

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött
egyrésről

Név: **Marcali Város Önkormányzata**

Képviseli: **Bereczk Balázs polgármester**

Székhely: 8700 Marcali, Rákóczi u. 11.

Törzskönyvi azonosító: 731432

KSH statisztikai számjel: 15731436-8411-321-14

Adószám: 15731436-2-14

Bankszámlaszám: 10403947-39411321-00000000

Elérhetőség: tel.: 0685501080

e-mail: polghiv@marcali.hu

mint megrendelő, a továbbiakban: **Megrendelő**,

másrésről

Név: Hajdu Jürgen

Cím: 2545 Selzach, Moosstrasse 1.

Adószám:

Bankszámlaszám:

Elérhetőség: tel.:

e-mail:

mint Beruházó, a továbbiakban: **Beruházó** (a továbbiakban: együttesen: **Felek**) között, alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv) 92.§ alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: **szerződés**) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval.

1. Felek egyezően rögzítik, hogy a Marcali 2149/15, 2149/16, 2149/17, 2149/18 és 2155/3 hrsz-ú ingatlanokat (a továbbiakban: érintett terület) Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2013. (VI. 28.) önkormányzati rendelete Gksz4 jelű kereskedelmi és szolgáltató terület építési övezetbe sorolja.

2. Felek egyezően rögzítik, hogy a Beruházó az 1. pontban körülírt területre vonatkozóan kérelmet nyújtott be a hatályos településrendezési eszközök módosítására annak érdekében, hogy az érintett területen az általa tervezett fejlesztés megvalósulhasson.

3. A szerződés alapja: Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2025. (...) Kt. határozata, melyben felhatalmazza a polgármestert arra, hogy településrendezési szerződést kössön a Beruházóval.

4. A településrendezési eszközök módosítása során le kell folytatni a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti egyeztetési eljárást.

5. Felek egyezően rögzítik, hogy a Méptv. 92. § (2) bekezdése értelmében, a szerződés alapját a Beruházó által a kérelem mellékleteként benyújtott Arthitectbau Kft. generál tervező által készített telepítési tanulmányterv képezi.

6. Felek egyezően rögzítik, hogy a szerződés célja az érintett terület Lke jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe történő átsorolása annak érdekében, hogy az érintett területen a telepítési tanulmánytervben bemutatott fejlesztés megvalósulhasson.

7. Megrendelő arra vállal kötelezettséget, hogy a Beruházó kezdeményezésére a szükséges településrendezési eljárást megindítja, és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja. Megrendelő a jelen szerződéssel kizárólag az eljárás megindítására vállal kötelezettséget, a Beruházó által elérni kívánt eredmény elérésre nem, amelyet a Beruházó tudomásul vesz.

8. Megrendelő fenntartja magának a jogot, hogy amennyiben a véleményezési, egyeztetési eljárás során a módosítással (kérelemmel) kapcsolatban negatív (elutasító, kifogásoló, nem javasoló, feloldatlan, feloldhatatlan) vélemény, észrevétel érkezik; úgy a módosítást (kérelmet) elvesse. A kérelem elvetése esetén a már előre megfizetett költség az elvégzett munkával arányos díj levonása után visszajár.

9. A Beruházó arra vállal kötelezettséget, hogy a szerződés mellékletét képező tervezési ajánlat szerinti településrendezési eszközök módosításának díját – 1.300.000 Ft + 27 % ÁFA, azaz egymillióháromszázezer Ft + 27 % ÁFA összeget – a Megrendelő részére a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizeti.

Amennyiben a Beruházó a meghatározott határidőig nem teljesíti fizetési kötelezettségét, jelen szerződés hatályát veszti, nem áll be a Megrendelő vállalt kötelezettsége.

A jelen szerződéshez csatolt tervezési ajánlatban foglaltak e szerződés részét képezik

10. A módosítás kezdeményezésének indítására, valamint a tervezési szerződés Megrendelő részéről történő aláírására akkor kerül sor, ha a Beruházó a településrendezési eszközök módosítás díjának jelen szerződés 8. pontjában foglalt 1.300.000 Ft + 27 % ÁFA összeget Marcali Város Önkormányzata 10403947-39411321-00000000 számú Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.-nél vezetett fizetési számlájára befizette, illetve az összeg a számlára megérkezett.

11. A településrendezési eszközök módosításának díja nem tartalmazza a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedések, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatások kötelezettségéből, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségéből következő költségeket. E kötelezettségek felmerülése esetén a Beruházó vállalja a többletköltség megtérítését, amelyről Felek külön megállapodást kötnek. Ennek elmaradása esetén a Megrendelő mentesül a jelen szerződésben vállalt kötelezettsége alól.

12. A településrendezési eszközök módosításának díja nem tartalmazza a közreműködők, szakhatóságok egyeztetési véleményezési folyamata során kért, előírt esetleges hatásvizsgálatok, hatástanulmányok, kiegészítő szakértői anyagok (pl. a 2/2005. (I.11.) Korm. rend. szerint Környezeti értékelés) elkészítésének tervezési díját és egyéb díjakat (pl. igazgatási szolgáltatási díj, eljárási díj, stb.). E kötelezettségek felmerülése esetén a Beruházó vállalja a többletköltség megtérítését, amelyről Felek külön megállapodást kötnek. Ennek elmaradása esetén a Megrendelő mentesül a jelen szerződésben vállalt kötelezettsége alól.

13. A Beruházó vállalja, hogy a telepítési tanulmánytervben bemutatott fejlesztés megvalósításához a közműveket és az utat az alábbiak szerint építi ki:

- az érintett terület előtt a Bem utca burkolatlan részét, amennyiben a megközelítéshez szükséges, a meglévő út szélességével, burkolatával és csapadékvíz elvezetésével megegyezően kialakítja,
- amennyiben szükséges további közvilágítási oszlop és közvilágítási lámpa elhelyezése a villamos energia hálózatot kiépíti,
- amennyiben az épületek fűtéssel gázzal fog történni a gázvezeték hálózatot kiépíti.

14. A 13. pontban foglalt közműveket és utat a módosítással érintett területen megvalósítani tervezett első épület építési engedélyének megszerzéséig, egyszerű bejelentés köteles építés esetén az építési tevékenység megkezdéséig a Beruházó kiépíti.

15. Megrendelő képviselője kijelenti, hogy jelen okirat aláírásához szükséges felhatalmazással és képviseleti jogosultsággal rendelkezik, jelen szerződés Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) Kt. határozatán, valamint a Méptv. 92. §-án alapul.

16. Jelen szerződés egymással szó szerint megegyező három példányban készült, melyet szerződő felek annak elolvasása és értelmezése után, mint jogügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, cégszerűen, helybenhagyólag aláírták, melyből 2 példány a Megrendelőt, 1 példány a Beruházót illeti.

Marcali, 2025.

Marcali, 2025.

Bereczk Balázs
polgármester
Marcali Város Önkormányzata

Hajdu Jürgen
Beruházó

TERVEZÉSI AJÁNLAT

MARCALI VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 13. MÓDOSÍTÁSÁRA

1. TERVEZÉSI TERÜLET ILL. FELADAT

A feladat Marcali Város belterület, 2149/15-18, 2155/3 hrsz-ú telkeken kialakítandó lakókert megvalósításához szükséges szabályozási környezet biztosítása a benyújtott telepítési tanulmányterv (ARTHITECTBAU Építész Iroda) alapján.

2. AZ AJÁNLATTÉTEL TÁRGYA

- A Tervezési ajánlat az 1-es pont szerinti Településrendezési feladatra vonatkozóan a **Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási terv módosítására**, a szükséges egyeztetések lefolytatására és a terv elfogadtatásában való közreműködésre vonatkozik.
- A véleményezési eljárás a 419/2021. (VII.15.) Kr. rendelet szerint, **ún. általános eljárással** történik.
- Részvétel egyeztetéseken, a lakossági fórumon, és szükség szerint a képviselő-testületi üléseken.

3. A MUNKA RÉSZLETES TARTALMA

A településrendezési eszközök módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: 314-es Korm. rendelet) tartalmi követelményei és jelmagyarázata figyelembevételével készül, az elérendő célhoz szükséges mértékben.

I. DOKUMENTÁCIÓ A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK VÉLEMÉNYEZÉSÉHEZ

1. Helyzetismertetés
2. A lehetséges fejlesztési irányok bemutatása
3. A módosítás várható környezeti hatásai

(Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról (A 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 2. mellékletében felsorolt szempontokat figyelembe véve)

II. VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ (A 314/2012. (XI.8.) KORM. RENDELET MELLÉKLETE SZERINT)

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 2.1 Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok
- 2.2 A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata és a módosítási javaslat
Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok
Az épített környezet vizsgálata a változással érintett területre vonatkozóan
A hatályos településrendezési eszközök megállapításai a változással érintett területre vonatkozóan
Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a változással érintett terület összefoglalója
- 2.3 A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata
- 2.4 A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata és igazolása
- 2.5 A táji és természeti adottságok vizsgálata és tájrendezési javaslat
- 2.6 Közlekedési és közművesítési vizsgálat és javaslat
- 2.7 Környezeti hatások és feltételek
- 2.8 Örökségvédelem

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

- Településszerkezeti terv (határozat)
- Helyi Építési Szabályzat módosítása (rendelet)
- Szabályozási terv módosítása

III. Jóváhagyásra előkészített tervdokumentáció

Az Állami Főépítész záró véleményében esetlegesen kért módosítások átvezetése, a testületi jóváhagyásra előkészített tervdokumentáció dokumentálása emailben

IV. A terv véglegesítése

A Képviselő-testületi jóváhagyás utáni tervek végleges változatának elkészítése, dokumentálása

4. ADATSZOLGÁLTÁS

- A munkát érintő ill. segítő adatok, tervek, dokumentumok

5. ÜTEMEZÉS – PÉNZÜGYI ÜTEMEZÉS

	Munkarész	Határidő	Példányszám	Tervezési díj (nettó)
• Képviselő-testületi döntés (a Telepítési tanulmányterv elfogadása, a településrendezési eszközök módosításáról szóló döntés meghozatala)				
I.	Dokumentáció a Környezeti értékelés szükségességének véleményezéséhez	A szerződés aláírásától és az adatszolgáltatástól számított 2 héten belül	Email (hivatali kapu)	250.000.-
• Környezeti értékelés szükségességének véleményezése 15 nap (hivatali kapu)				
II.	Véleményezési tervdokumentáció	4 héten belül	2 példány	850.000.-
• Véleményezési eljárás E-TÉR-en 20 nap • Partnerségi egyeztetés párhuzamosan az E-TÉR-en 20 nap és helyi egyeztetés közben (20 nap) • Képviselő-testületi ülés (a partnerségi és környezeti értékelés lezárása)				
III	Záró véleményezési tervdokumentáció	Végső szakmai vélemény kézhez kapásától számított 1 hét	email	-
A Záró véleményt az Állami Főépítész 21 napon belül adja ki.				
IV	Jóváhagyásra előkészített tervdokumentáció	Végső szakmai vélemény kézhez kapásától számított 1 hét	email	200.000.-
V.	Véglegesítés, dokumentálás, a hatályos terv egységesítése	Az elfogadott határozat és rendelet kézhez kapásától számított 1 héten belül	3 példány végleges tervdokumentáció	-
<i>Hatálybalépés legkorábban az elfogadást követő nap</i>				Összesen: 1.300.000.- + 27 % ÁFA

6. AZ AJÁNLAT ÖSSZEGZÉSE

A tervezési díj összesen: 1.300.000.- Ft + 27 % áfa

A fenti ajánlatot 2025 május 15-ig megkötött szerződés esetén tartjuk fent.

Az ajánlat nem tartalmazza az esetlegesen szükséges Környezeti értékelés elkészítését.

Bárdosi Andrea
Vezető településrendező tervező

Bárdosi György
Ügyvezető

Hajdu Jürgen
CH-2545 Selzach,
Moosstrasse 1.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

HJ-BL-TT-ÉP-R00

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

 Arthitectbau építész iroda

 8700 Marcali, Rákóczi u.15.

 +36 70 385 0196

 arthitectbau@arthitectbau.hu

 www.arthitectbau.hu

Marcali, 2024. október 30.

0.2. TARTALOMJEGYZÉK

1. Műszaki leírások

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

2. Tervlapok

É-01. Helyszínrajz m 1:500

É-02. Szabályozási terv javaslat m 1:500

É-03. Beépítési terv m 1:250



ÉPÍTETŐ

Hajdu Jürgen
CH-2545 Selzach,
Moosstrasse 1.



ÉPÍTÉS HELYE

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



FUNKCIÓ

Telepítési tanulmányterv



GENERÁLTERVEZŐ

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

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

ÉPÍTÉS
Bohár Krisztián
okleveles építészmérnök



SZAKÁGI TERVEZŐK

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



HJ-BL-TT-ÉP-ROO

Marcali, 2024. október 30.



0. ELŐLAPOK

0.2. tartalomjegyzék

1.0. MŰSZAKI LEÍRÁSOK

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



ÉPÍTETŐ

Hajdu Jürgen
CH-2545 Selzach,
Moosstrasse 1.



ÉPÍTÉS HELYE

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



FUNKCIÓ

Telepítési tanulmányterv



GENERÁLTERVEZŐ

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

ÉPÍTÉS VEZETŐ TERVEZŐ

Horváth Gábor
építész
É/1 14-0255

ÉPÍTÉS

Bohár Krisztián
okleveles építészmérnök



SZAKÁGI TERVEZŐK

TELEPÜLÉSRENDEZŐ VEZETŐ TERVEZŐ

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



HJ-BL-TT-ÉP-R00

Marcali, 2024. október 30.



1. MŰSZAKI LEÍRÁSOK

1.0. tartalomjegyzék

1.1. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

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

Előzmények

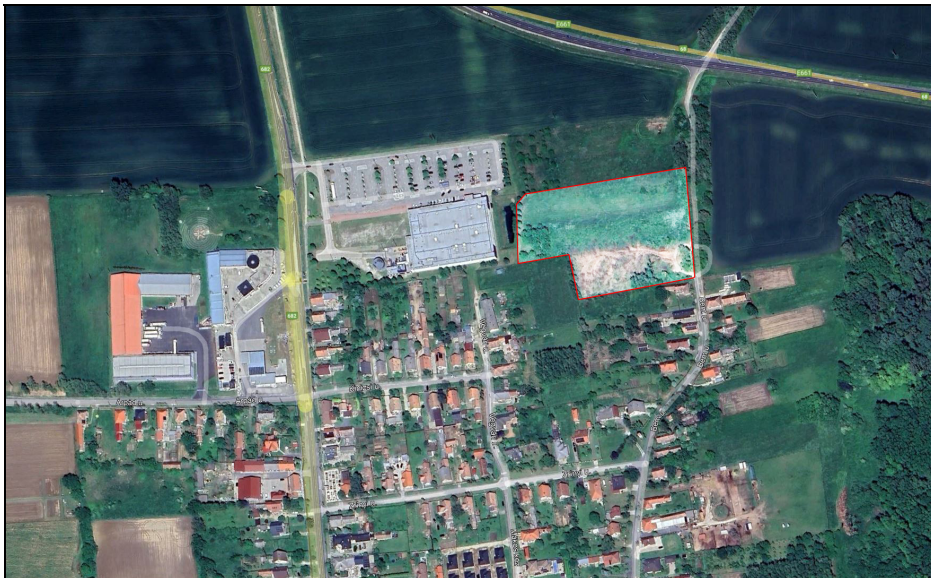
Hajdu Jürgen, mint a területre építeni szándékozó vállalkozó Marcali Város Szabályozási tervének módosítását kezdeményezte. A módosítási indítvány a jelenleg az ingatlanra rögzített beépítési mutatók és lehetőségek megváltoztatására, illetve bővítésére irányul.

1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

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



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



ÉPÍTETŐ

Hajdu Jürgen
CH-2545 Selzach,
Moosstrasse 1.

ÉPÍTÉS HELYE

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

FUNKCIÓ

Telepítési tanulmányterv

GENERÁLTERVEZŐ

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

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

ÉPÍTÉSZ
Bohár Krisztián
okleveles építészmérnök

SZAKÁGI TERVEZŐK

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

HJ-BL-TT-ÉP-R00

Marcali, 2024. október 30.

1. MŰSZAKI LEÍRÁSOK

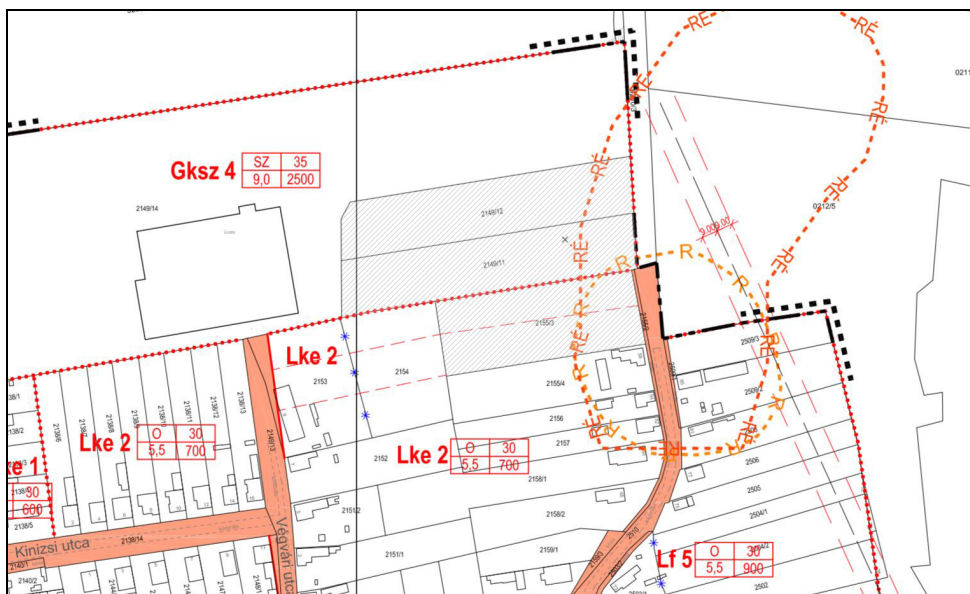
1.1. telepítési tanulmányterv

1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

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



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



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

27.§

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



ÉPÍTETŐ

Hajdu Jürgen
CH-2545 Selzach,
Moosstrasse 1.



ÉPÍTÉS HELYE

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



FUNKCIÓ

Telepítési tanulmányterv



GENERÁLTERVEZŐ

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

ÉPÍTÉS VEZETŐ TERVEZŐ

Horváth Gábor
építész
É/1 14-0255

ÉPÍTÉS

Bohár Krisztián
okleveles építészmérnök



SZAKÁGI TERVEZŐK

TELEPÜLÉSRENDEZŐ

VEZETŐ TERVEZŐ

Bárdosi Andrea
okleveles
városgazdasági üzemmérnök
TT/1 01-4073



HJ-BL-TT-ÉP-R00

Marcali, 2024. október 30.



1. MŰSZAKI LEÍRÁSOK

1.1. telepítési tanulmányterv

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

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

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

23.§

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



ÉPÍTETŐ

Hajdu Jürgen
CH-2545 Selzach,
Moosstrasse 1.



ÉPÍTÉS HELYE

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



FUNKCIÓ

Telepítési tanulmányterv



GENERÁLTERVEZŐ

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

ÉPÍTÉS VEZETŐ TERVEZŐ

Horváth Gábor
építész
É/1 14-0255

ÉPÍTÉS

Bohár Krisztián
okleveles építészmérnök



SZAKÁGI TERVEZŐK

TELEPÜLÉSTERVEZŐ VEZETŐ TERVEZŐ

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



HJ-BL-TT-ÉP-R00

Marcali, 2024. október 30.



1. MŰSZAKI LEÍRÁSOK

1.1. telepítési tanulmányterv

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

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

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

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

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

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

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

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



ÉPÍTETŐ

Hajdu Jürgen
CH-2545 Selzach,
Moosstrasse 1.

ÉPÍTÉS HELYE

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

FUNKCIÓ

Telepítési tanulmányterv

GENERÁLTERVEZŐ

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

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

ÉPÍTÉS
Bohár Krisztián
okleveles építészmérnök

SZAKÁGI TERVEZŐK

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

HJ-BL-TT-ÉP-R00

Marcali, 2024. október 30.

1. MŰSZAKI LEÍRÁSOK

1.1. telepítési tanulmányterv

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

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

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

1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

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

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

23.§

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

	Övezeti jele	Beépítés módja	Legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb épületmagasság m	Legnagyobb szintterületi mutató m ² /m ²	Legkisebb területe m ²	Minimális zöldfelületi aránya %
14.	Lke14	SZ	30	7,5	0,75	500	50

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

Közművek

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

Közlekedés

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



ÉPÍTETŐ

Hajdu Jürgen
CH-2545 Selzach,
Moosstrasse 1.



ÉPÍTÉS HELYE

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



FUNKCIÓ

Telepítési tanulmányterv



GENERÁLTERVEZŐ

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

ÉPÍTÉS VEZETŐ TERVEZŐ

Horváth Gábor
építész
É/1 14-0255

ÉPÍTÉS

Bohár Krisztián
okleveles építészmérnök



SZAKÁGI TERVEZŐK

TELEPÜLÉSRRENDEZŐ VEZETŐ TERVEZŐ

Bárdosi Andrea
okleveles
városgazdasági üzemmérnök
TT/1 01-4073



HJ-BL-TT-ÉP-R00

Marcali, 2024. október 30.



1. MŰSZAKI LEÍRÁSOK

1.1. telepítési tanulmányterv

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

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


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

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

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

1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

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


Bárdosi Andrea
településrendező
vezető tervező


Horváth Gábor
építész
vezető tervező



ÉPÍTETŐ

Hajdu Jürgen
CH-2545 Selzach,
Moosstrasse 1.

ÉPÍTÉS HELYE

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

FUNKCIÓ

Telepítési tanulmányterv

GENERÁLTERVEZŐ

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

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

ÉPÍTÉSZ
Bohár Krisztián
okleveles építészmérnök

SZAKÁGI TERVEZŐK

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

HJ-BL-TT-ÉP-R00

Marcali, 2024. október 30.

1. MŰSZAKI LEÍRÁSOK

1.1. telepítési tanulmányterv

2.0. TERVLAPOK

É-01. Helyszínrajz m 1:500

É-02. Szabályozási terv javaslat m 1:500

É-03. Beépítési terv m 1:250



ÉPÍTETŐ

Hajdu Jürgen
CH-2545 Selzach,
Moosstrasse 1.



ÉPÍTÉS HELYE

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



FUNKCIÓ

Telepítési tanulmányterv



GENERÁLTERVEZŐ

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

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

ÉPÍTÉS
Bohár Krisztián
okleveles építészmérnök



SZAKÁGI TERVEZŐK

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



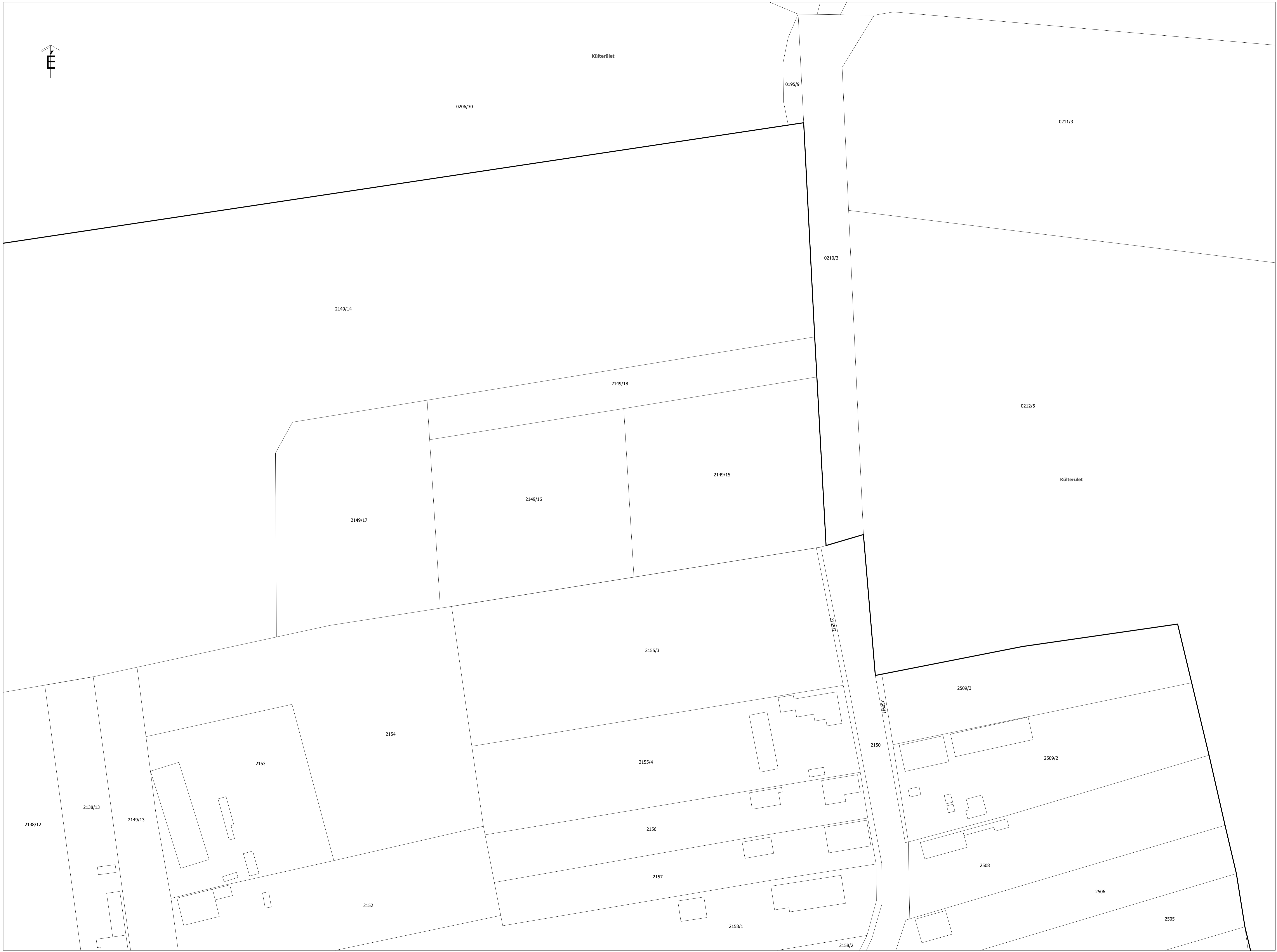
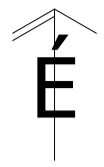
HJ-BL-TT-ÉP-ROO

Marcali, 2024. október 30.



2. TERVLAPOK

2.0. tartalomjegyzék



ÉPÍTETŐ
Hajdu Jürgen
CH-2545 Seltzach,
Moosstrasse 1.

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

FUNKCIÓ
Telepítési tanulmányterv

GENERÁLTERVEZŐ
Architectbau Építész Iroda
8700 Marcali Rákóczi u. 15.
C/14 9236
ÉPÍTÉSZ VEZETŐ TERVEZŐ
Horváth Gábor
Építész
É/1 14-0255
ÉPÍTÉSZ
Bohár Krisztián
okleveles építészmérnök

SZAKÁGI TERVEZŐK
TELEPÜLÉSRENDEZŐ
VEZETŐ TERVEZŐ
Bárdosi Andrea
okleveles
városgazdasági üzemmmérnök
TT/1 01-4073

HJ-BL-TT-ÉP-R00
Marcali, 2024. október 30.

2. TERVLAPOK
É-01 helyszínrajz
M1:500

Jelmagyarázat

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

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

Külterület



Gksz 4

SZ	35
9,0	2500

Lke 14

SZ	30
7,5	500

Lke 2

0	30
5,5	700

Lf 5

0	30
5,5	900

KÖu2

KÖu2

ÉPÍTETŐ
Hojdu Jürgen
CH-2545 Seltzach,
Moosstrasse 1.

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

FUNKCIÓ
Telepítési tanulmányterv

GENERÁLTERVEZŐ
Architectbau Építész Iroda
8700 Marcali Rákóczi u. 15.
C/14 9236
ÉPÍTÉSZ VEZETŐ TERVEZŐ
Horváth Gábor
ÉPÍTÉSZ
É/1 14-0255
ÉPÍTÉSZ
Bohár Krisztián
okleveles építészmérnök

SAKÁGI TERVEZŐK
TELEPÜLÉSRENDÉZŐ
VEZETŐ TERVEZŐ
Bárdosi Andrea
okleveles
városgazdasági üzemmmérnök
TT/1 01-4073

HJ-BL-TT-ÉP-R00
Marcali, 2024. október 30.

2. TERVLAPOK
É-02 szabályozási terv javaslat
M1:500

