



SOMOGY VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

**Horváth Rita részére**

városüzemeltetési és főépítési  
irodavezető, önkormányzati főépítész

Iktatószám: SO/08/00743-12/2025

Ügyintéző: Kovács Mónika

Tel. szám: 20-2-967-517

E-mail: [kovacs.monika@somogy.gov.hu](mailto:kovacs.monika@somogy.gov.hu)

Hiv. szám: 6894-82/2025

**Marcali Város Önkormányzata**

elektronikus úton (E-TÉR)

Tárgy: Marcali településrendezési eszközeinek 13. számú módosítása (6. számú módosítási pont) általános egyeztetési eljárás keretében - záró szakmai vélemény

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Hivatkozott számú, E-TÉR felületen 2025.12.03-án érkezett megkeresésében Marcali város településrendezési eszközeinek 13. számú módosítása ügyében, a 6. számú módosítási pontra kiterjedően, 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 kezdeményezte.

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 a 6. számú módosítási pontja tekintetében*” elnevezésű záró véleményezési dokumentáció (dátum: 2025. december).

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:

6. Lakókert megvalósítása érdekében a Gksz4 jelű kereskedelmi, szolgáltató területű építési övezetbe sorolt 2149/15-18 hrsz-ú ingatlanok és az Lke2 jelű kertvárosias lakóterületű építési övezetbe sorolt 2155/3 hrsz-ú ingatlan övezeti módosítása, új Lke14 jelű építési övezet kijelölése.

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 feltároló 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 Természetvédelmi Osztály 2025.11.06-án kelt, SO/KTHF/01254-14/2025 iktatószámú véleményében - 2025.10.09-én megtartott, 6894-67/2025 iktatószámú jegyzőkönyvben rögzített közös álláspont és megküldött zajvédelmi megfelelőségi vizsgálata alapján - a 6. számú módosítás vonatkozásban kifogást nem emelt, elfogadásra javasolta.
- Irodánk 2025.10.30-án kelt, SO/08/00743-7/2025 iktatószámú véleményében az 1-5., 7. számú módosítások tekintetében - hivatali kapun történt kezdeményezésre - záró szakmai véleményt adott.
- Az Önkormányzat 191/2025. (XI.20.) Kt. határozatában a 6. számú módosítás tekintetében a környezeti értékelés során beérkezett véleményeket elfogadta, a környezeti vizsgálati eljárást lezárta, valamint a véleményezési szakaszt - ideértve a partnerségi egyeztetési eljárást is - lezárta.

A véleményezési dokumentáció, valamint a Magyar Építész Kamara által működtetett online Főépítési 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 lévők 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 fentiekben 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 2025.12.04-én kelt, SO/08/00743-10/2025 iktatószámú levélben a záró véleményezési dokumentáció megküldésével megkereste a Balatoni Főépítész (Építési és Közlekedési Minisztérium Építészeti Stratégiáért Felelős Helyettes Államtitkárság) véleményének megkérése érdekében.

**A Balatoni Főépítész 2025.12.23-án kelt - 2023.12.23-án 10:30-kor érkezett - EPAT/9098-1/2025/BALAFŐ iktatószámú véleményében a módosítást feltétellel támogatta, az alábbiak szerint:**

### **„Balatoni főépítési vélemény**

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodájától 2025. december 4-én beérkezett, SO/08/00743-10/2025. iktatószámú elektronikus levele mellékleteként megküldött, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) szerinti általános egyeztetési eljárás szabályai alapján folytatott 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 tartom szükségesnek.

#### **I n d o k o l á s**

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal állami főépítésze által a fent megjelölt elektronikus levél mellékletében megküldött dokumentáció szerint az Önkormányzat a hatályos településrendezési eszközeit kívánja módosítani. A 13. számú módosítási csomag összesen 7 módosítási pontra terjedt ki, amelyből az 1-5. és 7. számú módosítási igényekre kiterjedően az Önkormányzat a záró szakaszt korábban külön kezdeményezte, tekintettel arra, hogy a 6. számú módosítás tekintetében a dokumentáció átdolgozása vált szükségessé. Jelen vélemény kizárólag a 6. számú módosításra terjed ki.

A 6. módosítás során a jelenleg Gksz 4 jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetbe sorolt, 2149/15-18 hrsz.-ú ingatlanok, valamint az Lke 2 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt, 2155/3 hrsz.-ú telek átsorolása tervezett egy új, Lke 14 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe. Az ingatlanok összevonását követően 14 db telek, telkenként egy- vagy kétlakásos, F+1 szintes lakóház elhelyezése tervezett. A telkek beépíthetősége 30%, a maximális épületmagasság 5,5 m, a minimálisan kialakítható telekméret 600 m<sup>2</sup>. Az érintett ingatlanok jelenleg beépítetlenek.

A záró tervdokumentáció a környezeti értékelést is tartalmazza, amely a zajterhelés várható szintjének előjelzésével foglalkozik.

A 6. módosítási pontban új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A módosítás tervezete szerint 1,5 hektáros területen zárt lakókert jönne létre, a gazdasági terület irányában a nyugati telekhatáron 20 méter, az északi telekhatáron 10 méter széles megtartandó, kialakítandó zöldfelület sáv

került kijelölése. A Gksz átsorolása révén a hatályosan megengedett beépíthetőség mértéke és a maximális épületmagasság csökken, az előírt legkisebb zöldfelületi arány növekszik.

Előzőek mellett fontos kiemelni, hogy a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) alapvető céljai közé tartozik a takarékos területgazdálkodás elősegítése, továbbá egyik alapelve a szükséges minimum elve.

Az alátámasztó munkarész nem tartalmaz vizsgálatot arra vonatkozóan, hogy valóban indokolt-e új lakóterületek kijelölése a városban, illetve, hogy a város közigazgatási területén található-e még beépítetlen, szabad lakótelkek.

A Méptv. 1. § d) pontjának, valamint a 3. § (1) bekezdés b) pontjának való megfelelés érdekében kérem kiegészíteni az alátámasztó munkarészt egy kimutatással, amely vizsgálja, hogy Marcaliban nincs-e elég olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület, amely már lakóterületként van kijelölve és fejlesztésre alkalmas.

A tervezett beépítési terv szerinti telekstruktúra is erősen eltér a kialakult környezetétől, ahhoz szervesen nem kapcsolódik. Mivel a környezete, a tájképi megjelenése és a kialakult közlekedési kapcsolatai sem teszik lehetővé az erős elkülönülést, ezért jelen helyszínen, kizárólag az épített környezethez való asszimilálódást, illeszkedést tartom elfogadhatónak.

A tervezett módosítás a vizsgálat elkészítését, az eredmények értékelését és a beépítési terv korrigálását követően tartom megfelelőnek, az általam vizsgált terület- és településtervezési szempontoknak, ezért a tervezett módosítást a véleményben foglalt feltétellel támogattam.

Megjegyzem, hogy az önkormányzati döntést megelőzően a várható társadalmi hatások szempontjából is célszerű lenne vizsgálni a település többi részétől elzárt lakókert megvalósításának koncepcióját, illetve a használhatóságot csökkentő szabálytalan telekstruktúrát.

A Méptv. 58. § (4) bekezdésére figyelemmel véleményem a Balatoni főtájépítész álláspontját is tartalmazza.

Szeretném jelezni, hogy a Balatoni Főépítész által kiadott vélemény nem mentesíti az Állami Főépítészt a kérelem egyéb szempontú vizsgálata és az eljárás saját hatáskörben történő lefolytatása alól.

Szakmai véleményemet a Méptv. 54. § (6) bekezdés c) pontja, a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 6/B. § a) pontja, valamint a Kr. 67. § (3a) bekezdése alapján, az Építési és Közlekedési Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 2/2022. (XII. 28.) ÉKM utasítás 2. függelék 12.4.1. pont 3. alpont rendelkezése, valamint a Balatoni főépítész, az országos főmérnök, az országos tájépítész és a Balatoni főtájépítész megbízásáról szóló 14/2025. (V. 30.) ÉKM utasítás 1. §-ára figyelemmel hoztam meg.”

#### **Záró szakmai vélemény a településrendezési eszközök módosításához:**

E-TÉR felületen 2025.12.03-án megküldött 13. számú módosítás 6. számú módosítási pontjára kiterjedő záró véleményezési dokumentációra [E-TÉR azonosító: 29472] - az új R. 67.§ (2) bekezdés a) pont előírása szerinti feladatkörünkben - **a Balatoni Főépítész hivatkozott véleményére is figyelemmel** az alábbi záró szakmai véleményt adjuk:

A balatoni főépítész véleményben foglalt feltételek teljesülése a terv olyan mértékű átdolgozását igényli, amely révén a terv nem fogadható el.

Az új R. 67.§ (2) bekezdés b) pontja szerint az állami főépítésznek a záró véleményezési szakaszban a záró szakasz kezdetétől számított 10 napon belül van lehetősége egyeztető tárgyalást összehívni a véleményező szervek bevonásával, mely határidő lejárt.

Az új R. 67.§ (2) bekezdés a) pontja alapján a záró vélemény kiadására rendelkezésre álló határidő 20 nap, mely jelen esetben a mai napon, 2025.12.23-án jár le.

**Fentiekre tekintettel kérjük 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, az új R. szerinti véleményezési eljárást meg kell ismételni (ideértve a véleményezési szakaszt is).

**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 az alábbi javítás elvégzését követően elfogadásra javasoljuk:**

HÉSZ 23.§ új (9) bekezdése:

A tervezett módosítás a 23.§ új bekezdéssel történő kiegészítésére irányul, melyre vonatkozó módosító rendelkezésben a „23.§ (3) kiegészül” szövegrészt pontosítani szükséges.

Az egyértelmű szabályozás érdekében [a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 2.§ (1) bekezdés] új (9) bekezdés b) pontja szerinti előírás pontosítása szükséges, mivel a rendelkezés nem írja elő, hogy a tömör kerítést meddig kell megépíteni a Gksz4 jelű övezetbe sorolt területtel közös telekhatáron [a) pont szerinti rendelkezéshez hasonlóan például a használatbavételig].

A Természetvédelmi Osztály 2025.11.06-án kelt, SO/KTHF/01254-14/2025 iktatószámú véleménye, valamint a környezeti értékelés során az Önkormányzat és a Természetvédelmi Osztály jelenlétében 2025.10.09-én megtartott egyeztetésről készült 6894-67/2025 iktatószámú jegyzőkönyvben rögzített közös álláspont alapján az építési övezet (új Lke14) nyugati határától mért 35 m-es területsávban „csak földszintes épületek építhetők”.

A renDELETErtervezet alapján az új (9) bekezdés c) pontja szerint a hivatkozott 35 m-es területsávban „csak olyan épület építhető, melynek tetőterében/padlásterében lakószoba nem alakítható ki”.

Kérjük az új (9) bekezdés c) pontjának rendelkezését a hivatkozott egyeztetés szerinti közös álláspont szerint meghozni.

**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 Központtól, 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 (E-TÉR)

Tájékoztatásul:

2. Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztálya (hivatali kapu, hiv. szám: SO/KTHF/01254-14/2025)