



Ügyiratszám: 6894-1/2025.
Ügyintéző: Horváth Rita

3. számú előterjesztés

ELŐTERJESZTÉS
MARCALI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
2025. április 17-i soros nyilvános ülésére

**Marcali Város településrendezési eszközeinek 13. számú módosításának
kezdeményezéséről**

Tisztelt Képviselő- testület!

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete legutóbb 2024. szeptemberében fogadta el a Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének Marcali Város Helyi Építési Szabályzatról szóló 11/2013. (VI.28.) önkormányzati rendelet és annak mellékletét képező szabályozási tervek 12. módosítását. A közelmúltban több javaslat fogalmazódott meg a hatályos településrendezési eszközök módosítására, melyek a következők:

1. Marcali Város Önkormányzata a Dózsa–Kaposvári–Csalogány–Szigetvári utcák által határolt tömbbelső feltárását tűzte ki célul. A jelenleg hatályos szabályozási tervben az Lke 3 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetének határa nem a meglévő telekhatárokat követi. Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § (6) bekezdése szerint telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke, az erdőterületek, a mezőgazdasági területek, a vízgazdálkodási területek, a honvédelmi és katonai célú, valamint a természetközeli területek határa kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl. A fentiek miatt szükséges az Lke 3 jelű kertvárosias lakóterület építési övezethatárt a meglévő telekhatárokhoz igazítani.

2. A Marcali, Liget utca 1638/136 hrsz-ú ingatlanra 15 db szolgálati lakás építését tervezi Marcali Város Önkormányzata. A terület jelenleg Vt 15 jelű településközpont terület építési övezetbe van. Az építési övezetben a beépítési mód szabadon álló. A szabályozási terven irányadó telekhatár került jelölésre, azonban ez csak javaslat és a terület megosztása csak akkor lehetséges, ha az építési övezetben a beépítési mód zártosú, ezért szükséges módosítani a terület beépítési módját.

3. Marcali Város Önkormányzata településfejlesztés céljából megvásárolta a Marcali 2611/4, 2611/5 és 2611/6 hrsz-ú ingatlanokat. Az ingatlanok Ktt 1 jelű különleges terület-turisztikai terület építési övezetbe vannak sorolva. A 2611/4 hrsz-ú ingatlant a szabályozási terv teljes egészében megtartandó, kialakítandó zöldfelületként szabályozza, melyen épület nem létesíthető.

Az ingatlanokra idősek otthonát tervezi az önkormányzat, ezért szükséges a megtartandó, kialakítandó zöldfelületet a 2611/4 hrsz-ú területről törölni vagy csökkenteni, továbbá az építési övezetben az elhelyezhető épületek rendeltetésének körét bővíteni idősek otthonával.

4. A jelenlegi szabályozási terv a 0184/61, 0184/62, 0184/3 és 2614/3 hrsz-ú ingatlanokra egy 12 m széles közutat szabályoz ki. A területen nem valósultak meg a korábban kijelölt különleges terület - turisztikai terület területfelhasználáshoz kapcsolódó fejlesztések, ezért nem indokolt a tervezett út

megtartása. Az út megszünését követően a terület visszasorolásra kerül különleges terület - turisztikai terület területfelhasználásba. A terület feltárhatóságát célszerű átgondolni, szükséges megvizsgálni.

5. A Marcali 2626 és 2627/1 hrsz-ú ingatlanokra jelölt be nem építhető terület/közműsáv okafogyottá vált, ezért szükséges annak törlése.

6. Az elmúlt időszak változásai és a gyakorlati tapasztalatok alapján szükségessé vált Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testületének Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2013. (VI.28.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata, annak több helyen a szövegbeli pontosítása.

7. Hajdu Jürgen 2545 Selzach, Moosstrasse 1. szám alatti lakos a Marcali 2149/15-18 és 2155/3 hrsz-ú ingatlanokat (a továbbiakban: tárgyi ingatlanok) érintően a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezte, oly módon, hogy a tárgyi ingatlanok a jelenlegi Gksz 4 jelű kereskedelmi és szolgáltató terület építési övezetből Lke kertvárosias lakóterület építési övezetbe kerüljenek átsorolásra, hogy ott lakókert valósulhasson meg. A fejlesztési területen 14 db telek, telkenként egy- vagy kétlakásos lakóház tervezett. A beruházó írásban nyilatkozott arról, hogy vállalja a településrendezési eszközök módosításának költségeit. A beruházó a területre telepítési tanulmánytervet készített, melyet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R419) 56/A. § (3) bekezdése alapján véleményeztetésre került a partnerekkel. A partnerektől vélemény, észrevétel a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban nem érkezett.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 92. § (1) bekezdése szerint a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

Az R419 56/A. § (1) bekezdése értelmében a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi.

Az R419 56/A. § (4) bekezdése alapján az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

A településrendezési szerződés tervezete és annak mellékletét képező árajánlat, valamint a telepítési tanulmányterv az előterjesztés 1. melléklete.

A véleményezési eljárások a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett E-TÉR digitális egyeztető felületen zajlanak az R419 előírásai alapján. Az R419 szerint az egyeztetési eljárás általános eljárás keretében történik. A véleményezés előtt le kell folytatni a környezeti értékelés szükségességére vonatkozó egyeztetést is.

A hivatalos partnerségi egyeztetés szintén az E-TÉR digitális egyeztető felületen történik, a helyi partnerségi egyeztetés pedig Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településterv, a településképi arculati kézikönyv, és a településképi rendelet helyi partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 30/2022. (XI.22.) önkormányzati rendelete alapján fog lezajlani.

Az R419 7. § (8) bekezdése alapján a település önkormányzati főépítész feljegyzésben meghatározott a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát - ide nem értve a települési környezeti értékelést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzést az önkormányzati főépítész elkészítette, mely az előterjesztés 2. melléklete.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a településrendezési eszközök 13. számú módosításának kezdeményezésével értsen egyet, és hagyja jóvá a határozati javaslatban leírtakat.

Határozati javaslat

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kezdeményezi a településrendezési eszközök 13. számú módosítását az alábbiak szerint:

1.

a) A Dózsa–Kaposvári–Csalogány–Szigetvári utcák által határolt tömbbelső feltárása során az Lke 3 jelű kertvárosias lakóterület építési övezethatár a meglévő telekhatárokat kövesse.

b) A Marcali, Liget utca 1638/136 hrsz-ú ingatlan beépítési módja szabadon álló beépítési módról zártosú beépítési módra változzon.

c) A Marcali 2611/4 hrsz-ú ingatlanról törlésre vagy csökkentésre kerüljön a megtartandó, kialakítandó zöldfelület és a Ktt 1 jelű különleges terület - turisztikai terület építési övezetben elhelyezhető épületek rendeltetése kibővítésre kerüljön idősek otthonával.

d) A Marcali 0184/61, 0184/62, 0184/3 és 2614/3 hrsz-ú ingatlanokra a szabályozási terven tervezett 12 m széles közút kerüljön törlésre és a terület feltárhatósága kerüljön megvizsgálásra.

e) A Marcali 2626 és 2627/1 hrsz-ú ingatlanokra jelölt be nem építhető terület/közműsáv kerüljön törlésre.

f) Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2013. (VI.28.) önkormányzati rendeletének felülvizsgálatára, több helyen szövegbéli pontosításra kerüljön sor.

g) A Marcali 2149/15-18 és 2155/3 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan benyújtott telepítési tanulmánytervet elfogadja és felhatalmazza a polgármestert arra, hogy beruházóval településrendezési eszközök módosítására vonatkozó kezdeményezésével kapcsolatban településrendezési szerződést kössön. A Marcali 2149/15-18 és 2155/3 hrsz-ú ingatlanok Gksz jelű kereskedelmi és szolgáltató terület építési övezetből Lke kertvárosias lakóterület építési övezetbe kerüljön átsorolásra.

2. A településrendezési eszközök módosítása során helyi partnerségi véleményezés is lefolytatásra kerül.

3. A településrendezési eszközök módosítása a környezetre várhatóan káros hatással nem lesz, ezért 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, de az illetékes szervezetek véleményeit is kikéri.

4. Megállapítja, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdés szerinti partnerségi véleményezés megtörtént, partnerektől vélemény, észrevétel nem érkezett. A településrendezési eszközök módosításának véleményezési tervdokumentációja tartalmára, valamint a településrendezési szerződés tervezetére és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervre vonatkozó önkormányzati főépítési feljegyzést elfogadja.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására és felhatalmazza, hogy a módosítással kapcsolatos önkormányzati feladatokat lássa el, a szükséges intézkedéseket tegye meg, felhatalmazza továbbá a tervezővel kötendő tervezési szerződés aláírására.

Felelős: Bereczk Balázs polgármester
Határidő: folyamatos

Marcali, 2025. április 3.

Bereczk Balázs s.k.
polgármester