

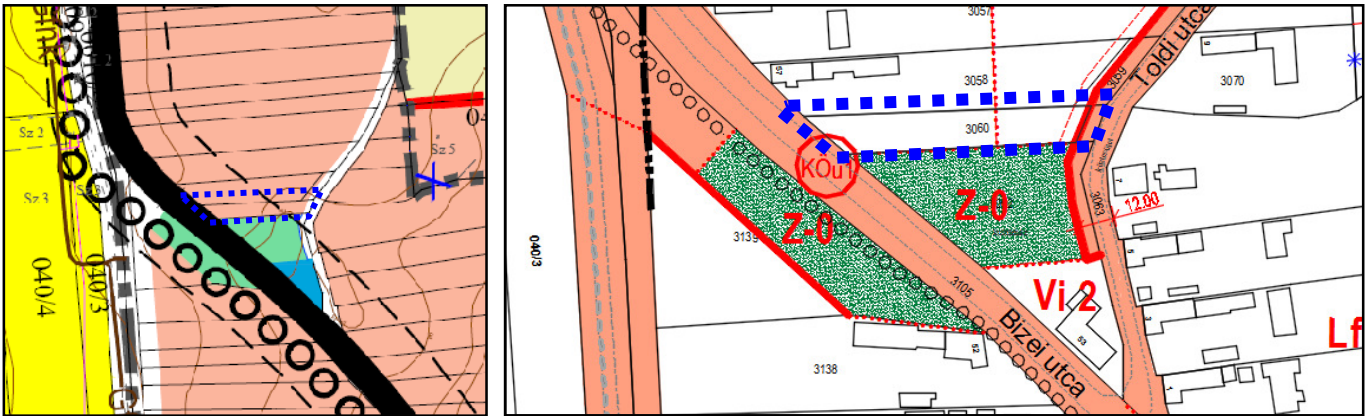


A feltáró út területe - bár valójában belterületi beépítetlen és beépített telkek területe - új beépítésre szánt terület, mivel a hatályos Településszerkezeti terv közlekedési területként, azaz beépítésre nem szánt területként jelöli.

Új beépítésre szánt terület kijelölése esetén, figyelembe kell venni a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: új Balaton törvény) vonatkozó előírásait. Az új Balaton törvény 12 § (1) bekezdés előírásainak a módosítás megfelel, azonban a (3) bekezdés alapján a terület növekmény 5 %-ának megfelelő zöldterület kijelölés szükséges.

Az új Balaton törvény 93.§ (7) bekezdése alapján azonban 10 %-os zöldterület kijelölés szükséges, mivel az 51.§ (1) bekezdés szerinti zöldterületi arány (5 %) nincs meg Marcaliban.

A minimális zöldterület így 474 m<sup>2</sup>, mely Marcali Bize településrészen a 3060 hrsz-ú területen, mely önkormányzati tulajdonú és már részben zöldterületként hasznosított területen biztosítható. A telek jelenleg falusias lakóterület Lf4 és Lf5 jelű építési övezetbe tartozik.



Hatályos Településszerkezeti terv és Szabályozási terv (SZT-1) kivonata

## **2. módosítás:**

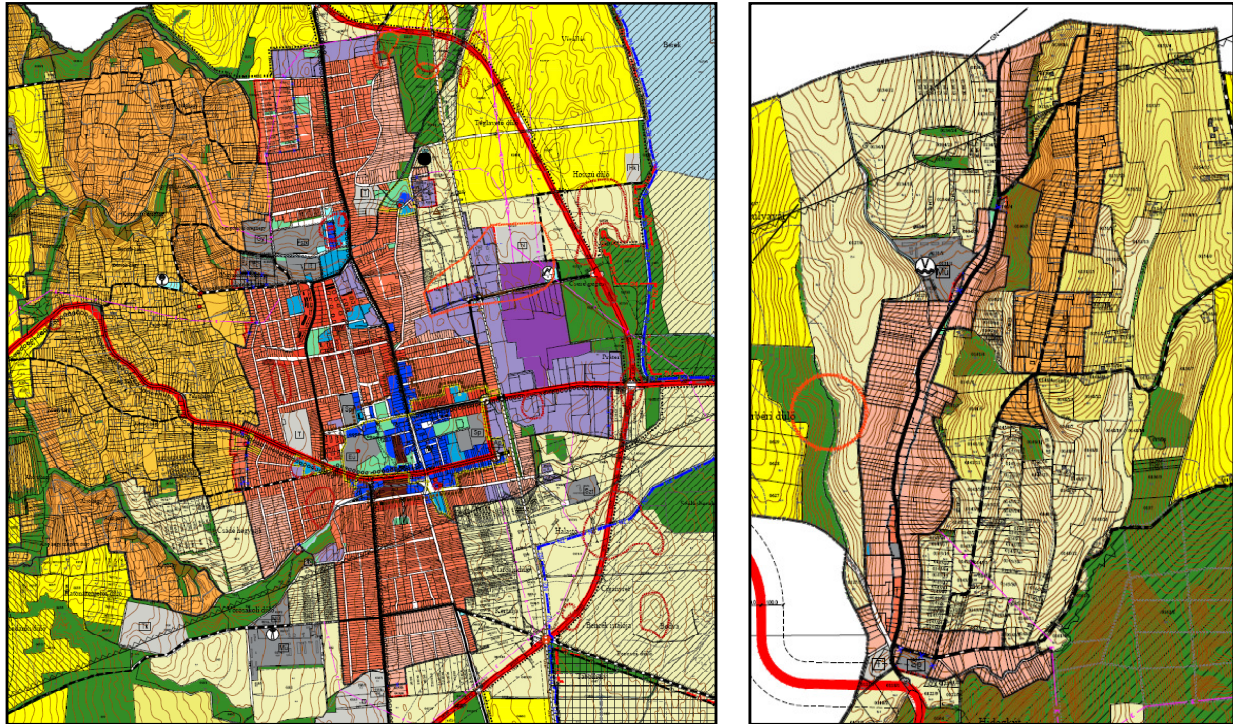
A módosítással érintett terület: Marcali központi belterület és Horvátkút kertvárosias lakóterületei.

**A módosítás célja:** A HÉSZ kertvárosias lakóterületbe sorolt építési övezeteinél (Lke1-Lke13) a szintterületi mutató bevezetése a nagytömegű lakóépületek megjelenésének megakadályozására. Másik cél az Lke1 jelű építési övezetekben (a központi belterületen 20 telektömb) a hatályos HÉSZ-ben szabályozott lakásszám csökkentése 4 db-ról 2 db-lakásra.

**A módosítás hatása:** A módosítással elkerülhetők a kirívóan hivalkodó, a kialakult utcaképből kiemelkedő tömegű épületek megjelenése. A módosításnak a környezetre káros hatása nem lesz.

Marcali központi belterületének nagyobbik része tartozik kertvárosias lakóterületbe. Horvátkút déli területén csak két, újabb beépítésű teleksora van kertvárosias lakóterületbe sorolva, a településrész inkább falusias beépítésű.

Lke1jelű építési övezet a központi belterület minden részén előfordul, összesen 20 jellemzően már beépült tömböt érint, ezekben kerülne korlátozásra a lakásszám, hogy a még beépítetlen telkeken ne épüljön a kialakult lakóövezetben zavaróan intenzívebben használt épület. A többi lakóövezetben ilyen lakásszám építésére nincs igazán igény, vagy lehetőség, illetve a még beépítetlen tömbökben kevésbé zavaró az esetleges nagyobb lakásszám. A bevezetendő szintterületi mutató amúgy is korlátozó tényező lesz a kialakítható szintterület tekintetében.



Marcali központi belterület és Horvátkút kertvárosias lakóterületei

### KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉRTÉKELÉSE Marcali Településrendezési eszközök 5. módosításához

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 1.§ (3) bekezdés b) pontjában adott felhatalmazás alapján a **környezeti vizsgálat** szükségességének eseti meghatározásához a Kr. 4.§(2) bekezdése alapján, a terv kidolgozójának *ki kell kérnie a környezetvédelemért felelős szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás, illetve attól függően szükséges-e környezeti vizsgálat készítése.*

**A módosítás várható környezeti hatásai a Kr. 2. mellékletében felsorolt szempontokat figyelembe véve:**

**1.A terv, illetve program milyen mértékben**

**1a) szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan;**

*Tényleges változás a módosítás során egy lakótömbben tervezett feltáró út megszüntetése, az út területének visszasorolása közlekedési területből kertvárosias lakóterületbe. Valójában a tervezett feltáró út belterületi meglévő telkeken halad, egy beépített lakótelket is érint, melynek a kisajátítása így elkerülhető. A módosítással új beépítésre szánt terület keletkezik, kivett beépítetlen területen. Az új Balaton törvény szabályai alapján a biztosítandó 10 % zöldterület Marcali Bize meglévő zöldterülethez kapcsolódó területen biztosítható.*

*További módosítás a HÉSZ kertvárosias lakóterületeit érinti, szintterületi mutató kerül bevezetésre és az Lke1 jelű építési övezetben korlátozásra kerül a lakásszám 4 db -ról 2 db lakásra.*

*A módosítás a kialakult területhasználatra, annak jellegére, méretére és környezete hasznosítására jelentős környezeti hatással nem lesz.*

**1b) befolyásol más tervet vagy programot - ideértve azt is, ha az a tervhierarchiában elfoglalt helyéből következik -, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;**

A településrendezési eszközök módosítása más tervekre, programokra hatással nem lesz.

**1c) fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére;**

A területekkel való takarékos bánásmód fontos szempont, de a tömbfeltáró út megszüntetésével a tömbbelső lakóterületi hasznosítási lehetősége megmarad.

**1d) vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak;**

A módosítással érintett terület környezetében környezeti problémák nincsenek, a tervezett fejlesztések a vonatkozó jogszabályok betartása esetén környezetvédelmi konfliktust nem okoznak.

**1e) jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából.**

A módosítás a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő közösségi jogszabályok által meghatározott követelményeket nem érint.

**2. A várható környezeti hatások**

**a) időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján;**

Tekintettel arra, hogy a gyakorlati területfelhasználásban lényeges változás nem történik, a tervezett módosítás visszafordíthatatlan környezetvédelmi konfliktusokat nem okozhat.

**b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;**

Mivel a tervezett módosítás által környezetszennyező hatás nem keletkezik, így azok összeadódása vagy felerősítése sem várható.

**c) az országhatáron átterjednek;**

Országhatáron átterjedő hatásról nem beszélhetünk.

**d) olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.);**

A tervezett módosításoknak környezeti hatásai nem várhatók, így a helyi lakosság egészségére, a környezetre kockázatot nem jelenthetnek.

**e) nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve);**

A tervezet csak a jelenleg is lakóterületen szünt meg egy tervezett összeköttetést, összességében területi változás csak elvi szinten történik, a valós területhasználat nem módosul.

**f) olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek;**

A módosítás belterületen történik, védett és védelemre érdemes természeti területet, Natura 2000 területet nem érint. Az új Balaton törvény szerinti ökológiai hálózat övezetei a módosítás területeire nem fednek rá, tájképvédelmi szempontból sem érintett a módosítás területe.

**g) feltételezhetően a 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő;**

Olyan társadalmi, gazdasági folyamatokat nem vált ki, vagy ösztönöz a módosítás, amely közvetett módon környezeti következménnyel járhatnak. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése nem várható.

A környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítése vagy korlátozása nem várható. A helyi adottságoknak megfelelő optimális térszerkezettől, területfelhasználási módtól való eltérés nem következik be.

A helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományokat nem gyengíti, így a táj eltartó képességét nem gyengíti. A természeti erőforrások megújulását a módosítás nem korlátozza, mivel a változás már művelésből kivett területen történik, így termőföld igénybevételével nem jár.

A térségi és helyi jelentőségű természeti erőforrások használatára a módosítás hatással nem lesz.

A módosítások olyan társadalmi, gazdasági és környezeti változásokat nem okoznak, amelyek a település, illetve a térség fenntartható fejlesztésére hatással lenne. A természeti adottságokhoz igazodó tájhasználatra és a helyi történeti településszerkezetre a módosítás kedvezőtlen hatással nem lesz.

***h) a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása meghiúsul, a vizek vagy a védett területek állapotromlása következik be.***

A vízgyűjtő gazdálkodásra a módosítás hatással nem lesz, a felszíni vizek és felszín alatti vizek védelmét nem befolyásolja a módosítás.

### ***3. A várhatóan érintett terület értékes, illetve sérülékeny, mert***

#### ***a) a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges;***

A környezeti elemekre, rendszerekre a módosítás hatással nem lesz. A termőföld védelmét nem érinti, mivel már művelésből kivett területeket érint. A módosítással érintett területen, közvetlen és tágabb környezetében műemlék és régészeti lelőhely nem található.

#### ***b) a területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van;***

A módosítással érintett kertvárosias területen és tágabb környezetében olyan létesítmény nem található, amelynek környezetszennyező hatása lenne.

#### ***c) a terület hasznosítása, használata intenzív (mint pl. intenzív mezőgazdasági, erdőgazdasági termesztés, termelés, sűrűn beépített terület stb.).***

A tervezett igénybevétel településrendezési, településfejlesztési szempontból nem intenzív, a beépítési mérték nem változik.

### **Összefoglalásul:**

A hatályos településrendezési eszközökben már kijelölt tervezett feltáró út megszüntetése és területének visszaszorítása lakóterületbe, valamint a lakóterületekre vonatkozó HÉSZ módosítás jelentős környezeti hatást várhatóan nem okoz, így a módosítás a település környezetminőségére káros hatással nem lesz.

A fentiek alapján a településrendezési eszközök módosításához külön környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt.



Ügyiratszám: 2451-1/2020

Tárgy: Településrendezési eszközök 6. sz.  
módosítása

**35/2020. (II.20.) számú képviselő-testületi határozat**

Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testülete kezdeményezi a településrendezési eszközök 6. sz. módosítását az alábbiak szerint:

1. A Noszlópy utca-Nagygombai utca-Táncsics utca által határolt tömbbelső feltárásának megszüntetése, melynek következtében az ide tervezett tömbfeltáró út elhagyásra kerül, valamint a 2357 hrsz-ú ingatlan visszaminősül lakótelekké, továbbá a Nagygombai utca keleti fele az északról becsatlakozó tömbfeltáró útig eredeti szélességében kerül újra szabályozásra.

2. A Helyi Építési Szabályzat kerüljön módosításra a kertvárosias lakóterület építési övezet tekintetében oly módon, hogy az építhető maximális lakásszám négyről kettőre csökkenjen, továbbá kerüljön bevezetésre a kertvárosias lakóterület építési övezetben a szintterületi mutató a nagy tömegű, többlakásos lakóépületek építési lehetőségének korlátozása érdekében.

3. Az érintett terület Marcali Város központi belterülete és Horvátkút városrész. A településrendezési terv módosítása során a településszerkezeti terv is változik, ezért a településfejlesztési és településrendezési, valamint a településképi dokumentumok partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 4/2017 (III.02.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése szerinti partnerek vesznek részt az eljárásban.

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 sk.**  
címetes főjegyző

A kivonat hiteles. Marcali, 2020. február 21.

*Bödöné dr. Molnár Irén*

**Bödöné dr. Molnár Irén**  
címetes főjegyző





**Marcali Város Önkormányzata Polgármesterének  
47/2020.(V.20.) számú határozata**

Marcali Város Önkormányzatának Polgármestere - figyelemmel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében foglaltakra, valamint a Kormány által a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelettel Magyarország egész területére kihirdetett veszélyhelyzetre - a Képviselő-testület hatáskörének gyakorlása körében, valamint 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 feladatkörének gyakorlása során eljárva az önkormányzat településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában a következők szerint határozok:

Tekintettel arra, hogy Marcali Város településrendezési eszközeinek módosítására irányuló kérelmét Bebesi Lászlóné és dr. Bebesi Erika kezdeményező megváltoztatta, módosította, a Képviselő-testületnek az 5. sorszámú kezdeményezők kérésére és költségvállalása mellett elhatározott településrendezési eszközök módosítására irányuló szándékát visszavonom és az erről szóló 34/2020.(II. 20.) számú képviselő-testületi határozatot hatályon kívül helyezem.

Egyidejűleg a 6. sorszámú jegyzett, a 35/2020.(II. 20.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településrendezési eszközök módosítása sorszámát 5. sorszámra módosítom.

Egyebekben a 35/2020.(II. 20). számú képviselő-testületi határozatot változatlan tartalommal hatályában fenntartom.

### **INDOKOLÁS**

Bebesi Lászlóné és dr. Bebesi Erika 2020. február 7-én kelt levélben beruházói szándékukra tekintettel kérelemmel fordultak a Képviselő-testülethez Marcali Város településrendezési eszközeinek módosítása okán.

A Képviselő-testület támogatta a kezdeményezést és a kezdeményezők költségvállalása mellett a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás 5. sorszámú való megindításáról döntött.

A kezdeményezők időközben megváltoztatták, módosították a Képviselő-testület által támogatott településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelmüket. A szabályozás megváltoztatásának előkészítési költségeire, finanszírozására nem kívántak szerződést kötni.

Ugyanakkor 6. sorszámon folyamatban van a településrendezési eszközöknek egy másik módosítása, amelyet előrehaladottsága, az eljárás egyértelmű lefolytathatósága, valamint a településrendezési eszközök módosításainak követhetősége érdekében indokolt 5. sorszámon jegyezni.

Hatáskörömet jelen döntés meghozatalára a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, valamint a Kormány által a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelettel Magyarország egész területére kihirdetett veszélyhelyzet alapozza meg.

Marcali, 2020. május 20.

Dr. Sütő László  
polgármester

