

Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2026. (IV. 15.) 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. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:”

	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.


Bereczk Balázs
polgármester




Bödöné dr. Molnár Irén
címzetes főjegyző

A rendelet kihirdetve: 2026. április 15.


Bödöné dr. Molnár Irén
címzetes főjegyző



1. melléklet az 5/2026. (IV. 15.) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet

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

Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2026. (IV. 15.) önkormányzati rendeletének indokolása

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

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 településtervezési terv, 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.

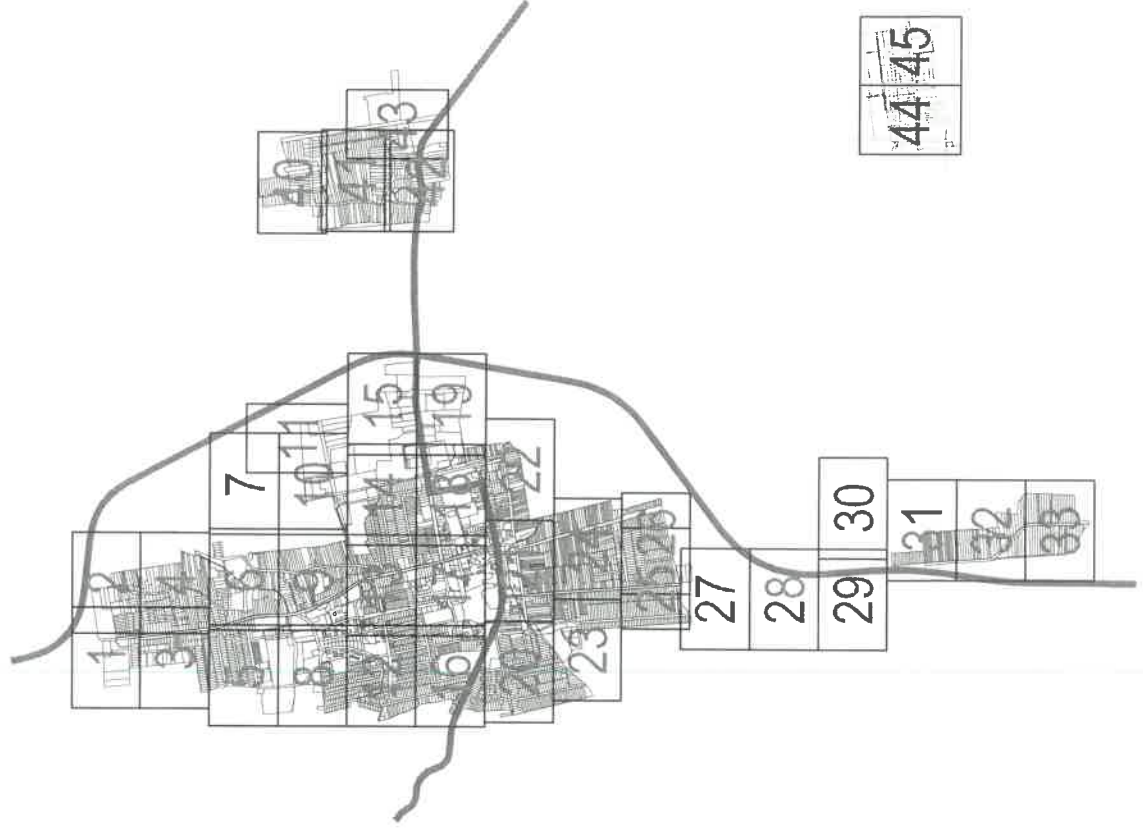


iml D. Balázs
Bereczk Balázs
polgármester

MARCALI VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA SZABÁLYOZÁSI TERV - SZT-1

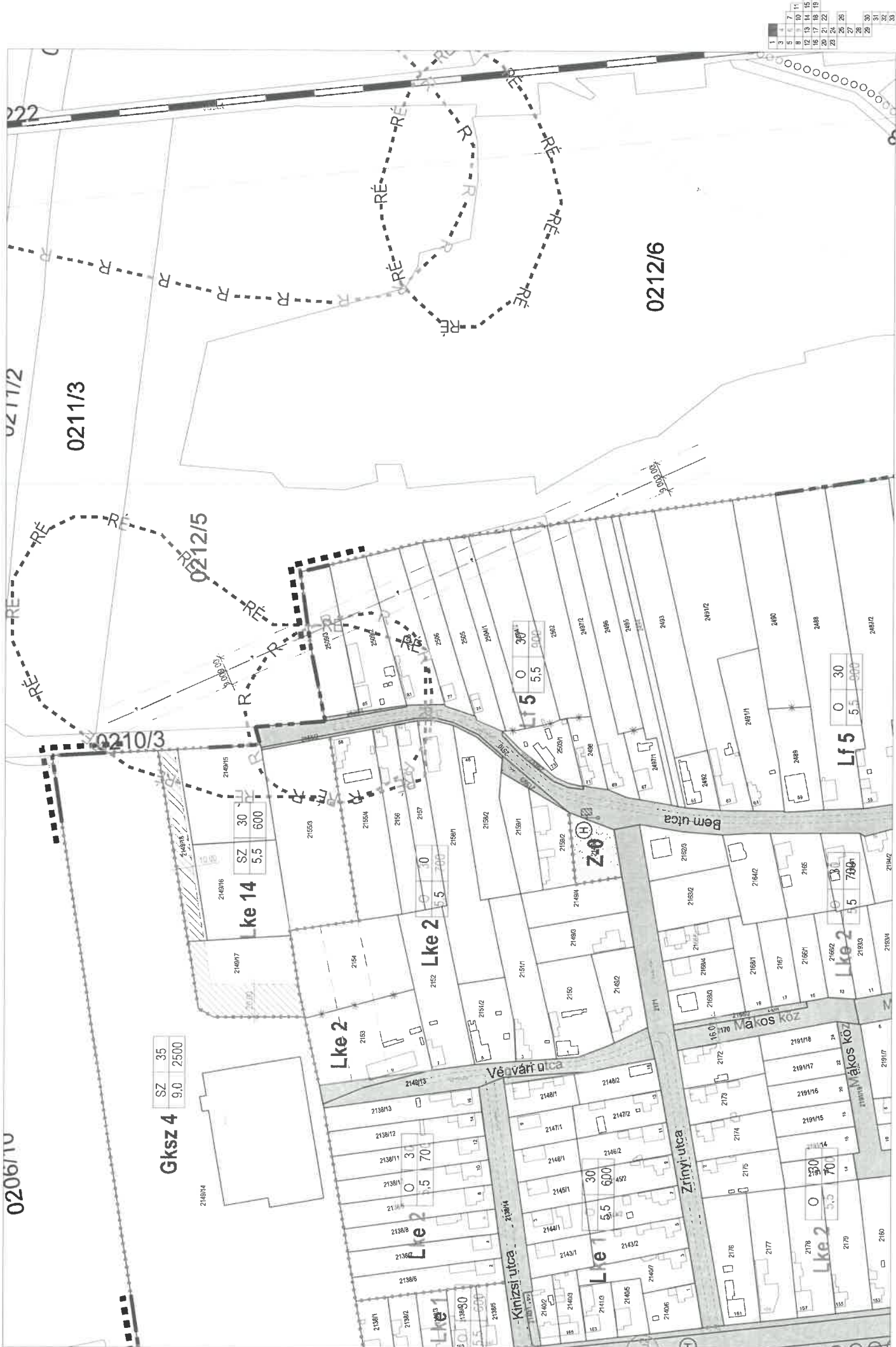
	Tervezői szabályozott terület határa
	Tervezői szabályozási vonal
	Övezet / építési övezet határa
	Közlékedési célú közterületi/zöldfelület
	Megtartandó, kiakiktandó zöldfelület
	Lakóterületi közhasználatú zöldfelület
	Inézményi közhasználatú zöldfelület
	Forgalmisillapított közterület
	Be nem építhető terület / közútsáv
	Gyalogos zóna
	Gyalogut
	Társági kerékpárút
	Helyi kerékpárút
	Javasolt telekhatár
	Építési határvonal
	Magszűnő belterület-határ
	Belterületi határ / tervezett
	Magszűnő jel
	Védőterület határa
	Gázvezeték
	Műemlék telke
	Műemléki környezet határa
	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület / természetvédelmi szempontú jelölés part
	Régészeti terület / Régészeti érdeklő terület
	Helyi értékvédelmi terület határa, Településkapcsolási terület határa
	Városközpont határa
	Védeft fasor
	Módosítási érintett terület határa

	Leontói épület
	Alapterképen nem szereplő épület
	Műemlék épület
	Tájékoztató feliratok: Javasolt vízfelvezető árok, Vízfelvezető árok
Béépítésre szánt területek	
Ln	Nagyvárosias lakóterület
Lk	Kisvárosias lakóterület
Lke	Kertházasias lakóterület
Lf	Falusi lakóterület
Vt	Településközpont vegyes terület
Vi	Inézmény terület
GksZ	Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület
Gip	Egyéb ipari gazdasági terület
Keü	Különleges terület, egészségügyi terület
Kfszk	Különleges terület, fürdő és szabadidőközpont
Kgy	Különleges terület, gyógyszálló
Khon	Különleges terület, humvívészeti terület
Kap	Különleges terület, autóbusszálló
Kmü	Különleges terület, mezőgazdasági üzemi központ
Kegü	Különleges terület, erdőgazdasági üzemi központ
Ksp	Különleges terület, sport terület
Ktt	Különleges terület, turisztikai terület
Béépítésre nem szánt területek	
Köü1	Közlékedési terület, országos közút
Köü2	Közlékedési terület, helyi gyűjtőút
Kök	Közlékedési terület, vasút
KÖ	Közműterület
Z, Zk	Zöldterület, közpark, közkert
Ev	Védendő
Ek	Közpályafőrdő
Eg	Gazdasági erdő
Mak	Alapvetően korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület
Mk	Keres mezőgazdasági terület
V	Vízgazdálkodási terület
Kt	Különleges terület, temető
Ktn	Különleges terület, tájgazdálkodási terület
Kn	Különleges terület, napellenyár
	Világos állomás
	Vízű terület
	Meglévő színbeli vasúti aljáró
	Építési övezeti jel
	Napparkos terület
	Építési mag (m)
	min. telekterület (m)



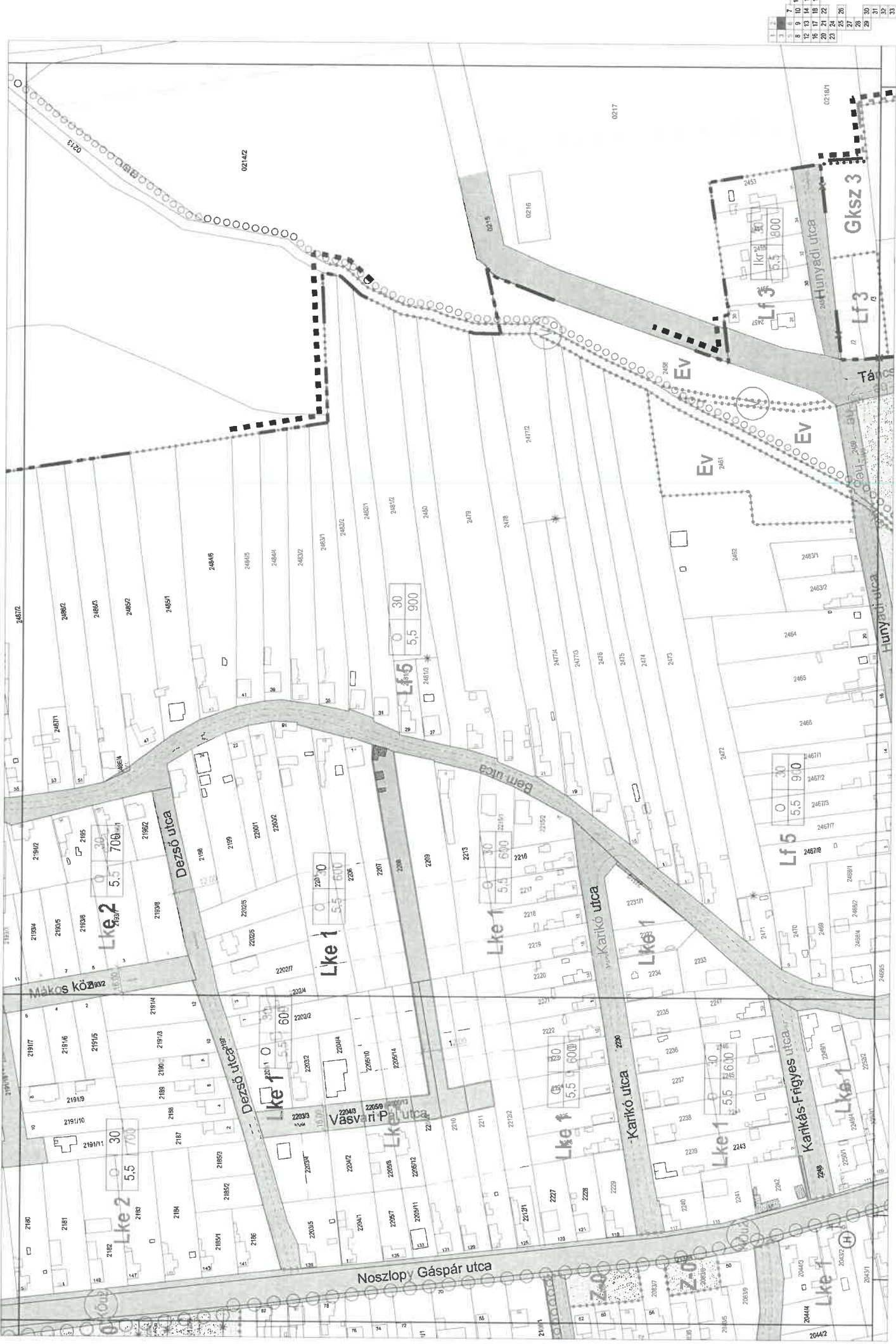


2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33

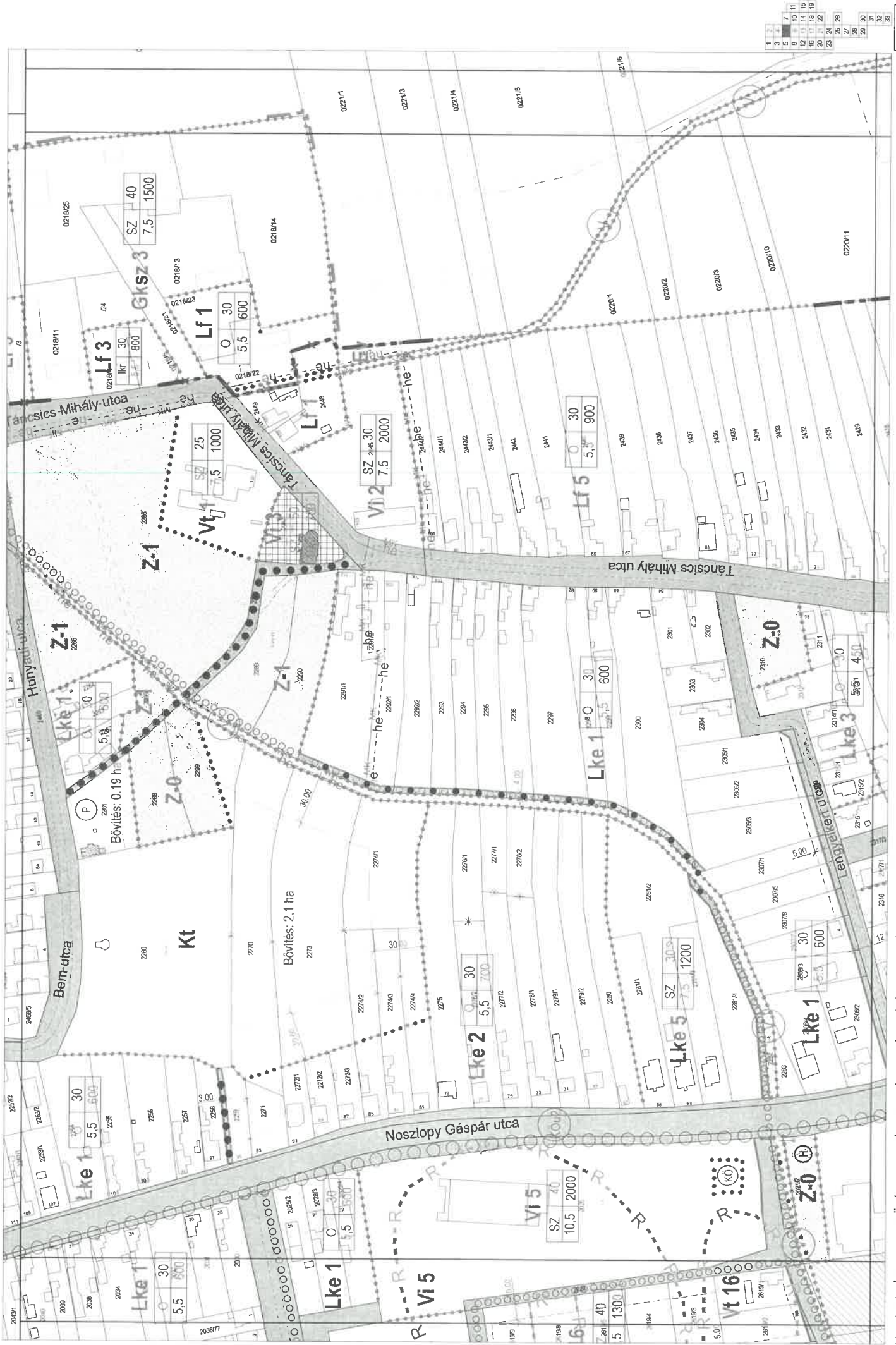


1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

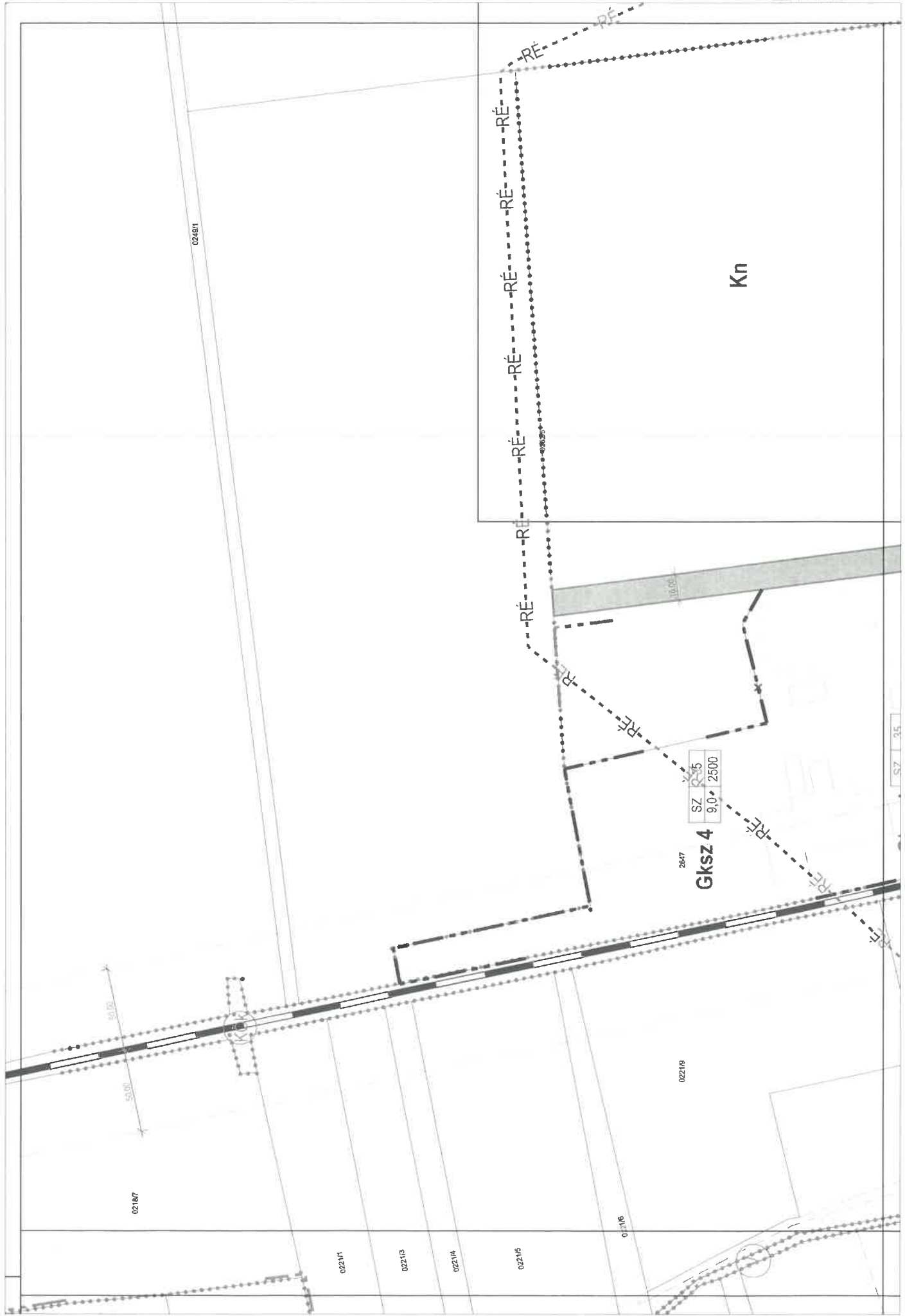




1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40





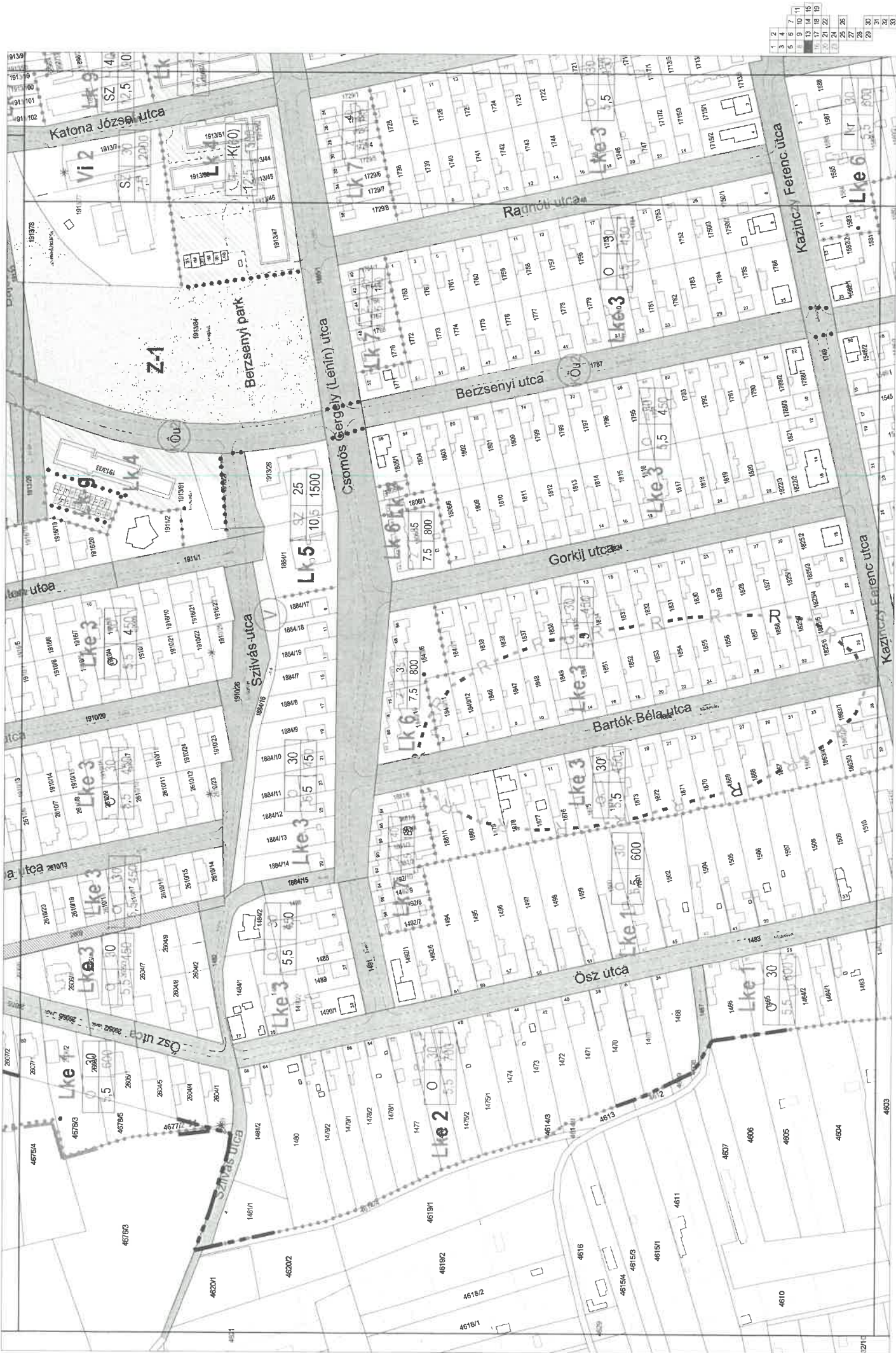
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33



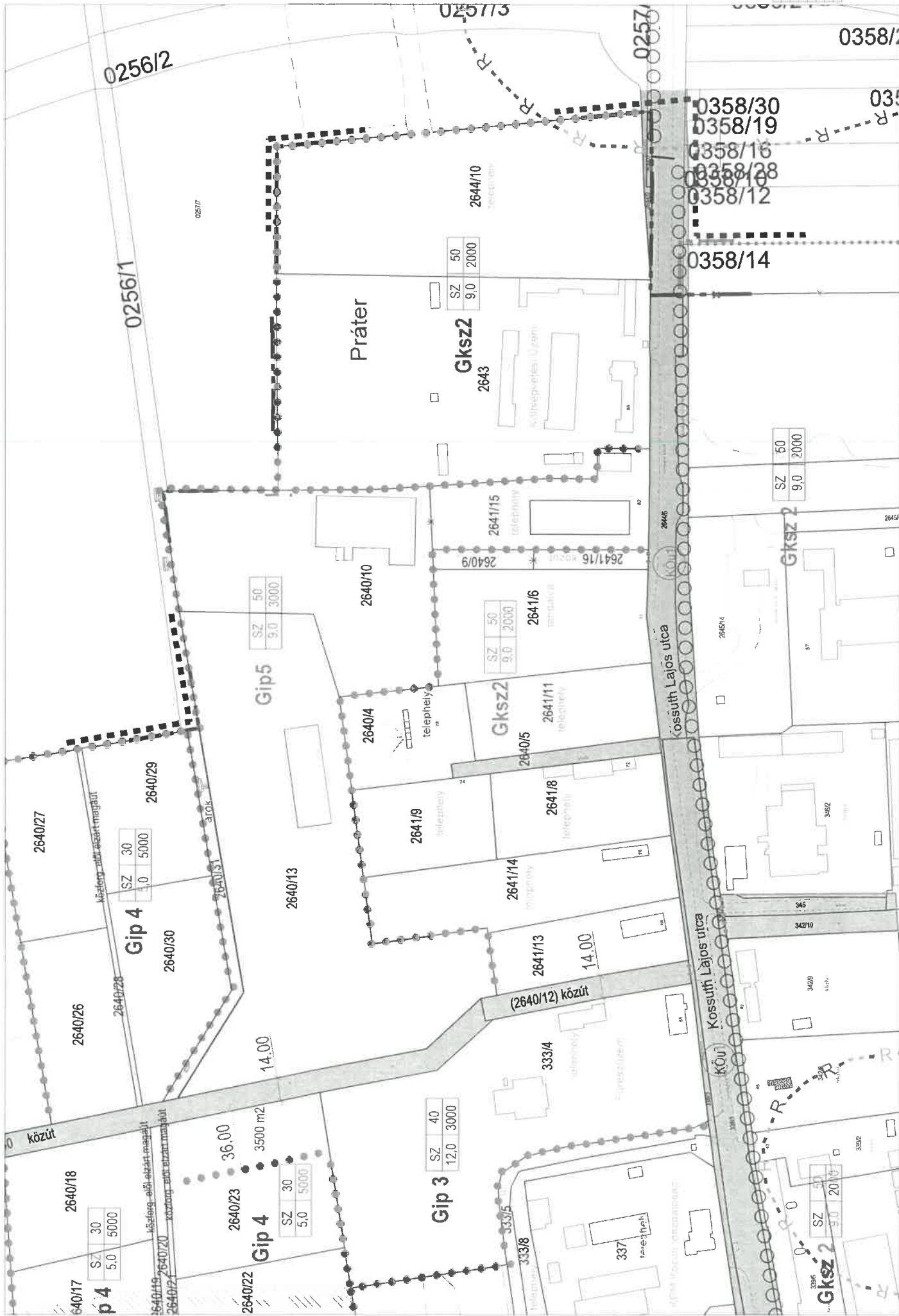
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----



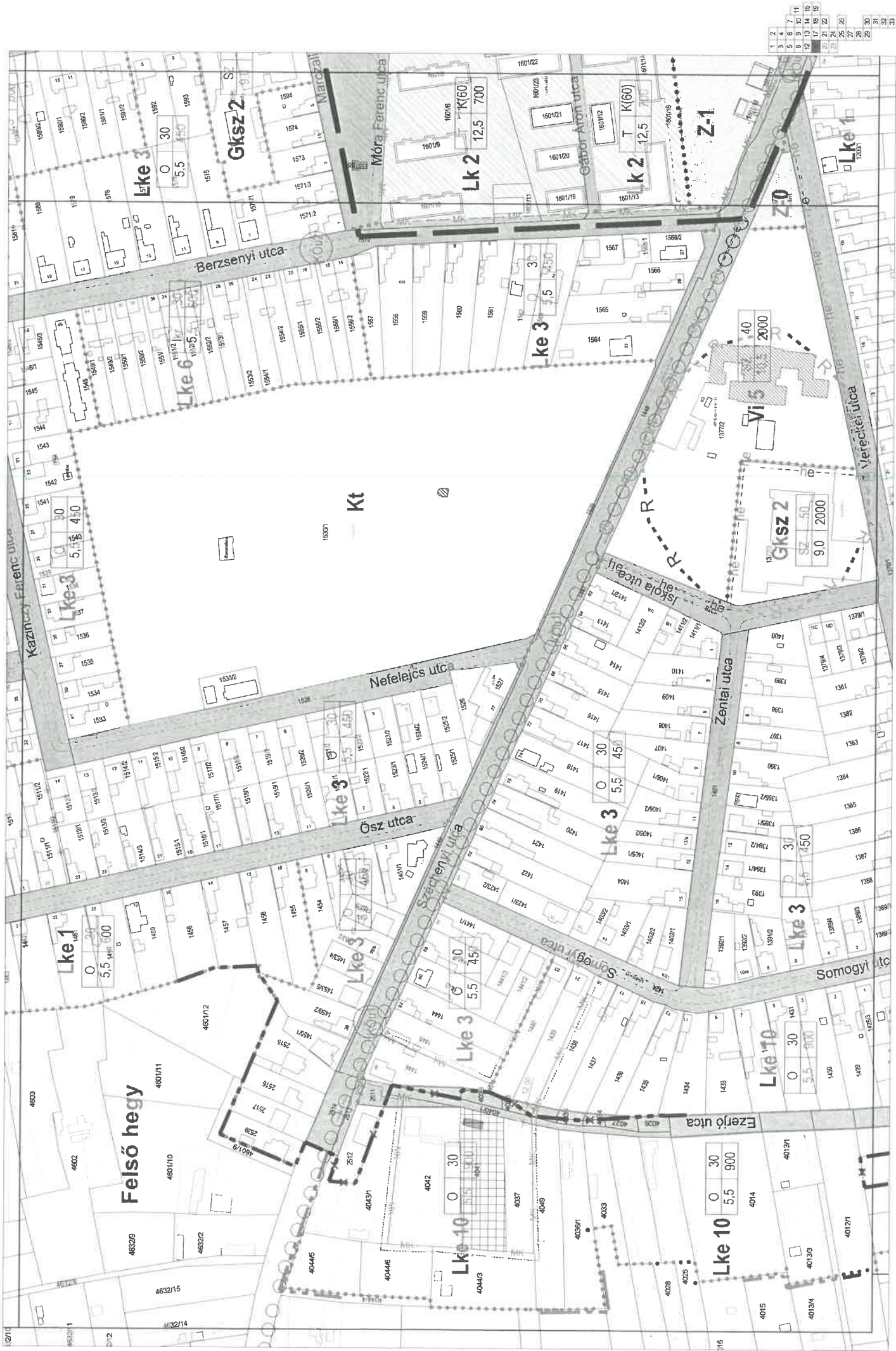
1	2
3	4
5	6
8	9
12	13
14	15
16	17
18	19
20	21
22	23
24	25
26	27
28	29
30	31
32	33



1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31	32	33	34	35



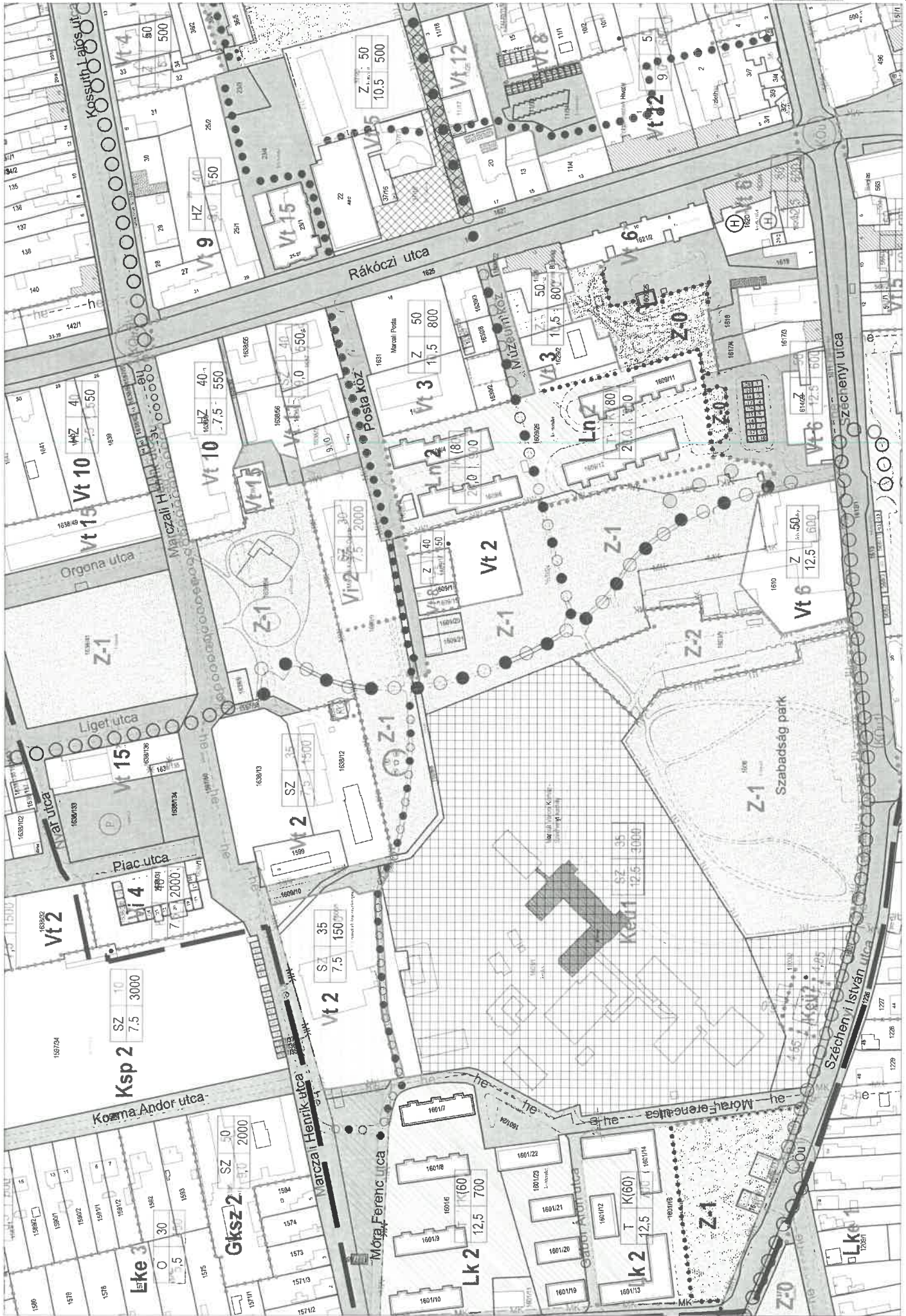
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----



MARCALI VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA - SZABÁLYOZÁSI TERV / SZT-1
 VÁROS ÉS HÁZ BT. - KÖRNYEZETTERV KFT.

A 19/2017. (IX.22.) rendelettel módosított 11/2013. (06.28.) sz. rendelet 1.16. sz. melléklete

Marcali M = 1:2000
 2017.SZEPT.



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33



1	2
3	4
5	6
8	9
10	11
12	13
14	15
16	17
18	19
20	21
22	23
24	25
26	27
28	29
30	31
32	33
34	35

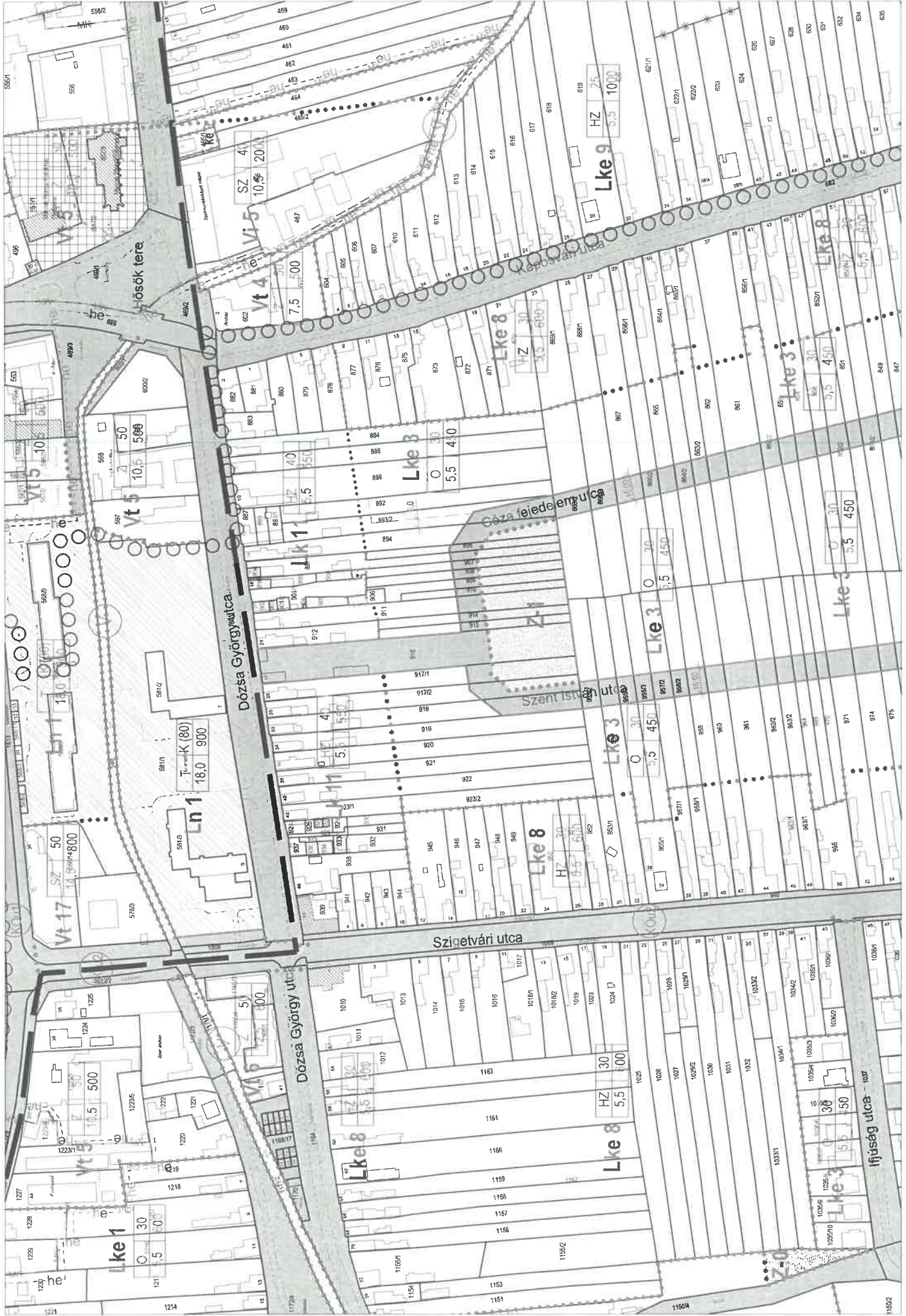


1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

06/4



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

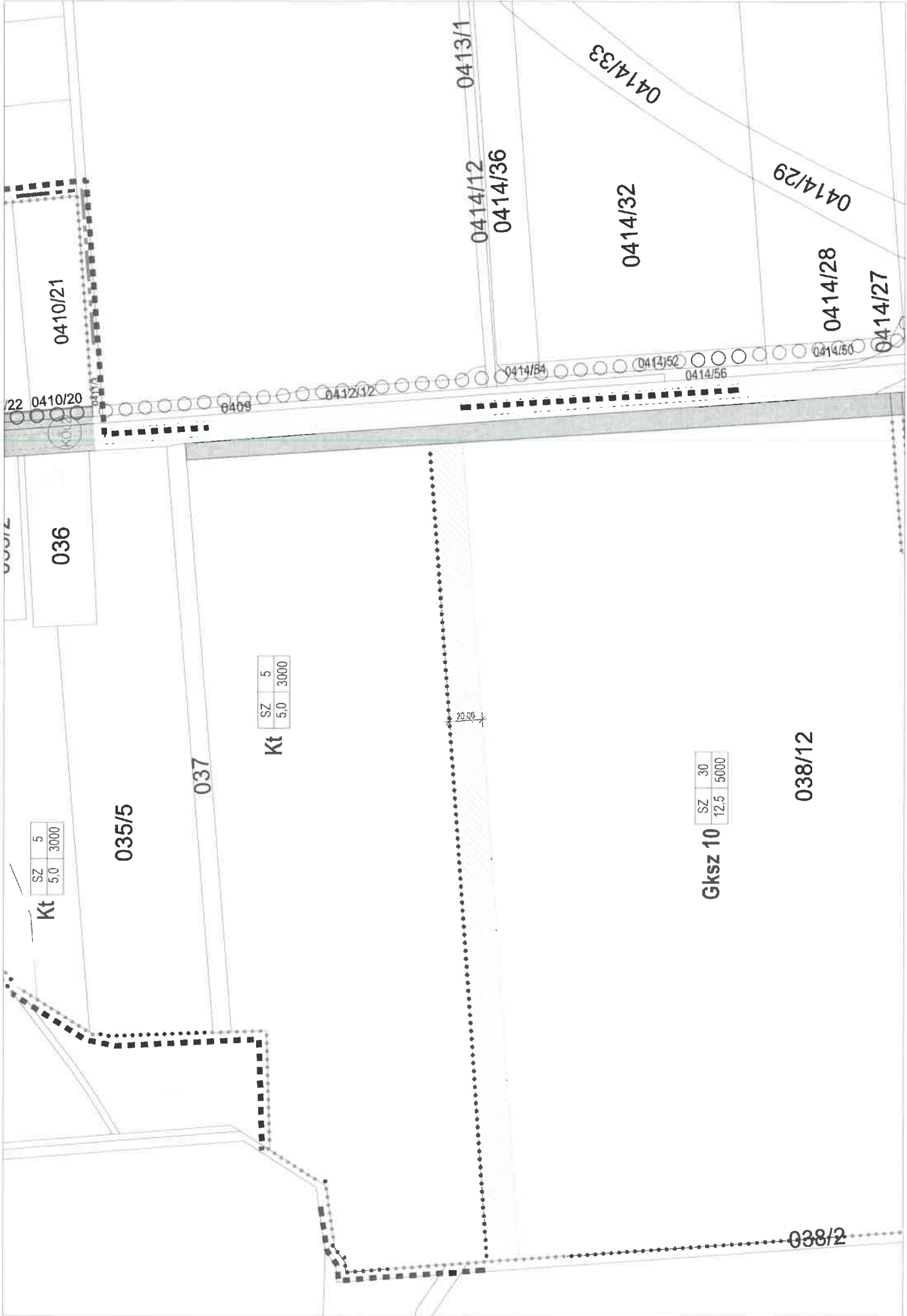


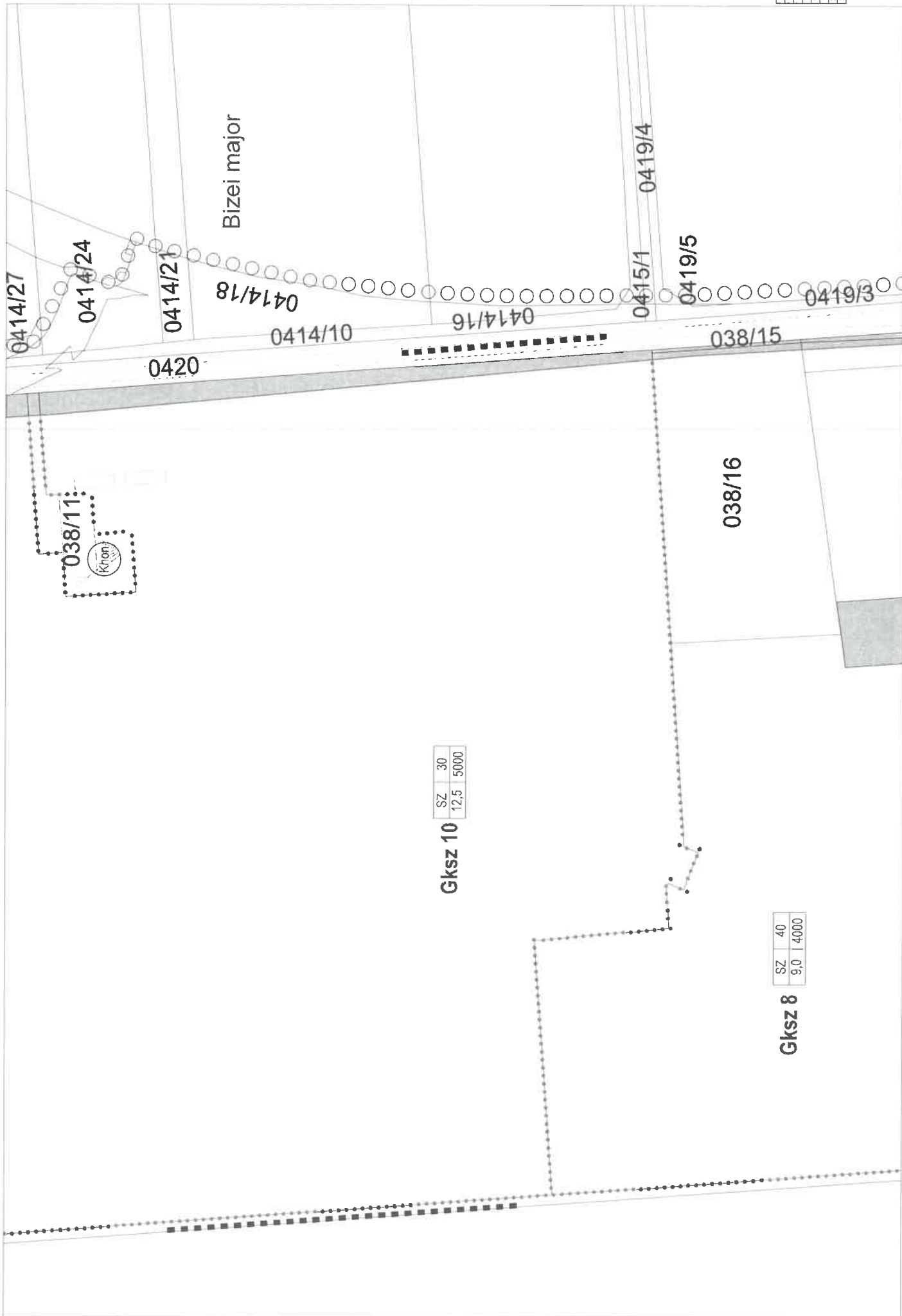


1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32
33	34



1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32
33	34





Gksz 10

SZ	30
12,5	5000

Gksz 8

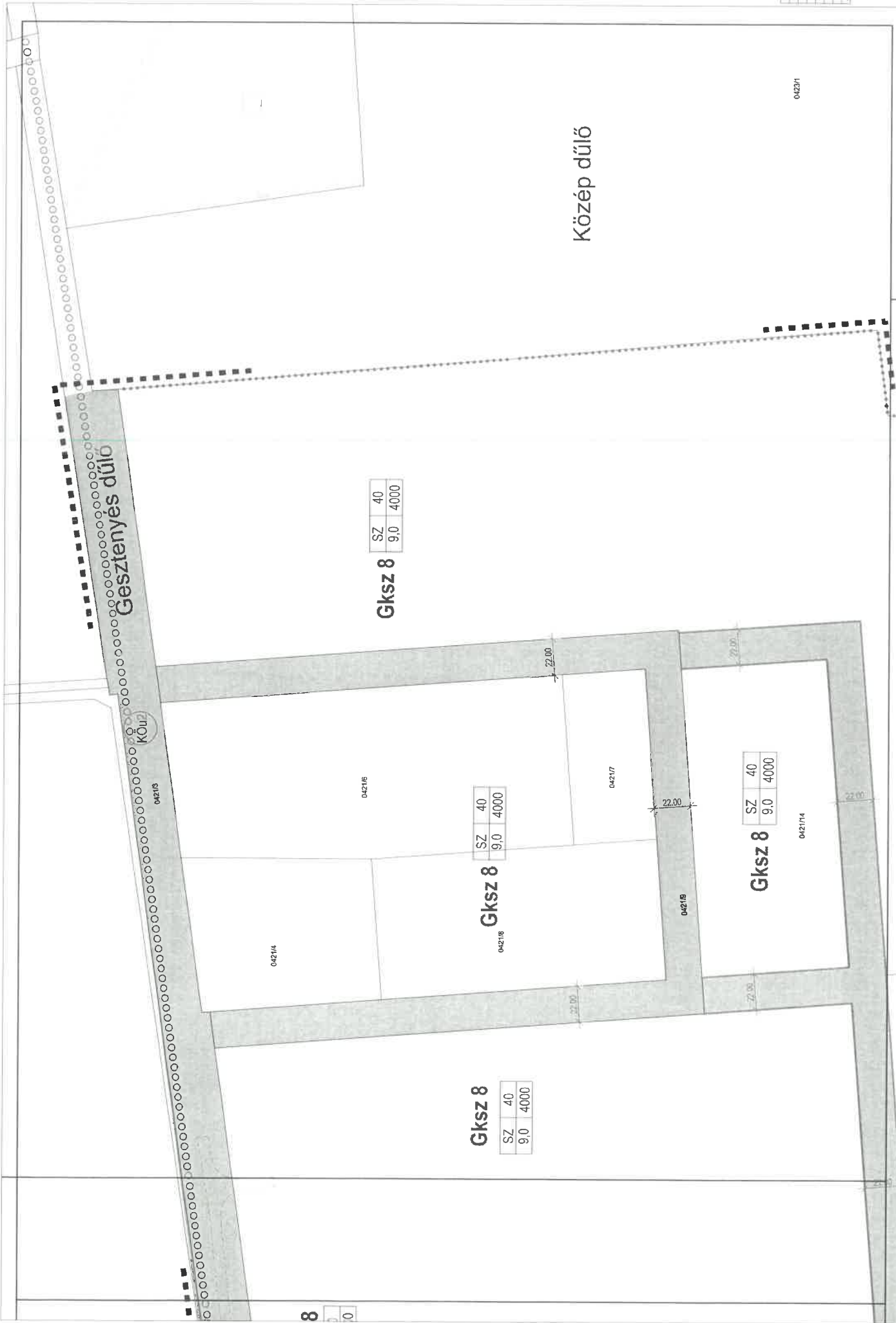
SZ	40
9,0	4000

1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32
33	34

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----



Gksz 8

SZ	40
9,0	4000

Gksz 8

SZ	40
9,0	4000

Gksz 8

SZ	40
9,0	4000

Gksz 8

SZ	40
9,0	4000

1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32
33	34





1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29	30			



