

**ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL**

☒ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L.u.17-19. ☎ 92/502-106, fax: 92/311-474
Email: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2016. december 15-i ülésére**

Tárgy:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve,
valamint a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési
szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati
rendelet módosítása

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Főépítési Osztály
Bertók Sándor főépítész
Kustányné László Noémi városrendezési szakreferens
Tóth Andrea városrendezési szakreferens

Egyeztetve:

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte:

Önkormányzati Osztály



Tisztelt Közgyűlés!

A településfejlesztés és településrendezés területén az elmúlt években jelentős jogszabályváltozások történtek. Átfogóan módosult az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (ÉTV), és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK).

2013. január 1-jén új jogszabályként lépett hatályba a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (kormányrendelet).

A fentiek miatt szükségessé vált a ZÉSZ átfogó felülvizsgálata. A településrendezési eszköz módosítását megelőző településfejlesztési döntést Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 149/2015. (IX.17.) számú határozatával meghozta, illetve Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a ZÉSZ módosításának elkészítésére a megbízási szerződést megkötötte.

I. ütemben a beépítésre szánt terület terület-felhasználásának, szabályozásának módosítása, hatályos OTÉK szerinti aktualizálása történt meg. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a 137/2016. (VII.06.) számú határozattal megalkotta a beépítésre szánt területekre vonatkozó településszerkezeti tervet, valamint 25/2016. (VII.07.) rendeletével jóváhagyta Zalaegerszeg MJV építési szabályzatát és annak mellékletét képező szabályozási tervet (ZÉSZ2).

A beépítésre szánt területeket határvonallal leválasztottuk, a határvonalon kívül eső - beépítésre nem szánt - területeken jelenleg még Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 13/2008 (IV. 25.) önkormányzati rendeletét Zalaegerszeg MJV építési szabályzatának megállapításáról (ZÉSZ), valamint az 58/2008. (IV.17.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervét alkalmazzuk.

A változások 2016. augusztus 5-én léptek hatályba.

A településrendezési eszközök módosításának II. üteme, így a beépítésre nem szánt területek felülvizsgálata, államigazgatási egyeztetése a kormányrendelet 32. § (3) bekezdésének figyelembe vételével teljes eljárásban folyamatban van.

Időközben a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósítása (városi uszoda létesítmény fejlesztése és a Mindszenty József előtt tisztelgő Zarándok Központ létesítése) és a terv jóváhagyása óta eltelt idő alatt, illetve annak alkalmazása során felmerült elírás javítása, rajzi feldolgozásból adódó pontatlanság javítása érdekében történő hibajavítások miatt a ZÉSZ2 módosítása vált szükségessé. A módosítás véleményezését a kormányrendelet 32. § (6) bekezdése szerint tárgyalásos eljárás keretében folytattunk le, melyet a Közgyűlés 2016. október 20-i ülésén jóvá is hagyott.

Ezen eljárás során a véleményezésre benyújtott dokumentációban szerepeltek olyan módosítási pontok, melyek a tárgyalásos eljárás során nem voltak véleményeztetetők, ezért azok egyeztetését külön eljárás keretében, a kormányrendelet 41.§ alapján egyszerűsített eljárással kívánjuk lefolytatni.

A kormányrendeletben 41. § szakasza szerint a véleményezési dokumentációt az államigazgatási szerveknek, partnereknek megküldtük, a beérkezett véleményeket, észrevételeket Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 2016. november 24-i ülésén ismertettük. A Közgyűlés 211/2016. (XI.24.) számú határozatában döntött a vélemények elfogadásáról illetve el nem fogadásáról, mellyel a véleményezési szakasz lezárult.

Az észrevételek alapján kiegészített véleményezési dokumentációt záró szakmai véleményezés céljából az állami főépítésznek megküldtük.

Az állami főépítész záró szakmai véleménye a Közgyűlésen kerül ismertetésre.

A záró dokumentáció (az előterjesztés 1. melléklete), a településszerkezeti terv leírása (az előterjesztés 2. melléklete) módosuló településszerkezeti tervlapok (az előterjesztés 3. melléklete), és a módosuló szabályozási tervlapok (1. melléklet a .../2016.(...) önkormányzati rendelethez) fájlokban megtalálhatóak. Ezen dokumentációk terjedelmi okokból nem kerülnek az előterjesztéshez papír alapon csatolásra, a Főépítési Osztályon, a bizottsági ülésen és a közgyűlésen megtekinthetők.



Hatásvizsgálat

1. Társadalmi hatások

Egyes öveztek normatív szabályozásának és a szabályozási terv módosításával a beruházások megvalósítása lehetővé válik.

2. Gazdasági hatások

A módosítások következtében az ingatlanokon elindulhatnak az újabb fejlesztések, önkormányzati beruházások.

3. Környezeti hatások

A mostani módosítással lehetőség nyílik szabályozott keretek között a pályázati kiírásoknak megfelelő módon a területek felhasználására.

4. Egészségi következmények

A Kosztolányi utca kétirányúsításával a környező utcák tehermentesítése történhet meg.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet módosításának adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincsen.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

Önkormányzati beruházásokat elősegítő részletekben pontosított szabályozás szükséges.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához szükséges fenti feltételek rendelkezésre állnak.

A **Műszaki Bizottság** a 189/2016. sz. határozatában az előterjesztést egyhangúlag-10 igen szavazattal-elfogadásra javasolta a közgyűlésnek.

A **Gazdasági Bizottság** a 185/2016. számú határozatában a rendelet-módosítást 10 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Az **Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatkozatot Ellenőrző Bizottság** a 207/2016. sz. határozatában 7 igen egyhangú szavazattal - jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, az előterjesztés ismeretében a településszerkezeti terv leírás és a településszerkezeti terv módosítását, valamint Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016.(VII.07.) önkormányzati rendelet módosítását fogadja el.



Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése elfogadja Zalaegerszeg Megyei Jogú Város beépítésre szánt területekre vonatkozó Településszerkezeti Tervének leírását az előterjesztés 2. melléklete, valamint a beépítésre szánt területekre vonatkozó Településszerkezeti Tervének módosítását az előterjesztés 3. melléklete szerinti tartalommal.

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a további szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Határidő: 2017. január 15.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2016. december 8.


Balaicz Zoltán
polgármester



**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének
.../2016.(.....) önkormányzati rendelete
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló
25/2016.(VII.07.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Zala Megyei Kormányhivatal véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016.(VII.07.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: rendelet) 26.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) A kertvárosias lakóterületek „Lke-1”- „Lke-12” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetekben az épületek a következő rendeltetést tartalmazhatják:

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés				
	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-	szállás jellegű-
Lke-1	telkenként legfeljebb 2 lakás	igen			
Lke-2	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-3	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-4	telkenként legfeljebb 4 lakás				
Lke-5	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-6	telkenként				

	legfeljebb 2 lakás
Lke-7	telkenként legfeljebb 2 lakás
Lke-8	telkenként legfeljebb 2 lakás
Lke-9	telkenként legfeljebb 4 lakás
Lke-10	telkenként legfeljebb 6 lakás
Lke-11	telkenként legfeljebb 1 lakás
Lke-12	telkenként legfeljebb 2 lakás

Az övezetek területén az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.”

(2) A rendelet 26.§ (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) Az „Lke-1”- „Lke-12” jelű kertvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-1	20 m, 1100 m ²	14 m ⁽¹⁾ , 700 m ² ^(1,2)	oldalhatáron álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	50 %
Lke-2	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	400 m ² telekterületig 40 %, 400-720 m ² telekterületre vetítetten 17,5 %;	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	50 %

				720 m ² -nél nagyobb telek esetén 30 %		
Lke-3	20 m, 720 m ²	20 m, 720 m ²	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	50 %
Lke-4	24 m, 1500 m ²	20 m, 1200 m ²	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	60 %
Lke-5	22 m, 1100 m ²	16 m ⁽¹⁾ , 700 m ² ⁽¹⁾	szabadon álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	50 %
Lke-6	22 m, 720 m ²	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	50 %
Lke-7	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	50 %
Lke-8	22 m, 720 m ²	20 m, 720 m ²	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	50 %
Lke-9	24 m, 1500 m ²	22 m, 1200 m ²	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	60 %
Lke-10	22 m, 1100 m ²	18 m, 800 m ²	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	50 %
Lke-11	20 m, 720 m ²	kialakult,	ikres	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	50 %
Lke-12	24 m, 1500 m ²	20 m, 1100 m ²	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	50 %

⁽¹⁾ A beépíthető legkisebb telekszélességnél szűkebb, vagy kisebb alapterületű telek esetén legfeljebb 1 db, nem emberi tartózkodásra szolgáló tároló építmény helyezhető el, melynek mérete nem haladja meg a nettó 50 m³ térfogatot és 3,0 m gerincmagasságot.

⁽²⁾ A 24931/1-2 hrsz-ú kiszolgáló úthoz északi oldalon közvetlenül csatlakozó telek abban az esetben is beépíthető, ha a területe a kötelező útszabályozás végrehajtása következtében 700 m² alá csökken. „

(3) A rendelet 26.§ (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

N:\Foepcsop\2015-2016. ÉVI RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS\HIBAJAVÍTÁSOK II egyszerűsített\előterjesztések\jóváhagyás\et_kgy_zész_hibajav egyszerűsített.doc

„(6) „Lke-11” jelű övezetben meglévő ikres beépítésű épület átalakítása, bővítése az épület tömegének, utcafronti megjelenésének változása esetén csak akkor engedélyezhető, ha az ikres beépítés párját képező szomszédos épület átalakítása építészeti szempontból összehangoltan történik.”

(4) A rendelet 26.§ (7) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(7) Az „Lke-12” jelű övezetben épített épületeknek meg kell felelnie az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló magasabb szintű jogszabály „kiemelten nagy energiahatékonyságú” épületenergetikai minőség szerinti besorolásnak.”

2. §

A rendelet 28.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) A településközpont terület „Vt-1”- „Vt-13” jelű övezetekre tagozódik, melyek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Hátóker legkisebb mélysége	Kialakítható legkisebb zöldfelület
Vt-1	16 m, 500 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75) % ⁽¹⁾	Utcai párkánymagasság: -7,5 m Épületmagasság: 5,0-7,5 m	6,0 m	10 %
Vt-2	18 (22) m ⁽³⁾ , 720 m ²	kialakult	zárt sorú	75 %	Párkánymagasság: Jákum utca felől -7,5 m Szeplet, Munkácsy utcák, Mérleg tér és Budai N. Antal utca felől -9,5 m Épületmagasság: 6,0-9,5 m	6,0 m	10 %
Vt-3	20 m, 720 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75) % ⁽²⁾	Homlokzatmagasság: -12,0 m ⁽⁴⁾ Épületmagasság: 6,0-10,5 m	6,0 m	10 %
Vt-4	18 (22) m ⁽³⁾ , 720 m ²	kialakult	zárt sorú	75 %	Utcai párkánymagasság: -10,5 m ⁽⁵⁾ Épületmagasság: -10,5 m	6,0 m	10 %
Vt-5	30 m, 2000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m	OTÉK szerint	20 %

N:\Foepcsop\2015-2016. ÉVI RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS\HIBAJAVÍTÁSOK II egyszerűsített\előterjesztések\jóváhagyás\et_kgy_zész_hibajav egyszerűsített.doc

Vt-6	16 m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	75 %	Homlokzatmagasság: -14,0 m ⁽⁶⁾ Épületmagasság: -12,5 m	6,0 m	10 %
Vt-7	nem szabályozot t	kialakult	zárt sorú	kialakult+5 %, max. 80 % a tömbtelek (építési telek) területére vetítetten	Utcai párkánymagasság: a kialakult állapothoz, illetve védett épületekhez illeszkedő Épületmagasság: -12,5 m	6,0 m	10 %
Vt-8	nem szabályozot t	kialakult	zárt sorú	75 %	Homlokzatmagasság: -18,0 m Épületmagasság: 12,5-16,0 m	6,0 m	10 %
Vt-9	25 m, 1100 m ²	25 m, 1100 m ²	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -18,0 m Épületmagasság: 9,0-16,0 m	OTÉK szerint	30 %
Vt-10	18 (22) m ⁽³⁾ , 1100 m ²	kialakult , 720 m ²	zárt sorú	80 %	Párkánymagasság: Piac tér felől -8,5 m Munkácsy és Sütő utca felől -10,5 m Épületmagasság: 6,0-9,5 m	6,0 m	10 %
Vt-11	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáro n álló	30 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m	OTÉK szerint	50%
Vt-12	22 m 1100 m ²	kialakult	oldalhatáro n álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m	építési sáv területén belül az OTÉK szerint	20%
Vt-13	22 m 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m	OTÉK szerint	20%

⁽¹⁾ A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 500 m² telekterületig 75%, 500 m² telekterület feletti telekrészre vetítve 50%. Útszabályozás révén módosuló telket a beépíthetőség megállapítása során 2008. IV. 25. előtt kialakulnak kell tekinteni.

⁽²⁾ A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 720 m² telekterületig 75%, 720 m² telekterület feletti telekrészre vetítve 50%. Útszabályozás révén módosuló telket a beépíthetőség megállapítása során 2008. IV. 25. előtt kialakulnak kell tekinteni.

⁽³⁾ Saroktelek esetén legalább az egyik utcai homlokvonala hossza 22 m.

⁽⁴⁾ A Petőfi Sándor utca felől az Ady Endre utca és Mártírok út közötti szakaszon 9,0 m.

⁽⁵⁾ A 3126 és 3127/1 hrsz-ú telkek esetén az utca felől 10,0 m.

⁽⁶⁾ A Kelemen Imre utca felől a megengedett legnagyobb párkánymagasság 9,0 m.”

N:\Foepcsop\2015-2016. ÉVI RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS\HIBAJAVÍTÁSOK II
egyszerűsített\előterjesztések\jóváhagyás\et_kgy_zész_hibajav egyszerűsített.doc

3.§

A rendelet 1. mellékletében található szabályozási terv érintett szelvényei az 1. melléklet szerint módosulnak.

4.§

(1) Ez a rendelet 2017. január 1. napján lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

(2) A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni. A rendelet előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

Balaciz Zoltán
polgármester

Dr. Kovács Gábor
címzetes főjegyző

Indokolás

1.§-hoz

A szabályozási terv és az építési szabályzat összhangját teremti meg.

2. §-hoz

A településközpont övezet szabályozása kiegészül a Vt-13 jelű övezet normatív szabályozásával.

3. §-hoz

A szabályozási terv érintett szelvényeinek módosításáról rendelkezik.

4. §-hoz

A rendelet hatályba lépéséről, valamint a folyamatban lévő ügyek elbírálásáról rendelkezik.