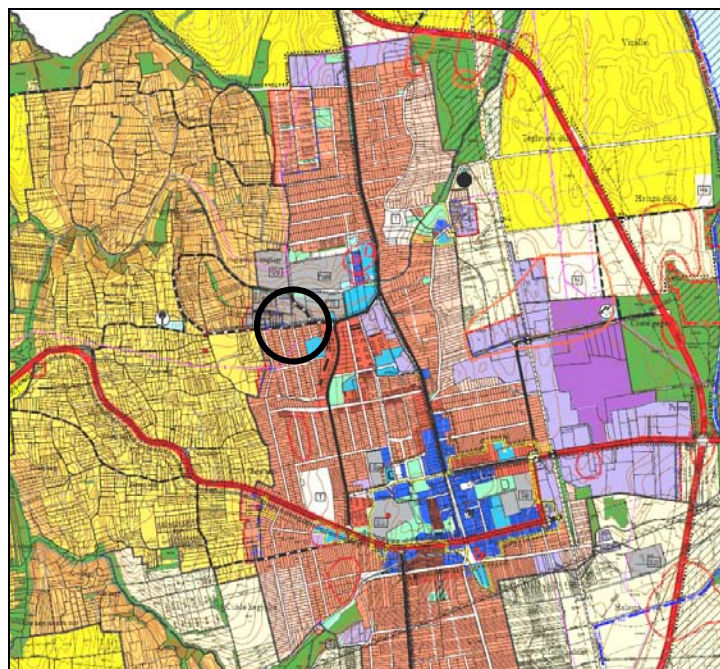


# MARCALI VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 6. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

### VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ




# MARCALI VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 6. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

### VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

**MEGBÍZÓ:** **MARCALI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**  
8700 Marcali, Rákóczi u. 11.  
Polgármester: Dr. Sütő László  
Főépítész: Horváth Rita

**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



Kovács Beáta  
vezető településrendező tervező  
TT/1, TR 01-8941



Budapest, 2021. november

## TARTALOMJEGYZÉK

### BEVEZETÉS

## I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

### 1. HELYZETFELTÁRÓ 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
- 1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely - 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 TEVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA
5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK

### A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA (Rendelettervezet)

## III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

### 1. A KÖRNYEZETALKÍTÁS TERVE

- 1.1. Településrendezési javaslatok, a kapcsolódó településfejlesztési döntés és a tulajdonosi szándékok
  - 1.1.1. *Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer*
- 1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései
  - 1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása
  - 1.2.2. *A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása*
  - 1.2.3. *A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása*
  - 1.2.4. *A településképvédelmi dokumentumokkal való összhang bemutatása*

### 2. SZAKÁGI JAVASLATOK

- 2.1. Tájrendezési javaslatok
  - 2.1.1. *Tájhasználat, tájszerkezet javaslata*
  - 2.1.2. *Természetvédelmi javaslatok*
  - 2.1.3. *Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok*
  - 2.1.4. *Biológiai aktivitásérték változása*
- 2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

### **3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK**

- 3.1. Közúti hálózati kapcsolatok
- 3.2. Főbb közlekedési csomópontok
- 3.3. Belső úthálózat
- 3.4. Közösségi közlekedés
- 3.5. Kerékpáros közlekedés
- 3.6. Főbb gyalogos közlekedés
- 3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás

### **4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK**

### **5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK**

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

### **7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**

### **8. BEÉPÍTÉSI TERV**

### **9. ÖRÖKSÉGVÉDELEM**

## **MELLÉKLETEK, TERVIRATOK**

73/2021. (X.28.) sz. Képviselő-testületi határozat

Főépítész feljegyzés

## BEVEZETÉS

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a település teljes területére vonatkozó településszerkezeti tervet a 98/2013. (VI. 27.) képviselőtestületi határozattal, a helyi építési szabályzatot, valamint a kül- és belterület szabályozási tervet a 11/2013.(VI.28.) önkormányzati rendelettel fogadta el.

Módosításokra került sor 2016-tól 2020-ig több ízben, melyek a 26/2016. (XI.09.), a 19/2017. (IX.22.), a 14/2018. (IX.21.), a 14/2019.(IV. 26.), a 3/2020. (I. 24.) és a 32/2020. (XII.2.) önkormányzati rendeletekkel kerültek elfogadásra.

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 az 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 (a továbbiakban: 314/2012. Korm.rendelet) 3/A.§ (2) és (3) bekezdései, illetve az önkormányzati főépítész feljegyzése alapján (Ld. Melléklet).

Jelen módosítás a 314/2012. Korm. rendelet szerinti „Egyszerűsített eljárás” szabályai szerint kerül véleményezésre.

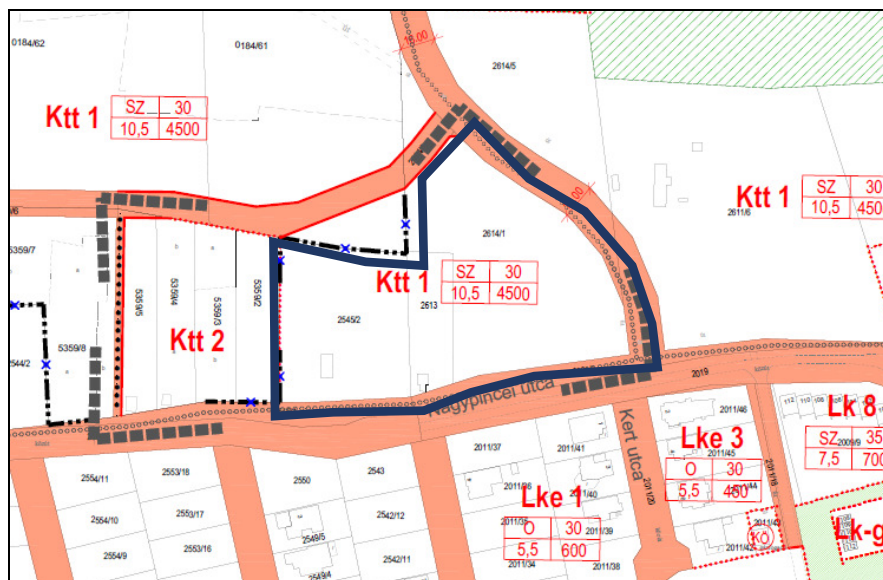
### A módosítással érintett terület:

A tervezési terület lehatárolását alapvetően a hatályos szabályozási terven jelölt meglévő és tervezett közterületek rendszere határozza meg. A tervezési terület lehatárolása ezzel összhangban a Nagypincei utca, a Gizella utca, a 2614/3 hrsz-ú telken induló tervezett kiszolgáló út területe és az 5359/5 hrsz-ú telket is érintő tervezett gyalogút által határolt terület.

A tervezési területen belül a változással érintett terület a Nagypincei utca –Gizella utca kereszteződésénél lévő 2614/1, 2613, 2545/2 hrsz-ú telkek által meghatározott telekcsoport (a továbbiakban: telekcsoport).

Jelmagyarázat:

- ■ ■ tervezési terület
- változással érintett terület



### A módosítás célja:

A módosítás a telekcsoport területfelhasználásának és építési jogainak a megváltoztatását szolgálja.

Marcali Város Önkormányzata a 2614/1 hrsz-ú telek tulajdonosa kérelmének támogatásával összefüggésben a telekcsoport (különleges terület - turisztikai terület Ktt1 jelű építési övezete) településközpont területfelhasználásba történő módosítását határozta el a 73/2021. (X. 28.) sz. Kt. határozattal, mely határozat a szabályozási koncepciót is tartalmazza az alábbiak szerint:

- „a telkek Ktt1 jelű különleges terület – turisztikai terület építési övezetből Vt1 jelű településközpont terület építési övezetbe kerülnek átsorolásra;

- az 5359/2, 5359/3 és 5359/5 hrsz-ú ingatlanok továbbra is Ktt2 jelű különleges terület – turisztikai terület építési övezeti besorolásban maradnak;
- a településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása egyszerűsített eljárással történik;
- a Képviselő-testület előzetesen nem tartja szükségesnek környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását,
- a tervezéssel érintett terület a Nagypincei utca, Gizella utca, a szabályozási terven északról tervezett út, valamint a szabályozási terven nyugatról jelölt gyalogút által határolt terület legyen;
- a partnerek a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 4/2017. (III.02.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése szerint vesznek részt az eljárásban.”

Az idegenforgalmi célú hasznosítás elősegítése érdekében Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének 194/2011. (XII.15.) Kt. határozata alapján került átsorolásra a szóban forgó terület Vk-5 és Lke-2 jelű építési övezetből Ktt1 jelű építési övezetbe és ennek megfelelő különleges terület-turisztikai terület felhasználásba. Eltelt 10 év és az idegenforgalmi hasznosítás azóta sem valósult meg, mivel a jelenleg hatályos építési övezet a korábbi használati lehetőségek megvalósítását és egyes meglévő funkciók fejlesztését is ellehetleníti.

A telekcsoport és környezetének használata máig nincs összhangban a hatályos tervben meghatározott településrendezési célokkal. A telekcsoport tulajdonosai az önkormányzati döntésben szereplő támogatással a területet településközpont terület (Vt) területfelhasználásnak megfelelően kívánják hasznosítani.

#### **A módosítás hatása:**

A módosítás már beépítésre szánt területen történik, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A területen a vegyes területfelhasználás meghatározása illeszkedik a környező területek rendeltetési és beépítettségi adottságaihoz. **Az újonnan meghatározott építési övezetben a beépítési paraméterek intenzitása csökken, az építési övezet többlet beépítést nem tesz lehetővé.** A megvalósítani tervezett funkciók az épített-, a táji- és társadalmi környezetet érintő hatása egyaránt kedvezőbb a Ktt1 jelű építési övezet által megvalósítható turisztikai rendeltetések bármelyikénél.

## I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Marcali Város Önkormányzata 2015-ben készítette el a Településfejlesztési koncepciót (TFK), illetve az Integrált Településfejlesztési Stratégiát (ITS), melyekhez Megalapozó Vizsgálat (MV) készült. Mindhárom dokumentumot egy tervezőcsoport készítette el (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 Megalapozó Vizsgálat egyes részeit is figyelembe vettük a 314/2012. Korm. rendelet 3/A.§ (2) és (3) bekezdései alapján.

A hatályos településrendezési eszközök a 314/2012. Korm. rendelet jelmagyarázata alapján készültek, a hatályos országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) figyelembevételével. Marcali Város Helyi Építési Szabályzata a 11/2013. (VI.28.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: HÉSZ) került elfogadásra. Módosításra került sor 2016-tól 2020-ig több ízben, melyek a 26/2016. (XI.09.), a 19/2017. (IX.22.), a 14/2018. (IX.21.), a 14/2019. (IV. 26.), a 3/2020. (I. 24.) és a 32/2020. (XII.2.) önkormányzati rendeletekkel kerültek elfogadásra.

Az egységes szerkezetű tervek és a HÉSZ 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 Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó munkarészek erre a területre készülnek a 314/2012. Korm. rendelet 16.§ (6) bekezdés előírásának megfelelően.

### 1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

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

A 84/2015. (IV.16.) számú határozattal elfogadott, Településfejlesztési Koncepcióhoz és Integrált Településfejlesztési Stratégiához elkészült Megalapozó Vizsgálatban (a továbbiakban **MV**) részletesen kifejtésre került a fejezet.

Kiegészítés nem szükséges.

A tervezési terület Marcali belterületének észak-keleti részén, a települési belterület határán a Marcali Városi Fürdő és Szabadidőközpont és a lakóterület között húzódó jellemzően beépítetlen területi sáv központi részén helyezkedik el. A területet a Nagypincei utca és a Gizella utca tárja fel, amelyek a Noszlopy Gáspár utcáról a Berzsényi utcán keresztül közelíthető meg.

#### 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 módosítással 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 továbbiakban: OTrT). 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 a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (a továbbiakban: BKÜTrT), melynek övezetei nem fednek a területre.

#### 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 településfejlesztési koncepció 3.3.1. fejezete részcelként határozza meg a „2. Fenntartható és élhető város” célt, melyen belül az F3 Minőségi lakókörnyezet megteremtése az egyik lehetséges beavatkozás. A koncepció ezt a beépített és beépítésre szánt területek fejlesztésével kívánja megoldani, sokszínű lakókörnyezet kialakításával, ahol preferált a magasabb életminőséget nyújtó lakóövezetek kialakítása is.

A terület a fejlesztési területek lehatárolása alapján a Tf1 területbe tartozik, mely alapvetően turizmusfejlesztést irányozza elő:

„2. Gombavölgy-Turisztikai fejlesztési területen (Tf1) a fejlesztés céljai:

- turizmusfejlesztés közlekedésfejlesztéssel, vendégfogadás feltételeinek megteremtése, attrakciófejlesztés,
- utcahálózat kiépítése,
- szálláshelyfejlesztés,
- városközpont megközelíthetőségének javítása”

Ezen koncepcionális elhatározásokkal a tervezett módosítás összhangban van, a vegyes területfelhasználás és építési övezet, a jelenleginél vegyesebb rendeltetési kört biztosít, ezért a koncepció céljait jobban szolgálja.

### 1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

A módosítás vonatkozásában a képviselő-testület 73/2021. (X.28.) számú határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításáról. Jelen tervezet a tervezéshez egyértelmű keretet meghatározó szabályozási koncepció és a már ismertetett képviselő-testületi döntés alapján készült. Településrendezési szerződés is hatályban van, melyet a 2614/1 hrsz-ú telek tulajdonosaival kötött az önkormányzat a telek Vt1 jelű településközpont terület építési övezetbe sorolása érdekében. Ehhez a tulajdonos részéről Telepítési Tanulmányterv is benyújtásra került.

## 1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

### 1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök és megállapításaik

Marcali Város Településszerkezeti Tervét (a továbbiakban: TSZT) 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 tervezési terület a jelenleg nagyrészt beépítetlen beépítésre szánt különleges terület-turisztikai terület központi tengelyében található. A területfelhasználási egységet délről kertvárosias és kisvárosias lakóterület, északról különleges terület – gyógyszálló, illetve különleges terület - Fürdő és szabadidőközpont beépítésre szánt területek ölelik körbe.

A módosítással érintett telekcsoportot a Nagypincei utca – Gizella utca, a szabályozási terven északról tervezett kiszolgáló út, valamint nyugati irányból a Ktt2 jelű építési övezetbe sorolt építési telkek határolják. A Nagypincei utcát és a Gizella utcát a TSZT külterületi feltáró útként jelöli.

A TSZT a határoló utakon térségi jelentőségű kerékpárutat határoz meg, a terv a területre védelmi- és korlátozó elemet nem jelöl. . A TSZT a területet beépítésre szánt Tt jelű Különleges terület – Turisztikai területként határozza meg, beépítési sűrűséget nem jelöl, így az OTÉK-ban meghatározott 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> érték érvényes.

A HÉSZ melléklete a Szabályozási Terv (a továbbiakban: SZT) a telket Ktt1 jelű különleges terület - turisztikai terület építési övezetbe sorolja.

A telekcsoportot északi irányból határoló tervezett kiszolgáló út szabályozása a 0184/61 hrsz-ú telket kettészeli, a 2614/1 hrsz-ú telket egy körülbelül 3 méter szélességű szakaszon érinti. A szabályozási vonal ezen 2614/1 hrsz-ú telket érintő szakasza a kiszolgáló út fordulási ívét biztosító kiszögelés.

Az SZT a Gizella utca szélességét 16 m-ben jelöli, bővítést nem tervez a szélességi adat tájékoztató jellegű.

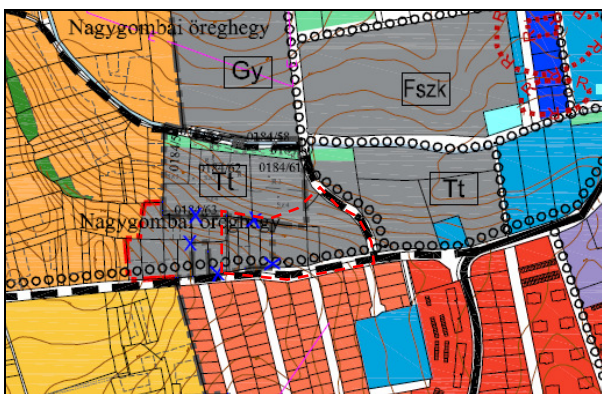
Az SZT a 0184/61 hrsz-ú telek Ktt1 jelű építési övezetben lévő telekhatára mentén a meglévő belterületi határ megszüntetését irányozza elő, rögzítve ezzel, hogy a telek ezen része belterületbe vonható.



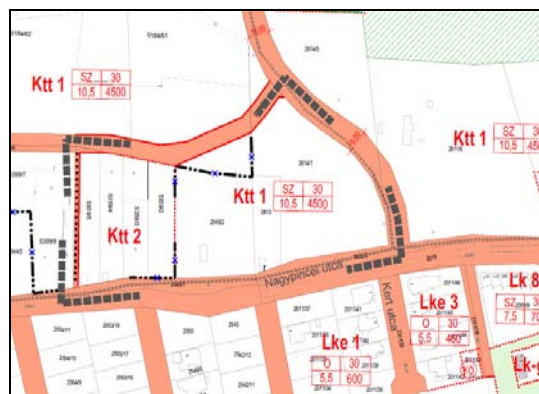
**A tervezési terület és a határoló meglévő és tervezett közterületeket érintő megállapítások:**

A Gizella utca telke, a földhivatali ingatlannyilvántartás, és így az SZT – n ábrázolt „közlekedési terület” nyomvonala eltér a meglévő állapot szerinti nyomvontól, a terv felülvizsgálata során a szabályozási elemek geodéziai bemérés alapján pontosítandó.




























Az SZT-ről hiányoznak a szabályozási vonalak méretei, ezt jelen tervezés során pótolni szükséges. Ahol az SZT a meglévő telekhatáron szabályozási vonalat jelöl, jelen tervezés során a szabályozási vonalszakasz törlése szükséges, mert megtévesztő.



Hatályos Településszerkezeti Terv kivonata



Hatályos Szabályozási Terv (SZT-1) kivonata

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
|    | Kisvárosias lakóterület                                |   | Tervlapon szabályozott terület határa   |
|    | Kertvárosias lakóterület                               |  | Tervezett szabályozási vonal            |
|  | Falusias lakóterület                                   |  | Övezet / építési övezet határa          |
|  | Településközpont terület                               |  | Közlekedési célú közterület/zöldterület |
|  | Intézmény terület                                      |  | Megtartandó, kialakítandó zöldfelület   |
|  | Kereskedelmi, szolgáltató terület                      |  | Gyalogút                                |
|  | Egyéb Ipari terület                                    |  | Megszűnő belterülethatár                |
|  | Eü Különleges terület - Egészségügy terület            |  | Belterületi határ meglévő               |
|  | Fszk Különleges terület - Fürdő és szabadidő központ   |  | Belterületi határ tervezett             |
|  | Gy Különleges terület - Gyógy szálló                   |  | Különleges terület, turisztikai terület |
|  | Ap Különleges terület - Autóbusz pályaudvar            |  |   |
|  | Mü Különleges terület - Mezőgazdasági üzemközpont      |  |   |
|  | Egü Különleges terület - Erdőgazdasági üzemközpont     |  |   |
|  | Hull Különleges terület - Hulladékgazdálkodási központ |  |   |
|  | Szt Különleges terület - Szennyvíztisztító telep       |  |   |
|  | Sp Különleges terület - Sportterület                   |  |   |
|  | Tt Különleges terület - Turisztikai terület            |  |   |

Többek között a HÉSZ következő – kéken kiemelt szöveggént jelölt - előírásai érvényesek a Ktt1 jelű építési övezetre:

**39. Különleges terület-turisztikai terület (Ktt)**

„(1) A Különleges terület- turisztikai terület, a Szabályozási terven „Ktt” jellel szabályozott terület, mely az üdülést és a helyi lakosságot egyaránt szolgáló turisztikai, szórakoztató, szabadidős, kulturális, sportolási, rekreációs, közösségi rendezvények építményei, továbbá szállásépületek, kemping és az ezekhez kapcsolódó kereskedelmi szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A gyótapusztai Ktt2\* jelű építési övezet elsősorban az erdőhöz és a védett természeti területekhez kötődő szállás, oktatás, ismeretterjesztés, bemutatás építményeinek elhelyezésére szolgál.

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

| övezeti jele | beépítés módja | legnagyobb beépítettsége % | legnagyobb épületmagasság m | legkisebb területe m <sup>2</sup> | minimális zöldfelületi aránya % |
|--------------|----------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 1. Ktt1      | SZ             | 30                         | 10,5                        | 4500                              | 40                              |
| 2. Ktt2      | SZ             | 25                         | 7,5                         | 3000                              | 40                              |
| 3. Ktt2*     | SZ             | 25                         | 7,5                         | 3000                              | 40                              |
| 4. Ktt3      | O              | 30                         | 7,5                         | 2000                              | 40                              |

(4) Új épület a Ktt1 és Ktt2 építési övezetben legalább részlegesen közművesített építési telken, a 19. § (11) bekezdés szerinti feltétellel, Gyótapusztai Ktt2\* és Horvátkút Ktt3 építési övezetében legalább részleges közművesítéssel és a 11. § (6) bekezdése szerinti feltételekkel létesíthető.

(5) Az elő- oldal- és hátsókert minimális mélysége 10 m.

(6) Az építési övezetek területén a zöldfelületet parkszerűen kell kialakítani és fenntartani.”

### 1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításaiból megvalósult elemek

A hatályos TSZT a területet beépítésre szánt különleges terület - turisztikai területbe sorolja. A területfelhasználást a 194/2011. XII.15. településfejlesztési döntés alapján módosította a hatályos terv a Vk (központi vegyes) és Lke (kertvárosias lakó)területfelhasználásból, az idegenforgalmi hasznosítás azóta sem valósult meg.

A település ezen része alközpontiányos a vegyes területfelhasználás korábbi megszüntetését megalapozottságát az elmúlt évek nem támasztották alá.

A területtel szemközt a TSZT által meghatározott kertvárosias lakóterület, a fejlesztési céloknak megfelelően folyamatosan beépül, családi házas jelleggel.

A hatályos településrendezési eszközök átfogó felülvizsgálata során a tervezési területre és a környezetére meghatározott területfelhasználási rendszer és közlekedési feltárási javaslat felülvizsgálata egyaránt indokolt.



*A módosítással érintett terület légifotón*



*Nagypincei utca – Kert utca kereszteződése, jobbra a módosítással érintett telek, balra a lakóterületi beépítés*



*Nagypincei utca – Kert utca sarkán lévő, közeli modern lakóépület*



*A Nagypincei utca és tervezéssel érintett telek*

### **1.7-1.11. fejezetek**

A 314/2012. Korm. rendelet 1. melléklete szerinti 1.7.-1.11. pontig történő MV munkarészek a Településfejlesztési Konceptióhoz (TFK) elkészültek, azokat a jelen módosítás során kiegészíteni, aktualizálni nem szükséges.

### **1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata**

#### **1.12.1. Természeti adottságok**

A város természeti adottságait a Településfejlesztési Konceptióhoz elkészült MV 1.12. fejezete részletesen elemzi. A módosítás belterületen van és beépítésre szánt területet érint.

A módosítás során beépítésre szánt terület módosítása történik, területfelhasználás váltással. A természeti adottságok tekintetében a módosítás változást nem indukál.

#### **1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet**

Ld. a Településfejlesztési Konceptióhoz elkészült MV 1.13.2.1. fejezetben.

A város egészére vonatkozó értékelést ld. a Településfejlesztési Konceptióhoz elkészült MV 1.13.2.2. fejezetében.

A tervezési terület belterületen van, teljes egészében már művelés alól kivett terület. A módosítással a tájhasználatban változás nem történik.

#### **1.12.3. Védett táji-, természeti értékek, területek**

A város egészére vonatkozó értékelést ld. a Településfejlesztési Konceptióhoz elkészült MV 1.13.3. fejezetében. A módosítással érintett területen és környezetében védett természeti érték nem található.

Az OTrT szerinti Tájképvédelmi terület övezete és a BKÜTrT szerinti Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete a módosítás területét nem érinti.

A módosítás Natura 2000 területet, védett és védelemre érdemes élőhelyeket nem érint.

Az országos ökológiai hálózat a módosítandó területet nem érinti.

#### **1.12.4. Tájhasználati problémák értékelése**

A módosítás beépítésre szánt területen van, tájhasználati problémák nincsenek.

#### **1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata**

A város egészére vonatkozó vizsgálatot ld. a Településfejlesztési Konceptióhoz elkészült MV 1.14. fejezetében. Értékes zöldfelület a módosítással érintett területen nem található.

#### **1.14. Az épített környezet vizsgálata**

##### **1.14.1. Területfelhasználás és a terület jelenlegi felhasználásának vizsgálata**

A területfelhasználási adottságok elemzését az 1.6. fejezet részletesen tartalmazza.

A tervezési terület a Nagypincehez vezető út csendes részén helyezkedik el. A terület egy részéről rálátás nyílik a Marcali gyógyfürdőre és gyógyszállóra, a saroktelek balatoni örökpanorámával rendelkezik. Ezen adottságok kulcsfontosságú szerepet játszanak az ingatlanok hasznosításában.

A módosítással érintett telkek a már említett különleges terület - turisztikai terület (Ktt) területfelhasználásban vannak. Az ezen területfelhasználási egységben található Nagypincei utca mellett lévő telkek nagy része beépített, présházak és lakóépületek egyaránt megtalálhatók itt, a terület funkcióváltása megkezdődött, jól nyomon követhető.

A rendezéssel érintett telekkel nyugati irányába szomszédos Ktt jelű területfelhasználásban lévő telkek beépítetlenek.

A Nagypincei utcától délre található lakóterületek nagyrészt beépültek, a foghíjtelkek beépítése folyamatos.

A vizsgált terület és környezete rendezett, településképi szempontból a különbözőségek mellett is harmonikus képet mutat.

A rendezéssel érintett telkek geomorfológiai adottságai kedvezőek, a terep a Nagygombai öreghegy irányába lejtős.

A 2614/1 hrsz-ú telek beépítetlen, gondozott természetes zöldfelülettel.

A 2613 hrsz-ú telek beépített, a telken álló épület funkciója a földhivatali adatok alapján felülvizsgálat alatt áll, az épület eredeti funkciója présház.

A 2545/2 hrsz-ú telken lakóépület áll.

A 0184/61 hrsz-ú telek beépítetlen, a telket a már jelzett kiszolgáló út szabályozása szeli ketté.

A tervezési terület további – rendezéssel nem érintett telkei –közül kettő gazdasági épülettel beépített.

##### **Művelési ágak**

A változással érintett telkek belterületi, művelésből kivett ingatlanok.

A tervezési területen belül a Ktt2 jelű építési övezet telkei zártkerti, szőlő, kert és rét művelésű ingatlanok, a 0184/61 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú telek szántó illetve rét művelési ágban van.

##### **1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata**

A tervezési terület telekstruktúrája kialakult. A telekméreték és a telekosztás követi a domborzati adottságokat.

A Gizella utca fennálló állapota eltér az ingatlanjogi helyzetétől, a korábban vizsgáltak szerint.

A hatályos szabályozási terven jelölt tervezett kiszolgáló út létjogosultsága a településrendezési eszközök felülvizsgálata során a kialakult telekstruktúra figyelembevételével is felülvizsgálandó.

A tervezett út szabályozása a változással érintett (2614/1 hrsz.) telket is érinti csekély mértékben, az út csatlakozási kiszögelését ábrázolja, ezen kiszögelés jogosultsága jelen tervben kerül felülvizsgálatra.

A terület kialakult telekstruktúrájában és a hatályos tervben meghatározott telekalakítási célokban nem tervezett változás.

A változással érintett telkek adatai:

- a 2614/1 hrsz-ú telek területe 6884 m<sup>2</sup>
- a 2613 hrsz-ú telek területe 1263 m<sup>2</sup>,
- a 2545/2 hrsz-ú telek területe 4124 m<sup>2</sup>,
- a 0184/61 hrsz-ú telek területe 10000 m<sup>2</sup>, ebből a Ktt1 jelű építési övezetben lévő területrész 823 m<sup>2</sup>.

A 0184/61 hrsz-ú telek Ktt1 jelű építési övezetben a szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás a HÉSZ 4. § (1) bekezdés szerinti előírása alapján valósítható meg.

#### **1.14.4-1.14.5. Épületállomány és beépítettség vizsgálata**

A változással érintett telkek közül

- a 2614/1 hrsz-ú telek beépítetlen,
- a 2613 hrsz-ú telek beépített, az épület műszaki állapota felújításra szorul, a rendeltetésének felülvizsgálata folyamatban van, a telek beépítettsége 3 %;
- a 2545/2 hrsz-ú telek beépített, jó műszaki állapotban lévő lakóépülettel, a telek beépítettsége 1,5%;
- a 0184/61 hrsz-ú telek beépítetlen.

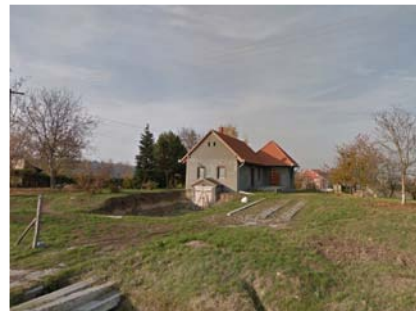
A beépítettség a földhivatali alapadatok alapján került kiszámításra, nem a meglévő állapot szerint, ami meghaladja a számított értéket.



2614/1 hrsz



2613 hrsz



2545/2 hrsz

A tervezési terület egyéb telkei jó műszaki állapotban lévő lakó és gazdasági épületekkel beépítettek, két telek beépítetlen.

A környező területek építményei gondozott képet mutatnak, az épületek jókarbantartása folyamatos, a terület környezetében egyre több új lakóépület épül.

#### **1.14.6. Az épített környezet értékei**

A módosítással érintett terület tömbjében és annak közvetlen környezetében műemlék és műemléki környezet, helyi védelem alatt álló érték nem található.

#### **1.15. Közlekedés**

A Településfejlesztési Konceptióhoz és az Integrált Településfejlesztési Stratégiához készült MV 1.16. fejezete részletesen tartalmazza a közlekedési rendszer elemeit.

A város közlekedési rendszere a hatályos tervhez képest csak annyiban változott, hogy 2014. december végén átadták a 68-as sz. főútnak a TRT-ben még tervezett elemként szereplő, Marcalit elkerülő szakaszát és csomópontjait. Ez óriási eredmény a város, illetve a tervezéssel érintett területek közlekedése szempontjából, de a vizsgálatok kiegészítésére emiatt nincs szükség, hiszen az elkerülő utat a hatályos terv már a kiviteli terveknek megfelelően, a Településfejlesztési Konceptióhoz és az Integrált Településfejlesztési Stratégiához készült MV pedig megvalósult elemként tartalmazza. A város hálózati kapcsolatai, közúti, közösségi, kerékpáros és gyalogos közlekedése, illetve parkolása egyebekben gyakorlatilag nem változott.

A módosítással érintett ingatlan előtt árok húzódik, ezáltal közúti megközelítés kialakítását igényli a Nagypincei utcára.

A területet érintő tervezett szabályozási rendszer a már említettek szerint a későbbiekben felülvizsgálendő.

### 1.16. Közművek

A hatályos tervhez készült Közmű munkarészek jellemzően a módosítások területére készültek, de a Településfejlesztési Konceptióhoz készült MV 1.17. fejezete részletesen tartalmazza a város közműhálózatának leírását.

A módosítással érintett terület közművesített, humán infrastruktúra fejlesztés nem igényel.

### 1.17. Környezetvédelem

A Településfejlesztési Konceptióhoz készült MV 1.18. fejezete részletesen tartalmazza a városra vonatkozó környezetvédelmi vizsgálatokat, ezek kiegészítése általánosan nem szükséges.

A módosítással érintett terület környezetében a környezetre jelentős hatást jelentő létesítmény nem található.

### 1.18. Katasztrófavédelem

A vizsgált területen nem releváns.

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

A Településfejlesztési Konceptióhoz készült MV 1.19-1.20. fejezete megfelelő mélységben tartalmazza a fenti fejezetet, kiegészítésére a jelen módosításhoz nincs szükség.

## 2. HELYZETELEMZÉS - HELYZETÉRTÉKELÉS

A tervezési területen nem valósultak meg a korábban kijelölt különleges terület - turisztikai terület területfelhasználáshoz kapcsolódó fejlesztések. A közművesített telek közműfejlesztést nem igényel, közúti megközelítés kialakítása szükséges.

A módosítással érintett terület és környezetének vizsgálata alapján a 73/2021. (X.28.) Kt. határozatban meghatározott településrendezési célok megfelelnek a településfejlesztési koncepcióban foglaltaknak, a tervezett módosítás megvalósulása esetén a terület a településszerkezet rendszerében és a meglévő telekstruktúrában koncepcionális változást nem eszközölve illeszkedik a környezetbe.

A megalapozó vizsgálat jelen tervezési feladatot a településrendezési eszközök teljes tartalmára vonatkozó felülvizsgálatot érintő településrendezési feladatokat tárt fel.

Jelen tervezési feladat során az SZT tekintetében javasolt technikai módosítások:

- Az SZT-ről hiányoznak a szabályozási vonalak méretei, ezt jelen tervezés során pótolni szükséges.
- Ahol az SZT a meglévő telekhatáron szabályozási vonalat jelöl, a szabályozási vonalszakasz törlése szükséges, mert megtévesztő.
- A közterület mellett jelölt övezethatár megtévesztő, törlendő.

Jelen tervezés során a fenti módosítási igények mellett a vizsgálatok eredménye egyéb településrendezési feladatot nem indukál, a telepítési tanulmánytervben meghatározott településrendezési célok mellett további településrendezési feladat nem keletkezik.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a következők megfontolása javasolt:

- A Gizella utca telke, a földhivatali ingatlannyilvántartás, és így az SZT – n ábrázolt „közlekedési terület” nyomvonala eltér a meglévő állapot szerinti nyomvonaltól, a terv felülvizsgálata során a szabályozási elemek geodézia bemérés alapján pontosítandók.
- A tervezési terület környezetére meghatározott területfelhasználási rendszer felülvizsgálata indokolt.
- A hatályos szabályozási terven jelölt tervezett kiszolgáló út létjogosultsága felülvizsgálendő a területfelhasználás mellett a kialakult telekstruktúra és tulajdonosi szerkezet, továbbá a településrendezési jogok és kötelezettségek figyelembevételével is.

## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

### A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

**Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2021 (.....)sz. határozata**

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 98/2013 (VI.27.) sz. határozattal megállapított, többször módosított Településszerkezeti Tervét módosítja az 1. melléklet szerinti Településszerkezeti leírás és a jelen határozat 2. mellékletét képező Településszerkezeti Tervlap módosítás alapján.

Felelős: Dr. Sütő László polgármester  
Határidő: azonnal



**1. melléklet a ..2021. (...) sz. határozathoz****A 98/2013 (VI.27.) SZ. Kt. HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA****1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA****1.1. Területfelhasználás**

A 98/2013 (VI.27.) Kt. határozattal jóváhagyott, többször módosított Településszerkezeti Terv az alábbiak szerint módosul:

1. A 2614/1 hrsz-ú telek különleges terület – turisztikai terület területfelhasználásban meghatározott területe településközpont terület területfelhasználásra módosul.

A településszerkezeti terv leírás 3. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE c. fejezet 3.1. Beépítésre szánt területe c. alfejezete a *VEGYES TERÜLETEK*-re vonatkozó leírása kiegészül az alábbiak szerint:

**„VEGYES TERÜLETEK**

**A ... Kt. határozattal a Nagypincei utca és a Gizella utca csatlakozásánál, különleges terület - turisztikai terület módosításával településközpont terület területfelhasználási egység kerül meghatározásra.**

**2. VÁLTOZÁSOK**

A módosítás során beépítésre szánt terület váltás történik, az érintett telekcsoport beépítésre szánt különleges terület – turisztikai területből településközpont területbe kerül (Ktt>Vt). Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A változás az övezetképzés figyelembevételével, a beépítési intenzitás csökkenését eredményezi.

**3. TERÜLETI MÉRLEG**

Marcali központi belterületén a településközpont terület 1,83 ha területtel nő, a Különleges terület - turisztikai terület ugyanennyivel csökken.

**4. A TERÜLETRENDEZÉSI TEVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA**

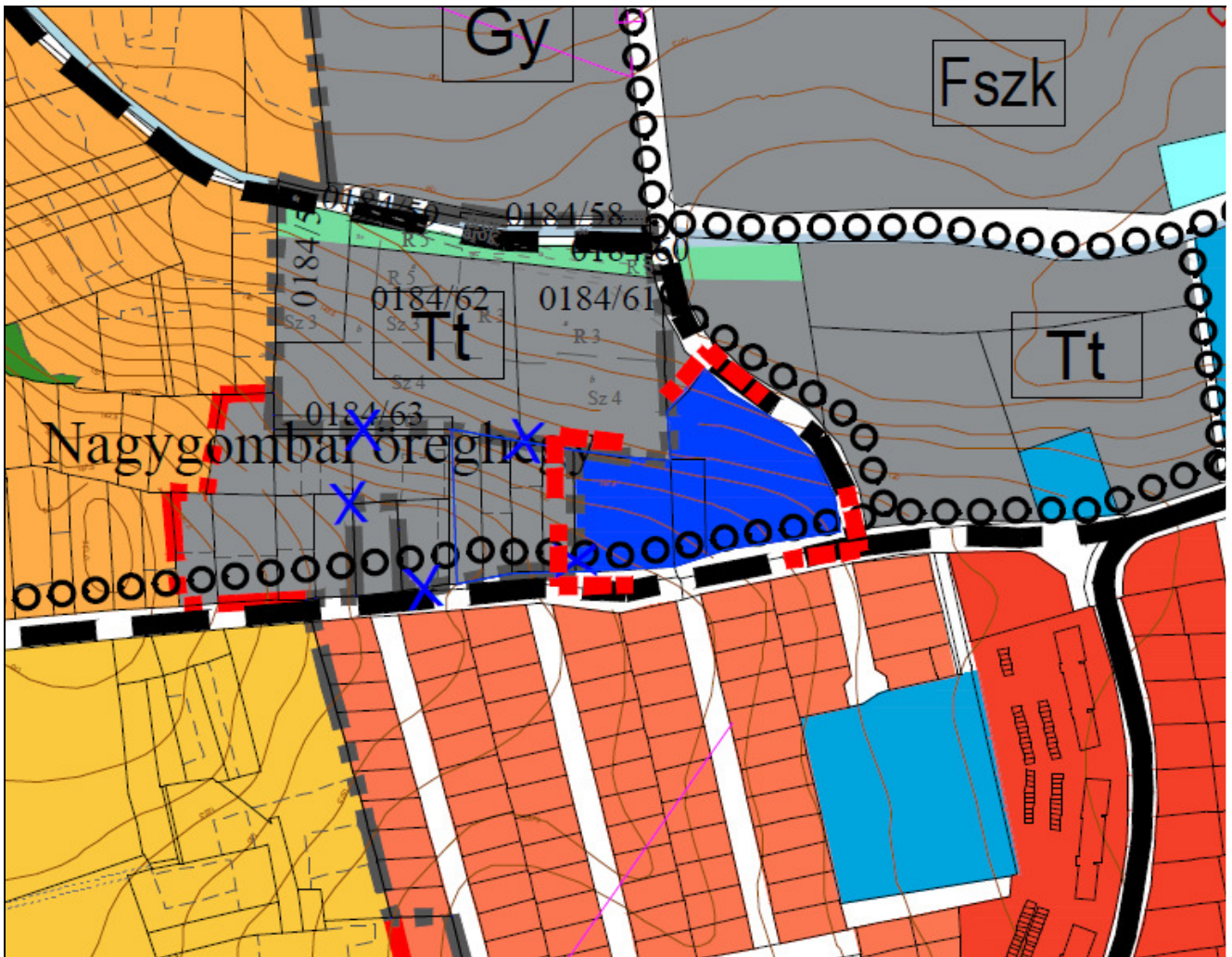
A módosítással érintett terület a BKÜTrT által települési térségként került meghatározásra. A módosítással érintett területre nem fed rá olyan kiemelt térségi vagy OTrT szerinti övezet, amely korlátozná a változtatást.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a termódosítás a BKÜTrT-vel és az OTrT-vel egyaránt összhangban van.

**5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK**

A módosítás következtében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ennél fogva a biológiai aktivitásérték számítása nem szükséges.

2. melléklet a .../2021. (...) sz. határozathoz



Településszerkezeti terv módosítása a módosítás területének lehatárolásával

**JELMAGYARÁZAT**

- ■ ■ A módosítással érintett terület határa

## A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

### **Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének.../2021 (.....) 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, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, 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 feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet VI. fejezetének eljárási szabályai alapján a következőt rendeli el:

#### **1. §**

Jelen rendelet 1. melléklete a Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2013. (VI.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1.8. mellékletét módosító Szabályozási Tervlap.

#### **2. §**

A Rendelet 1.8. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

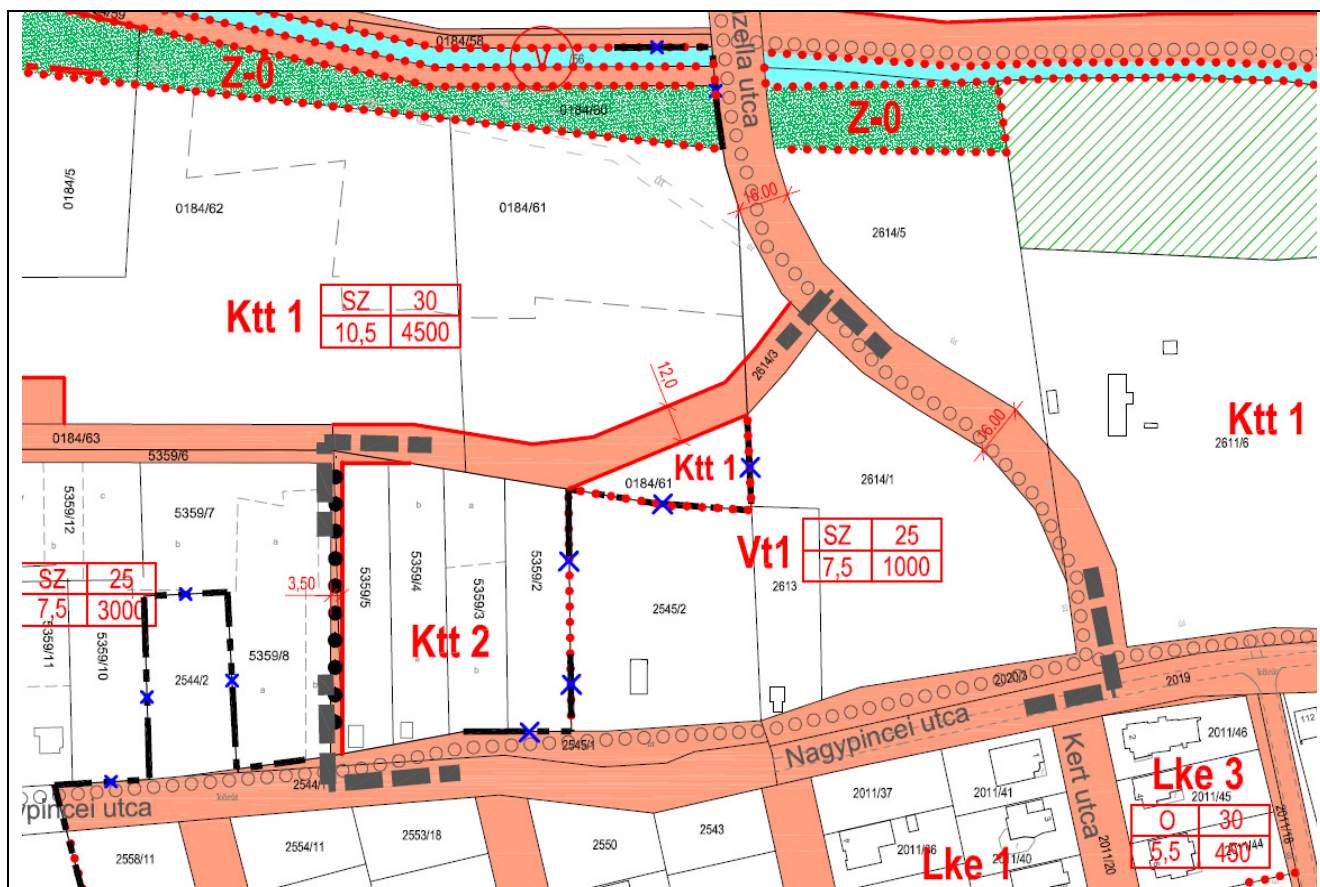
#### **3. §**

- (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 15 napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Dr. Sütő László  
polgármester

Bödöné dr. Molnár Irén  
Címzetes Főjegyző

1. melléklet a ...../2021. (.....) önkormányzati rendelethez  
 „SZT-1 Szabályozási terv 1.8. melléklet  
 a 11/2013. (VI. 28.) önkormányzati rendelethez



**JELMAGYARÁZAT**

■ ■ ■ A módosítással érintett terület határa

A Jelmagyarázat és a tervlapkivágaton a „módosítással érintett terület határa” nem a jóváhagyandó munkarész része, tájékoztatásként került feltüntetésre a módosítás követése érdekében.

**A záró véleményezéshez a módosítással egybeszerkesztett teljes 1.8. melléklet kerül.**

### III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

#### 1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

##### 1.1. Településrendezési javaslatok, a kapcsolódó településfejlesztési döntés és a tulajdonosi szándékok

A településrendezési javaslat alapvetően a változással érintett területen belül a Nagypincei utca – Gizella utca kereszteződésénél lévő 2614/1, 2613, 2545/2 hrsz-ú telkek által meghatározott telekcsoport területfelhasználásának és építési jogainak a módosítására terjed ki.

A településrendezési javaslatot a 73/2021. (X. 28.) Kt. határozat településrendezési célkitűzései határozzák meg, amely szerint:

- a fent jelzett rendezéssel érintett „telkek Ktt1 jelű különleges terület – turisztikai terület építési övezetből Vt1 jelű településközpont terület építési övezetbe kerülnek átsorolásra;
- az 5359/2, 5359/3, 5359/4 és 5359/5 hrsz-ú ingatlanok továbbra is Ktt2 jelű különleges terület – turisztikai terület építési övezeti besorolásban maradnak.

A döntést alátámasztja, hogy a terület korábban Vk (központi vegyes) és Lke (kertvárosias lakó) területfelhasználásban volt, a „Tt” (különleges turisztikai) területfelhasználással meghatározott célok nem valósultak meg. A telekcsoport tulajdonosi szívetnék a területet a Vt területfelhasználásnak megfelelően hasznosítani, a hatályos építési övezet ezt nem teszi lehetővé, mivel az a korábban biztosított használati lehetőségek megvalósítását ellehetetleníti.

A változással érintett területen belül a környezetben fejlődő lakóterületek miatt elsősorban a lakóépület építésének igénye merült fel, ahogy a 2546/2 hrsz-ú telken is lakóépület található. További konkrét fejlesztések még jelenleg nem ismertek, de a vegyes felhasználáshoz jobban kapcsolódó rendeltetések megjelenése valószínű, miután a térségben hiányoznak ezek a funkciók.

A településfejlesztési döntés alapján készült megalapozó vizsgálat további tervezési feladatokat tárt fel.

A településrendezési javaslat tehát a következő tartalmi elemekre terjed ki:

- a 2614/1, 2613, 2545/2 hrsz-ú telkek csoportja Tt területfelhasználásból Vt területfelhasználásra módosul, a TSZT módosításával;
- a telekcsoport a TSZT módosítással összhangban, Ktt1 jelű különleges terület – turisztikai terület építési övezetből Vt1 jelű településközpont terület építési övezetbe kerül a HÉSZ és az SZT módosításával;
- az SZT-ről hiányzó méretezések pótlásra kerülnek;
- ahol az SZT a meglévő telekhatáron szabályozási vonalat jelöl, a szabályozási vonal szakasz törlésre kerül;
- a közterület mellett a telek homlokvonalán jelölt övezethatár törlésre kerül.
- a 2614/1 hrsz-ú telket érintő szabályozási vonal szakasz törlésre kerül.

##### 1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

A módosítás során a fennálló településszerkezet nem változik, beépítésre szánt területen belül területfelhasználás váltás történik, ezáltal új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

A városrész jelenleg alközponthiányos így a Vt területfelhasználás településszerkezeti szempontból előremutató. A területfelhasználás váltást a kívánt rendeltetési kör is indokolja, főképp a Vt területfelhasználás rendeltetési vegyességének az előnyei. A területen a beépítési intenzitást meghatározó szabályok módosításával a terület beépítési terhelése csökken.

A TSZT módosítással a 2614/1, 2613, 2545/2 hrsz-ú telkek csoportja a Tt jelű különleges terület – turisztikai terület területfelhasználásból Vt jelű településközpont terület területfelhasználásba kerülnek átsorolásra, az 5359/2, 5359/3, 5359/4, 5359/5 telkek és a 0184/61 hrsz-ú telek szabályozással ezen egységhez kapcsolódó része továbbra is Tt jelű különleges terület – turisztikai terület területfelhasználásban maradnak, a TSZT egyéb elemei nem módosulnak.

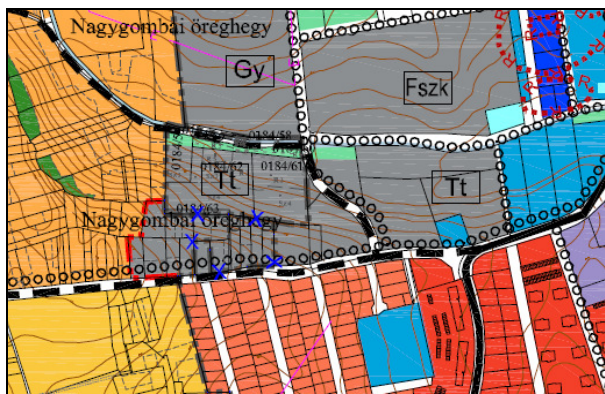
A 0184/61 hrsz-ú telek Tt területfelhasználásban tartását indokolja a területfelhasználás jelölésére vonatkozó jogszabályi követelmény, illetve a javaslat, amely szerint a tervezett kiszolgáló út felülvizsgálandó, annak későbbi törlése a TSZT

módosítása nélkül megvalósítható lesz, mivel a 883 m<sup>2</sup> –nyi telekrész nem lesz a telek egyéb területeitől eltérő területfelhasználásban.

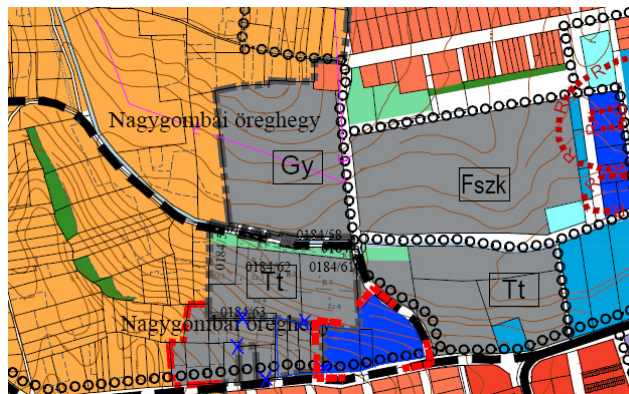
## 1.2. A változással érintett terület összefoglalója és összefüggései

### 1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása

A hatályos Településszerkezeti terv az alábbiak szerinti módosul:



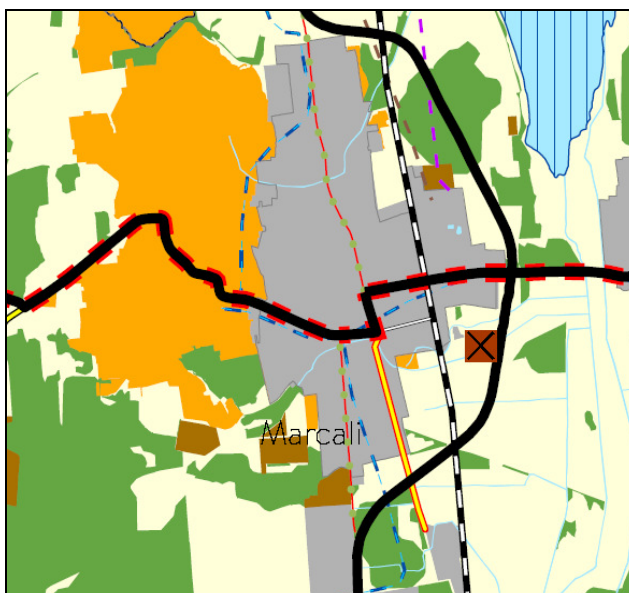
Hatályos Településszerkezeti terv - kivonat



módosított Településszerkezeti terv - kivonat

### 1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

Az OTrt és a BKÜTrT szerinti szerkezeti terveken a településszerkezeti tervi változás területe települési térségbe tartozik. A területre olyan övezet nem fed rá, ami a módosítást korlátozná.



A BKÜTrT szerkezeti terve

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

### 1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

A MV 1.5.1. fejezete tartalmazza a hatályos Településfejlesztési Koncepció vonatkozó megállapításait. A fenti koncepcionális elhatározásokkal a tervezett módosítás összhangban van.

#### **1.2.4. A településkép – védelmi dokumentumokkal való összhang bemutatása**

A terület és környezete településképi szempontból meghatározó (a továbbiakban: TSZM) területek közül különleges területbe került besorolásra. A Vt jelű építési övezetben meghatározott beépítési paraméterek a településkép védelmi dokumentumokkal (TAK, TKR) összhangban vannak, mivel ezen dokumentumok a szigetszerűen megjelenő Vt területeket nem kezelik külön TSZM területként.

## **2. SZAKÁGI JAVASLATOK**

### **2.1. Tájrendezési javaslatok**

#### **2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata**

A módosítás a tájhasználatot, tájszerkezetet nem befolyásolja, miután belterületen, már beépítésre szánt területen történik. A beépítés intenzitást meghatározó építési övezeti paraméterek módosulnak, ezáltal a beépítési intenzitás jelentősen csökken, a kialakítandó legkisebb zöldfelületi mérték nem módosul.

#### **2.1.2. Természetvédelmi javaslatok**

Védett, illetve védendő természeti érték a módosítással érintett területen nem található.

#### **2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok**

A módosítandó terület nem érintett tájképvédelmi övezettel.

#### **2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása**

Miután a módosítás során új beépítésre szánt terület nem keletkezik, ezért a biológiai aktivitásérték számítása nem szükséges.

### **2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése**

A módosítás során a zöldfelületi rendszerben nem történik változás.

## **3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK**

### **3.1. Közúti hálózati kapcsolatok**

A változással érintett területen lévő építési telkek közlekedési feltárása biztosított. A közúti hálózati kapcsolatokban és az SZT jelölt kapcsolódó területek szabályozásában jelen tervezés során változás nem tervezett.

### **3.2. Főbb közlekedési csomópontok**

A módosítással érintett terület a meglévő és tervezett fontosabb csomópontokat nem érintik, a módosítás azokra nem lesz hatással.

### **3.3. Belső úthálózat**

A módosítás során a meglévő és a tervezett helyi kiszolgáló úthálózatot nem érinti lényegi változtatás. A 2614/1 hrsz.-ú telken jelölt 3,0 méter szabályozási vonalszakasz törlésre kerül, mivel a domborzat, a kialakult állapot és az útszelvények a megtartását nem indokolják.

### **3.4. Közösségi közlekedés**

(közúti és kötőtpályás tömegközlekedés)

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

### **3.5. Kerékpáros közlekedés**

A tervezett módosítás Marcali kerékpárút hálózatára nincsenek közvetlen befolyással, a tervezett kerékpárút hálózat módosítását nem teszik szükségessé.

### 3.6. Főbb gyalogos közlekedés

A tervezett módosítás a főbb gyalogos közlekedési hálózatra nincsen közvetlen befolyással.

### 3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás

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

## 4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A módosítással érintett területek közművekkel ellátottak.

A HÉSZ hírközlési előírásai nem változnak.

## 5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A módosítás során beépítésre szánt terület módosítása történik, területfelhasználás váltással. Különleges terület - turisztikai területről (Ktt1 jelű építési övezet) településközpont területbe (Vt1 jelű építési övezet) kerül az érintett terület. A természeti adottságok tekintetében a módosítás változást nem indukál. **A terület beépíthetősége (30>25%) és magassági szabályozása (10,5 > 7,5 m ) a hatályos előírásokhoz képest jelentős mértékben csökken**, a zöldfelületi arány nem változik. A megvalósítani tervezett lakóépület – és a Vt építési övezetben az előírások szerint megvalósítható rendeltetések esetleges telepítése is - a jelenleg hatályos szabályok szerinti beépítési lehetőséghez képest fenntarthatóbb környezetet teremti.

A területen alkalmazott Vt1 jelű építési övezet bevezetésével a minimálisan kialakítható zöldfelült aránya nem változik, a lakóépület mellett magas minőségi kialakítású zöldfelület kerül kialakításra és fenntartásra.

A módosításnak környezetvédelmi szempontból nincsen hatása.

A hatályos tervhez 2013-ban készült Környezetvédelmi javaslat – környezeti értékelés c. fejezet kiegészítése nem szükséges.

**Összefoglalásul:** A módosítások a település környezetminőségére káros hatással nem lesznek, a módosítás a környezetminőségre pozitív hatással bír. A fentiek alapján a településrendezési eszközök módosításához külön környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt a 73/2021. (X. 28.) Kt. döntés értelmében.

## 6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A TSZT-ben módosításra kerülő különleges terület - turisztikai terület településközpont területbe kerül, ezáltal a 98/2013 (VI.27.) Kt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Tervet kismértékben módosítani kell.

## 7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A HÉSZ és SZT módosítása a TSZT módosítással összhangban javasolt.

A 2614/1, 2613, 2545/2 hrsz-ú telkek csoportja a Ktt1 jelű különleges terület – turisztikai terület építési övezetből, Vt1 jelű településközpont terület építési övezetbe kerül átsorolásra.

A Vt1 jelű építési övezetet a HÉSZ tartalmazza, az építési övezeti előírásaiban változás nem tervezett. A Vt1 jelű építési övezet a jelzett rendeltetések megvalósítását lehetővé teszi.

A Vt1 jelű építési övezet előírásai a következők (a Ktt1 jelű építési övezet elemzését a Megalapozó vizsgálat fejezet tartalmazza):



## „25. Településközpont terület (Vt)

- 25.§ 1) **A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre**
- (2) **A településközpont területen elhelyezhető főépület – a lakó rendeltetésen kívül -:**
- igazgatási, iroda,**
  - kereskedelmi, szolgáltató, szállás,**
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,**
  - kulturális, közösségi szórakoztató,**
  - sport,**
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) **Településközpont terület építési övezeteiben melléképületként gépjárműtároló és az épület(ek) rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb tároló helyezhető el a 6.§ (14) bekezdésben foglalt feltételek szerint, ill. ezek a rendeltetések a főépületben is elhelyezhetők a (2) bekezdés a-e) pontja szerinti rendeltetések mellett.**
- (4) **Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:**

| övezeti jele | beépítés módja | legnagyobb beépítettsége % | legnagyobb épületmagasság m | legkisebb területe m <sup>2</sup> | minimális zöldfelületi aránya % |
|--------------|----------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 1. Vt 1      | SZ             | 25                         | 7,5                         | 1000                              | 40                              |

- (5) Új épület csak legalább részlegesen közművesített építési telken, a 19. § (11) bekezdés szerinti feltétel teljesítésével létesíthető.
- (6) Településközpont területen a melléképítmények közül kizárólag:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - hulladékartály-tároló,
  - kerti építmény,
  - olyan antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, melynek legmagasabb pontja nem haladja meg a 6 m-t helyezhető el.
- (7) A szabályozási terven „intézményi közhasználatú zöldfelületként” szabályozott terület közhasználat elől nem zárható el és a területre a következő szabályokat kell alkalmazni:
- a területen épület nem létesíthető,
  - a szabályozott terület legalább 40 %-át növényzettel fedetten kell fenntartani,
  - a területen a pihenés, játék, testedzés építményei, továbbá köztárgyak létesíthetők,
  - a belső közlekedést szolgáló utak, parkolók kialakíthatók."

Az építési övezeti előírásokban **vastag kék** szedéssel jelennek meg azok az elemek, amelyek a Ktt1 jelű építési övezettől eltérő építési jogot biztosítanak elsődlegesen a rendeltetés tekintetében.

Az építési paraméterek változásait a következő táblázat mutatja:

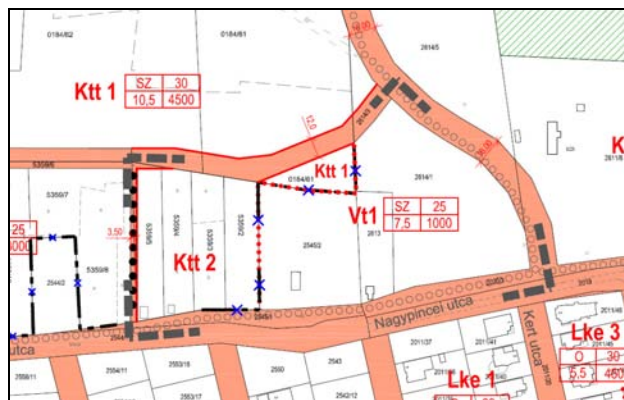
| övezeti jele         | beépítés módja | legnagyobb beépítettsége % | legnagyobb épületmagasság m | legkisebb területe m <sup>2</sup> | minimális zöldfelületi aránya % |
|----------------------|----------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| meglévő              | Ktt1           | SZ                         | 30                          | 4500                              | 40                              |
| alkalmazni tervezett | <b>Vt 1</b>    | <b>SZ</b>                  | <b>25</b>                   | <b>1000</b>                       | <b>40</b>                       |

A módosítással a beépítési mód, a zöldfelület legkisebb mértéke nem változik. A telkek legnagyobb beépítettsége 25%-ra csökken, az épületmagasság 7,5 méterre. A telkek beépíthető bruttó szintterülete nagy mértékben csökken.

A Vt 1 jelű építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület 1000 m<sup>2</sup>, ez két telek esetében teszi lehetővé a telekmegosztást. A telkek megosztása ugyanakkor tulajdonosi szándék szerint nem tervezett.



*Hatályos Szabályozási Terv (SZT-1) kivonata*



*módosított Szabályozási Terv (SZT-1) kivonata*

Az SZT módosulásai, az övezeti jel változása mellett:

- az SZT-ről hiányzó méretezések pótlásra kerültek;
- ahol az SZT a meglévő telekhatáron szabályozási vonalat jelöl, a szabályozási vonal szakasz törlésre került;
- a közterület mellett a telek homlokvonalán jelölt övezethatár törlésre került;
- a 2614/1 hrsz-ú telket érintő szabályozási vonal szakasz törlésre került.

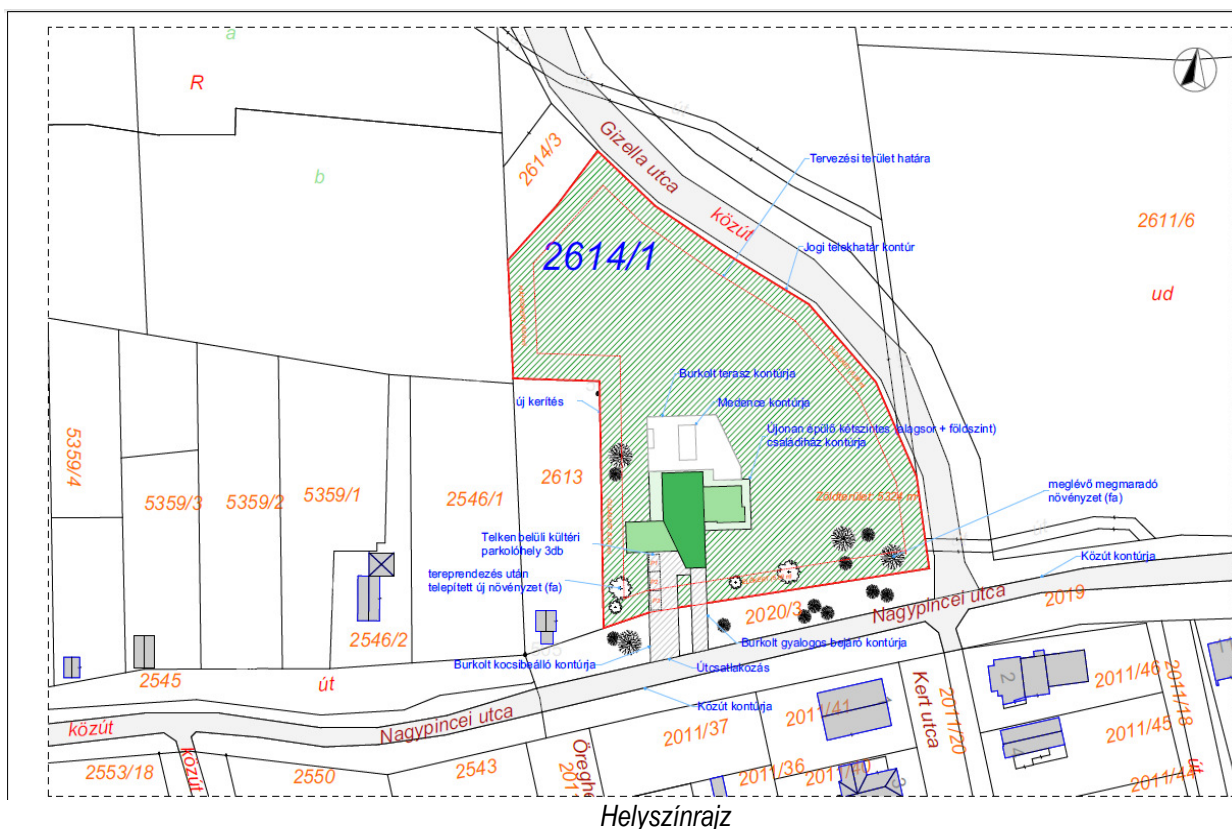
## 8. BEÉPÍTÉSI TERV

A módosítással érintett területen belül a 2614/1 hrsz-ú telekre készült beépítési terv a 314/2012. Korm.rendelet 15. § (5) bekezdése szerinti tartalommal.

A lejtős tervezési területre a terepbe süllyesztve 2 szintes családiház tervezett, később a középtávú fejlesztések elhelyezése a telek északi irányában történhet a lakóépülettől elkülönítve.

A jelenleg tervezett rendeltetés

- beépítettség: 11 %,
- zöldfelületi mérték: 75 %,
- legnagyobb épületmagasság: 6,5 m.



## 9. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Marcali Város területére a hatályos településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeként 2013. júliusában készült Örökségvédelmi Hatástanulmány (Környezetterv Kft – Város és Ház Bt – ÁSATÁRS Kft, régész: Somogyi Krisztina).

A Településrendezési Konceptió készítése során új Örökségvédelmi hatástanulmány nem készült.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A. § (1) bekezdésben foglalt előírás alapján azonban nem kell Örökségvédelmi Hatástanulmányt készíteni, ha az 10 éven belül készült.

A módosítással érintett területen helyi védett építmény, régészeti érdekű terület nem található.

## **MELLÉKLETEK, TERVIRATOK**

73/2021. (X.28.) Képviselő-testületi határozat  
Főépítési feljegyzés

**MARCALI KÖZÖS  
ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL**

**8700 Marcali, Rákóczi u. 11.**

**Telefon: 85/501-006 Pf.: 5.**

**E-mail: jegyzo@marcali.hu**



Ügyiratszám: 12214-12/2021.

Tárgy: Településrendezési eszközök 6. sz. módosítása

**73/2021. (X.28.) számú képviselő-testületi határozat**

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

1. A Marcali 2614/1, 2613 és 2545/2 hrsz-ú ingatlanok Ktt1 jelű különleges terület - turisztikai terület építési övezetből Vt1 jelű településközpont terület építési övezetbe kerülnek átsorolásra, valamint a Marcali 5359/2, 5359/3 5359/4 és 5359/5 hrsz-ú ingatlanok továbbra is Ktt2 jelű különleges terület - turisztikai terület építési övezeti besorolásban maradnak.

2. Az 1. pont szerinti településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormány Rendelet VI. fejezet eljárási szabályai szerint, ún. egyszerűsített eljárással történik.

3. A Településrendezési eszközök módosításával párhuzamosan a Képviselő-testület előzetesen nem tartja szükségesnek az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását, mivel az érintett területen a rendeltetések kismértékű változása, a beépítési paraméterek csökkentése mellett a környezetre káros hatással nem lesz.

4. Az érintett terület az 1. pontban felsorolt helyrajzi számú ingatlanok, mely a Nagypincei utca, Gizella utca, a szabályozási terven északról tervezett út, valamint a szabályozási terven nyugatról jelölt gyalogút által határolt terület legyen. A településrendezési eszközök 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.

5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a módosítással kapcsolato 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**

**Pápainé dr. Káplár Orsolya Csilla sk.**  
**aljegyző**

A kivonat hiteles. Marcali, 2021. október 28.

**Pápainé dr. Káplár Orsolya Csilla**  
**aljegyző**



**Marcali Város Önkormányzata**  
**8700 Marcali, Rákóczi u. 11.**  
**Tel.: 85/501-000**



Ügyiratszám: 12214-17/2021.  
 Ügyintéző: Horváth Rita

**Tárgy:** Feljegyzés Marcali Város  
 településrendezési eszközök 6. számú  
 módosításához

**Bárdosi Andrea részére**  
**vezető településrendező tervező**

**Budapest**  
 Abonyi utca 8.  
 1146

Tisztelt Vezetőtervező Asszony!

A tervezési feladatot és tervezési terület lehatárolását Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének 73/2021. (X.28.) Kt. határozata részletezi.

A 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: Korm.r.) 3/A. § (1) bekezdése alapján felhasználható a város honlapján megtalálható 2015-ben a Terra Stúdió Kft. által készített Marcali Településfejlesztési Koncepciójához és az Integrált Településfejlesztési Stratégiájához készült Megalapozó Vizsgálat (a továbbiakban: MV).

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

Nem szükséges a Korm.r. 1. melléklet szerinti azon vizsgálatok elvégzése sem, melyek a teljes város területére vonatkoznak, illetve a vizsgált területet nem befolyásolják, mivel azokat az MV tartalmazza. A vizsgálatokat csak a tervezési területre vonatkozóan kell elvégezni.

A jóváhagyandó munkarészeket a Korm.r. 4. mellékletének megfelelően kell kidolgozni. Az alátámasztó munkarészeket a Korm.r. 5. mellékletének megfelelően értelemszerűen kérem kidolgozni.

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

Marcali, 2021. november 4.

Tisztelettel:

Horváth Rita  
 Marcali Város Főépítésze