



Ügyiratszám: 7907-2/2023.
Ügyintéző: Horváth Rita

10. számú előterjesztés

ELŐTERJESZTÉS
MARCALI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
2023. június 14-i soron következő nyilvános ülésére

**a Marcali 1603/3 hrsz-ú ingatlant érintő Marcali Város településrendezési eszközei módosítása
iránti kérelmről**

Tisztelt Képviselő- testület!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. § (1) bekezdése alapján lehetőség van arra, hogy a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

Az Étv. 30/A § (2) bekezdése értelmében a szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

A Baptista Tevékeny Szeretet Misszió (4028 Debrecen, Simonyi út 14., a továbbiakban: Kérelmező) a 8700 Marcali, 1603/3 hrsz-ú ingatlant (a továbbiakban: tárgyi ingatlan) érintően a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezte, melyhez telepítési tanulmánytervet készített és azt kérelméhez mellékelte. (A kérelem és a telepítési tanulmányterv az előterjesztés 1. melléklete)

Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2013. (VI.28.) önkormányzati rendelete a tárgyi ingatlant Z-1 jelű zöldterület övezetbe sorolja. A tárgyi ingatlannal határos szomszédos területek zöldterület övezetbe és településközpont terület építési övezetbe vannak sorolva.

Kérelmező a tárgyi ingatlanon meglévő rendelő épületében szenvedélybetegek és pszichiátriai betegek részére nappali ellátást nyújtó szociális intézményt szeretne létre hozni.

A zöldterület övezetben a jelenlegi szabályozás szerint ilyen rendeltetésű épületet nem lehet elhelyezni. (A szabályozási terv tárgyi ingatlanra vonatkozóan az előterjesztés 2. melléklete.

A telepítési tanulmányterv szerint a tárgyi ingatlanon a meglévő rendelő épület belső átalakításával, felújításával nappali szociális intézmény és közösségi épület kerül megvalósításra. Az épület átalakításával és felújításával a tárgyi ingatlan beépítettsége nem változik, a tervezett építési munkálatokkal a homlokzatok nem változnak, egyedül az épület rendeltetése változik rendelőről, közösségi, szociális intézményre.

A telepítési tanulmányterv szerint a tárgyi ingatlan övezeti besorolása maradna Z-1 jelű zöldterület övezet, csupán az övezetben elhelyezhető épületek rendeltetésének köre bővülne ki közösségi, szociális intézménnyel.

Kérelmező írásban nyilatkozott arról, hogy vállalja a településrendezési eszközök módosításának költségeit. Ezzel kapcsolatban előzetesen megkereste Bárdosi Andrea vezető településrendező tervezőt, és az általa készített tervezési ajánlatot elfogadta.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek alapján a településrendezési eszközök módosításának szándékról dönten szíveskedjen.

Határozati javaslat

A)

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

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Baptista Tevékeny Szeretet Misszió (4028 Debrecen, Simonyi út 14.) 8700 Marcali 1603/3 hrsz-ú ingatlanra benyújtott településrendezési eszközök módosítására vonatkozó kezdeményezésével nem ért egyet, és a településrendezési eszközöket nem módosítja.

B)

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

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Baptista Tevékeny Szeretet Misszió (4028 Debrecen, Simonyi út 14.) 8700 Marcali 1603/3 hrsz-ú ingatlanra benyújtott településrendezési eszközök módosítására vonatkozó kezdeményezésével egyet ért és felhatalmazza a polgármestert arra, hogy településrendezési szerződést kössön a módosítást kezdeményezővel.

Felelős: Dr. Sütő László polgármester

Határidő: folyamatos

Marcali, 2023. június 7.

Dr. Sütő László s.k.
polgármester

Iktatószám: Mükeng 124/2023

ÉRKEZETT
2023 MÁJ 31

Dr. Sütő László
polgármester

Marcali Város Önkormányzata.
Marcali
Rákóczi u. 11. sz.
8700

Marcali Közös Önkormányzati Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
Érkezett:	2023. MÁJ 31.
Szám: 7307-1/2023	Melléklet:

Tisztelt Polgármester Úr!

A Baptista Tevékeny Szeretet Misszió 4028 Debrecen, Simonyi út 14. egyházi jogi személy képviseletében azzal a kéréssel fordulok Tisztelt Polgármester Úrhoz, illetve a Tisztelt Képviselő-testülethez, hogy a Marcali Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2013. (VI.28.) számú, a Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendeletében a marcali belterület 1603/3. helyrajzi számú, a valóságban 8700 Marcali, Széchenyi u. 13/A. sz. alatt található, kivett rendelő megnevezésű ingatlan esetében szíveskedjenek az építési övezet előírásait akként módosítani, hogy ott szociális rendeltetést szolgáló épület is elhelyezhető legyen.

Az ingatlan az önkormányzat tulajdonában van, arra a Baptista Tevékeny Szeretet Misszió javára, a tulajdonossal kötött szerződés alapján vagyongazdálkodási jog került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A vagyongazdálkodásba adás indoka éppen az volt, hogy a Baptista Tevékeny Szeretet Misszió eleget tudjon tenni az ellátási szerződésben vállalt azon kötelezettségének, hogy szenvedélybetegek és pszichiátriai betegek részére nappali ellátást nyújtó szociális intézményt hoz létre.

A HÉSZ fenti módosításának költségét vállaljuk, elfogadva a Bárdosi Andrea vezető településrendező tervező ajánlatát, melyet csatoltan megküldök.

Debrecen, 2023. május 24.

Tisztelettel:

Alföldi-Szabó Erika
ügyvezető-helyettes

Baptista Tevékeny Szeretet Misszió
4028 Debrecen, Simonyi út 14.
Adószám: 18212134-2-09



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. sz. melléklete alapján

Marcali, Széchenyi u. Hrsz.: 1603/3 ingatlanokon meglévő épület belső átalakításával nappali szociális intézmény és közösségi épület megvalósítása érdekében

2023. május 16.

Megbízó:

Baptista Tevékeny Szeretet Misszió
4028 Debrecen, Simonyi út 14.

Tervező:

Szabó András
építész tervező
É 19-0346

TARTALOMJEGYZÉK

1. bevezető
2. a terület és környezetének, hatásterületének bemutatása
3. a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv
4. a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések
5. a javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei
6. a településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója
7. fotódokumentáció

1. BEVEZETŐ

Megbízó a meglévő, eredetleg istállóknak készült, később egészségügyi intézményként, legutóbb háziorvosi rendelőként üzemelő épület belső átalakítása, felújítása mellett döntött nappali szociális intézmény és közösségi épület kialakítása céljából. Az ehhez szükséges tervdokumentáció építész munkarész készítésével bízta meg a Tervezőt.

Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2013.(VI.28.) önkormányzati rendelete Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról (a továbbiakban: HÉSZ) azonban jelenleg nem teszi lehetővé a tervek megvalósítását, így a jelen telepítési tanulmányterv a HÉSZ szakmailag megalapozott módosítására tesz javaslatot.

A telepítési tanulmány tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. sz. melléklete rögzíti.

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,*
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,*
- c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,*
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,*
- e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.*

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

- a) a beépítés javaslatát,*
- b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,*
- c) a zöldfelületek kialakításának módját,*
- d) a közlekedési és parkolási rendet,*
- e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.*

3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.

A telepítési tanulmánytervben bemutatott szándék a tulajdonosok egységes akaratát mutatja be. A telepítési tanulmányterv a tervezett fejlesztések műszaki paramétereit, telepítési és a településrendezési lehetőségeit tisztázza.

2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

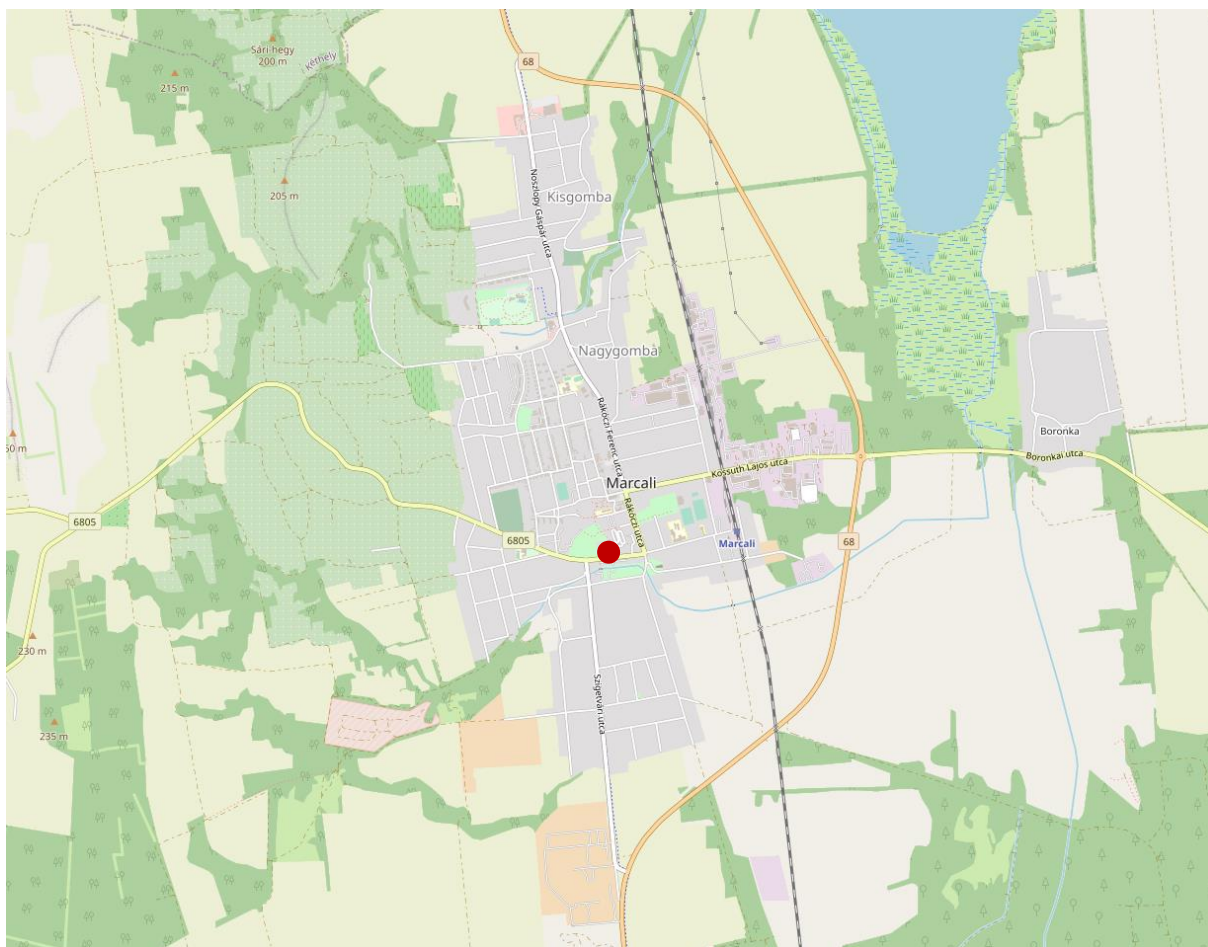
AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

Település neve:

Marcali

Teljes népesség: 11 169 fő (2018. jan. 1.)

Terület: 104,4 km²



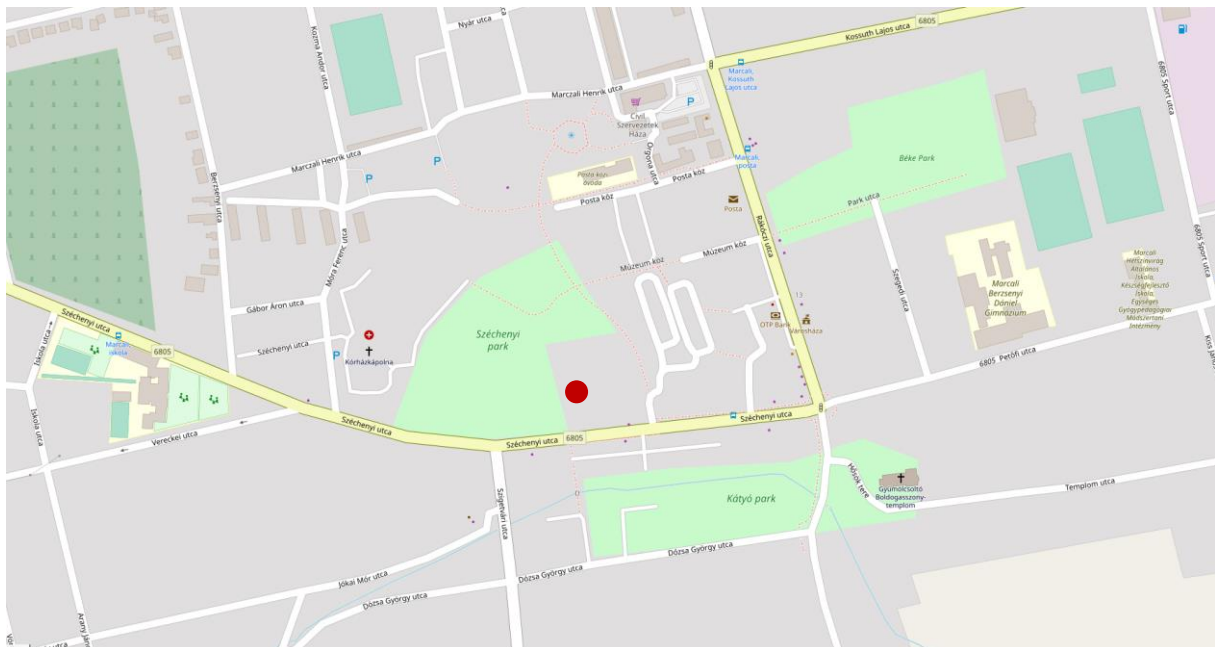
Település leírása:

Marcali város Somogy megyében, a Marcali járás székhelye. A Balatontól 14 kilométerre, délre, a 68-as főút és a 37-es számú Somogyszob– Balatonszentgyörgy vasúti szárnyvonal mellett fekszik. (A vonalon 2009. december 13. óta szünetel a személyforgalom.) 2014 decembere előtt a 68-as főút keresztülhaladt a belvároson, azóta azonban a főút keletről elkerüli a lakott területeket; a városon átvezető régi nyomvonal attól fogva 682-es számmal számozódik, másodrendű főútként. Marcali gazdaságában az 1900-as évek elején a mezőgazdaság volt a meghatározó, ahol a földek többségén a Széchenyi és Forgách grófok gazdálkodtak. Mellettük egypár kismemes, módosabb gazda rendelkezett jelentősebb földterülettel. Az 1960-as évek elején részben a Marcaliba települt két jelentős laktanya hatására is indult el a nagyipari foglalkoztatás. Így került Marcaliba a fénykorában több mint ezer főt foglalkoztató Mechanikai Művek, valamint a Május 1 Ruhagyár és a Rákospalotai Bördíszmű helyi üzeme, valamint a tejüzem. A tulajdonosi és szerkezeti átalakulásokat követően napjainkban hat nagy foglalkoztató működik a városban, melyek a vonzáskörzetben lakókat is ellátják munkával.

Településen belüli elhelyezkedése:

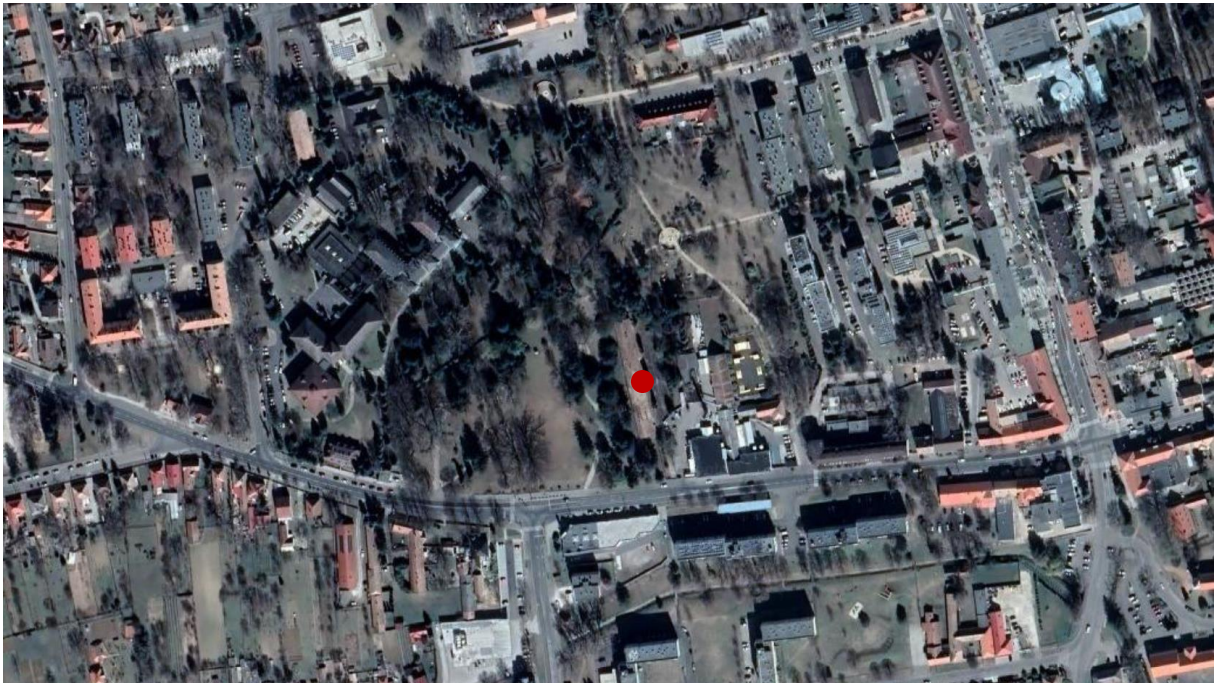
Az értékelt ingatlan a település központi részén, városon áthaladó egykori 68 –as főútvonal mentén a Széchenyi utcában helyezkedik el, a városi kórház melletti part és a tejüzem között

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja:



- Környezete:** A környezetében nyugati é északi irányból zöldövezeti, park terület keleti irányból a tejüzem, délről az utca másik oldaláról egy lakótelep illetve kereskedelmi és szolgáltató egységek találhatóak.
- Megközelíthetősége:** Az ingatlan a település főutcájáról (Rákóczi utca) érhető el aszfaltozott közúton. A városba déli irányból érkezve a Szigetvári utcából jobbra kanyarodva érkezünk az ingatlanhoz, a városközpont felől szintén egyből a Széchenyi utcába jutunk, mintegy 300 méter táv után érjük el az ingatlant
- Tömegközlekedési eszközök:** Tömegközlekedés autóbusszal biztosított. A városban helyi autóbusz közlekedés nem üzemel, helyközi és távolsági autóbusz járatok biztosítják a tömegközlekedést. A legközelebbi autóbusz megálló a szomszédos tejüzem mellett, kb 50 méterre található
- Utca burkolata:** Aszfaltozott, mindkét oldalon járdával ellátott
- Infrastruktúra:** Az egészségügyi (házi orvosi rendelő) és közigazgatási létesítmények, valamint az üzletek könnyen elérhetők. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jónak mondható.

Az ingatlan környezetét a következő ábra mutatja:

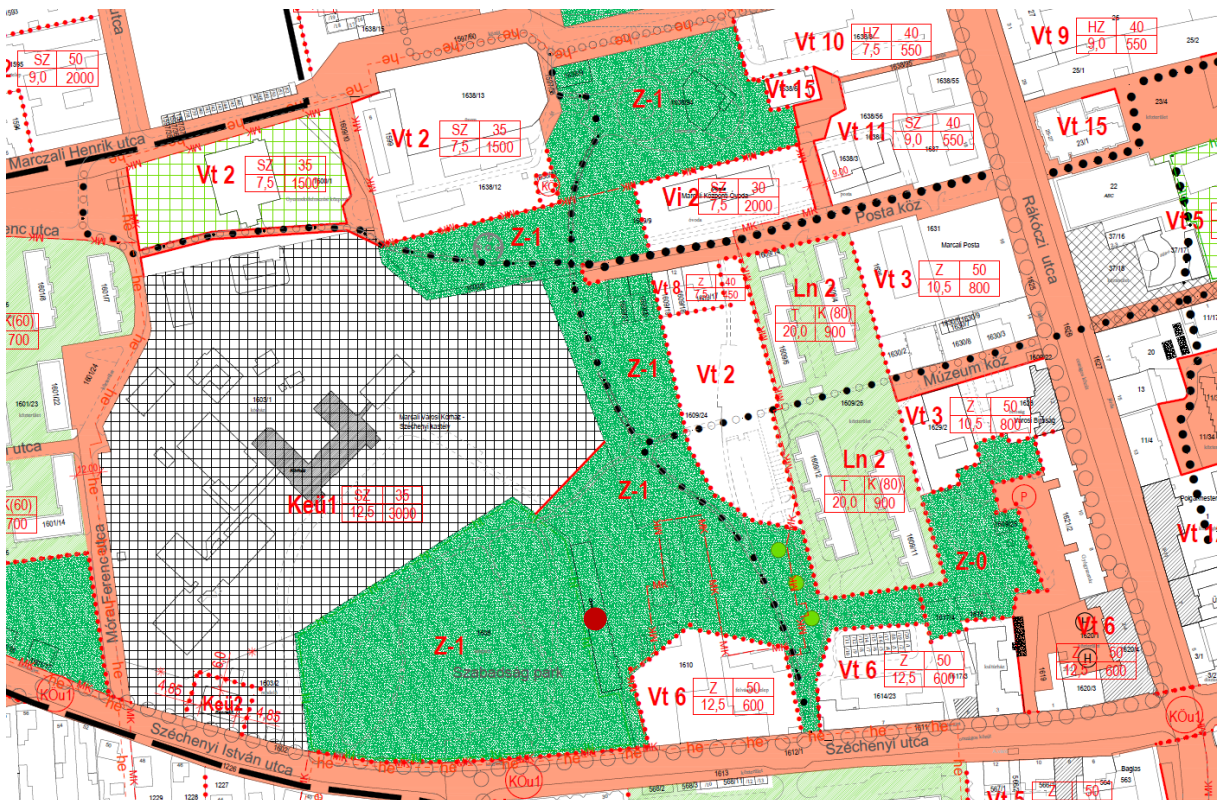


Az ingatlan környezete madártávlatból:



A TELEK JELLEMZÉSE

A telek Z-1 (zöldövezet) besorolású. A telek területe 5091 m², melynek a főépület északi határvonalától északra eső része nincs lekerítve, gyakorlatilag a környező park részét képezi.



Domborzat, lejtés, tájolás:	É-D-i, enyhén északi irányba emelkedő
Telek alakja:	Szabálytalan
Épületek elhelyezkedése a telken:	Oldalhatáron álló (nyugat)
Jelenlegi beépítettsége: %	Cca.: 21 %
Kerítettség:	Az utcafronton (déli oldal), téglalábazaton álló fémszerkezetű kerítés, a nyugati oldalon az oldalhatáron álló épület, északról fém szerkezetű kerítés, keletről a szomszédos ingatlan épületei és beton kerítése határolja
Növényzet, ha van:	Füvesített fákkal, cserjékkel, örökzöldekkel, az Önkormányzat által karbantartott terület
Jelenlegi hasznosítás:	Használaton kívül
Parkolás:	közterületen, telken
Értékbefolyásoló környezeti tényezők:	Központi környezet, kedvező megközelíthetőség

AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

A vizsgálat tárgya a természetben 8700 Marcali, Széchenyi utcában a 1603/3 helyrajzi szám alatt található 5091 m² alapterületű telekingatlanon található 1 épületből álló orvosi rendelő épület. Az eredetileg istálló funkciójú főépület az 1800 –as évek közepén épült, melyet a múlt század folyamán alakítottak át egészségügyi intézménnyé. Az ingatlan legutóbb a Marcali Házi orvosi Ügyeletnek adott otthont, de már évek óta kihasználatlanul áll. Felújítandó állapotú, jelen állapotában nem hasznosítható.

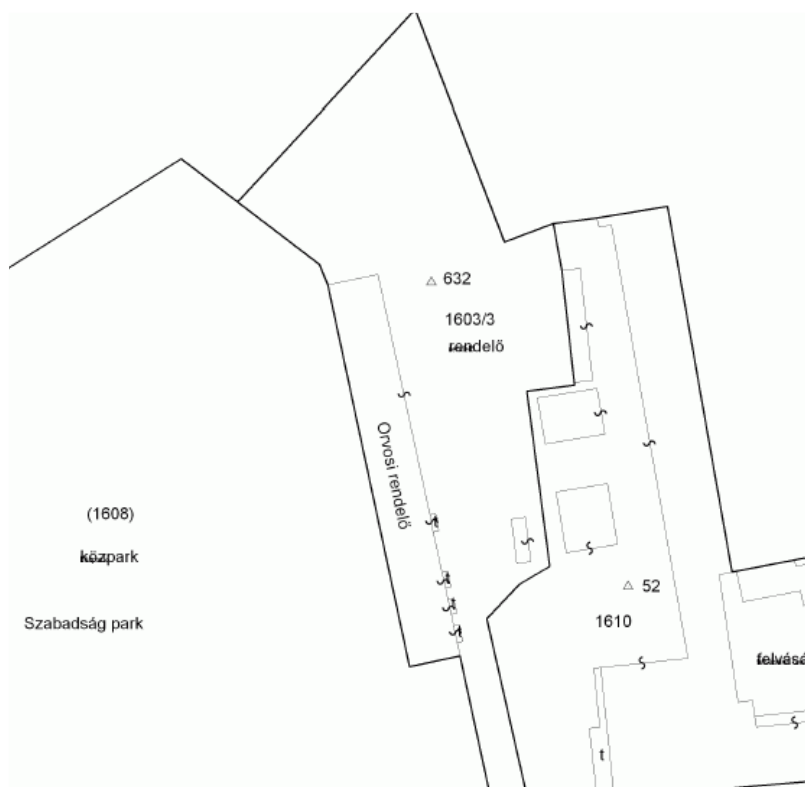
A közművek tekintetében az ingatlanon belül minden közmű megtalálható, azonban a mérőórák közül csak a gázmérőt találtam meg a szemle alkalmával.

Építési módja:	Hagyományos
Alapozás:	Sávalap
Szigetelés:	Bitumenes lemez
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet:	fa födém

Tető formája:	nyeregtető
Tetőszerkezet, fedése:	Fa fedélszék, cserépfedéssel
Épület külső burkolata:	vakolat
Épület tagolódása:	földszint
Épület építési éve:	cca. 1850
Szerkezeti hibák:	Helyszíni bejárás során, az épület függőleges tartószerkezetein teherbírasi rendellenességre, vagy alapozási zavarra utaló károsodásokat nem láttam, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltem. A vízszintes tartó szerkezet több ponton is sérült, ami a hiányos tető héjalásra, és az ebből eredő folyamatos ázásra vezethető vissza.

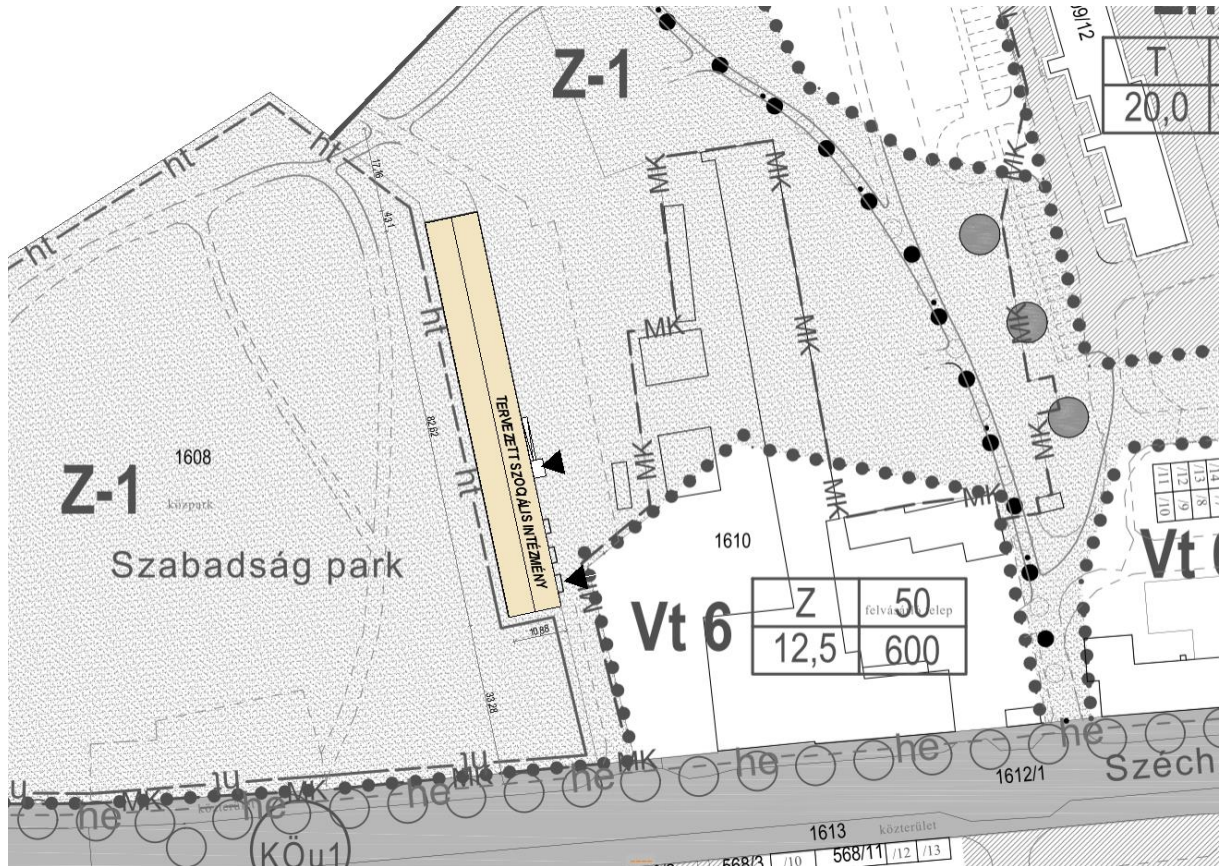
Épület műszaki állapota: A tartószerkezet sérülésmentes, a földem felől több helyiségben beázás látható, több ponton a földem is sérült a tető héjalás hibáira, hiányosságaira vezethető vissza. A földszinten, több helyen salétromosodás, vizesedés látható. Az épület gépészeti vezetékai, fűtése, vízellátása használatra alkalmatlan hiányos állapotú. Belső burkolatai felújításra/cserére szorulnak.

Az épület elhelyezkedése a telken:



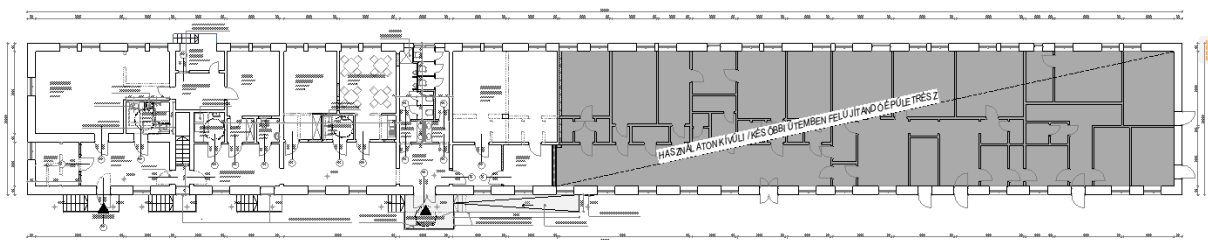
3. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

Az épület helyszínrajza:



A tervezett építési tevékenység nem módosítja a beépítést, nem jár homlokzati, településképet érintő változással, kizárólag részleges belső alakítással megvalósítható a beruházó célja: a szociális intézmény kialakítása.

Az átalakítási terv alapján látható, hogy az épület alapterületének kevesebb, mint 50%-át érinti a belső átalakítás:



4. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK

Infrastruktúra igények:

A tervezett új rendeltetés nem igényel újabb, további infrastruktúrális változtatásokat a telek kialakításában. A meglévő parkoló bőségesen túlteljesíti a szükséges parkolószámot, a megközelítés megfelelő.

Szükséges ill. tervezett fejlesztések:

A tervezett új rendeltetés nem igényel településképet érintő, ill. épületen kívül megjelenő, külső teret, zöldfelületet érintő fejlesztési beruházást, átépítést.

5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A tervezett építési tevékenység nem módosítja a beépítést, nem jár homlokzati, településképet érintő változással, kizárólag részleges belső alakítással, ezért várhatóan nem fejt ki környezeti hatást.

A tervezett beruházás hatása az élővilágra:

Érdemi hatása nincs.

A tervezett beruházás tájképi hatása:

Nincs hatása.

A tervezett beruházás levegőkörnyezeti hatása

Érdemi hatása nincs.

A tervezett beruházás zajhatása

Érdemi hatása nincs.

A tervezett beruházás hatása a földtani közegre

Nincs hatása.

A tervezett beruházás hatása a felszíni vizekre

Nincs hatása.

A tervezett beruházás hatása a felszín alatti vizekre

Nincs hatása.

6. A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

A tervezett megbízói igényt, a szociális intézmény kialakítását jelenleg a HÉSZ nem teszi lehetővé, így a jelen telepítési tanulmányterv a HÉSZ szakmailag megalapozott módosítására tesz javaslatot.

JELENLEGI SZABÁLYOZÁS

A HÉSZ javasolt módosítással érintett szabályozást a HÉSZ 42. § tartalmazza:

„42. Zöldterület (Z)

42. § (1) Zöldterület a Szabályozási Terven Z jellel szabályozott jellemzően növényzettel fedett közterület.

(2) A Z-0 jellel szabályozott zöldterület közkert, ahol a zöldfelület arányának legalább 60 %-nak kell lenni.

(3) A Z-0 jellel szabályozott zöldterület területén épület nem létesíthető. Az övezetben elhelyezhetők a szabadidő eltöltését szolgáló épületnek nem minősülő pihenési, sportolási, játszótéri létesítmények, sétautak, kerékpárút és köztárgyak.

(4) A Z-1 jellel szabályozott zöldterület közpark, ahol a zöldfelület arányának legalább 70 %-nak kell lennie.

(5) A Z-1 jellel szabályozott zöldterület területén a (3)-as bekezdés szerinti építmények, és a közpark funkciójához illeszkedő, a szabadidő eltöltését, a játékot, sportolást és kultúrát szolgáló épületek, továbbá vendéglátó épületek helyezhetők el.

(6) A Z-1 jelű övezet területének legfeljebb 3 %-a építhető be. Az épületek szabadonállóan, legfeljebb 7,5 m épületmagassággal alakíthatók ki.

(7)⁶³

(8) A Zk jelű kegyeleti park övezetében a kegyeleti park funkciójához illeszkedő köztárgyak alakíthatók ki.

(9) Zöldterületen épület csak akkor létesíthető, ha a keletkező szennyvíz a közcsatornára azonnal ráköthető.”

MÓDOSÍTÁSI JAVALAT

Módosítási javaslatunk szerint, a HÉSZ 42. § (5) pontja így egészülne ki:

„(5) A Z-1 jellel szabályozott zöldterület területén a (3)-as bekezdés szerinti építmények, és a közpark funkciójához illeszkedő, a szabadidő eltöltését, a játékot, sportolást és kultúrát szolgáló épületek, továbbá vendéglátó, **valamint közösségi, szociális intézményi** épületek helyezhetők el.”

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT INDOKLÁSA

A módosítás a beruházói szándéktól függetlenül is indokolt az ingatlan környezetében lévő egészségügyi, közfunkciót ellátó közösségi épületek közelsége, valamint az ingatlan korábbi rendeltetése (orvosi rendelő) miatt, emellett az Önkormányzat által is támogatható közösségi cél megvalósítása érdekében.

2023. május 16.

Megbízó:

Baptista Tevékeny Szeretet Misszió
4028 Debrecen, Simonyi út 14.

Tervező:

Szabó András
építész tervező
É 19-0346

7. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ







