



SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Dr. Sütő László részére

polgármester

Iktatószám: SO/08/00257-31/2023

Ügyintéző: Kovács Mónika

Tel. szám: 20-2-967-517

Marcali Város Önkormányzata

Marcali

Rákóczi utca 11.

8700

E-mail: kovacs.monika@somogy.gov.hu

Hiv. szám: 1360-11/2023

Melléklet: tárgyalás megkezdését követően beérkezett vélemény

(E-TÉR felületen, hivatali kapun keresztül: MARCONK - KRID: 446644909)

Tárgy: Marcali város településrendezési eszközeinek 7. számú módosítása egyszerűsített egyeztetési eljárás keretében - záró szakmai vélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú levelében 2023.03.03-án, E-TÉR felületen keresztül Marcali város településrendezési eszközeinek 7. számú módosítása ügyében - *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **új R.**) 68.§ (2) bekezdése szerinti - egyszerűsített eljárás lefolytatását, záró szakmai véleményünk megadását kezdeményezte.

Megkereséséhez mellékelésre került a Város és Ház Bt. (Magyar Építész Kamara nyilvántartási száma: C-1-527, vezető településtervező: Bárdosi Andrea - TT/1 01-4073) által készített, „*Marcali város településrendezési eszközeinek 7. számú módosítása*” elnevezésű véleményezési dokumentáció.

A dokumentációban nem került igazolásra az új beépítésre szánt területekhez szükséges, törvényben előírt nagyságú zöldterületek kijelölése, valamint a 4. számú módosításra kiterjedően a dokumentáció nem tartalmazta *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv.**) 7.§ (3) bekezdés e) pontja szerinti Kt. döntést, ezért irodánk - a kérelem benyújtásától számított tíz napon belül - hiánypótlás keretében a dokumentáció kiegészítését kérte. A hiánypótlási felhívásra - az új beépítésre szánt területtel kapcsolatban szükséges zöldterület pótlás igazolásával - kiegészített dokumentáció az E-TÉR-be 2023.03.14-én feltöltésre került.

Hatályos, módosuló településrendezési eszközök:

- Marcali Város Önkormányzat Képviselő-testületének 98/2013. (VI.27.) Kt. határozatával jóváhagyott településszerkezeti terv (TSZT);
- Marcali Város Önkormányzat Képviselő-testületének - *Marcali város helyi építési szabályzatáról* szóló - 11/2013. (VI.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **HÉSZ**).

A tervezett módosítás célja:

1. A Rákóczi utca - Múzeum köz - Európa park - Széchenyi utca által határolt tömbbelső megújítása, fejlesztése során tervezett parkolók, közlekedési felületek kialakítása érdekében

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda

7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Telefon: (82) 502 650 Fax: (82) 502 603

e-mail: afi@somogy.gov.hu Honlap: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/somogy>

Hivatali kapu rövid neve: SMKHEH; KRID: 311584718

zöldterület övezetbe (Z-0, Z-1) és településközpont területű építési övezetbe (Vt6) sorolt területek közlekedési területbe történő átsorolása. A zöldterület átsorolás (2722 m²) az önkormányzat tulajdonában lévő 1609/26, 1617/4 és 1618 hrsz-ú - ingatlan-nyilvántartás szerint közparknak, közkertnek nem minősülő - ingatlanokat érinti. A zöldterület átsorolás miatt jogszabályban előírt zöldterület visszapótlása Vt2 jelű építési övezetbe sorolt terület rovására a tömbbelsőben, az önkormányzat tulajdonában lévő 1609/24 hrsz-ú ingatlanon valósul meg. A tömb DK-i részét érintően a szabályozási tervlap övezeti, építési övezeti besorolásának hiba javítása tervezett, a hatályos TSZT szerinti településközpont területfelhasználásnak megfelelően.

A 3. számú módosítás során tervezett új beépítésre szánt területhez jogszabályban előírt zöldterület kijelölése szintén a 1609/24 hrsz-ú ingatlanon valósul meg [Vt2 → Z-1].

2. Mesztegnyő és Marcali közötti kerékpárút Marcali területét érintő nyomvonalának szabályozása, mely *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: **Trtv.**) 12/5. mellékletének 3. pontja alapján a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területét érintő térségi jelentőségű kerékpárútvonal („*Balatonkeresztúr - Marcali - [Böhönye]*”).
3. A Dózsa György utca - Kaposvári utca - Csalogány utca - Szigetvári utca által határolt tömbben szabályozott tömbfeltáró út helyett az önkormányzat tulajdonában lévő 916 hrsz-ú ingatlanon feltáró út tervezett kiszabályozása [Köu → Lke3, Lk11; Lke3, Lk11 → Köu].
A Szigetvári utca és a Kaposvári utca között szabályozott K-Ny irányú átkötő út (861, 964, 965, 969, 970 hrsz), közlekedési terület átsorolása kertvárosias lakóterületű (Lke3, Lke8) építési övezetbe. A módosítással új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.
4. A lakófunkció elhelyezhetőségének biztosítása érdekében a Fürdő utca Ny-i oldalán, a 2619/13-14 hrsz-ú ingatlanokon szabályozott intézményi terület (Vi6) átsorolása településközpont területű övezetbe (Vt18), mivel a Fürdő utca K-i oldalán lévő telkek településközpont területű övezetbe soroltak (Vt6). Az érintett telkek kis mélységére tekintettel az előkert és a hátsókert méretének egyidejű csökkentése tervezett.
[A 4. számú módosítás tartalma a hiánypótlásra benyújtott dokumentációban megváltozott, mivel a terület D-i részén tervezett „hiba” kijavítás (területfelhasználás változás) elhagyásával új beépítésre szánt terület kijelölésével a módosítás nem érintett.]

Előzmény:

- Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: **Önkormányzat**) 187/2022. (X.26.) Kt. határozatával (1.-4.) döntött a tervezett módosítások támogatásáról, a települési főépítész által készített, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó munkarész tartalmáról szóló feljegyzés elfogadásáról, egyben a módosítással érintett területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. A 4. számú módosítás tartalmát érintő változást az Önkormányzat 44/2023. (III.23.) Kt. határozatával (módosító határozat) támogatta.
- *Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet előírásai alapján az Önkormányzat a módosítással várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez megkérte az érintett környezetvédelemért felelős szervek véleményét, melyekre alapozva meghozott 11/2023. (II.23.) Kt. határozata alapján a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartotta szükségesnek.
- Az Önkormányzat 11/2023. (II.23.) Kt. határozatában a partnerségi egyeztetési eljárást lezárta.
- Az Önkormányzat az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban (3.) az Étv. 7.§ (3) bekezdés e) pont szerinti döntését 187/2022. (X.26.) Kt. határozatában meghozta, mely szerint: *„az érintett telkek helyhez kötöttsége áll fenn, így ilyen célra nincs más megfelelő terület a település területén.”*

Az Önkormányzat - az Étv. 6/A. § (3) bekezdésében előírtaknak megfelelően - a tárgyi településrendezési feladatát Horváth Rita települési főépítész közreműködésével látta el.

A tárgyi módosítás egyeztetése 2022.07.01. után került megkezdésre, ezért - az új R. 78.§ (1) bekezdés b) pontja alapján - az egyeztetés során az új R. VII-IX. Fejezetének eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

A tervezett módosítás - az országos településrendezési és építési követelményekről szóló - 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **OTÉK**) 2021.07.15-én hatályos II. Fejezetének, 1. és 2. mellékleteinek megfelelően [OTÉK 121.§ (2) bekezdés a)-b) pont], valamint

- a Trtv., az Étv. és az új R.,
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet,
- Somogy Megyei Közgyűlés Elnökének - Somogy Megye Területrendezési Tervéről szóló - 6/2020. (III. 16.) önkormányzati rendelete és 1/2020. (III. 16.) közgyűlési elnöki határozata (SMTrT)

alján készült.

Az új R. 62.§ (3) bekezdése, 63.§ (2) bekezdése, 68.§ (1) bekezdés ba) pontja és (2) bekezdés a), c) pontjai alapján a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területet érintő módosítás egyeztetése egyszerűsített eljárás keretében történik, melynek véleményezési szakaszában csak a partner ad véleményt és záró szakaszában kötelező egyeztető tárgyalást tartani, annak érvényes (hiánytalan) kezdeményezésétől számított 10 napon belül. Irodánk 2023.03.17-én kelt, SO/08/00257-6/2023 iktatószámú meghívó megküldésével új R. 11. melléklete szerinti szervezet 2023.03.23. napjára kitézött tárgyalásra meghívta. A tárgyalásra meghívott szervezetek írásban adott véleményükben tervezett módosítás ellen kifogást nem emeltek, érdemi észrevételt nem tettek.

A tárgyalásról készített kivonatos jegyzőkönyv, valamint a tárgyalásra beérkezett vélemények 2023.03.27-én kelt, SO/08/00257-28/2023 iktatószámú levél mellékleteként, hivatali kapun keresztül megküldésre került az Önkormányzat részére.

A **Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság** 2023.03.23-án kelt, 0161-025/2023 iktatószámú véleményét, a tárgyalás napján, 2023.03.23-án, azonban a tárgyalás megkezdését követően küldte meg irodánk részére, mely - kifogást nem emelő - **vélemény jelen záró szakmai vélemény mellékletét képezi.**

Az Étv. 8.§ (2a) bekezdése alapján:

„Új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési terv készítése vagy módosítása esetén - ide nem értve, ha a szabályozási vonal változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület - az állami főépítész a záró szakmai véleményezés során a településrendezési terv tervezetét véleményezésre megküldi az országos főépítésznek. Az országos főépítész 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. ... „

A tervezett 3. számú módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésére [közlekedési terület → lakóterület] irányul, ezért irodánk 2023.03.20-án kelt, SO/08/00257-14/2023 iktatószámú levélben kezdeményezte a záró véleményezési dokumentáció országos főépítészeti véleményezését. Az Országos Főépítész 2023.03.31-én kelt, EPAT/2199-2/2023/TTFO számú, irodánk részére 2023.04.05-én megküldött véleményében a tervezett módosítást támogatta.

A tervezett módosítás megfelel a területrendezési tervi előírásoknak, a vonatkozó jogszabályi követelményeknek, valamint az egyéb szakmai elvárásoknak.

Záró szakmai vélemény a településrendezési eszközök módosításához:

A záró véleményezési dokumentációra - az új R. 68.§ (2) bekezdés c) pont előírása szerinti feladatkörünkben - az alábbi záró szakmai véleményt adjuk:

**A módosuló településrendezési eszközök tervezetét (jóváhagyandó munkarészek)
az alábbi javítás elvégzését követően elfogadásra javasoljuk:**

- Az 1. számú módosítással kapcsolatban:
Kérjük a 1609/24 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanon („*kivett beépítetlen terület*”) a Vt2 jelű építési övezetet és a Z-1 jelű övezetet elválasztó övezeti határ jelölés helyett szabályozási vonal rögzítését.
Kérjük továbbá a módosítás területét érintően az övezeti határok jelölésének felülvizsgálatát, közlekedési terület (Köu) és építési övezet (Vt6, Vt6*) határain szabályozási vonal alkalmazását.
A településtervező által az egyeztető tárgyaláson tett észrevételnek megfelelően kérjük a 1621/2 hrsz-ú ingatlant Vt6* jelű építési övezetként szabályozni.
Kérjük a 1621/2 hrsz-ú ingatlanon lévő épület Ny-i részén lévő két „beugrás” területét a szabályozási tervlapon a településszerkezeti terven rögzített területfelhasználásnak megfelelően (településközpont vegyes terület) szabályozni (Vt6* - egyeztető tárgyaláson a településtervező által tett észrevételre figyelemmel).
- A 2. számú módosítással kapcsolatban (kerékpárút):
Kérjük a tervezett szabályozás hatályos ingatlan-nyilvántartási térképen való elkészítését és szabályozási vonal alkalmazása mellett a 2540/5 hrsz-ú ingatlant közlekedési területként (Köu) szabályozni, valamint a hatályos szabályozáson rögzített „*javasolt telekhatárt*” és „*megszüntető jelet*” elhagyni.
Kérjük a településszerkezeti terven a 2540/5 hrsz-ú ingatlant közlekedési területként, fehér színnel jelölni.
- A 3. számú módosítással kapcsolatban:
Kérjük az Lke3 jelű építési övezetet és a Z-1 jelű övezetet elválasztó övezeti határ helyett szabályozási vonal rögzítését.
Kérjük a HÉSZ általános előírásaként [4. Telekalakítás cím alá, 4.§ új (6) bekezdés] kerüljön előírásra, hogy az új telekosztású területek telekalakítása ütemezve is történhet.
A HÉSZ 41.§ (4) bekezdésében foglalt szigorú előírására figyelemmel kérjük, hogy a 3. számú módosítással összefüggően az elzárt telkek megközelítését biztosító magánút tervezett szélessége a szabályozási tervlapon kerüljön rögzítésre.

Tájékoztatás a további teendőkről:

Az új R. 67.§ (9) bekezdése alapján a **záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.**

Az új R. 72.§ (1) bekezdés b) pontja alapján a polgármester a rendezési tervet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

Az E-TÉR jelenlegi működésére tekintettel kérjük, hogy a jóváhagyott településrendezési eszközöket hivatali kapun szíveskedjenek irodánk részére megküldeni.

Az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 4.§ (1) bekezdés g) pontja alapján a településrendezési tervet, a rendeletet, a határozatot és azok mellékleteket az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére a (2) bekezdésben meghatározott formátumban és módon ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Az Étv. 8.§ (4) bekezdés d) pontja alapján a polgármester gondoskodik a településterv kormányrendeletben meghatározott, a településügyi műszaki követelményeknek megfelelő szerkeszthető állományainak az E-TÉR-be történő feltöltéséről, így teljesítve a Dokumentációs Központba való beküldési kötelezettséget is.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 29.§ (1)-(2) bekezdései alapján az elektronikus közszolgáltatásként működő Nemzeti Jogszabálytár (a továbbiakban: **NJT**) biztosítja a jogszabályok kihirdetett szövegének és az időállapotok szerint egységes szerkezetű szövegeinek közzétételét. A *Nemzeti Jogszabálytárról* szóló 338/2011. (XII.29.) Korm. rendelet előírásai alapján a jegyző köteles a képviselő-testület által megalkotott, a polgármester és a jegyző által aláírt és kihirdetett önkormányzati rendeletet, valamint a módosított önkormányzati rendelet jövőbeni időállapota szerinti egységes szerkezetű szövegét az NJT-ben közzétenni, és az NJT szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül megküldeni az illetékes kormányhivatalnak.

Kérjük figyelemmel lenni arra, hogy a HÉSZ melléklete a szabályozási terv, a szabályozási terv nélkül az ingatlanokra vonatkozó előírások nem azonosíthatók be, ezért az egységes szerkezetű szabályozási tervet is fel kell tölteni az NJT-be.

Kérjük, hogy a módosítás hatályba lépését követő 30 napon belül a módosítással egységes szerkezetbe foglalt településrendezési eszközöket digitális adathordozón és annak aláírt, önkormányzati bélyegzővel ellátott, eredeti méretarányban dokumentált példányát papír alapon is szíveskedjenek rendelkezésünkre bocsátani.

Egyéb tájékoztatás:

Kérjük, hogy a megváltozott jogszabályi környezetre figyelemmel a településrendezési eszközök jóváhagyása, alkalmazása és későbbiekben történő módosítása során az alábbiakra legyenek figyelemmel:

Az Étv. 60.§ (9) bekezdése alapján:

Azon településeknek, amelyek - 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: **korábbi R.**) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027.07.01-ig hatályba kell léptetniük, és a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk és településrendezési eszközeik módosítására 2027.06.30-ig van lehetőségük.

Az OTÉK 121.§ (2) bekezdés a)-b) pontjai alapján:

A 2012.08.06-át követően készült településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027.06.30-ig megvalósítható módosítása során a települési önkormányzat a módosítást e rendelet

a) 2021.07.15-ig hatályos II. Fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és

b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. Fejezete figyelembevételével készíti el.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló, 2022.12.16-tól hatályos 525/2022. (XII.16.) Korm. rendelet 5.§ (2) bekezdése alapján:

A korábbi R. tartalmi követelményeinek figyelembevételével településrendezési eszköz elfogadására 2027.06.30-ig van lehetőség.

Az Étv. 27.§ (2) bekezdése és 60.§ (15) bekezdése alapján:

A **kiszolgáló út megvalósítását biztosító** - szabályozási vonalként megjelenő - szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes, melyet a települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia és annak újabb legfeljebb hét évvel történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség.

E jogszabályi előírást **2021.07.01-jét megelőzően elrendelt** szabályozási vonalnál is alkalmazni kell azzal, hogy a **szabályozási vonal felülvizsgálatát** az első 7 éves felülvizsgálati kötelezettséget megelőzően **2024.01.01-ig el kell végezni.**

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal állami főépítési feladatát és hatáskörét a *főépítési tevékenységről szóló* 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 7.§ h) pontja, illetékességét a *fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló* 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2.§ (1) bekezdése állapította meg.

Kaposvár, *elektronikus dátumbélyegző szerint*

Tisztelettel:

Dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából:

Kétnyári Aranka
állami főépítész

Értesül:

1. Címzett (E-TÉR-ben, hivatali kapun)

Tájékoztatásul:

2. Város és Ház Bt. - Bárdosi Andrea vezető településtervező (e-mail útján: varoseshaz@varoseshaz.hu)



NYUGAT-DUNÁNTÚLI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
SZOMBATHELY

Dátum:
2023.03.23.

Címzett
iktatószáma:
SO/08/00257-
6/2023

Címzett
ügyintézője:
Kovács Mónika

Iktatószám:
0161-025/2023

Ügyintéző:
Somogyi Katalin

Ügyintéző
elérhetősége:
somogyi.katalin
@nyuduvizig.hu
+36 94 521 280

Értékelés: 2023 MÁRC 23 10:12 óra

A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE	
Kiadmányozta: 2023.03.23. 10:02 Dr. Engi Zsuzsanna	
Aláírta: 2023.03.23. 09:49 Katona Lászlóné	
Beküldési dátum:	2023 MÁRC 23
Iktatószám:	079214/2023.
Iktatás dátuma:	2023 MÁRC 23
Melléklet száma:	50/08/257-24/2023
Ügyintéző:	KM

Tárgy: Marcali város településrendezési eszközének 7. számú módosítása egyszerűsített eljárás keretében - egyeztető tárgyalás (záró szakasz)

Melléklet: -

Kétnyári Aranka részére
állami főépítész

SOMOGY VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Kaposvár
Nagy Imre tér 1.
7400

Tisztelt Főépítész Úrhölgy!

A Nyugat-dunántúli vízügyi Igazgatóság (továbbiakban: Igazgatóság) részéről, tárgyi ügyben az alábbi véleményt adjuk:

Igazgatóságunk működési területére, és illetékességi körére vonatkozóan a terv ellen kifogást nem emelünk, egyéb észrevételt nem teszünk.

Az egyeztető tárgyaláson egyéb elfoglaltság miatt nem veszünk részt.

A továbbiakban is kérjük, hogy a település településrendezési eszközeinek módosításakor - különösen, ha vízgazdálkodási kérdéseket is érint - keressék meg Igazgatóságunkat.

Tisztelettel,

Dr. Engi Zsuzsanna
Osztályvezető