



SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Berczk Balázs részére

polgármester

Iktatószám: SO/08/00743-7/2025

Ügyintéző: Kovács Mónika

Tel. szám: 20-2-967-517

Marcali Város Önkormányzata

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

Hiv. szám: 6894-66/2025

elektronikus úton (hivatali kapu)

Tárgy: Marcali településrendezési eszközeinek 13. számú módosítása (1-5., 7. számú módosítás) általános egyeztetési eljárás keretében - záró szakmai vélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú, hivatali kapun 2025.10.10-én érkezett megkeresésében Marcali város településrendezési eszközeinek 13. számú módosítása ügyében, általános egyeztetési eljárás keretében - *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **új R.**) 67.§-a szerinti - záró szakaszában szakmai véleményünk megadását kezdeményezték.

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 13. számú módosítása*” elnevezésű záró véleményezési dokumentáció (dátum: 2025. szeptember).

Hatályos, módosuló településrendezési eszközök:

- Marcali Város Önkormányzat Képviselő-testületének 98/2013. (VI.27.) Kt. határozatával jóváhagyott településszerkezeti terv (a továbbiakban: **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 Dózsa - Kaposvári - Csalogány - Szigetvári utcák által határolt tömbben az Lke3 és az Lke 8 jelű kertvárosias lakóterületű építési övezet határának módosítása a meglévő telekhatárok figyelembevételével, a módosítás TSZT módosítást nem igényel [övezeti módosítás: Lke3 → Lke 8, Lke8 → Lke3].
2. A Vt15 jelű településközpont területű építési övezetbe sorolt 1638/135-136 hrsz-ú ingatlanokon 15 db szolgálati lakás építése érdekében a beépítési mód és a beépítési határértékek módosítása, a módosítás TSZT módosítást nem igényel [övezeti módosítás: Vt15 → Vt15*].
3. A Ktt1 jelű különleges terület-turisztikai területű építési övezetbe sorolt 2611/4-6 hrsz-ú ingatlanokon tervezett fejlesztés (idősek otthona) érdekében a szabályozási tervlapon jelölt, kötelezően kialakítandó zöldfelület törlése és az elhelyezhető rendeltetések körének bővítése, a módosítás TSZT módosítást nem igényel, övezetváltozással nem jár.
4. A 0184/61-63, 2614/3 hrsz-ú ingatlanokat érintően feltáró út, közlekedési terület szabályozásának törlése. Ktt1 jelű különleges terület-turisztikai területű építési övezet és Vt1 jelű településközpont területű építési övezet kijelölése.

A TSZT tervlapon a közlekedési terület a módosítással érintett területeken nem került szerepeltetésre, a terület beépítésre szánt különleges terület - turisztikai területű (Tt), ezért a módosítás új beépítésre szánt terület kijelöléssel nem érintett [új R. 78.§ (4) bekezdés a) pont].

5. A 2625, 2626 és 2627/1 hrsz-ú ingatlanokon jelölt be nem építhető terület törlése, a módosítás TSZT módosítást nem igényel, övezetváltozással nem jár.
6. Lakókert megvalósítása érdekében a Gks24 jelű kereskedelmi, szolgáltató területű építési övezetbe sorolt 2149/15-18 hrsz-ú ingatlanok és az Lke2 jelű építési övezetbe sorolt 2155/3 hrsz-ú ingatlan övezeti módosítása, új Lke14 jelű építési övezet kijelölése.
Jelen eljárási szakaszt nem érinti. A záró szakasz külön eljárásban kerül kezdeményezésre.
7. A HÉSZ egyes előírásainak módosítása.

Előzmény:

- Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: **Önkormányzat**) 55/2025. (IV.17.) Kt. határozatában döntött településrendezési eszközök 13. számú módosításának támogatásáról, és a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmáról szóló, települési főépítész által készített feljegyzés elfogadásáról, valamint a 6. sz. módosítás tekintetében a telepítési tanulmányterv elfogadásáról.
- Az Önkormányzat a hivatkozott módosítást támogató döntését elírás miatt 87/2025. (VI.19.) Kt. döntésében módosította (a 0184/61-63, 2614/3 hrsz-ú ingatlanokat érintő feltáró út, közlekedési terület szabályozásának módosítási igényét érintően).
- Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (SKVr.) és az új R. vonatkozó előírásai alapján az Önkormányzat a módosítással várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez megkérte az érintett környezetvédelemért felelős szervek véleményét.
A véleményezési dokumentáció alapján a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztálya (a továbbiakban: **Természetvédelmi Osztály**) 2025.07.03-án kelt, SO/KTHF/01254-5/2025 iktatószámú véleményében a 6. sz. módosítás tekintetében, zajvédelmi szempontból szükségesnek tartotta a környezeti értékelés elkészítését.
- A környezeti értékelés véleményezése - az új R. 66.§-a szerinti véleményezési szakasz összes módosítási pont tekintetében történő kezdeményezésével egyidejűleg - a 6. számú módosításra kiterjedően az E-TÉR felületen megtörtént, mely során a Természetvédelmi Osztály a környezeti vizsgálatot nem fogadta el, annak átdolgozását, kiegészítését kérte.
- Az Önkormányzat 134/2025. (IX.18.) Kt. határozatában az 1-5., 7. számú módosítások tekintetében:
 - az érintett környezetvédelemért felelős szervek véleménye alapján környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartotta szükségesnek, valamint
 - a véleményezési szakaszt - ideértve a partnerségi egyeztetési eljárást is - lezárta.

A záró szakasz E-TÉR helyett hivatali kapun történő kezdeményezése azért vált szükségessé, mivel az önkormányzat a fentiekben hivatkozottak miatt a 6. számú módosítási pontra kiterjedő záró szakaszt külön eljárásban kezdeményezi, melyet az E-TÉR nem tesz lehetővé. Jelen záró szakasz kezdeményezésének halasztása - az Önkormányzat tájékoztatása alapján - a várost hátrányos helyzetbe hozná.

A véleményezési dokumentáció, valamint a Magyar Építész Kamara által működtetett online Főépítész Nyilvántartás alapján az Önkormányzat - a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: **Méptv.**) 22.§ (1) bekezdésében és (2) bekezdés c) pontjában előírtaknak megfelelően - a tárgyi településrendezési feladatát Horváth Rita önkormányzati főépítész közreműködésével látja el.

Az új R. 59.§ (4) bekezdésének előírása alapján a településrendezési eszközök módosítása a fentiekben hivatkozott, módosítást támogató Kt. döntések meghozatalakor folyamatban lévőknek tekinthető.

A Méptv. 229.§ (3) bekezdése, a TÉKA 135.§ (2) bekezdése alapján a 2012.08.06-át követően készült és elfogadott településrendezési eszközök 2027.06.30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2021.07.15-én hatályos II.-III. Fejezete, 111.§ (1)-(2) bekezdései, valamint 1-2. számú mellékletei figyelembevételével készíti el.

A Méptv. 229.§ (4) bekezdése, az új R. 78.§ (1) bekezdése alapján jelen módosítás során az új R. VII-IX. Fejezet és 10-11. mellékletek eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

Véleményünket a fentieken túlmenően a Méptv., Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet, valamint Somogy Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének - Somogy Vármegye Területrendezési Tervéről szóló - 11/2023. (II.14.) önkormányzati rendelete, valamint 11/2023. (II.10.) közgyűlési határozata (SVTrT.) figyelembevételével alakítottuk ki.

Marcali település a Balaton Kiemelt Üdülőkörzethez tartozik, ezért a Méptv. 54.§ (6) bekezdés c) pontja és az új R. 78.§ (4) bekezdése alapján irodánk 2025.10.17-én kelt, SO/08/00743-6/2025 iktatószámú levélben a záró véleményezési dokumentáció megküldésével megkereste a Balatoni Főépítést (Építési és Közlekedési Minisztérium Építészeti Stratégiáért Felelős Helyettes Államtitkárság) véleményének megkérése érdekében. Jelen vélemény kiadmányozásáig a Balatoni Főépítész véleményét nem küldte meg irodánk részére (a záró vélemény kiadásának ügyintézési határideje 2025.10.30-án jár le.).

Záró szakmai vélemény a településrendezési eszközök módosításához:

Hivatali kapun 2025.10.10-én megküldött záró véleményezési dokumentációra [E-TÉR azonosító: 29472] - az új R. 67.§ (2) bekezdés a) pont előírása szerinti feladatkörünkben - az alábbi záró szakmai véleményt adjuk:

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

A módosuló településrendezési eszközök tervezetét az alábbi javítás elvégzését követően elfogadásra javasoljuk:

- A véleményezési dokumentáció megalapozó vizsgálat munkarészében, a területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálatának [1.3., 7. oldal] a térségi területfelhasználási kategóriákra való érintettséget a szöveges részben kérjük pontosítani. A módosítás (7. számú) települési térség mellett szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térségi területfelhasználást is érint.
- 2. sz. módosítás:
Az egyértelmű szabályozás [a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 2.§ (1) bekezdés] és a vonatkozó magasabb szintű előírással való összhang érdekében az új Vt15* jelű építési övezetre tervezett minimális zöldfelületi arányt [K(10)] kérjük az OTÉK 2021.07.15-én hatályos 2. számú melléklete szerint legalább 10%-ban meghatározni és a kialakult állapotra való utalást elhagyni.
[Megjegyzés: a véleményezési szakaszban a tervezett legkisebb zöldfelületi érték 40% volt.]
- 7. számú módosítás:
A borszőlő termőhelyi kataszteri területet érintően a 45.§ új (20) bekezdés, 49.§ új (14) bekezdés előírásait, valamint az új 5. mellékletet kérjük elhagyni.
A tervezett előírások a HÉSZ általános mezőgazdasági területű övezetére és Mk, Mk1 jelű kertes mezőgazdasági területű övezetére az új 5. mellékletben lehatárolt borszőlő termőhelyi kataszteri területtel, mint térségi övezettel való érintettsége esetén előírja a HÉSZ hatályos általános borvidéki mezőgazdasági terület és a kertes borvidéki mezőgazdasági terület övezetei előírásainak alkalmazását.
A dokumentáció a tervezett rendelkezések magasabb szintű jogszabályi követelményekkel való összhangját nem mutatja be, nem igazolja (például: általános mezőgazdasági térségi övezet

nincs lehatárolva, rá és a kertes mezőgazdasági térségi övezetre, valamint egyéb esetlegesen érintett funkcionális övezetre vonatkozó magasabb szintű követelmények és a HÉSZ - tervezet szerint - alkalmazandó, azokkal való összhangja nincs bemutatva).

A Trtv. 93.§ (1a) bekezdésének rendelkezésére tekintettel - melyre a véleményezési szakaszban már utaltunk - az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területek térkép lehatárolását azonban javasoljuk a HÉSZ mellékletébe beépíteni, mely a hivatkozott 93.§ (1a) bekezdés alkalmazásakor a Trtv. borszőlő termőhelyi kataszteri területekre vonatkozó követelményeinek érvényesülését megkönnyíti.

Kérjük a Trtv. 93.§ (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel lenni és a településrendezési eszközök felülvizsgálatát minél előbb, egy következő eljárásban elvégezni.

Tájékoztatás a további teendőkről:

Az új R. 67.§ (9) bekezdése alapján az önkormányzat a módosítás elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.

Az új R. 67.§ (10) bekezdése alapján a **záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.**

Az új R. 72.§-a alapján **a településrendezési eszköz módosítását, valamint a módosítással egységes szerkezetbe foglalt normaszöveget mellékleteivel együtt legkésőbb a módosítás hatálybalépéséig fel kell töltenie az E-TÉR felületre.**

A módosítás a TSZT tervlapot is érinti, ezért a módosítással egységes szerkezetbe foglalt TSZT tervlapot is kérjük (módosító döntés és annak mellékleteivel együtt) az E-TÉR felületre feltölteni. Amennyiben az elfogadott dokumentumok E-TÉR felületre történő feltöltése a hivatkozott határidőn belül nem lehetséges, kérjük azokat és a módosítással egységes szerkezetbe foglalt településrendezési eszközöket hivatali kapun irodánk részére megküldeni.

Az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 4.§ (1) bekezdése 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.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 29.§ (1)-(2) bekezdései alapján az 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 NJT-ben a módosítással egységes szerkezetbe foglalt szabályozási tervlapokat is elérhetővé kell tenni.

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 (hivatali kapu)