

Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2013. (VI.28.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet célja, hogy meghatározza Marcali Város területének, telkeinek felhasználására és az építés helyi rendjére vonatkozó szabályokat.

[2] Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 11. mellékletében felsorolt véleményezők és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2013. (VI. 28.) önkormányzati rendelet 23. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető főépület a következő rendeltetéseket tartalmazhatja:)

„a) lakó (legfeljebb 4 lakás, az Lke1 és Lke14 építési övezetben legfeljebb 2 lakás, valamint kizárólag az Lke13 jelű építési övezetben legfeljebb 6 lakás)”

(2) A Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2013. (VI. 28.) önkormányzati rendelet 23. §-ban foglalt táblázat helyébe a következő rendelkezés lép:

	övezeti jel	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	Legnagyobb szintterületi mutató m ² /m ²	legkisebb területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
1	Lke1	O	30	5,5	0,45	600	50
2	Lke2	O	30	5,5	0,4	700	50
3	Lke3	O	30	5,5	0,5	450	50
4	Lke4	SZ	30	5,5	0,45	800	50
5	Lke5	SZ	30	7,5	0,75	1200	50
6	Lke6	IKR	30	5,5	0,45	600	50
7	Lke7	Z	30	5,5	0,5	450	50
8	Lke8	HZ	30	5,5	0,4	600	50
9	Lke9	HZ	25	5,5	0,4	1000	50
10	Lke10	O	30	5,5	0,4	900	50
11	Lke11	Z	30	7,5	0,75	180	50

12	Lke12	SZ	30	7,5	0,75	800	50
13	Lke13	SZ	30	7,5	0,75	1200	50
14	Lke14	SZ	30	5,5	0,75	600	50

”

(3) A Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2013. (VI. 28.) önkormányzati rendelet 23. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Az Lke14 építési övezetre vonatkozó előírások az alábbiak:

- a) A szabályozási terven jelölt kialakítható zöldterületen tájhonos, háromszintes zöldterület alakítandó ki az új épületek használatbavételéig.
- b) A Gksz4 építési övezettel határos telekhatáron az új épületek használatbavételéig 2,0 m magas tömör kerítés építendő.
- c) Az építési övezet nyugati határától mért 35,0 m-es területsávban csak földszintes épületek építhetők. ”

2. §

A Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2013. (VI. 28.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet az .../... (...) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 1_melleklet - 1. számú melléklet SZT-1 Szabályozási terv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Végső előterjesztői indokolás

Tisztelt Képviselő- testület!

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 87/2025. (VI.19.) számú határozatával javított 55/2025. (IV.17.) számú határozatával döntött Marcali Város településrendezési eszközeinek 13. számú módosításának kezdeményezéséről több részterületre és Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének Marcali város helyi építési szabályzatáról szóló 11/2013. (VI.28.) önkormányzati rendelete egyes előírásainak módosítása érdekében.

Marcali Város településrendezési eszközeinek 13. számú módosításának 6. számú módosítási pontja tekintetében a véleményezési anyag egyeztetése az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (E-TÉR) felületén megtörtént.

Ezt követően elkészült a véleményezési anyag és lezajlott a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.r.) 66. §-ban előírtaknak megfelelően a *véleményezési szakasz*, valamint a településterv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet helyi partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló a Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2022. (XI.22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: helyi partnerségi rendelet) szerinti *partnerségi egyeztetés*, melyhez az Önkormányzat – a teljes körű nyilvánosság biztosításának érdekében – a véleményezési tervdokumentációt közzétette a Város Honlapján és az E-TÉR felületen is. A helyi partnerségi rendelet 3. § d) pontja alapján Marcali Város Önkormányzata lakossági fórumot hirdetett meg. Az eljárás során a módosítással kapcsolatban a partnerektől írásos észrevétel, vélemény nem érkezett.

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 191/2025. (XI. 20.) számú képviselő-testületi határozatában döntött Marcali Város településrendezési eszközei 13. számú módosításának 6. számú módosítási pontja tekintetében a partnerségi egyeztetés és az előzetes környezeti értékelés lezárásáról, a véleményezési anyaggal kapcsolatos vélemények, észrevételek elfogadásáról és a véleményezési szakasz lezárásáról.

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésének SO/08/00743-12/2025. iktatószámú 2025. december 23-án kelt záró szakmai véleményében a Balatoni Főépítész véleményére hivatkozva kéri a módosuló településrendezési eszközök tervezetét a Balatoni Főépítéssel egyeztetni. Amennyiben a Balatoni Főépítész a módosuló településrendezési eszközöket továbbra is olyan feltételhez köti, mely a terv átdolgozását igényli, vagy annak elfogadását nem támogatja, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.r.) szerinti véleményezési eljárást meg kell ismételni. Amennyiben a Balatoni Főépítész az egyeztetést követően a módosuló településrendezési eszközök tárgyi tervezetének elfogadását a terv átdolgozása nélkül támogatja, abban az esetben a módosuló településrendezési eszközök tervezetét javítás elvégzését követően elfogadásra javasolja.

A Balatoni Főépítéssel az egyeztetés megtörtént. A Balatoni Főépítész az EPAT/479-3/2026/BALAFŐ iktatószámú levelében megállapította, hogy az EPAT/9098-1/2025/BALAFŐ

számú levelében kért kiegészítések és vizsgálatok megtörténtek, azok tartalmát elfogadta, ezért a módosítással kiegészített tervdokumentáció elfogadását kikötés nélkül támogatta.

Az Állami Főépítész az SO/08/00743-7/2025. iktatószámú záró szakmai véleményében a módosítást javításokkal elfogadásra javasolja. A településtervező és az önkormányzati főépítész a javításokat elvégezte.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, és alkossa meg a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező SZT-1 Szabályozási terv, Címlap-jelmagyarázat (a módosuló szelvények: 1, 2) módosítását tartalmazó rendeletet.

Marcali, 2026. április 14.

Bereczk Balázs s.k.
polgármester