



Ügyiratszám: 93-4/2026.
Ügyintéző: Horváth Rita

20/A.számú előterjesztés

ELŐTERJESZTÉS
MARCALI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
2026. február 19-i soros nyilvános ülésére

Marcali Város településrendezési eszközei 13. számú módosításának 6. számú módosítási pontja
tekintetében pontjai tekintetében

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

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 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.

Ez után a Somogy Vármegyei Állami Főépítész Iroda megkeresésre került a záró véleményezési tervdokumentáció alapján, hogy záró szakmai véleményét a településrendezési eszközei 13. számú módosításának 6. számú módosítási pontja elfogadásához kiadni szíveskedjen.

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 Főépítésszel 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 főépítész véleményében a következőket írta: „*Marcali településrendezési eszközeinek 13. számú módosítási csomagjának 6. számú módosítási pontja tervezetét az alábbi feltétel teljesülése esetén támogatom: a dokumentáció alátámasztó munkarészét szükséges kiegészíteni annak*

vizsgálatával, hogy a település beépítésre szánt területén belül van-e olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett (kijelölt, de még be nem épített) terület, amely az előirányzott rendeltetésnek és használatnak megfelel, - az alátámasztó munkarészben bemutatott beépítési terv telekosztási tervezete ellentétes a tájra jellemző, kialakult és hagyományosnak tekinthető telekstruktúrának, a kialakult épített környezethez nem illeszkedik, attól karakteresen elkülönül. A városkép és a kedvező utcakép és a tájképben való kedvezőbb megjelenésének érdekében a meglévő környezethez illeszkedő, ahhoz szervesen kapcsolódó, alkalmazkodó telekstruktúra kialakítását tartja szükségesnek. „

A fentiekre az önkormányzati főépítész és a településtervezők bevonásával válaszevlél került kiküldésre, amelyben nyolc pontban, szakmailag megalapozott módon került sor a Balatoni főépítész véleményének szakmai értékelésére és megválaszolására, a már Képviselő-testületi döntéssel lezárt véleményezés után további kiegészítésekre és egyeztetésekre nem volt szükség. A Balatoni főépítész a választ tudomásul vette, a tételes válaszokra észrevételt nem tett, ugyanakkor közölte, hogy szakmai véleményét továbbra is fenntartja.

A válaszevlélben felsorolt szempontok egy része a Véleményezési tervdokumentációban szerepel, illetve a számára megküldött levélben is megválaszolásra került. Az általános véleményezési eljárásban részt vett államigazgatási szervek, köztük kiemelten az Állami Főépítész hatáskörükben vizsgálták a véleményezési dokumentációt, kifogást nem emeltek, illetve az Állami Főépítész a záró szakmai véleményben csak apró kiegészítést kért a rendelettervezetben. Ezen túl a telepítési tanulmányterv a Korm.r. 56/A. § (3) bekezdése alapján véleményeztetésre került a partnerekkel. A partnerektől észrevétel, vélemény nem érkezett.

A Balatoni Főépítész által felvetett átdolgozási igény azért sem releváns, mivel az adott helyen történő fejlesztésre vonatkozó Telepítési Tanulmánytervet Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 55/2025. (IV.17.) számú határozat 1. g) pontjában elfogadta, így annak átdolgozása vagy a tervezett fejlesztés más helyen történő megvalósításának vizsgálata nem lehet indokolt.

A fejlesztés helyszíne, környezete és jellege nem indokolja a felvetett szempontok figyelembevételét. Ráadásul a jóváhagyandó szabályozási terv a 6. számú módosítás területére nem tartalmaz kötelező telekhatárokat, a beépítési tervtől alacsonyabbak lettek a beépítési paraméterek is.

A Balatoni Főépítész szakmai véleményének figyelembevételét jogszabály nem tette kötelezővé. A szakmai véleményét a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 54.§ (6) bekezdés c) pontja alapján adta ki.

„54. § (6) A Balatoni főépítész

c) az állami főépítész megkeresése alapján véleményezi az illetékességi területén lévő település településtervét, illetve annak módosítását az egyeztetési eljárás záró szakaszában,„

Az Állami Főépítész a záró véleményében kérte a Balatoni Főépítésszel történő egyeztetést, mely levelezéssel megtörtént. A szakmai álláspontok nem közeledtek, a fentiek szerint a jóváhagyásnak jogszabályi akadálya nincs.

Az előterjesztés 1. melléklete az Állami Főépítész záróvéleménye, az előterjesztés 2. melléklete az önkormányzat válaszevléle és az előterjesztés 3. melléklete a Balatoni Főépítész véleménye.

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 a Marcali Város településrendezési eszközeinek 13. számú módosítása jóváhagyásáról a 6. számú módosítási pontja tekintetében Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének 98/2013 (VI.27.) számú határozattal megállapított településszerkezeti terv módosításának jóváhagyása tárgyú előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

1. Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésének SO/08/00743-12/2025. iktatószámú záró szakmai véleményében foglaltakat figyelembe véve a Balatoni Főépítéssel az egyeztetés megtörtént, a terv átdolgozása nem indokolt.

2. Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének 98/2013. (VI.27.) számú határozattal megállapított, többször módosított településszerkezeti tervét módosítja a határozat 1. melléklete szerinti településszerkezeti terv leírásának módosítása és a határozat 2. melléklete szerinti településszerkezeti terv módosítása alapján.

Felelős: Bereczk Balázs polgármester

Határidő: azonnal

Marcali, 2026. február 13.

Bereczk Balázs s.k.
polgármester

**A 98/2013 (VI.27.) SZ. Kt. HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA**

1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

Területfelhasználás

Marcali belterület északi részén található 2149/15, 2149/16, 2149/17, 2149/18 hrsz-ú beépítetlen, Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolt területe, a délről szomszédos kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra.

2. VÁLTOZÁSOK

Belterületen lévő, beépítésre szánt területet érint a változás, új beépítésre szánt terület nem keletkezik. Az 1. pont szerinti területi változás a következő:

Mód. jele	Jelenlegi területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület ha
6	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz4)	kertvárosias lakóterület (Lke 14)	1,05

3. TERÜLETI MÉRLEG

Az 1. pont szerinti Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület csökken 1,05 ha területtel, ugyanakkor a kertvárosias lakóterület ugyanennyi területtel nő.

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A MATrT Országos Szerkezeti tervén és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti tervén a módosítás területe települési térségbe tartozik. A módosítással érintett területre nem fed rá olyan kiemelt térségi vagy OTRT szerinti övezet, amely korlátozná a változtatást. Új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv). 8.§ (3) bekezdés b) pontja szerint:

„(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell: a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését, b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,”

A területek biológiai aktivitás értékének számításáról a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet rendelkezik. **A módosítás következtében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték számítását nem kell elvégezni.**

