti korrekciók történtek meg, így néhány meglévő lakóépület falusias lakóterületbe került, ugyanakkor a volt TSZ iroda épülete és környezete a már meglévő Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területéhez kapcsolódik.
- Horvátkúton a templom környékén ill. szomszédságában és a Horvátkúti út mellett több Településközpont vegyes terület Falusias lakóterületbe került át, mert az ott lévő vagy tervezett funkciók lakóterületen is megvalósíthatók (3759, 3762, 3763 hrsz)
- Szintén Horvátkúton az előző pontbeli területtől kissé északabbra is Településközpont vegyes területként jelölt terület (kultúrház-orvosi rendelő környéke 3729/2 hrsz) került át falusias lakóterületbe
- A korábban a horvátkúti major területként szabályozott 0133 hrsz-ú terület is falusias lakóterületbe került.

VEGYES TERÜLETEK

Településközpont területek

A Településközpont vegyes terület olyan lakó és helyi szintű egyéb rendeltetést (igazgatási, kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátói, egyházi, egészségügyi, stb.) szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, melyek a domináns lakófunkciót alapvetően nem zavarják.

Marcali már kialakult, elszórtan elhelyezkedő, helyi szintű intézményterületeit (pl. posta, mosoda, Idősek otthona, Gyermekélelmezési Központ, Polgármesteri Hivatal stb.), valamint intézményépületekkel vegyes lakóterületeit településközpont vegyes területként szabályozza a terv. Így kerültek már korábban Településközpont vegyes területbe a Városközpont területén lévő, vegyes beépítésű intézményterületek, vagy a Kossuth Lajos utca, Táncsics Mihály utca, Rákóczi Ferenc utca, Széchenyi utca, Dózsa György utca stb. menti vegyes hasznosítású telkek.

Új Településközpont vegyes terület kijelölése nem indokolt, ugyanakkor néhány terület esetében az Intézményterületbe történő besorolás volt szükséges a meglévő és tervezett funkcióhoz illeszkedés érdekében (pl. a Rákóczi Ferenc utca mentén).

Intézményterületek

A korábbi központi vegyes területről történő új elnevezés jelzi, hogy a terület elsősorban intézményi, azaz igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

Ide tartoznak Marcali területén az iskolák, óvodák, más nevelési intézmények, a templomok valamint a már korábban központi vegyes területként meghatározott fejlesztési területek (pl. a Fürdő és a Noszlopy Gáspár utca közötti - még beépítetlen – tömbök egy része). Az Intézményterületen lakóépület nem létesíthető.

Jelen módosítás során csökkent a korábban még Központi vegyes területnek nevezett Intézményterület a Nagypincei út mentén, ahol a turisztikai fejlesztésre alkalmas területek más területfelhasználási egységbe sorolódtak át.

GAZDASÁGI TERÜLETEK

Ipari terület

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

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

Kereskedelmi, szolgáltató terület

A kereskedelmi, szolgáltató terület Marcali területén elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Ide kerültek besorolásra a meglévő és korábban kijelölt gazdasági telephelyek a keleti iparterületen, 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 Települészerkezeti terv a meglévő gazdasági telephelyek (Ziehl-Abegg Noa Ép Kft) bővítéseként a Puskás Tivadar utca végénél lévő 0220/9, 0221/8 hrsz egy részét, össz. 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.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) az előzőektől eltérő területek.

Különleges terület - egészségügyi terület

A Városközpont területébe ékelődő egészségügyi terület (a kórház területe) elsősorban kórház, egészségügyi funkciójú és egyéb rekreációs rendeltetést szolgáló építmények valamint ezek rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények elhelyezésére szolgál.

Különleges terület - fürdő és szabadidőközpont

A terület a vízi sportolás, strandolás, élményfürdőzés; a szabadidő eltöltését szolgáló sportolás, pihenés, rekreáció, szabadtéri játék, a kultúra, szórakozás, rendezvények és az ezekhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

Különleges terület - gyógyszálló

A már korábban különleges területbe sorolt Gyógyszálló területe a gyógyüdülési, wellness és gyógyászati funkciókat valamint szálláshely szolgáltatást magába foglaló valamint az azokat kiszolgáló sportolási, rekreációs, kereskedelmi szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

Különleges terület honvédségi terület

A honvédelmi terület a honvédelmi és azzal összefüggő funkciókat magába foglaló építmények elhelyezésére szolgál.

Különleges terület autóbusz pályaudvar

A buszpályaudvar a rendeltetésének megfelelő és az azt kiszolgáló funkciókat magába foglaló építmények elhelyezésére szolgál.

Különleges terület - turisztikai terület

A Nagypince utcai turisztikai fejlesztési területen turisztikai, szórakoztató, szabadidős, kulturális, sportolási, rekreációs, közösségi rendezvények építményei, továbbá szállásépületek, kemping és az ezekhez kapcsolódó kereskedelmi szolgáltató építmények létesíthetők. Ugyanilyen célokat szolgálhatnak a Gyótapuszta délnyugati részén fekvő – korábban gazdasági és vegyes területbe sorolt telephelyek, továbbá Horvátkúton a volt óvoda területe.

Különleges terület mezőgazdasági üzemműközpont

A kialakult mezőgazdasági majorok területét a terv különleges terület - mezőgazdasági üzemműközpontként jelöli ki, ahol a mezőgazdasági termeléssel összefüggő épületek, az agrárturizmussal összefüggő épületek, továbbá a mezőgazdasági üzemi funkciókkal (állattenyésztéssel) összeegyeztethető kereskedelmi, szolgáltató létesítmények alakíthatók ki.

Különleges terület erdőgazdasági üzemműközpont

A Gyótapuszta térségében működő erdőgazdasági telephely, ahol a terv beépítésre szánt területként biztosítja az erdőgazdálkodáshoz, vadgazdálkodáshoz szükséges üzemi épületek kialakítását.

Különleges terület - hulladékgazdálkodási központ a működő regionális hulladéklerakó területe, ahol a hulladékgazdálkodáshoz kapcsolódó építmények létesíthetők.

Különleges terület - szennyvíztisztító telep területén a rendeltetésének megfelelő építmények létesíthetők.

Különleges terület - sportterület

A város sportolási célú területei, ahol a sportolási célú építmények mellett egyéb rekreációs célt szolgáló építmény, szállásépület, továbbá a sportolással és rekreációval összefüggő kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület is kialakítható.

3.2. Beépítésre nem szánt területek

ZÖLDTERÜLET

Zöldterület a jellemzően növényzettel fedett közhasználatú közparkok és közkertek területe. Zöldterületként jelöli ki a Szerkezeti terv a Marcali északi határán lévő közhasználat elől el nem zárt kegyeleti park területét is.

A szabályozási terven ki kell jelölni azokat a zöldterületeket, ahol épület nem létesíthető (közpark). Ezekben az övezetekben a szabadidő eltöltését, a pihenést, sportolást, játékot szolgáló építmények, sétautak, kerékpárút és köztárgyak létesíthetők.

A közparkként szabályozott zöldterületeken a fenti építményeken túl kialakítható a közpark funkciójához illeszkedő, a szabadidő eltöltését, a sportolást, a játékot, a kultúrát szolgáló, továbbá vendéglátó épület is.

ERDŐTERÜLET

Az erdőterületek kijelölésének két meghatározó szempontja volt. Egyrészt az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdők teljes területének erdőterületként történő kijelölése. Másrészt a Btv. erdőgazdálkodási térségre erdőterület övezetére, erdőtelepítésre alkalmas terület övezetére vonatkozó törvényi megfelelés biztosítása.

Ezen követelményeknek megfelelően a módosított településszerkezeti terv szerinti erdőterület kevesebb, mint a Btv. által kijelölt erdő, de jóval több a hatályos településszerkezeti tervnél.

Az erdőterületeket a módosított településszerkezeti terv nem különbözteti meg az elsődleges rendeltetésük szerint. Ennek oka, hogy az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény szerint az erdő rendeltetésének meghatározása az erdészeti hatóság feladata és hatásköre, tehát nem önkormányzati hatáskör.

Az erdőterületek megkülönböztetése ezért a szabályozási terveken és a helyi építési szabályzatban történik, ahol az erdőterületen létesíthető építmények szempontjából lehet övezeteket kialakítani.

Az erdőterületek szerkezeti tervi tagolásának szerkezeti jelentősége nincs, mivel az erdészeti hatóság az elsődleges rendeltetést nem az építményelhelyezés, hanem a gazdálkodás szempontjából határozza meg.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

A mezőgazdasági terület hat sajátos területfelhasználását határozza meg a Btv. törvényi szabályozásának, a hatályos szerkezeti tervnek, a táji-természeti értékeknek, az ökológiai hálózatnak a figyelembe vételével és a történeti mezőgazdasági használatnak megfelelően.

Általános mezőgazdasági terület

Az általános mezőgazdasági terület árutermelő gazdálkodásra kedvező termőhelyi adottságokkal rendelkező sajátos területfelhasználási egység, ahol a mezőgazdasággal összefüggő épületek bármely művelési ágban kialakíthatók. Ezt a sajátos területfelhasználási egységet védett, vagy védelemre érdemes élőhelyek, védett természeti területek, Natura 2000 területek, az ökológiai hálózat övezetei nem érintik, így a gazdálkodás természetvédelmi korlátozás nélkül folytatható.

Általános mezőgazdasági terület - szélerőműparkkal területfelhasználási egység területén az általános mezőgazdasági területhez képest a különbség az, hogy lakás, lakóépület ebben a területfelhasználási egységben nem létesíthető, létesíthetők viszont szélerőművek a külön jogszabályok szerint.

5 MW összteljesítményt meghaladó szélerőműpark azonban csak akkor létesíthető, ha kiserőműként, vagy erőműként a szélerőműpark és járulékos létesítményei a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervébe, 50 MW felett az Országos Területrendezési Tervbe is beillesztésre kerülnek.

Általános borvidéki mezőgazdasági terület szőlőhegyen (volt zártkerteken) kívüli meghatározóan szőlőkataszteri I. osztályú területeket foglalja magába. A sajátos területfelhasználási egység területén csak a szőlőtermesztéssel, szőlőfeldolgozással, borászattal, borturizmussal összefüggő épületek létesíthetők. Létesíthető továbbá a gazdasági épületekben lakás is.

Általános korlátozott használatú mezőgazdasági terület meghatározóan a Boronka-melléki Tájvédelmi Körzetbe Natura 2000 területekre, az ökológiai hálózat területére, mélyfekvésű területekre és tájvédelmi szempontból érzékeny területekre eső olyan területfelhasználási egység, ahol épület nem létesíthető.

Kertes mezőgazdasági terület a szőlőkataszteri I. osztályú területeken kívüli szőlőhegyek (volt zártkertek) területe. Ezen területfelhasználási egységben, művelt telken a szerszámok és termények tárolását, a szőlőgazdálkodást és borászatot, továbbá a borturizmust szolgáló épületek és pince létesíthető.

A területfelhasználási egység belterülethez szervesen kapcsolódó külön meghatározott övezeteiben lakóépület is létesíthető, állattartó telep és birtokközpont azonban nem alakítható ki.

Kertes borvidéki mezőgazdasági terület a szőlőhegyek (volt zártkertek) azon területrésze, amely meghatározóan a szőlőkataszteri I. osztályú területbe tartozik.

Ezen területeken kizárólag szőlő művelésű telken lehet a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló épületeket létesíteni. A területfelhasználási egység belterülethez szervesen kapcsolódó külön meghatározott övezeteiben lakóépület is létesíthető.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Vízgazdálkodási terület a Marcali-víztározó, a Gyótai-tavak, továbbá a patakok, vízelvezető csatornák, árkok vízmedre.

A vízfolyások területén csak a vízgazdálkodással összefüggő építmények létesíthetők.

A Gyótai tórendszer a Boronka-melléki Tájvédelmi Körzet védett területe, így itt csak természetvédelmi kezeléssel összefüggő építmények létesíthetők. Kezdeményezni kell a tavak körüli sétaúttal való körbejárás, a kerékpárral való megközelítés lehetőségének kialakítását. A Marcali víztározó területén a horgászat, halászat, a vízi sportolás építményei egyaránt kialakíthatók.

KÜLÖNLEGES TERÜLET

Különleges terület - temető beépítésre nem szánt terület, ahol a temető rendeltetésével összefüggő építmények létesíthetők.

Különleges terület – Tájgazdálkodási központ

Beépítésre szánt területként nem szabályozható működő majorok területe (volt lőszerraktár, Gyótapusztja), ahol a mezőgazdasági termeléssel összefüggő üzemi épületek, a lovasturizmus építményei, továbbá a génmegőrző, ismeretterjesztő és bemutatási célú állattartás építményei helyezhetők el.

Különleges terület - napelempark

A megújuló energiaforrások széleskörű hasznosítása érdekében a terv a szélerőműparkon kívül napelempark céljára is biztosít területet.

Különleges terület – Horgászközpont

A Marcali-víztározó mellett kijelölt olyan területfelhasználás, ahol a horgászturizmus, víziturizmus, továbbá a tározó fenntartásához szükséges épületek létesíthetők.

Különleges terület - adóállomás

Marcali keleti határán lévő Különleges terület – adóállomás területén kizárólag a rendeltetéséhez kapcsolódó építmények helyezhetők el.

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

Országos utak

Marcali közigazgatási területét jelenleg a 68sz. főút, a 6704j. (Öreglak), a 6805j. (Zalacomár), a 6818j. (Somogysámszon) és a 67131j. (Gyótapuszta) országos mellékutak, valamint a 67306j. vasútállomási út érintik.

Az országos és megyei tervek, illetve a Balaton tv. szerint a távlatban két főúti fejlesztésre kerül sor:

- a 68sz. főút fejlesztésére,
- egy új főúti kapcsolat (Sávoly (M7) - Marcali - Somogyvár - Gamás - Törökkoppány - Nagykónyi (61.sz. Főút)) létrehozására.

A 68 sz. főúton nyomvonal korrekció, a várost elkerülő szakasz kiépítése tervezett. A Marcali belterületét elkerülő szakaszra elkészült az engedélyezési terv (melynek nyomvonala nem teljesen egyezik a Balaton törvényben szereplővel), a kisajátítást végrehajtották. A településszerkezeti terv ezen a szakaszon a részletes útterveknek (a kisajátításnak) megfelelő nyomvonalat tartalmazza, ehhez csatlakoztatja Kéthely Balaton törvény szerinti elkerülését. Déli irányban, a Bizét elkerülő szakasznál a településszerkezeti terv eltér a Balaton törvény nyomvonalától, a lakott területet teljesen elkerülő vonalvezetést tartalmaz. A főútnak a közigazgatási területet érintő nyomvonala összességében 5%-nál kisebb mértékben tér el a Balaton törvényben szereplő nyomvonalától.

Az új főúti kapcsolat a magasabb rendű tervek szerint a 6704j., a 6805j., és a 6818j. utak nyomvonalán halad, kisebb korrekciókkal. Részletes úttervek csak a 6805j. út egy rövid szakaszára (Galamboki út) készültek, ezt a településszerkezeti terv átvette. Az ezen kívüli nyomvonalban eltérés javasolt a magasabb rendű tervekhez képest:

- Marcali belterületén: Kossuth u.-Sport u.- Petőfi u. - Széchenyi út nyomvonal a Kossuth u.-Rákóczi út-Széchenyi út nyomvonal helyett (annak érdekében, hogy az új főút is elkerülje a városközpontot)
- Horvátkúton: a temetőt délről elkerülő nyomvonal a temetőt a településtől elvágó nyomvonal helyett.

Az új főútnak a közigazgatási területet érintő nyomvonala összességében 5%-nál kisebb mértékben tér el a Balaton törvényben szereplő nyomvonalától.

Az országos és megyei tervek, illetve a Balaton tv. szerint a távlatban a települést két kiemelt jelentőségű mellékút is érinteni fogja:

- a meglévő Galambok-Zalacomár-Marcali (6805j.) út
- és a Csömend-Somogyfajsz-Juta tervezett kiemelt jelentőségű mellékút.

Az utóbbira a településszerkezeti terv a Balaton törvényről eltérő, a meglévő utakra (a 67131j. úthoz és egy földúthoz) jobban illeszkedő nyomvonalat tartalmaz. A javasolt nyomvonal 5%-nál kisebb mértékben tér el a magasabb rendű tervben szereplő nyomvonalától.

A meglévő vasútállomási úttal kapcsolatban területigényes fejlesztés nem várható.

A települési úthálózatot a helyi gyűjtőutak, kiszolgáló, ill. lakóutak, illetve külterületen a kiskerti utak, erdő- és mezőgazdasági utak, dűlőutak alkotják.

A 68 sz. főút elkerülő szakaszának és a kelet-nyugati irányú új főútnak a megvalósulása után a felhagyott jelenlegi nyomvonalak helyi gyűjtőúttá válhatnak. Hozzájuk kapcsolódik a többi gyűjtő szerepet betöltő helyi út.

A távlatban az alábbi utak kapnak gyűjtőúti funkciót:

- Noszlopy Gáspár u.,
- Rákóczi Ferenc u. (a Kossuth utcától északra),
- Kossuth Lajos u. (a Sport utcától nyugatra),
- Szigetvári u.,
- Berzsényi Dániel u.,
- Gólya (volt Kilián Gy.) u.-Kaposvári u.-Gesztenyés dűlő,
- Puskás T. u. és folytatása az elkerülő útig
- Horvátkúti u. (Horvátkút)
- Gárdonyi G. u. – Váci M. u. – Munkácsy M. u. – Alkotmány u. (Boronka)
- Nagypincei út

A helyi kiszolgáló úthálózat bővítése a területfejlesztésekhez kapcsolódik.

Az országos útfejlesztések megvalósulása után forgalomcsillapított, gyalogos elsőbbségű városközpont alakítható ki. Ennek fő tengelyét a Rákóczi Ferenc utca Kossuth u. és Petőfi u. közötti szakasza, valamint a Hősök tere képezi. A városközponti jellegű térburkolattal kell hangsúlyozni.

A tervezett külterületi útfejlesztések elsősorban a meglévő útszakaszok között hiányzó összeköttetések megteremtését célozzák. A külterületi utaknál, mező- és erdőgazdasági utaknál, a mezőgazdasági járművek akadálymentes közlekedését, valamint a későbbiekben esetleg szükségessé váló útszélesítés lehetőségét az út menti beépítés szabályozásával kell biztosítani.

A magasabb rendű tervek szerint a települést két térségi jelentőségű **kerékpárút** érinti:

- a Balatonkeresztúr – Marcali – Böhönye
- és a Galambok – Öreglak kerékpárút.

A térségi kerékpárutak a 68sz. főút és a 6704j./6805j. utak jelenlegi nyomvonalai mentén haladnak. Egyes belterületi szakaszokon a kialakítás érdekében zárt csapadékvíz elvezetés megvalósítására lehet szükség.

A fontosabb helyi kerékpárutak, kerékpáros útvonalak a strandfürdőt, a városi parkokat, a sportterületeket, a temetőket, és a külterületi turisztikai látványosságokat kötik össze.

A **gyalogos közlekedés** érdekében a városközpontban térburkolás, egyébként járdaépítés, ill. a gyalogutak kiépítése szükséges.

Jelentősebb telken kívüli **parkolási** igény elsősorban a városközpontban és a temetőknél jelentkezhet. Az új létesítményekhez minden esetben telken belül kell biztosítani az OTÉK szerint szükséges parkolóhelyeket és a rakodási lehetőséget, ez alól legfeljebb csak a meglévő épületek funkcióváltásánál lehet felmentést adni.

A település **tömegközlekedési** ellátását jelenleg és a távlatban is a helyközi autóbuszjáratok biztosítják. A járáshálózat a területfejlesztéseknek és az úthálózat fejlesztésének megfelelően bővíthető. Az autóbusz állomás a vasútállomás közelében van és marad.

Vasúti közlekedés

Marcalit a Balatonmárfafürdő elágazás – Somogyaszob országos vasúti mellékvonal érinti. Marcalin vasútállomás van. A meglévő vasútvonalon és az állomáson területigényes fejlesztések nem várhatóak.

KÖZMŰ TERÜLETEK

Közműterületbe sorolta a Településszerkezeti terv a vízműveket, a transzformátorteletet és a gázfogadó állomások területét, melyeken a funkcióknak megfelelő létesítmények helyezhetők el.



Ügyiratszám: 59/75/2016

Tárgy: „Marcali Város településrendezési
eszközeinek módosítása”jóváhagyása

180/2016. (XI.09.) számú képviselő-testületi határozat

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Marcali Város településrendezési eszközeinek módosítása” című előterjesztést és úgy dönt, hogy a 98/2013 (VI.27.) sz. Képviselő-testületi határozattal megállapított Településszerkezeti tervét az előterjesztés 2. melléklete szerinti Településszerkezeti leírás és Településszerkezeti tervlap szerint módosítja.

Felelős: Dr. Sütő László, polgármester

Határidő: értelem szerint

K.m.f.

Dr. Sütő László sk.
polgármester

Bödöné Dr. Molnár Irén s.k.
címzetes főjegyző

A kivonat hiteles. 2016. november 10.

Bödöné dr. Molnár Irén
Bödöné dr. Molnár Irén
címzetes főjegyző



1. melléklet a 180/2016. (XI.09.) számú képviselő-testületi határozathoz
(Az előterjesztés 2.1. melléklete)

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 Településszerkezeti terv az alábbi területeken módosul:

1. A Puskás Tivadar utca északi oldalán fekvő 326/9 hrsz-ú telek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területfelhasználási egységből **Egyéb ipari területbe** kerül, melynek beépítési sűrűsége 1,5.
2. A Puskás Tivadar utca és a Kossuth Lajos utca közötti 2636/6-11 és 2640/14 hrsz-ú telkeket magába foglaló terület illetve a 328/4 hrsz-ú telek nagyobbik - 3. pont szerinti terület nélküli - része kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területből **Egyéb ipari területbe** kerül átsorolásra, melynek beépítési sűrűsége 1,5.
3. A 328/4 hrsz-ú telek 328/2 és 328/3 hrsz-ú telkek közé ékelődő árok része kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területből **Vízgazdálkodási területbe** kerül.

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 belterületől délkeletre eső, a Kaposvári úton, 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.

Kereskedelmi, szolgáltató terület

A kereskedelmi, szolgáltató terület Marcali területén elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Ide kerültek besorolásra a meglévő és korábban kijelölt gazdasági telephelyek a keleti iparterületen (**kivéve a 326/9, 328/4, 2636/6-11, 2640/14 hrsz**), 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 Noa Ép Kft) bővítéseként a Puskás Tivadar utca végénél lévő 0220/9, 0221/8 hrsz egy részét, össz. 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.”

1.2. Egyéb Településszerkezeti tervi módosítások

Belterülethatár átvezetések

A belterülethatár változás átvezetése csak a fenti területfelhasználási módosításokkal kapcsolatban lévő területen történik:

- Módosul az ún. keleti gazdasági terület északi belterületi határa, a 0252/2 hrsz-ú telek belterületbe került 2647 hrsz-on, így a belterület határa ezt a telket is magába foglalóan módosul.
- Belterület határ változás továbbá a Kossuth utca végénél lévő telephely esetében, itt a 0257/4 hrsz-ú telek egy része került belterületbe a terv szerint, a 2640/10 hrsz-ú telek területe nőtt, így itt is aktualizálásra kerül a belterület határa.

Védőtávolság módosítása

A külterületi Különleges terület – hulladékgazdálkodási központ (Khull) területén, a 097/7 hrsz-ú telken új komposztáló telep létesül, amely létesítésére kiadott környezetvédelmi engedély alapján a hatályos Településszerkezeti terven jelölt védőtávolság módosul. A hatályos terv szerinti Khull területfelhasználási egység határától számított 500 m-es védőtávolság helyett az új komposztáló telep határától mért 1000 m-es védőtávolság kerül jelölésre a Településszerkezeti terven.

2. VÁLTOZÁSOK

Az 1-es fejezet már tartalmazza a beépítésre szánt területek változását.

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

A hulladékgazdálkodási központ körüli védőtávolság növekedése a környezet területfelhasználásának módosítását nem igényli.

3. TERÜLETI MÉRLEG

A hatályos településszerkezeti tervhez nem készült területi mérleg, így csak a jelen módosítások területi mérlege kerül bemutatása.

Marcali területén a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület nagysága a módosítás következtében 24,1 ha-al csökken.

Az Egyéb ipari terület területe, azaz 22,98 ha-al nő.

A Vízgazdálkodási terület területe 0,12 ha-al nő.

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TEVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

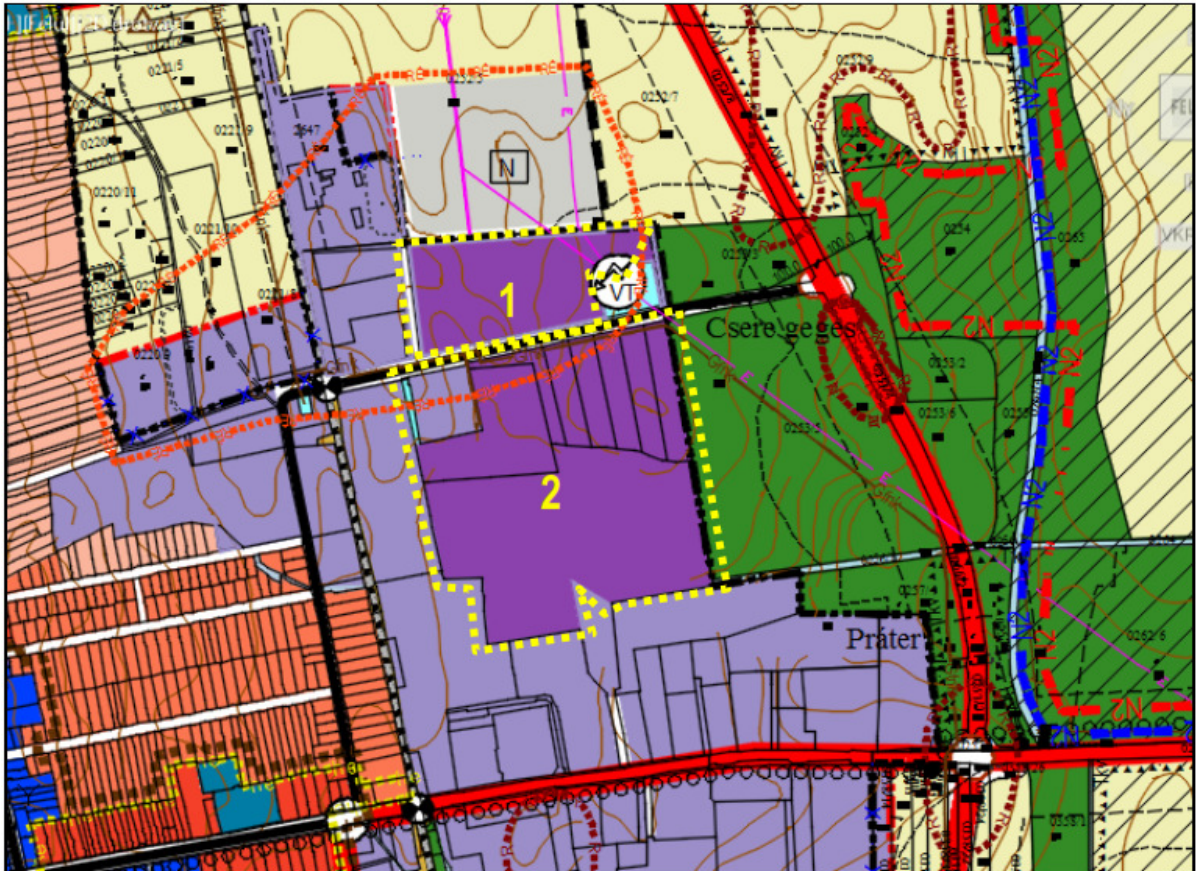
A módosítással érintett területek a Balaton törvény térségi szerkezeti tervén települési térség, illetve U2 gazdasági övezetben fekszik. A módosítással érintett területekre nem fed rá olyan kiemelt térségi és OTrT szerinti övezet, amelyet pontosítani kellene.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a terv módosítás a Balaton törvénnyel és az OTrT-vel egyaránt összhangban van, ennek külön igazolása nem szükséges.

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK

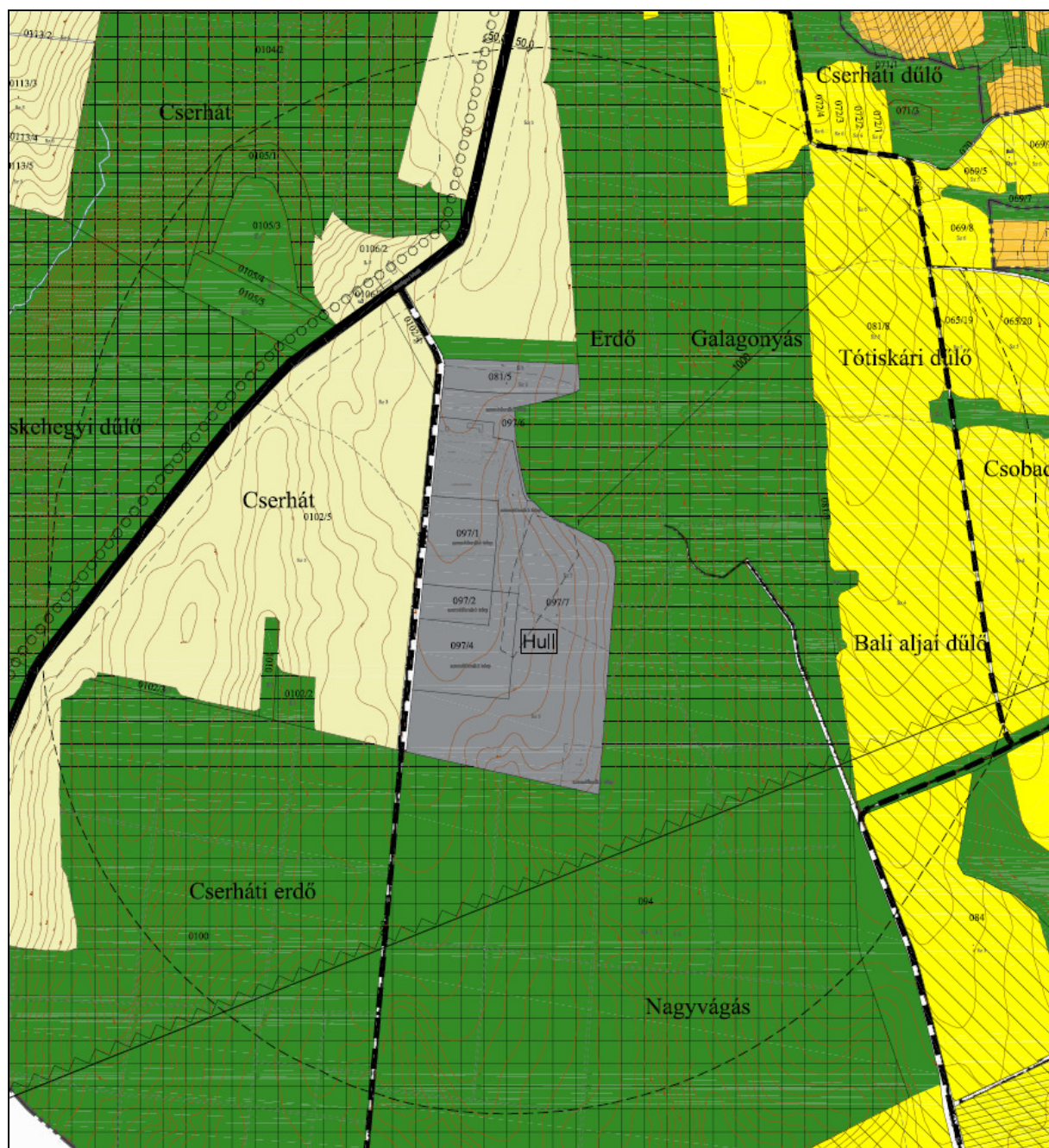
A módosítás következtében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték számítását nem kell elvégezni.

2. melléklet a 180/2016. (XI.09.) számú képviselő-testületi határozathoz
(Az előterjesztés 2.2. melléklete)



Településszerkezeti terv módosítása (belterület)

3. melléklet a 180/2016. (XI.09.) számú képviselő-testületi határozathoz
(Az előterjesztés 2.3. melléklete)



Településszerkezeti terv módosítása (külterület)