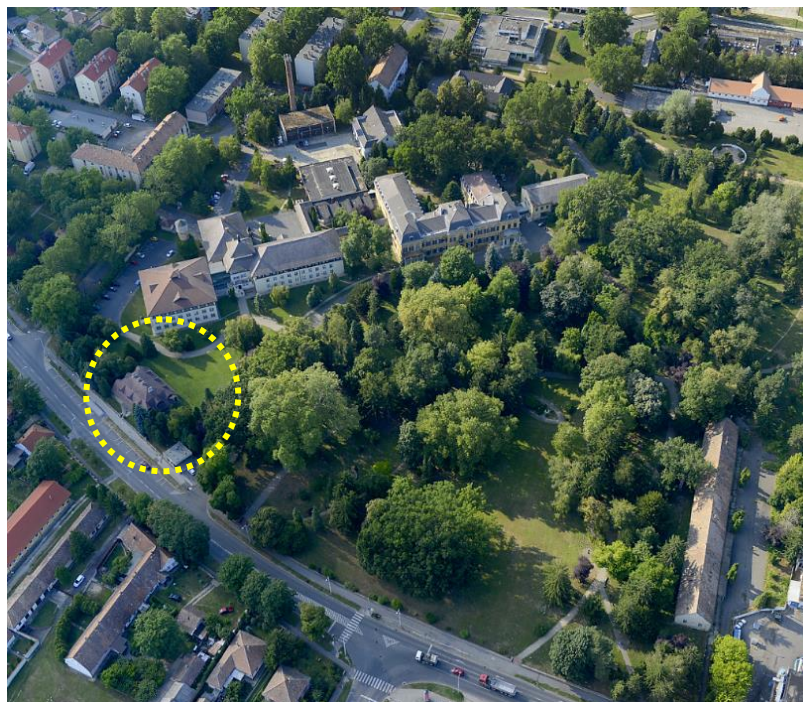


**MARCALI**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 4. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**

**VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ**  
**PARTNERSÉGI EGYEZETÉSRE**



Budapest, 2019. október

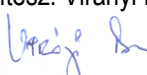
**MARCALI  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 4. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**

**VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ  
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRE**

**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



Budapest, 2019. október

## TARTALOMJEGYZÉK

### BEVEZETÉS

#### I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

##### 1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

- 1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok
- 1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata
- 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
- 1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek - az adott település fejlesztését befolyásoló - vonatkozó megállapításai
- 1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
- 1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
- 1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata
- 1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata
- 1.14. Az épített környezet vizsgálata
- 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

#### II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

##### A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA
2. VÁLTOZÁSOK
3. TERÜLETI MÉRLEG
4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA
5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK

##### A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA (Rendelettervezet)

#### III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

##### 1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

- 1.1. Településrendezési javaslatok

##### 2. SZAKÁGI JAVASLATOK

- 2.1. Tájrendezési javaslatok

##### 3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

##### 4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

##### 5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

##### 6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

##### 7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

##### 8. BEÉPÍTÉSI TERV

##### 9. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

#### TERVIRATOK

141/2019. (IX.26.) Képviselő-testületi határozat a településfejlesztési döntésről  
Főépítési feljegyzés a településrendezési eszközök 4. számú módosításához

## 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, 2017-ben és 2019-ben.

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. Korm.rendelet) 3/A.§ (2) és (3) bekezdése, illetve az önkormányzati főépítész feljegyzése alapján (Ld. Melléklet).

Jelen módosítás a 314/2012. Korm. rendelet szerinti „**Tárgyalásos eljárás**” szabályai szerint kerül véleményezésre, mivel a módosítással érintett területet Marcali Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a 141/2019. (IX.26.) sz. határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

**A módosítással érintett terület:** Széchenyi utca – Szabadság park – 1608/9 hrsz-ú út Móra utca által határolt, 1603/2 hrsz-ú telek Különleges egészségügyi területbe sorolt területe.

**A módosítás célja:** az 1603/2 hrsz-ú ingatlan különleges egészségügyi terület Keü jelű építési övezetből a Széchenyi utcáról megközelíthető orvosi rendelő külön építési övezetként történő leválasztása önkormányzati tulajdonba kerülés céljából.

Az Önkormányzat 2013. évben kezdeményezte az ingyenes tulajdonba vételét a települési önkormányzatok fekvőbeteg-szakellátó intézményeinek átvételéről és az átvételhez kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2012. XXXVIII. törvény alapján állami tulajdonba került ingatlanok közül azoknak, amelyek már nem kapcsolódtak kifejezetten és nevesítetten az átvett egészségügyi feladat ellátásához. Az akkori kezdeményezést azonban elutasították. Az Állami Egészségügyi Ellátó Központ tájékoztatása szerint az idén lenne lehetőség ingyenesen önkormányzati tulajdonba venni ezeket az ingatlanokat. A Marcali 1603/2 hrsz-ú ingatlan a Magyar Állam és a Marcali Kistérségi Többcélú Társulás osztatlan közös tulajdonában van, és jelenleg alapellátási feladatot nyújtó rendelők működnek benne. A vagyonkezelő a Marcali 1603/2 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában az ingyenes önkormányzati tulajdonba adásához csak egy további telekalakítást követően járul hozzá, amelyhez a rendezési tervet is módosítani szükséges.

**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 (a továbbiakban: TFK), illetve az Integrált Településfejlesztési Stratégiát (a továbbiakban: ITS), melyekhez Megalapozó Vizsgálat (a továbbiakban: MV) készült. Mindhárom dokumentumot egy tervezőcsoport készítette (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 MV egyes részeit is figyelembe vettük a 314/2012. Korm. rendelet 3/A.§ (2) és (3) bekezdései és a mellékletben található főépítész feljegyzés alapján.

A hatályos településrendezési eszközök a 314/2012. Korm. rendelet jelmagyarázata alapján készültek, az új OTÉK figyelembevételével. A Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) a 11/2013. (VI.28.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra. Módosításra került sor 2016-ban, 2017-ben és 2019-ben.

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

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

A tervezési terület megegyezik a módosítás várható hatása szerinti területtel, így a jelen MV és az Alátámasztó munkarészek erre a területre készülnek a 314/2012. Korm. rendelet 16.§ (6) bekezdés előírásának és a mellékletben található főépítész feljegyzésnek megfelelően.

### 1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

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

A 84/2015. (IV.16.) számú határozattal elfogadott TFK-hoz és az ITS-hez elkészült MV részletesen kifejtésre került.

Kiegészítés nem szükséges. A módosítással érintett terület Marcali belterületének központi részén, különleges egészségügyi területen helyezkedik el, a Széchenyi utcáról megközelíthető.

#### 1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

Az MV-ben megfelelő módon került kifejtésre a fejezet. A nagyobb léptékű területfejlesztési 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

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) Második része (II. Fejezete) szól az Országos területrendezési tervről. A 2. melléklet az Ország Szerkezeti terve, melyen Marcali vizsgált területe **települési térségben** fekszik.

A módosítást az országos övezetek közül az alábbiak érintik:

- Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések
- Vízminőségvédelmi terület övezete (Marcali teljes területe)

Az MATrT negyedik része (IX. fejezete) a **Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve** (a továbbiakban: BKÜTrT). A BKÜTrT Szerkezeti terven az érintett terület **települési térségben** fekszik

A módosítást az övezetek közül az alábbiak érintik:

- Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések

#### 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 TFK nem tartalmaz külön megállapítást az egészségügyi komplexumra vonatkozóan, így a koncepcionális elhatározásokra a tervezett módosítás nincs hatással.

### 1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

Településrendezési szerződés a módosítás vonatkozásában nincs.

## 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) önkormányzati 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 különleges terület - egészségügyi terület területfelhasználási egységbe sorolja.

A szabályozási terven a terület Keü jelű építési övezetbe került besorolásra. A HÉSZ 29.§ előírásai vonatkoznak az építési övezetre:

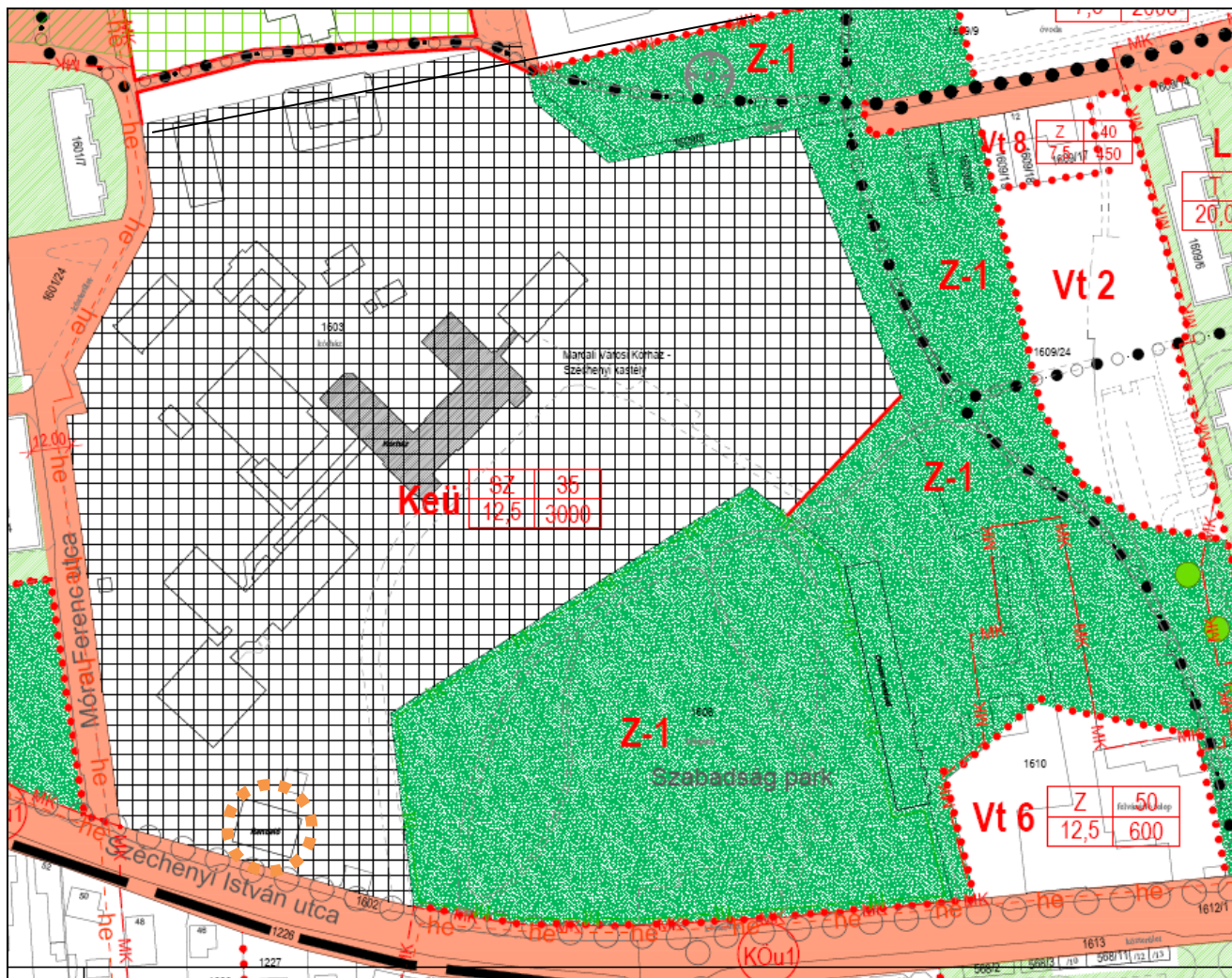
**„29.§ (1) A Különleges terület – Egészségügyi terület, a Szabályozási terven „Keü” jellel szabályozott terület, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban kórház, egészségügyi funkciójú és egyéb rekreációs rendeltetést szolgáló építmények, valamint ezek rendeltetetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények elhelyezésére szolgál.**



(2) Az építési övezetekben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb területe m <sup>2</sup>	minimális zöldfelületi aránya %
1. Keü	SZ	35	12,5	3000	40

(3) Új épület csak legalább részlegesen közművesített építési telken, a 19. § (11) bekezdés szerinti feltétel teljesítésével létesíthető.”



Hatályos Belterületi Szabályozási terv (SZT-1) a módosítás területével (17. szelvény)

### 1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

Az 1.6.1. fejezetben bemutatott Szabályozási terven a tervezési terület a kialakult állapotok szerint szerepel. Ugyan egészségügyi funkciót lát el az átszornni kívánt épület is, melyben a városi alapellátás működik, azonban nem szervesen kapcsolódik a többi épület állami egészségügyi feladatainak ellátásához.

### 1.7-1.11. fejezetek

A 314/2012. Korm. rendelet 1 sz. melléklete szerinti 1.7.- 1.11. pontig történő MV munkarészek a TFK-hoz elkészültek, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni nem szükséges.



### 1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata

A város természeti adottságait a TFK-hoz elkészült MV 1.12. fejezete részletesen elemzi.

Tájtörténeti vizsgálat és a Tájhasználat értékelése a TFK-hoz elkészült MV 1.13.2. fejezetben található.

A tervezési terület értékes parkosított környezetben helyezkedik el a Széchenyi utca mentén.

A műemléki kórház teljes parkja a korábbi HÉSZ alapján Településszerkezeti szempontból jelentős védett park. Jelenleg ezt a védettséget a településképi védelméről szóló 14/2018. (IX.21.) önkormányzati rendelet Helyi védett értékeket felsoroló 1. mellékletének B) pontja tartalmazza. Az ott található táblázat 7. pontja (sora) tartalmazza a Kórház kertjét 1603 hrsz-on említve.

A rendelő telkét ma keletről a Szabadság park határolja, mely szintén védett, de ennek védettségét nem az önkormányzat hanem még a Somogy Megyei Tanács állapította meg 1985-ben.



*Légifotó (Civertan Kft) a rendelő területét külön jelölve*

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

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

Az országos ökológiai hálózat a módosítandó területet nem érinti.

Az épületek funkciójuknak megfelelően üzemelnek. Tájhasználati probléma tehát nem érinti a területet.





Légifotó (Google)

### 1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

A város egészére vonatkozó vizsgálatot ld. a TFK-hoz elkészült MV 1.14. fejezetében.

*"A városközpont nyugati részén elhelyezkedő kórház előtti Széchenyi parkban lévő öreg faóriások – tölgy, vérbükk, feketedió, platán, selyemfenyő – díszlenek. A park mögötti bekerített részen csodálatos környezetben látható a gyönyörűen felújított – neo-barokk stílusban épült volt Széchenyi kastély, amely jelenleg a kórház főépülete. Környezetében platánfák, tölgyek, vadgesztenyék, jegenyefenyők, tiszafák és szomorúfüzek váltják egymást. A város zöldterületeinek egyik markáns eleme a Széchenyi (Kórház) park."*

A rendelő két oldalánál lévő értékes faállományt a módosítás nem veszélyezteti.

### 1.14. Az épített környezet vizsgálata

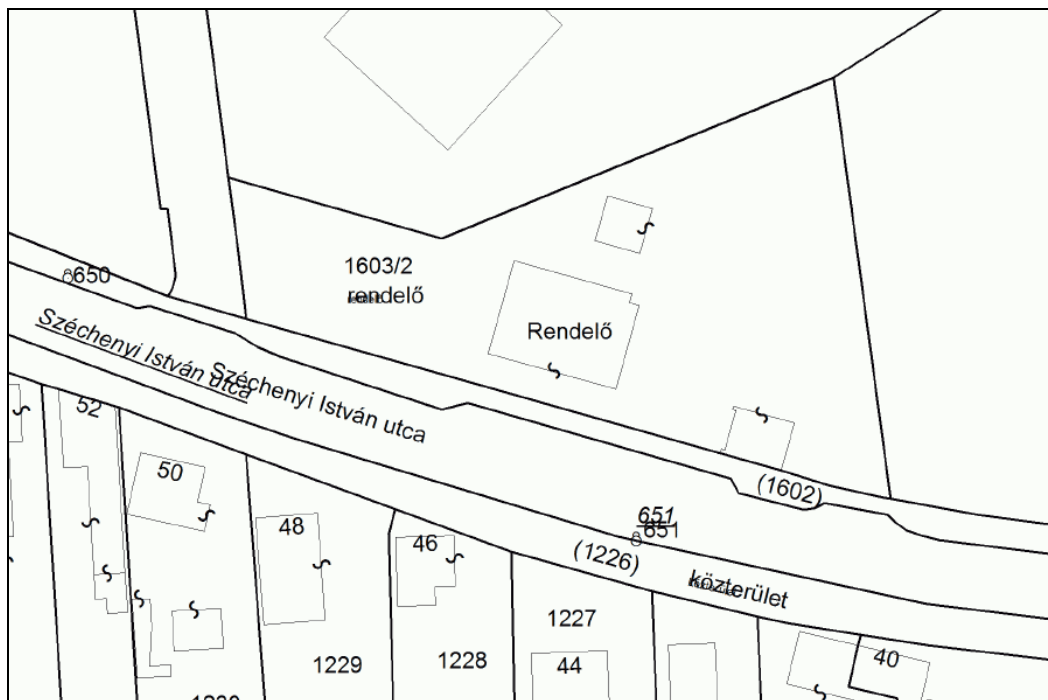
#### **Területfelhasználás vizsgálata**

A tervezési terület Marcali központi belterületének frekvenciált részén, a városközpontban helyezkedik el. A Széchenyi utca egyben a 6805 sz. országos mellékút.

A módosítással érintett terület kivett, beépítésre szánt terület - egészségügyi terület. Az építési övezetben a Somogy Megyei Kaposi Mór Oktató Kórház épületei találhatóak, illetve a Széchenyi utca mentén a különálló orvosi rendelő.

A 1603/2 hrsz-ú telek nemrég került leválasztásra a 1603 hrsz-ú telekből, a telek mérete 3428 m<sup>2</sup>, azonban ekkora területet a vagyongazdálkodó nem hajlandó átadni, így további telekterület csökkentés szükséges, kb. 780 m<sup>2</sup>-re.

A módosítás inkább csak eszmei leválasztás, az épület a minimálisan szükséges területtel kerül ugyan leválasztásra, de kerítés építésére várhatóan nem kerül sor.



Helyszínrajz 2019 október

A kórház területe védett műemléki terület, központi épülete műemléki védeltséget élvez, mint az egykori neo-barokk stílusban épült Széchenyi kastély.



A Széchenyi kastély egykor és ma

Az orvosi rendelő manzárdtetős, osztott tetőablakos, fa zsalugáteres, egyszerűbb karakterű épület.



Az orvosi rendelő

### 1.15. Közlekedés

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

### 1.16. Közművek

A TFK-hoz 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 TFK-hoz készült MV 1.18. fejezete részletesen tartalmazza a városra vonatkozó környezetvédelmi vizsgálatokat, ezek kiegészítése általánosan nem szükséges.

### 1.18. Katasztrófavédelem

A TFK-hoz készült MV 1.19. fejezete részletesen tartalmazza a katasztrófavédelmi, településüzemeltetési adatokat, ezek kiegészítése általánosan nem szükséges.

### 1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely - 1.20. Városi klíma

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

Megkutatott és nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyron nem ismeretes.

## 2. HELYZETELEMZÉS - HELYZETÉRTÉKELÉS

A konkrét módosítással érintett terület tulajdonviszonyaik megváltoztatásához telekosztás szükséges. 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 műemléki terület, parkja helyi védelem alatt áll.

A módosítás során a Széchenyi utcáról megközelíthető orvosirendelőnek kell egy kb. 780 m<sup>2</sup> területű telket kialakítani ahhoz, hogy a város visszakaphassa a tulajdonába. Ehhez külön kell választani övezetileg a kórház építési övezetétől mert a Keü jelű építési övezetben 3000 m<sup>2</sup> a kialakítható minimális telekméret.



## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

### A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

#### **Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének ..../2019 (.....) 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 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 épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési 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.) 1.17. mellékletét képező SZT-1 Szabályozási terv 17. szelvényén a változtatással érintett terület határa által jelölt részterületére vonatkozó normatartalma helyébe az e rendelet 1. melléklete szerinti részterület normatartalma lép.

**2. §** A Rendelet 29. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*"(2) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:*

<i>övezeti jele</i>	<i>beépítés módja</i>	<i>legnagyobb beépítettsége %</i>	<i>legnagyobb épületmagasság m</i>	<i>legkisebb területe m<sup>2</sup></i>	<i>minimális zöldfelületi aránya %</i>
1. Keü1	SZ	35	12,5	3000	40
2. Keü2	SZ	40	5,0	700	40

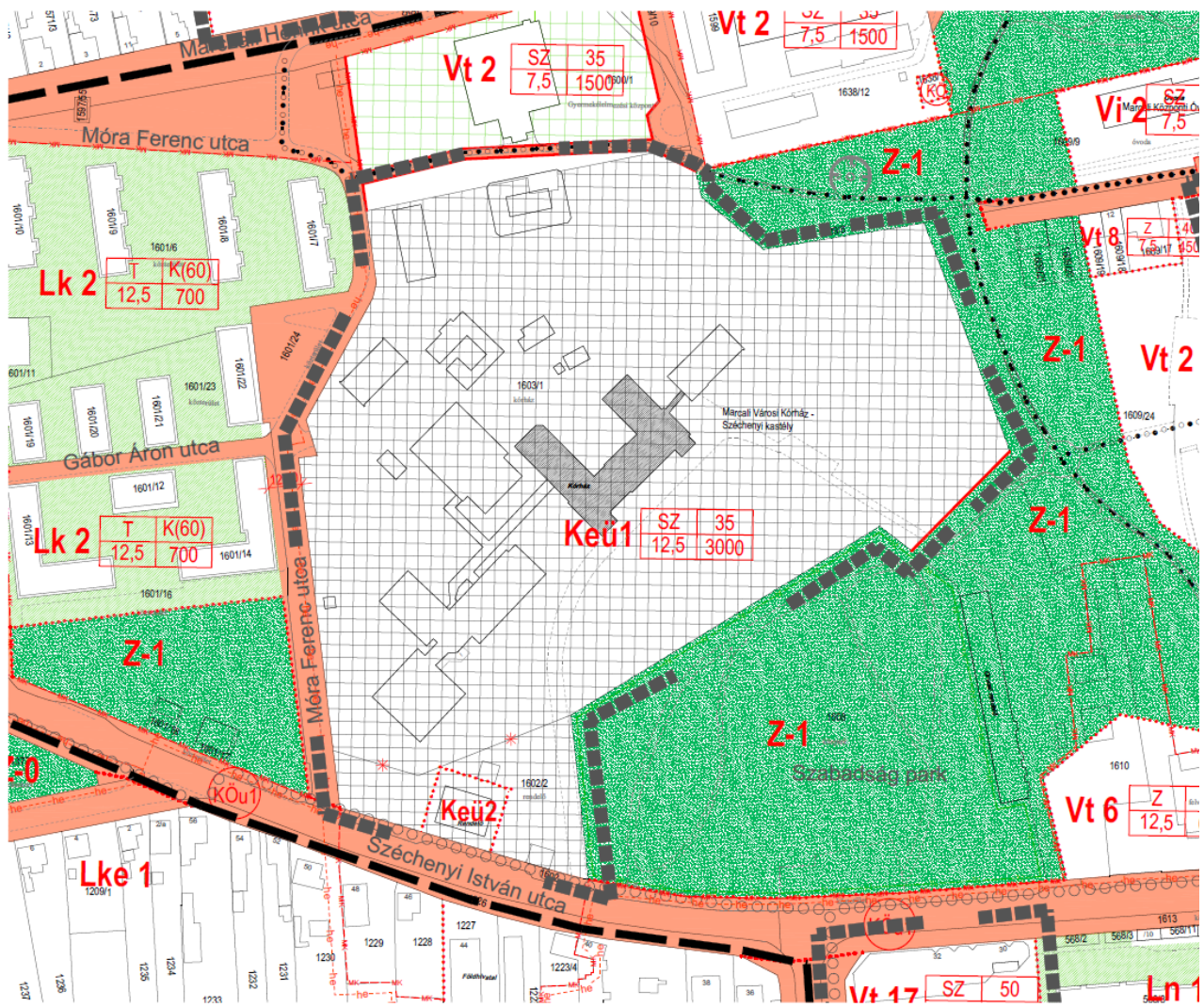
"

**3. §** A rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Dr. Sütő László  
polgármester

Bödöné dr. Molnár Irén  
Címzetes Főjegyző

1. melléklet a ..2019. (...) önkormányzati rendelethez



Az SZT-1 jelű Szabályozási terv (17. szelvény) módosítása  
Az 1.17. melléklet módosítása

### III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

#### 1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

##### 1.1. Településrendezési javaslatok

A település szerkezetében, területfelhasználási rendszerében változás nem történik, a Településszerkezeti terv nem módosul. A kórház telkének megosztása a kórház parkjában sem okoz változást, a tulajdonjogi megosztáshoz szükséges telekalakítás inkább csak eszmeinek tekinthető.

A módosításhoz a jelenlegi Keü jelű építési övezetből kell leválasztani egy új építési övezetet az orvosi rendelő számára. A jelenleg már megosztott 1603/2 hrsz-ú telekből kell kialakítani a kb. 780 m<sup>2</sup>-es telket, a maradék visszakerül a kórház területéhez.

Az új Keü jelű építési övezet a Keü2 jelet kapja, melynek paraméterei a következők:

Beépítési mód: szabadonálló

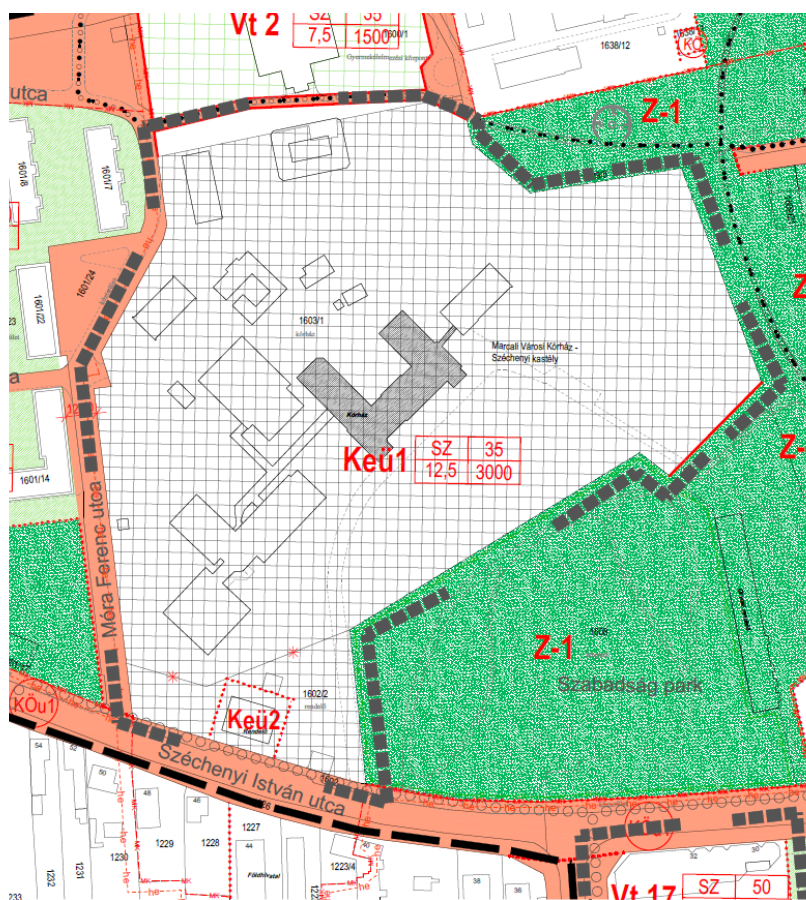
Min., telekméret: 700 m<sup>2</sup>.

Max. beépítési mérték: max. 40 %

Max. épületmagasság: 5,0 m

Min. zöldfelület: min. 40 %.

A szabályozási terven és a HÉSZ-ben a 26. § (2) bekezdésében a táblázat módosításra kerül Keü1 és Keü2 jelű építési övezetre.



Az új Keü1 és Keü2 jelű építési övezet



## 1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

A módosítással a Településszerkezeti terv nem módosul, csak a HÉSZ módosul az új építési övezetekkel.

A belterületi szabályozási terv 17-es szelvényén a hatályos terv készítése óta megosztott kórház telke két építési övezetbe kerül, az eredeti telek Keü1 jelű építési övezetbe, míg a 1603/2 hrsz-ú telek Keü2 jelű építési övezetbe kerül.

A terület a magasabb szintű területrendezési tervekben települési térségben fekszik, korlátozó térségi övezet nem érinti.

## 2. SZAKÁGI JAVASLATOK

### 2.1. Tájrendezési javaslatok

A módosítás a tájhasználatot, tájszerkezetet nem befolyásolja, miután a módosítás már különleges beépítésre szánt területen történik. A beépítés mértéke kismértékben nő, mert az orvosi rendelő meglévő épülete számára kell telket alakítani.

Védett, illetve védendő természeti érték a módosítással érintett területen nem található, de a kórház eredeti telkének helyi védettsége megmarad.

A módosítandó terület nem érintett tájképvédelmi övezettel, ugyanakkor a kórház helyi védett arborétumszerű park kiemelkedő értéke a városnak, táj- és településképvédelmi szempontból egyaránt jelentős.

Miután új beépítésre szánt terület a módosítás során nem keletkezik, ezért a biológiai aktivitásérték számítását nem kell elvégezni.

### 2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

A módosítás során a meglévő és tervezett zöldterületeket a módosítás nem érint.

## 3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A módosítás nem érint vagy eredményez közúti hálózati módosítást, az orvosirendelő megközelítése nem változik.

A tervezett módosítás a közösségi közlekedési hálózatra, kerékpárúthálózatra, gyalogos közlekedésre nincsenek befolyással, annak módosítását nem teszik szükségessé.

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

A hatályos tervekhez készült közlekedési alátámasztó munkarészek kiegészítése nem szükséges.

## 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 HÉSZ hírközlési előírásai nem változnak.

## 5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A terület már beépítésre szánt terület, szabályozott különleges terület, a módosítás új építési övezet kijelölésével jár, melynek során a módosítással érintett területek új építési övezetbe kerülnek a tulajdonviszonyok rendezése miatt.

A módosítás területe környezetterhelésre érzékeny területfelhasználást érint, de a telekalakítás, új építési övezet alakítás a környezetre hatással nem lesz.

A hatályos településrendezési eszközökben már bevezetett építési paraméterek megváltozása jelentős környezeti hatást várhatóan nem okoz, így a módosítás a település környezetminőségére káros hatással nem lesz.

## 6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A Településszerkezeti tervben módosítás nem történik.

## 7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Az 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 jelenlegi épületállomány nem változik.

## 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 TFK készítése során új Örökségvédelmi hatástanulmány nem készült.

A kórház eredeti telke (1603 hrsz)

A településkép védelméről szóló rendelet készítéséhez kapott adatszolgáltatás (Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály) alapján a kórház országosan védett épülete az egykori Széchenyi kastély.

azonosító	cím	név	védelem	helyrajzi szám
7996	Széchenyi utca 17.	Kórház, volt Széchenyi-kastély	Műemlék	1603
29309		Kórház, volt Széchenyi-kastély ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1601/7, 1601/6, 1601/22, 1601/23, 1601/17, 1601/14, 1601/16, 1601/24, 1226, 1448, 1608, 568/2, 1613, 1612/1, 1602, 1610, 1609/24, 1609/8, 1609/9, 1638/12, 1600/1

A kórház műemléki épületére a már megosztott telek külön építési övezetbe kerülése nincs hatással.

A kastély védelmét a hatályos Településrendezési terv biztosítja azzal, hogy területét és környezetét olyan területfelhasználási egységbe sorolta (különleges terület - egészségügyi terület), amely méltó az országosan védett épülethez, illetve annak környezetében nem ad lehetőséget olyan építészeti funkciók kialakítására, amely a műemlék értékét, látványát, állagát károsan megváltoztatná.

## TERVIRATOK



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



Ügyiratszám: 13125-1/2019

Tárgy: Településrendezési eszközök 4. sz.  
módosításának kezdeményezése

**141/2019. (IX.26.) számú képviselő-testületi határozat**

Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testülete kezdeményezi a településrendezési eszközök 4. sz. módosítását az alábbiak szerint:

- 1.) A kórház területén fekvő orvosi rendelő átvételét kezdeményezi az önkormányzat, ehhez önálló telek kialakítása szükséges. Ennek érdekében az építési övezeti előírásokat módosítani indokolt oly módon, hogy az orvosi rendelő telke különleges-egészségügyi területként új építési övezetbe kerüljön besorolásra.
- 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 s.k.**  
címetes főjegyző

A kivonat hiteles. Marcali, 2019. október 7.

*Bödöné dr. Molnár Irén*  
**Bödöné dr. Molnár Irén**  
címetes főjegyző



**Marcali Közös Önkormányzati Hivatal**

Tárgy: Főépítési feljegyzés a településrendezési eszközök 4. számú módosításához.

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

**Budapest  
Abonyi utca 8.  
1146**

Tisztelt Vezetőtervező Asszony!

A tervezési feladat 2019. szeptember 26-i ülésre készült előterjesztés szerint a 1603/2 hrsz-ú kórházingatlan megosztása, az ott lévő orvosi rendelő leválasztása külön övezetként. A hatályos tervi 3000 m<sup>2</sup> kialakítható telekméret helyett kb. 780 m<sup>2</sup>-es telekre lenne szükség (csak ehhez járul hozzá a vagyonkezelő).

Az új övezet a jelenlegi különleges egészségügyi területen belül kerüljön kialakításra 40 %-os beépítési mértékkel, max. 5,0 m épületmagassággal és min. 700 m<sup>2</sup>-es telekmérettel.

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 (a továbbiakban TFR) 3/A.§ (1) bekezdése alapján felhasználható a város honlapján megtalálható 2015-ben a Terra Stúdió Kft által a Településfejlesztési Koncepció, illetve az Integrált Településfejlesztési Stratégiához készült Megalapozó Vizsgálat (a továbbiakban: MV).

A TFR 3.§ (2) bekezdés értelmében a MV tartalmát a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell, de külön részletes szakági vizsgálatokra és szakági munkarészek kidolgozására nincs szükség.

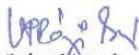
Nem szükséges a TFR 1. melléklet szerinti azon vizsgálatok elvégzése, melyek a teljes város területére vonatkoznak, illetve a vizsgált területet nem befolyásolják, mivel azokat a MV tartalmazza. A vizsgálatokat csak az orvosi rendelő környezetére vonatkozóan kell elvégezni.

A jóváhagyandó munkarészeket a TFR 4. mellékletének megfelelően kell kidolgozni. Az alátámasztó munkarészeket a TFR 5. mellékletének megfelelően értelem szerűen kérem kidolgozni.

Kérem, hogy a Véleményezési dokumentáció a fentiek alapján készüljön el.

Marcali, 2019. szeptember 27.

Tisztelettel:

  
Virányi István  
Marcali Város Főépítésze

Marcali Közös Önkormányzati Hivatal  
8700 Marcali, Rákóczi u. 11. Tel.: 85/501-050