

VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE  
8700 Marcali, Rákóczi u. 11. Pf: 5.  
Telefon: 85/501-003  
E-mail: polghiv@marcali.hu  
Fax: 85/501-055



Ügyiratszám: 300-12/2022.  
Ügyintéző: Horváth Rita

12/A. számú előterjesztés

**ELŐTERJESZTÉS**  
**MARCALI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**2022. február 17-i soron következő nyilvános ülésére**

**a**

**„Marcali Város településrendezési eszközeinek 6. számú módosítása” jóváhagyásáról**

**Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének 98/2013. (VI.27.) számú határozattal megállapított településszerkezeti terv módosításának jóváhagyása**

**Tisztelt Képviselő- testület!**

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 73/2021. (X. 28.) számú határozatával kezdeményezte Marcali Város településrendezési eszközeinek 6. számú módosítását.

Marcali Város településrendezési eszközeinek 6. számú módosítása véleményezési anyagának egyeztetése az államigazgatási szervekkel, valamint az érintett területi és települési önkormányzatokkal a jogszabályi előírásoknak megfelelően megtörtént.

A véleményezési anyag partnerségi egyeztetése a településfejlesztési és településrendezési, valamint a településképi dokumentumok partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 4/2017. (III.02.) önkormányzati rendeletben foglalt szabályok szerint, továbbá a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településképvédelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII.02.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése b) pontja alapján került lefolytatásra. A partnerségi egyeztetés keretében vélemény, észrevétel nem érkezett.

A módosítást a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm.r.) VI. fejezet eljárási szabályai szerint ún. egyszerűsített eljárás keretében került lefolytatásra. A környezeti értékelésben érdekelt véleményezőik véleménye alapján a környezeti értékelés elkészítése és környezeti vizsgálat lefolytatása nem volt indokolt.

A Marcali Város településrendezési eszközeinek 6. számú módosítása véleményezési anyagával kapcsolatos vélemények, észrevételek elfogadásáról Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2/2022. (I.12.) számú határozatában döntött.

Az állami főépítész záró szakmai véleményében a módosítást elfogadásra javasolja. Az állami főépítész záró véleménye az előterjesztés 1. melléklete.

Az előterjesztés 2. melléklete a településszerkezeti terv leírás módosítása, 3. melléklete a településszerkezeti tervlap módosítása.

Az eljárás során a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása egyszerre készült, véleményezése párhuzamosan folyt. A Korm.r. 33. § (1) bekezdése értelmében, a településszerkezeti terv elfogadásáról szóló döntés meg kell, hogy előzze a helyi építési szabályzat elfogadását.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, és határozattal fogadja el a településszerkezeti terv módosítását.

### **Határozati javaslat**

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 98/2013. (VI.27.) számú határozattal megállapított, többször módosított településszerkezeti tervét módosítja az előterjesztés 2. melléklete szerinti településszerkezeti terv leírás módosítása és az előterjesztés 3. melléklete szerinti településszerkezeti tervlap módosítása alapján.

Felelős: Dr. Sütő László polgármester

Határidő: értelem szerint

Marcali, 2022. február 7.

Dr. Sütő László s.k.  
polgármester



## SOMOGY MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SO/08/00043-2/2022.  
Ügyintéző: Kovács-Németh Laura Zs.  
Telefon: 82/502-812  
Email: [kovacs-nemeth.laura@somogy.gov.hu](mailto:kovacs-nemeth.laura@somogy.gov.hu)  
Hivatali kapu: SMKHEH

Tárgy: Marcali város településrendezési  
eszközeinek 6. számú módosítása  
ügyében  
– **záró szakmai vélemény**

Hiv. szám: 300-5/2022.  
Ügyintéző: Horváth Rita települési főépítész

**Dr. Sütő László**  
polgármester úr részére

### Marcali Város Önkormányzata

**Marcali**  
Rákóczi u. 11.  
8700

### Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatali kapun érkezett megkereső levelében Marcali város településrendezési eszközeinek 6. számú módosítása tervezetének záró szakmai véleményezését kéri a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **TFR**) 40. § előírásai alapján, egyszerűsített eljárás keretében, amelyhez mellékelten megküldte a végső véleményezési dokumentációt elektronikusan és papír alapon.

A településrendezési eszközök 6. számú módosításáról Marcali Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 73/2021. (X.28.) sz. határozatában döntött.

#### Hatályos, módosuló településrendezési eszközök:

- Marcali város Önkormányzata Képviselő-testületének 98/2013. (VI.27.) sz. Kt. határozatával jóváhagyott *Településszerkezeti terve* (a továbbiakban: **TSZT**);
- Marcali város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2013. (VI.28.) sz. önkormányzati rendelete *Marcali város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről* (a továbbiakban: **HÉSZ**).

#### Tervezett módosítás célja:

A Marcali 2614/1, 2613 és 2545/2 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti átsorolása tervezett, Ktt1 jelű *különleges terület* – *turisztikai területből településközpont* vegyes területbe. A Nagypincei utca, Gizella utca, a szabályozási terven jelölt tervezett út, és a szabályozási terven jelölt gyalogút által határolt tervezéssel érintett területen a beépítési paraméterek intenzitása csökken, meglévő Vt1 jelű építési övezetbe kerül átsorolásra.

Az Önkormányzat az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet előírásai alapján a környezet védelméért felelős szervek véleményét megkérte. A változtatás a környezetre jelentős hatást nem gyakorolnak, ezért a 2/2022. (I.12.) sz. Kt. határozat alapján a környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Állami Főépítési Iroda

7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Levelezési cím: 7401 Kaposvár, Pf.: 281 Telefon: (82) 502 650  
E-mail: [afi@somogy.gov.hu](mailto:afi@somogy.gov.hu) Honlap: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/somogy>

Az Önkormányzat a településrendezési eszközök tervezetét a TFR előírásai alapján a partnerekkel, az államigazgatási szervekkel véleményeztette, és a véleményezési szakaszt a 2/2022. (I.12.) sz. Kt. határozatával lezárta.

Tervezett módosítás az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **OTÉK**) 2021.07.15-ig hatályos II. fejezete és 1., 2. melléklete, illetve a hatályos III. fejezete figyelembevételével történt, annak megfelelően készült.

Az Önkormányzat településrendezési feladatát az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv.**) előírásainak megfelelően Horváth Rita települési főépítész bevonásával látja el.

A **Város és Ház Bt.**, Bárdosi Andrea vezető településrendező tervező (TT/1 01-4073) által 2022. január dátummal készített „*Marcali Város településrendezési eszközeinek 6. számú módosítása*” című záró szakmai véleményezési dokumentációt áttanulmányoztuk, melyre az alábbi szakmai véleményt adjuk:

### A módosuló településrendezési eszközök tervezetét elfogadásra javasoljuk.

#### Tájékoztatás

Az eljárás során a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása egyszerre készült, véleményezése párhuzamosan folyt. Ezzel kapcsolatosan felhívjuk a figyelmet a TFR 33. § (1) bekezdésére, amely szerint a településszerkezeti terv módosításának elfogadása meg kell, hogy előzze a helyi építési szabályzat módosításának elfogadását.

A TFR, valamint az Étv. előírásai alapján felhívjuk Tisztelt Polgármester Úr figyelmét arra, hogy gondoskodnia kell a településrendezési eszközök nyilvánosságáról, az önkormányzat honlapján való közzétételéről, valamint az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról.

Az *Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § rendelkezései alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet és terv-mellékleteket az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a **Lechner Nonprofit Kft. Dokumentációs Központja** részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a *Nemzeti Jogszabálytárról* szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 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 a **Nemzeti Jogszabálytárban** közzétenni, és a Nemzeti Jogszabálytár 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 a Nemzeti Jogszabálytárba.

Felhívjuk a figyelmet továbbá a *jogalkotásról* szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: **Jat.**) 12. § előírásaira, melynek értelmében a jogszabály módosító és hatályon kívül helyező rendelkezése a hatálybalépéssel végrehajtottá válik. A módosító jogszabály végrehajtott rendelkezése a következő napon hatályát veszti. Ennek értelmében a módosító rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően **egységes szerkezetbe** kell foglalni a jelenleg hatályos jogszabály rendelkezéseivel, figyelemmel a Jat. 2. § (1) bekezdésére is. Az egységes szerkezetbe foglalásnál a láblécben meg kell jelölni, hogy melyik jogszabály módosította, v. helyezte hatályon kívül.

Kérjük, hogy a **hatályba lépést követő** 30 napon belül az egységes szerkezetű településrendezési eszközök digitális adathordozón (CD/DVD) és annak aláírt, önkormányzati bélyegzővel ellátott, eredeti méretarányban dokumentált példányát papíralapú adathordozón is szíveskedjenek rendelkezésünkre bocsátani.

Kérjük figyelemmel lenni arra, hogy az egységes szerkezetű szabályozási terven valamennyi jóváhagyó (alap és módosító) önkormányzati rendelet száma szerepeljen.

A településrendezési eszközök tervezetére vonatkozó záró szakmai véleményt a TFR 40.§ előírásaira figyelemmel adtuk.

A megyei kormányhivatal állami főépítési feladatát és hatáskörét *a főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, illetékességét *a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról* szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Kaposvár, 2022. január 26.

**Tisztelettel:**

Dr. Neszményi Zsolt kormány megbízott nevében és megbízásából:

**ifj. Horváth János**  
állami főépítész

Kapja:

1. címzett

(hivatali kapu)

Értesül:

2. Város és Ház Bt.

(email)

Bárdosi Andrea vezető településrendező tervező

[varoseshaz@varoseshaz.hu](mailto:varoseshaz@varoseshaz.hu)

3. irattár

Állami Főépítési Iroda

7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Levelezési cím: 7401 Kaposvár, Pf.: 281 Telefon: (82) 502 650  
E-mail: [afi@somogy.gov.hu](mailto:afi@somogy.gov.hu) Honlap: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/somogy>

## 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 ( $Kt > Vt$ ). 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

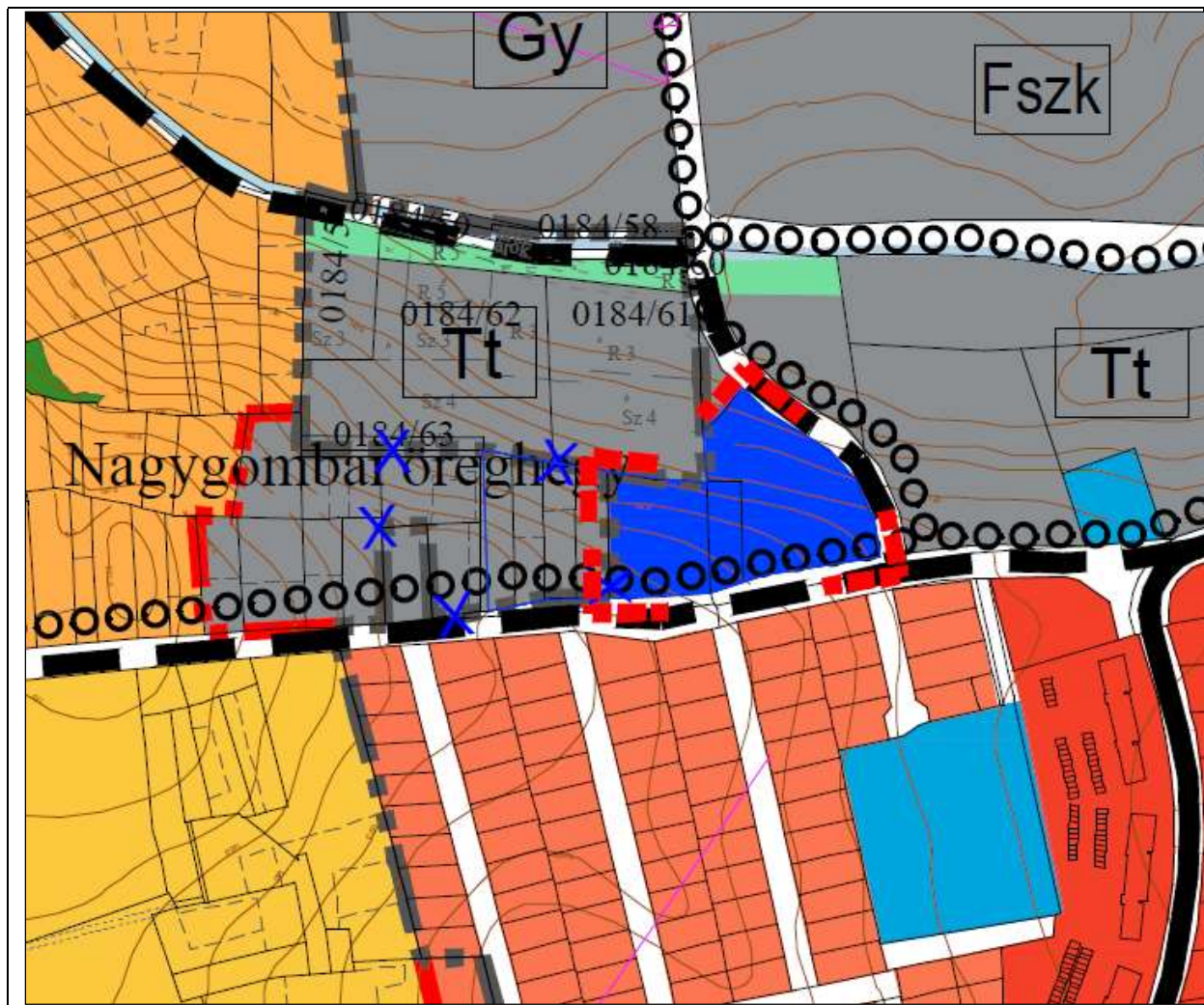
A módosítással érintett terület a BKÜTrT által települési térségként került meghatározásra. A módosítással érintett területre nem fed rá olyan kiemelt térségi vagy OTrT szerinti övezet, amely korlátozná a változtatást.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a tervmódosítás 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.





*Településszerkezeti terv módosítása a módosítás területének lehatárolásával*

**JELMAGYARÁZAT**

- ■ ■ A módosítással érintett terület határa