

ZALAEGRSZEG 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 Önkormányzata Közgyűlése
2020. október 15-i ülésére

Tárgy:

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

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Főépítési Osztály
Kustányné László Noémi osztályvezető
Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens

Egyeztetve:

Műszaki Osztály

Tárgvalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte:

Önkormányzati Osztály
dr. Sipos Erzsébet jogi és testületi szakreferens

Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: ZÉSZ), valamint a 137/2016. (VII.06.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének módosítása az alábbi területeken folyamatban van:

1. A Kosztolányi – Hunyadi – Kossuth - Petőfi utcák által határolt tömbben telekhatár rendezés érdekében a lakóterület bővítése

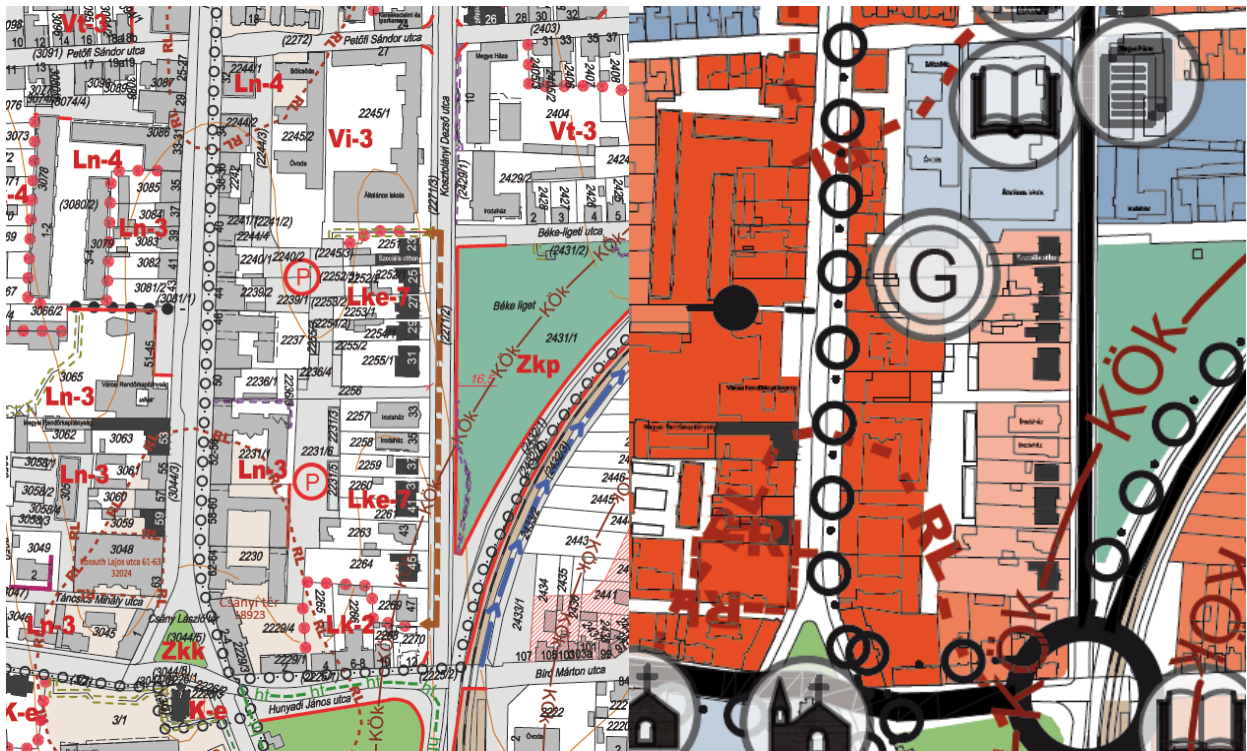
Magánszemély által beadott kérelemhez kapcsolódóan javasolt felülvizsgálni a Kosztolányi – Hunyadi – Kossuth - Petőfi utcák által határolt tömbben a 2263 hrsz-ú telektől nyugatra elhelyezkedő területre vonatkozó szabályozást, új garázsépület elhelyezhetőségének lehetővé tétele érdekében a területrészt kertvárosias lakóterületekhez sorolásával. A módosítási program része volt továbbá a 2229/4 hrsz-ú telek közúti közlekedési és közműterületbe sorolásának vizsgálata a tömb belsejében meglévő közparkoló telekhatár rendezése céljából.

1.1. Hatályos településrendezési tervek ismertetése

A módosítással érintett tömb nyugati része nagyvárosias lakóterület területfelhasználású, míg a keleti része kertvárosias lakóterület területfelhasználásba tartozik. A tömb dél-keleti részén kisvárosias lakóterület található, az észak-keleti részén a Petőfi Sándor Általános iskola területe pedig intézményi vegyes (Vi-3 jelű) övezetbe sorolt.

A jellemző területfelhasználás, illetve a belvárosi környezet következtében a területen a parkolási igény nagy, melynek megfelelően a tömbbelső feltáró közlekedési terület fizetős parkolóként működik. E közlekedési terület a tömböt északról határoló Petőfi Sándor utcához, a Kossuth utcához, illetve a Kosztolányi úthoz is csatlakozik. A hatályos településrendezési terveken a déli irányú kikötés nem szerepel közlekedési területként.

A tömbbelsőben elhelyezkedő közlekedési területen két garázsosor is található.



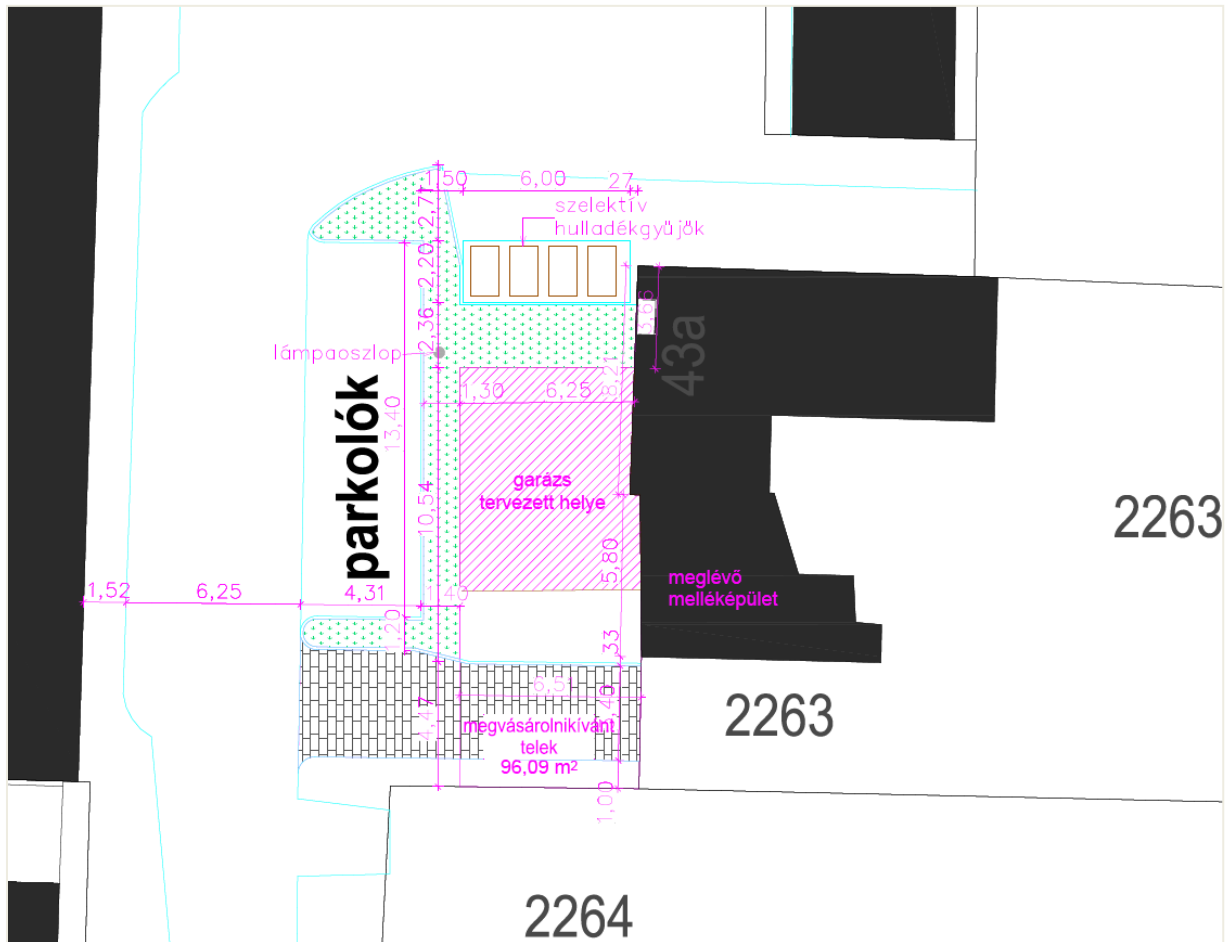
hatályos szabályozási terv részlet

hatályos településszerkezeti terv részlet

1.2. Tervezési program és tervezett módosítás

A 2263 hrsz-ú telektől nyugatra eső, módosítással érintett rész jelenleg füves terület található, mellette szelektív hulladékgyűjtő sziget és parkoló helyezkedik el.

Az új garázsépület meglévő közparkoló helyét nem foglalja el, a jelenlegi füves terület egy részén kerül elhelyezésre az alábbi tervezet szerint:



új garázs elhelyezésének helyszínrajza

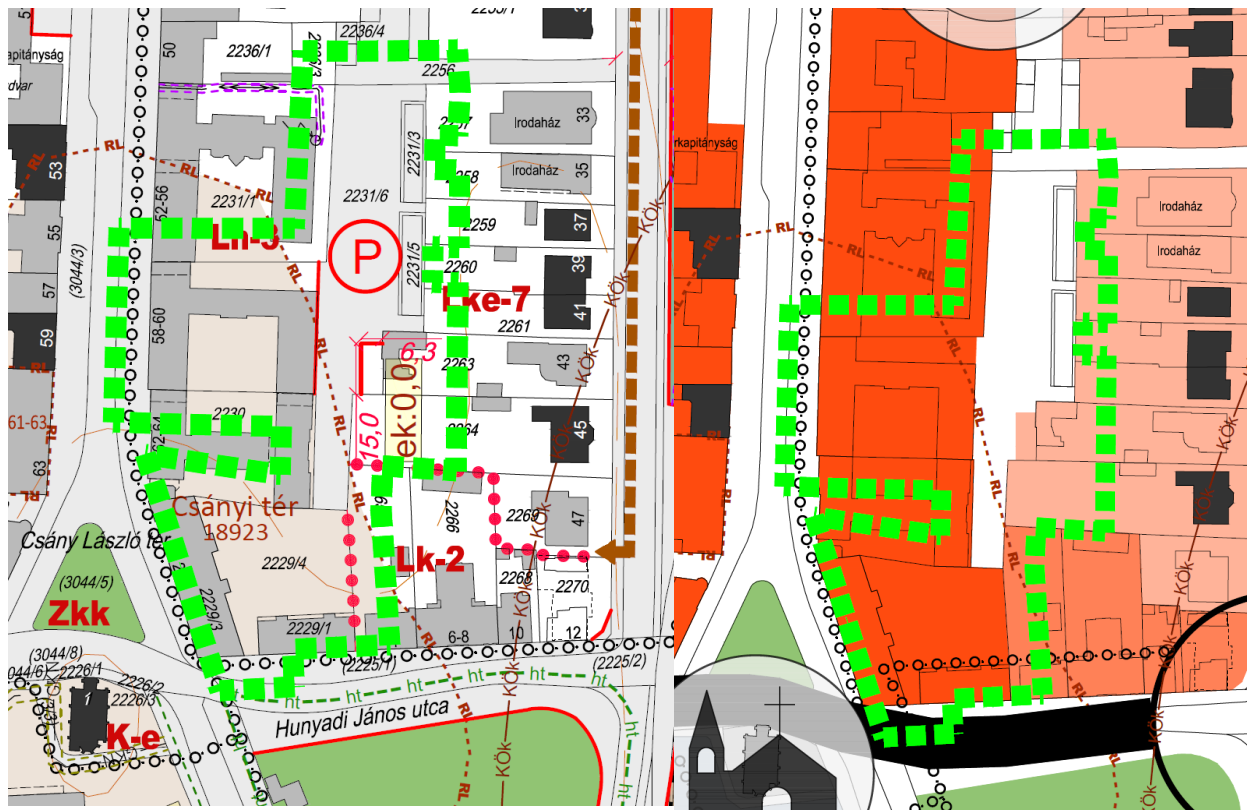
A tervek alapján látható, hogy a garázsépület elhelyezésekor figyelembe veszik a meglévő közparkolókat és a szelektív hulladékszigetet, annak helyét a továbbiakban is fenntartják. A tervezett garázsépület és a meglévő parkolók között továbbra is fennmarad egy 1,4 méter szélességű zöldsáv.

A módosítás során javasolt a helyszínrajzon jelölteknek megfelelő mértékben a 2263 hrsz-ú telek kiegészítésének lehetővé tétele a településrendezési terveken. Ennek érdekében a 2231/6 hrsz-ú telek területéből szabályozási vonallal javasolt leválasztani a 2263 hrsz-ú telek tulajdonosa által megvásárolni kívánt területrészt, és azt az Lke-7 jelű kertvárosias lakóövezetbe sorolni.

A tömbbelső feltáró úttól számítva a kívánt területtel kiegészített teleknek el kell tartani az előkert mértékét. Ennek értelmében egyedi szabályozás létrehozása nélkül nem építhetik fel a garázst az új telekhatár mentén. Az egyedi szabály a teljes tömbbelső felőli utcafrontra vonatkozni fog, mely alapján a tömbfeltáró út keleti oldalán az előkert mértéke 0 méterben kerül meghatározásra. Ez a szabályozási terven EK 0 jelöléssel szerepel.

A tömb dél-nyugati végén a 2229/4 hrsz-ú telek a nagyvárosias lakóterület része, mely a rajta elhelyezkedő úszótelkes beépítés udvaraként szolgál. A terület önkormányzati tulajdonban van, jelenleg fizetős parkolóként működik. A területen az önkormányzat továbbra is városi parkolót fog működtetni, azt a tőle északabbra lévő parkoló területtel telekalakítás útján egy telekké szeretne volna rendezni, melyhez az övezet módosítása, Ln-3 jelű övezetből közúti közlekedési és közműterület övezetbe sorolása lett volna szükséges.

A Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában 2020. október 1-én megtartott egyeztető tárgyaláson Lengl Zoltán Állami Főépítész jelezte, hogy a 2229/4 hrsz-ú ingatlan övezetmódosítását nem javasolja, mivel így a telektől nyugatra és délre lévő társasházak telkei úszótelekként, 100 %-os beépítettséggel visszamaradnának. Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve az előterjesztés 7. melléklete. Fenetek miatt a 2229/4 hrsz-ú telek rendeltetési övezete nem módosul, Ln-3 jelű nagyvárosias lakóövezet besorolásban marad, a tervezett telekhatár rendezés e déli telek vonatkozásában nem valósulhat meg.



tervezett szabályozási terv részlet

tervezett településszerkezeti terv részlet

2. A Bíró Márton utca mentén elhelyezkedő 2433/1 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt területbe sorolásának vizsgálata

2018. decemberben Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítása során a módosítási program érintette a 2433/1 hrsz-ú telket. Az akkor jóváhagyott termódosítás célja a 2433/1 hrsz-ú, jelenleg beépítetlen telek területén közparkoló kialakítását biztosító szabályozás létrehozása volt. A telek korábban az Lk-1 jelű kisvárosias övezet területéhez tartozott, rajta építési sáv jelöléssel. A 2018. decemberi módosítás során az ingatlan átsorolásra került beépítésre nem szánt közlekedési és közműterület övezetbe.

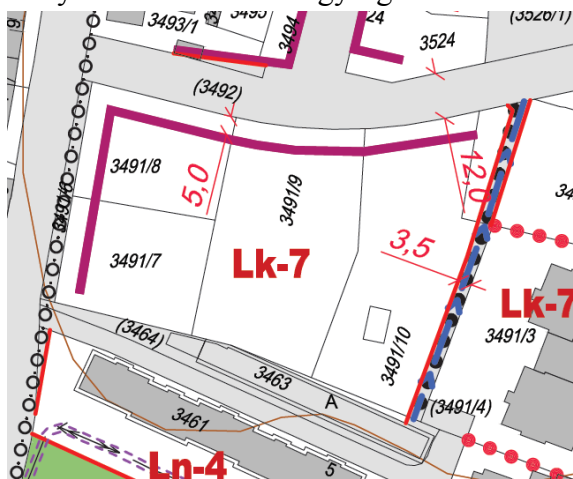
ZMJV Polgármesteri Hivatala Műszaki Osztálya kezdeményezte a 2433/1 hrsz-ú telekre vonatkozóan a 2018. december 14. előtti szabályozás visszaállítását. Az ingatlan eladásával

3. Kerámia lakópark területének déli irányú kiegészítési lehetőségével kapcsolatosan a szabályozás felülvizsgálata

Beruházói kérelemre vizsgálni szükséges a 3491/8 hrsz-ú ingatlan déli irányú bővítésének lehetővé tételét a településrendezési terveken a 3464 hrsz-ú telek rovására, kompenzálva a 3491/6 hrsz-ú útterület céljára leválasztott területsáv okozta területcsökkentést.

3.1. Hatályos szabályozás ismertetése

A módosítással érintett terület az Arany János - Kerámia utcák kereszteződésétől délre található. A tömb kisvárosias lakóterület területfelhasználású, melyet a szabályozási terv az Lk-7 jelű övezetbe sorol. A területen építési vonal került jelölésre a Kerámia utcában és az Arany János utcában az egységes térfal kialakítása érdekében a telekhatártól 5 méterre.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

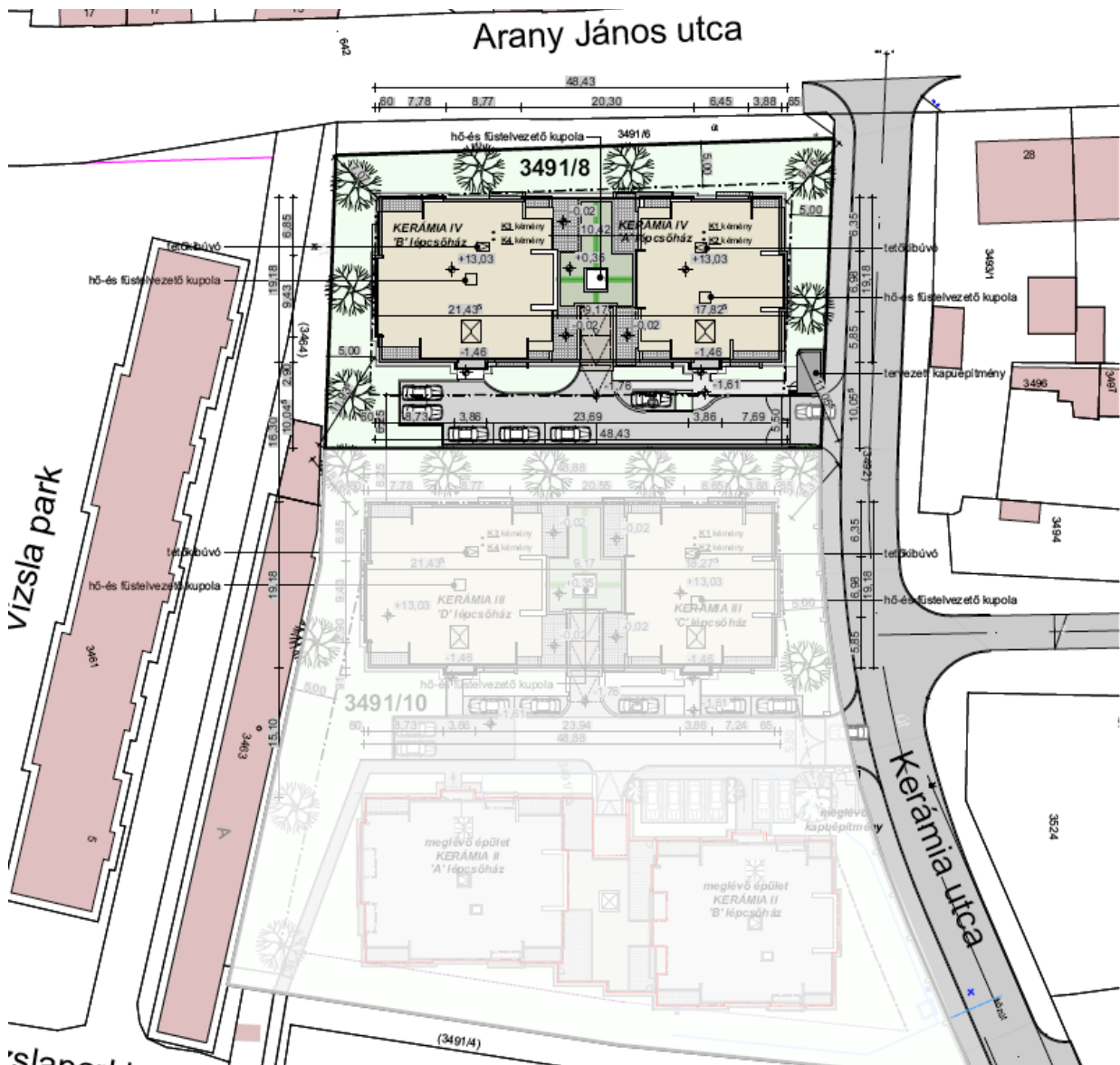
A Kerámia lakópark megvalósítása folyamatban van. Új épület elhelyezése tervezett a 3491/9 hrsz-ú telken, valamint a 3491/8 és a 3491/7 hrsz-ú telek összevonásával létrejövő 3491/8 hrsz-ú telken. A két épület a lakópark bővítését fogja eredményezni a beruházói tervek szerint két egyforma épület elhelyezésével, ami a hatályos szabályozás szerint a 3491/8 és a 3491/7 hrsz-ú telek összevonásával létrejövő telken egyelőre nem lehetséges, mivel itt az övezetre meghatározott 5 méteres előkert mértéke a déli telekhatártól nem tartható.



A tervezett épületek rendelkeznek már építési engedéllyel oly módon, hogy az Arany János utca mentén elhelyezkedő épület mérete csökkentett, így megfelel az előkertre vonatkozó

szabályoknak. A beruházói szándék azonban a fent leírtak alapján az, hogy a két épület egyforma méretű legyen. Az ideálisabb, kedvezőbb kialakítású épület a hatályos terv szerinti 3491/9 hrsz-ú telken elhelyezésre kerülő, így a cél a 3491/8 hrsz-ú telekre tervezett épület méret-növelésének lehetővé tétele.

Ennek érdekében telekcseréje kezdeményezése történt, melynek célja, hogy a tervezett beruházás építési telke a déli irányba bővülni tudjon, így nagyobb épület esetén is meg tudjon felelni az előkert szabályának. A telekcseréhez az Arany János utca mentén a beruházó átadja a város számára a közlekedési területként jelölt telekrészt (melyet korábban szabályozás érintett), annak érdekében, hogy a déli oldalon történő telek-kiegészítés területcserével végrehajtható legyen.



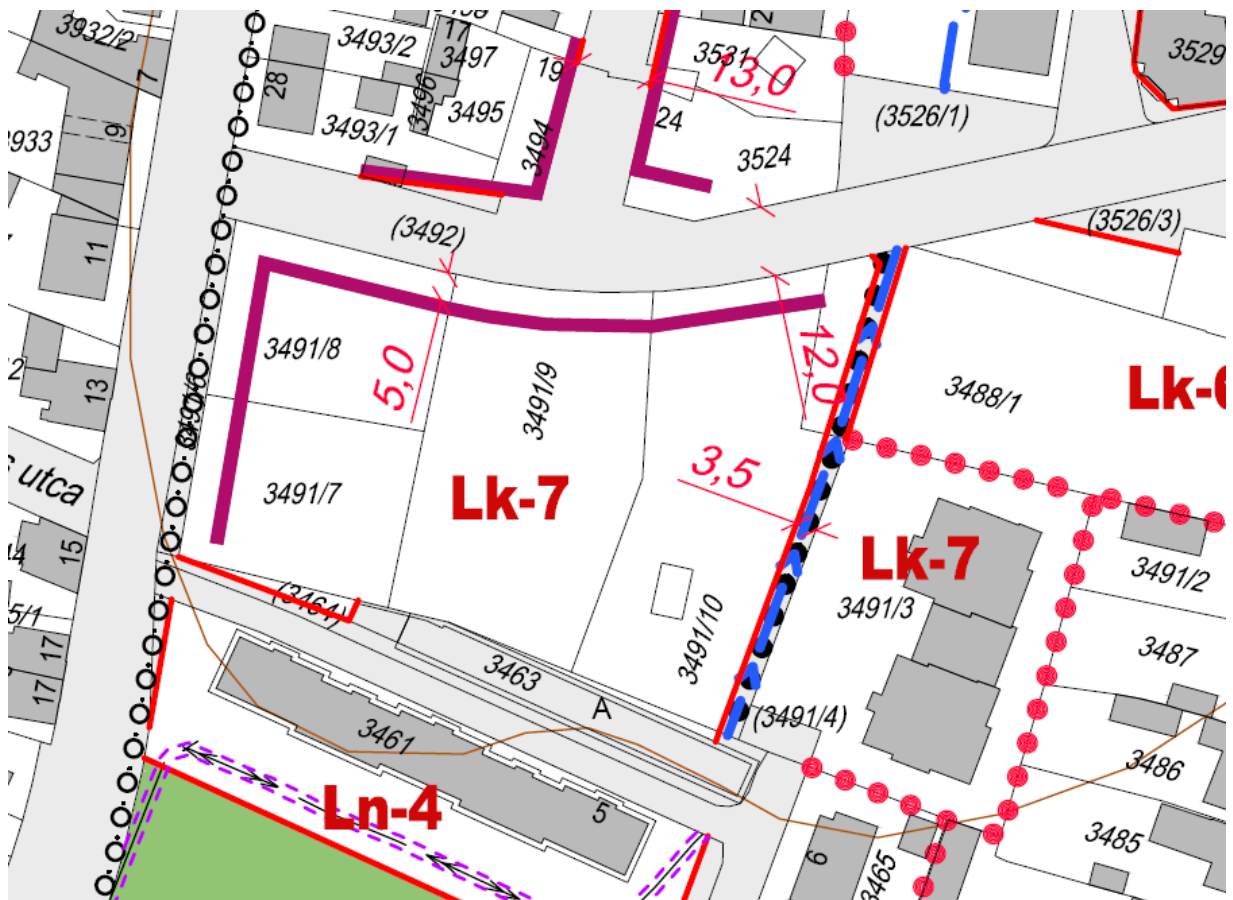
az engedélyezési terv helyszínrajza

3.2. Tervezett módosítás

A módosítás során javasolt a tervezett telekcseréje végrehajtása érdekében a szabályozás módosítása. A telektől délre eső terület rész így közúti közlekedési és közműterületből kisvárosias lakóterület területfelhasználásba kerül. Az alig 60 m²-es telekrész a szabályozási terven szabályozási vonallal kerül leválasztásra, mely így a lakópark telkéhez csatolható.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

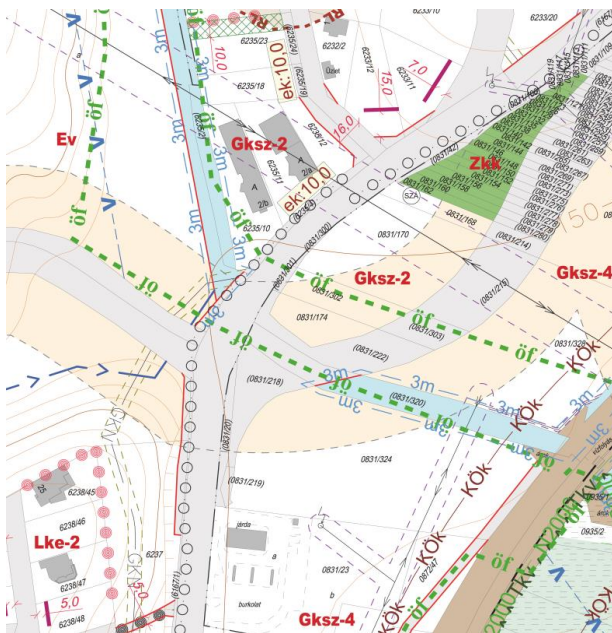
4. Nagypáli patak Nekeresdtől délre lévő szakaszát érintő szabályozás felülvizsgálata

A Műszaki Osztály kezdeményezésére, a Nagypáli- és a Ságodi patak valós tulajdonjogi helyzetének tisztázása érdekében, az elkészült vázrajz alapján szükséges módosítani a településrendezési terveket.

4.1. Hatályos településrendezési tervek ismertetése

A módosítással érintett terület Nekeresd városrész területén található a Kaszaházi, a Kiserdei, Pózvai és a Virágzó mező utcák által alkotott körforgalmi csomópont melletti területen. A terület a hatályos településrendezési eszközök alapján közlekedési és közmű-elhelyezési területfelhasználásba sorolt.

A tulajdonviszonyok tisztázását követően a terület fenntartási munkái a továbbiakban félreértések nélkül folytathatók. A módosítás célja ennek átvezetése a településrendezési tervekre.



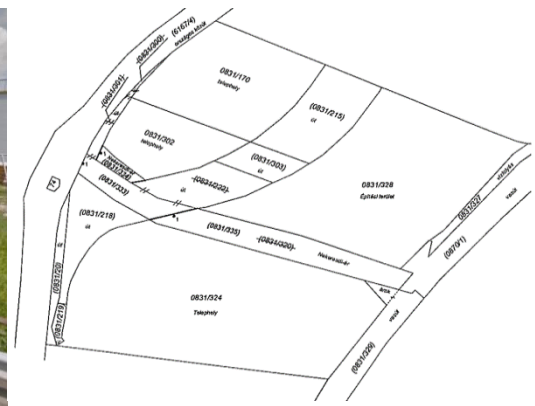
hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet



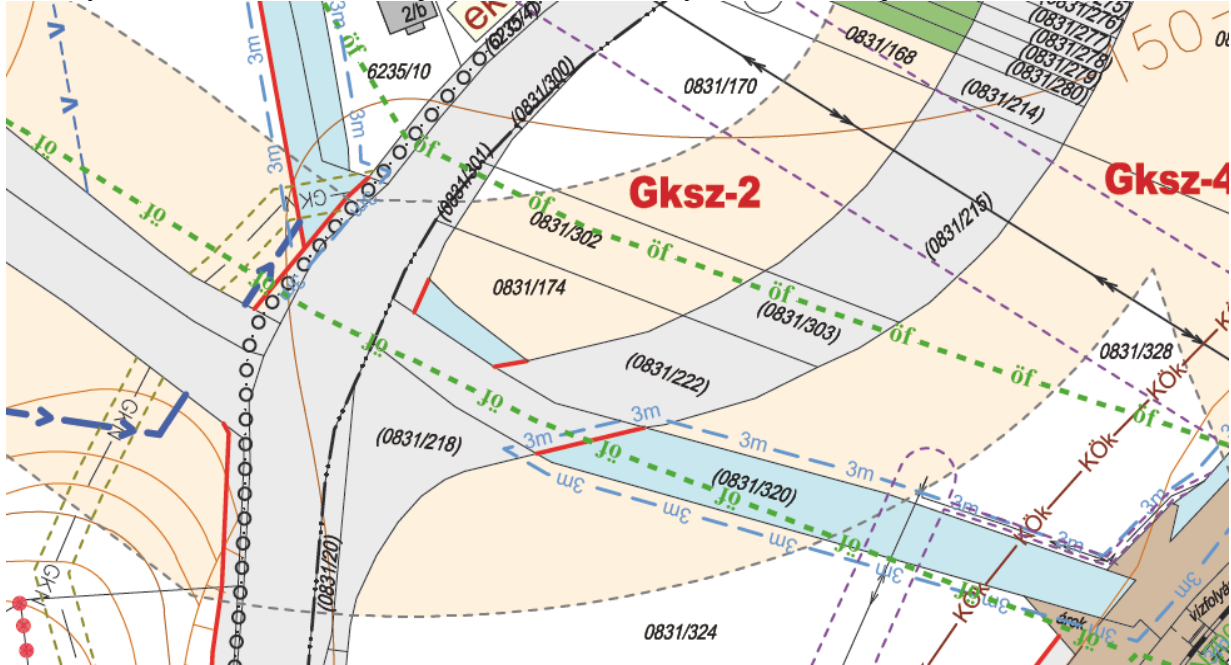
helyszíni felvétel



telekalakítási vázrajz

4.2. Tervezett módosítás

A módosítás során javasolt a véleményezési tervanyag vízrendezési alátámasztó munkarészének megfelelően módosítani a 0831/222 hrsz-ú telek egy részén a településrendezési eszközöket úgy, hogy az érintett telekrész jelenlegi közúti közlekedési és közműterület területfelhasználása vízrendezési területfelhasználásra módosuljon. A szabályozási terven a tervezett új telekhatárok szabályozási vonallal jelöltek.



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet

5. A Zrínyi út nyugati oldalán a 1364/3 hrsz.-ú út szabályzásának felülvizsgálata

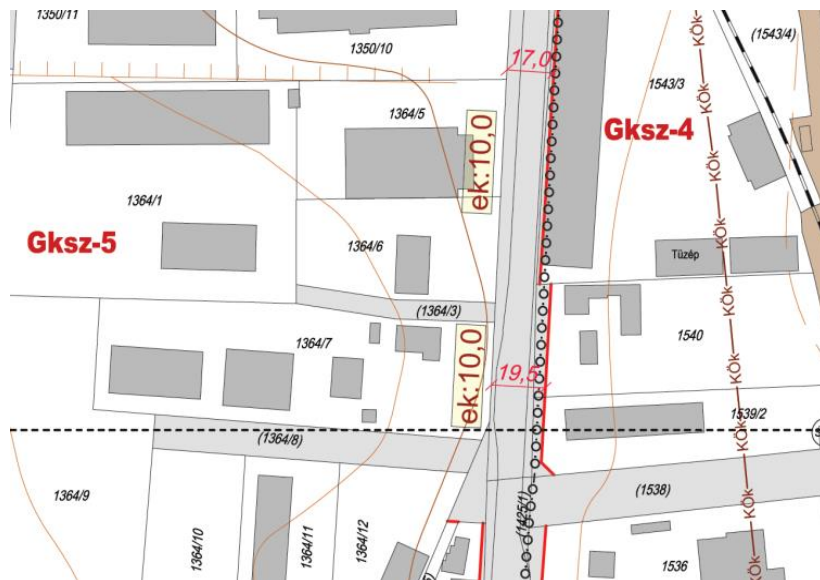
A Műszaki Osztály kezdeményezésére vizsgálni és módosítani szükséges a Zrínyi út nyugati oldalán elhelyezkedő 1364/3 hrsz.-ú telek szabályozását annak érdekében, hogy az út területe a szomszédos gazdasági övezetbe tartozó ingatlannal összevonható legyen.

5.1. Hatályos szabályozás ismertetése

A módosítással érintett terület a belváros déli részén, a Zrínyi út mentén helyezkedik el. Az érintett 1364/3 hrsz.-ú telek a közlekedési és közmű-elhelyezési területbe tartozik. Az érintett ingatlan környezetében a hatályos településszerkezeti terv szerint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználású területek találhatóak, melyeket a szabályozási terv a Gksz-5 jelű kereskedelmi szolgáltató övezetbe sorol.

A területen a Zrínyi út felől 10 méteres előkertet kell tartani. A terület nagy része a valóságban beépült.

A Zrínyi út szélessége az adott szakaszon 17-19 méter.



hatályos szabályozási terv részlet



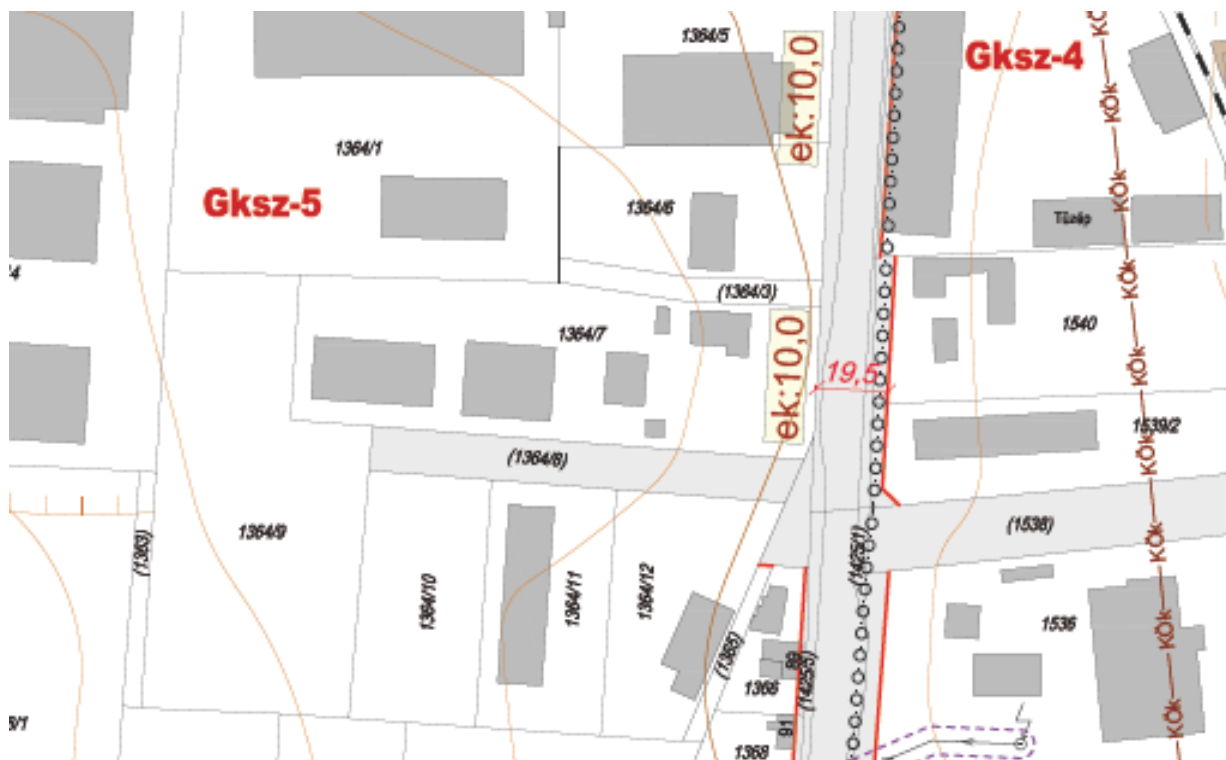
hatályos településszerkezeti terv részlet

A módosítással érintett útterületet a környező telephely kizárólagosan használja, így vásárlási szándékkal kereste meg az önkormányzatot. Elmondható, hogy a 1364/3 hrsz-ú telek úthálózati szerepkört nem tölt be, így annak megszüntetése közlekedési érdeket nem sért.



5.2. Tervezett módosítás

A módosítás során javasolt a 1364/3 hrsz-ú út területét közúti közlekedési és közműelhelyezési területfelhasználásról kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásra módosítani. A módosítást követően a tervezett telekalakítás megvalósítható.



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet

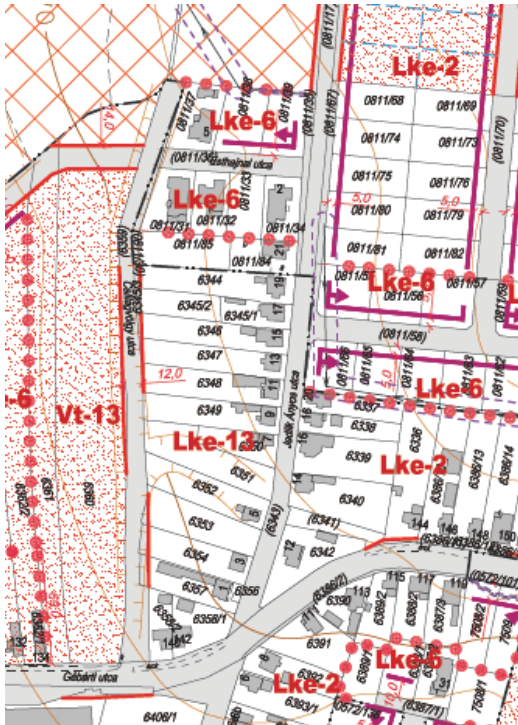
6. A Csillagvölgyi út mentén játszótér és focipálya kialakíthatósága érdekében a szabályozás módosítása

Javasolt a Jedlik Ányos utca mentén elhelyezkedő 6351 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban lévő telekre vonatkozó szabályozás módosítása sportpálya és játszótér kialakítása céljából.

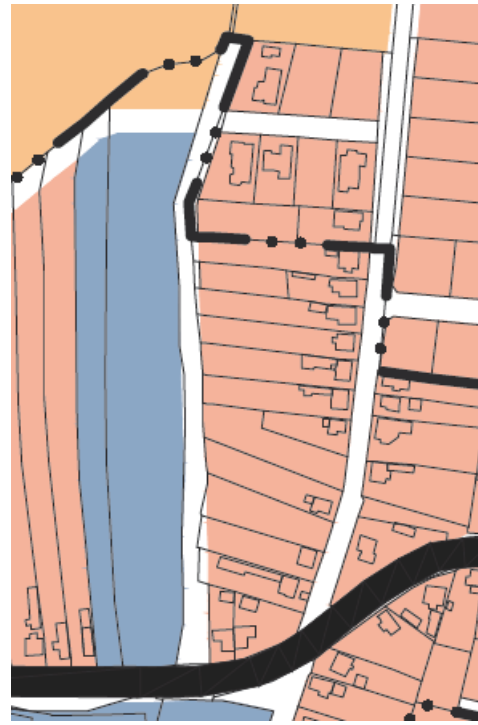
6.1. Hatályos szabályozás ismertetése

A tervezési terület Neszele városrész területén helyezkedik el a Csillagvölgyi út és a Jedlik Ányos utca közötti tömb területén. A terület jelenleg kertvárosias lakóterület területfelhasználású, melyet a szabályozási terv az Lke-13 jelű övezetbe sorol.

A terület jelenleg beépítetlen, rajta játszótér található. A közösségi funkció bővítését indítványozta az önkormányzat a területen, melyhez a szabályozás felülvizsgálata szükséges annak érdekében, hogy a területen közparkot, sportpályát alakíthassanak ki.



hatályos szabályozási terv részlet

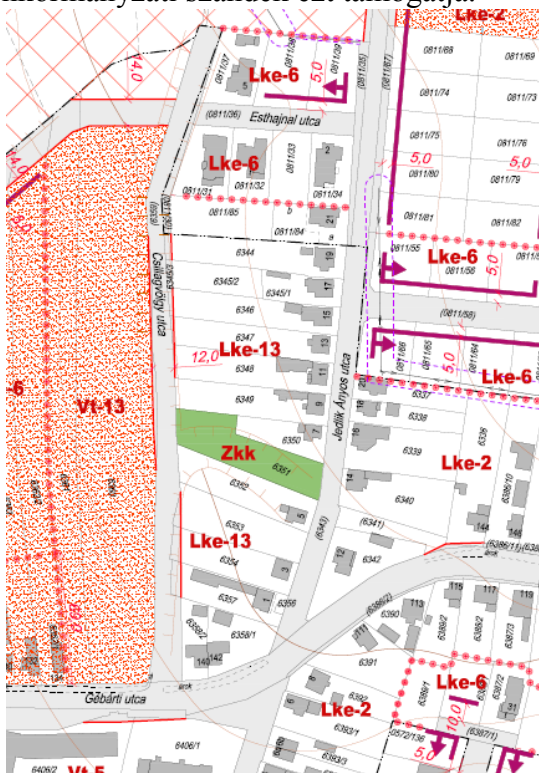


hatályos településszerkezeti terv részlet

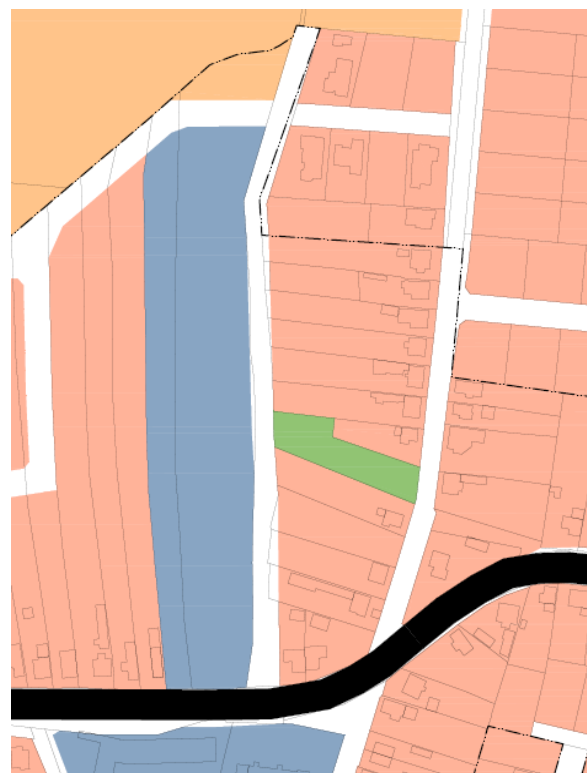
6.2. Tervezett módosítás

A tervezett módosítás során javasolt az érintett telket zöldterület területfelhasználásba sorolni, annak érdekében, hogy a döntően lakóterületi funkcióval körülvevő telken a közösségi funkciót erősítő sportpálya kialakítása lehetővé váljon. A terület 1580 m² területű, így a tervezett övezeti besorolása közkert a város helyi építési szabályzata szerint.

A módosítással a telek beépítési lehetőségei csökkennek, azonban az igények és az önkormányzati szándék ezt támogatja.



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet

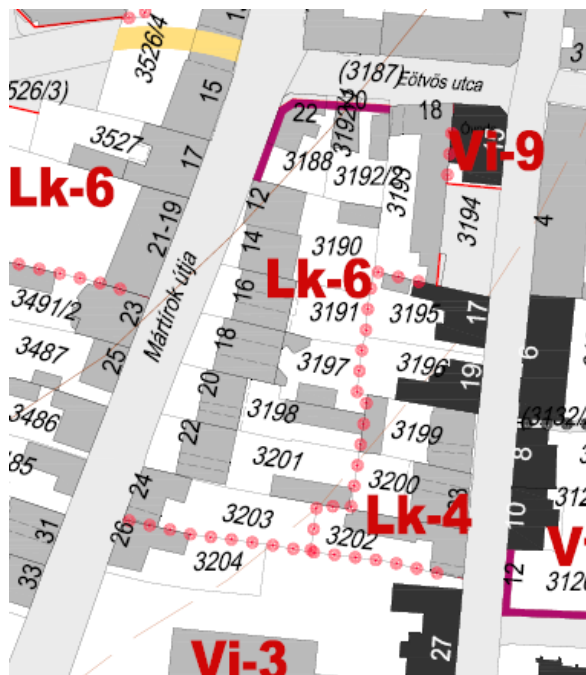
7. Kisfaludy – Ady – Eötvös – Mártírok utcák által határolt tömbben a hátsókert szabályozásának felülvizsgálata

Az önkormányzat egy korábbi módosítás során érintette már a területre vonatkozó övezeti szabályozást, mely során az övezeti besorolás módosításra került. A módosítással a kialakítható legkisebb telekméret és a kialakítható legkisebb zöldterület mértéke is csökkent. A módosított helyi építési szabályzat a 22/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra, a településszerkezeti tervet pedig a 179/2020. (VI. 25.) számú határozat módosította. Az akkori módosítási program nem tartalmazta a hátsókertre vonatkozó szabályozás felülvizsgálatát, mely jelen módosítás tárgyát képezi.

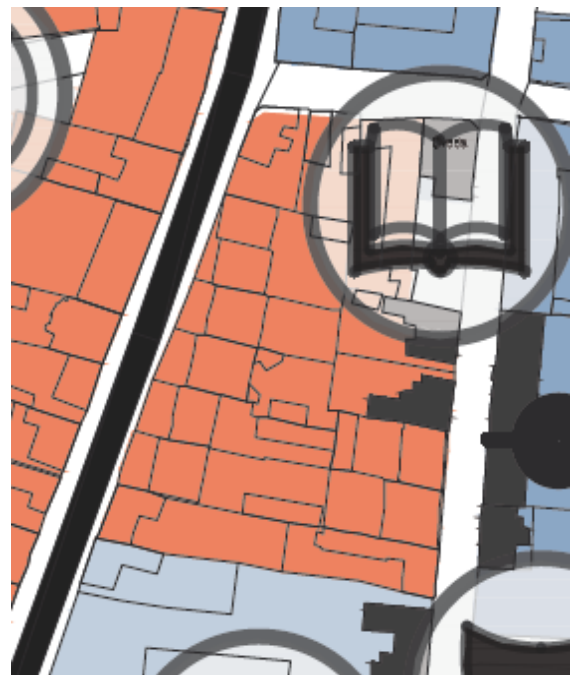
Előkészítés alatt lévő beruházás kapcsán kezdeményezte az önkormányzat a településrendezési eszközök módosítását. Az Eötvös utca déli oldalán, a Mártírok és Ady Endre utca közötti szakaszon a helyi védett egykori óvoda épületének kivételével a meglévő épületeket elbontották. A 3188 és a 3192/1 hrsz-ú telkek magántulajdonban, a 3192/2 és a 3193 hrsz-ú telkek önkormányzati tulajdonban vannak. Telekalakítást követően a területet az önkormányzat beruházók felé kívánja értékesíteni. A beruházási szándék olyan fejlesztések elősegítése, mely a városközpont területén a fejlesztések rendeltetéséhez szükséges mennyiséget meghaladó gépkocsi elhelyezését biztosítja. A tervezett fejlesztés során kereskedelmi-, iroda-, és lakó funkció elhelyezésére van igény. A fejlesztési terület a városközpont szlömös foghíjterülete, melynek fejlesztési lehetőségeit az önkormányzat a beruházás számára a megengedhető legkedvezőbb mértékben kívánja meghatározni, elősegítve annak megvalósulását, a szlömös foghíjterület beépítését. A fejlesztési terület négy telek több ütemben megvalósuló telekhatár rendezése során jönne létre.

7.1. Hatályos szabályozás ismertetése

A módosítással érintett terület az Eötvös és a Mártírok utcák sarkán, a belváros területén helyezkedik el. A módosítás a 3188, 3192/1, 3192/2, 3193 és a 3194 hrsz-ú telkeket érinti. A hatályos településszerkezeti terv szerint 3188, 3192/1, 3192/2 és a 3193 hrsz-ú telkek kisvárosias lakóterület területfelhasználásúak, melyet a szabályozási terv az Lk-6 jelű kisvárosias lakóövezetbe sorol.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos szerkezeti terv részlet

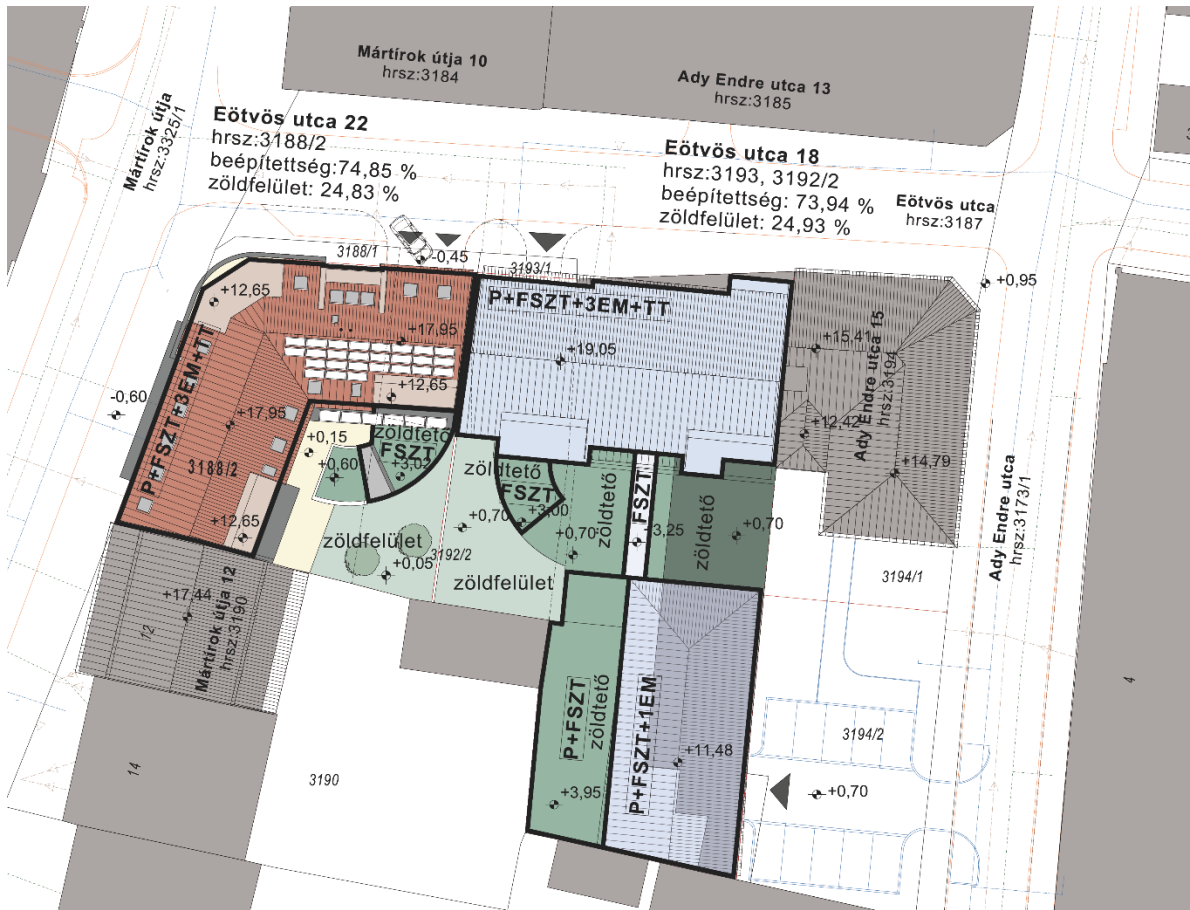
A 3194 hrsz-ú telek területén a hatályos szabályozás alapján két övezet jelölt. A 3194 hrsz-ú telek déli része szabályozási vonallal leválasztásra került közlekedési és közműelhelyezési övezet részére. A telek fennmaradó része a hatályos szabályozás alapján a Vi-9 jelű övezethez tartozik.

A 3188, 3192/1 és a 3193 hrsz-ú telkek területéből két építési telek kialakítása tervezett, megosztva a 3192/2 hrsz-ú telket. Az önkormányzat a változtatási program meghatározása során földszint + három emelet magasságú épületek elhelyezését kívánja lehetővé tenni. A saroktelek esetében az Eötvös utca felőli megközelítéssel terepszint alatti mélygarázs kerül elhelyezésre, melynek íves rámpaszerkezete jelentős területet foglal el a saroktelek udvarként visszamaradó részében. Zöldfelület részben terepszinten, részben pedig tetőfelületen biztosítható, melynek számításba vehető mértéke a telek területének 20%-át nem éri el. Az épület magassága megegyezik a Mártírok utca délről csatlakozó szakaszán lévő társasházak magasságával. A tervezett épület homlokzatmagassága a szabályozásban megengedett 14,5 méterhez képest 14 méternél kisebb, ugyanakkor az a Mártírok úton kialakított magassággal fordul az Eötvös utcai oldalra is. A jelenlegi szabályozás egy beruházásban megvalósuló épület elhelyezésének igényével került megfogalmazásra a közelmúltban, ezért az Eötvös utca déli oldalán a teljes utcafronton 12,5 méteres megengedett legnagyobb homlokzatmagasságot szabályozott. A szabályozás építési telkekre vonatkozik, így a ma már két telken megvalósuló fejlesztés miatt 12,5 méteres megengedett legnagyobb homlokzatmagasság előírása érvényes a saroktelek északi, a programterv alapján a Mártírok utcaival megegyező magasságú homlokzatára is.

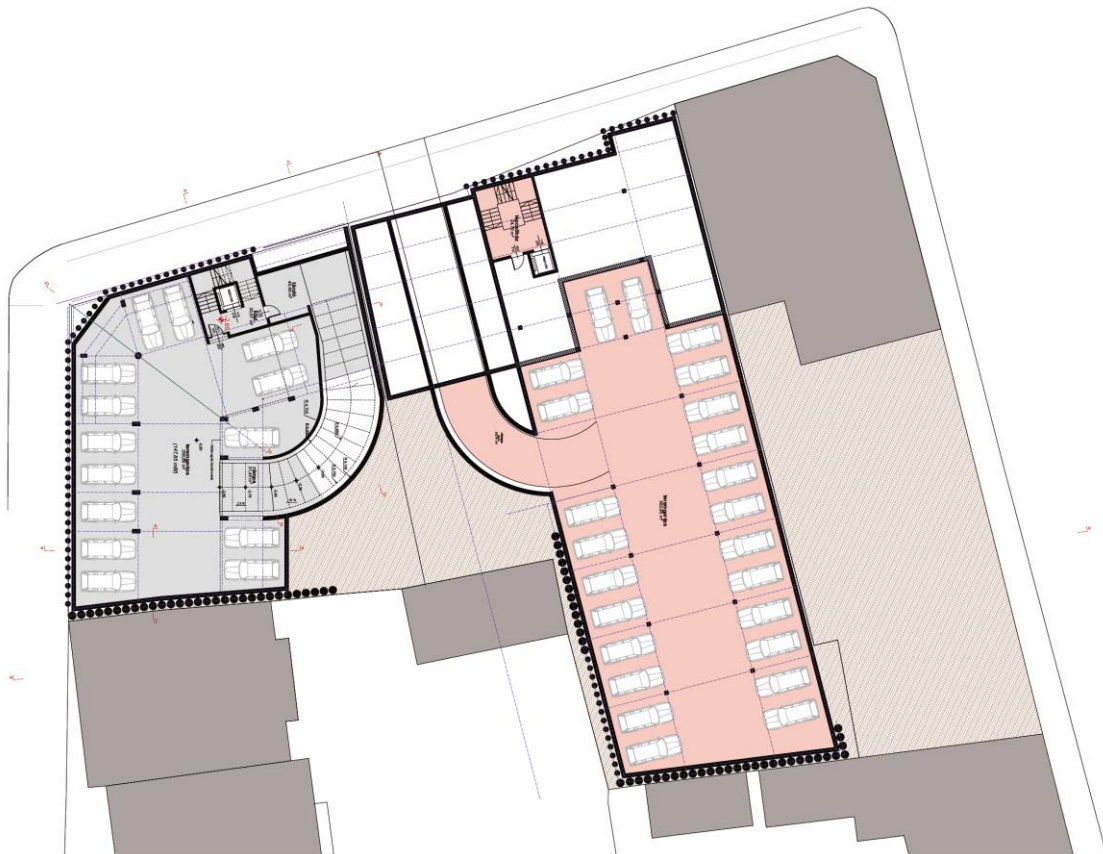
A saroktelek és a helyi védettséggel rendelkező egykori óvodaépület közötti szakaszon megvalósuló épületben a programterv szerint a gépkocsi elhelyezés két szinten, terepszint alatti mélygarázsban és a tömb területére mélyen benyúló telek déli részén, az épület földszintjén tervezett. Az előbbi az Eötvös utca felől, míg a földszinten megvalósuló teremgarázs az Ady utca felől, a 3194 hrsz-ú telekből leválasztott területről kerül feltárásra. A bemutatott programterv alapján a két szinten elhelyezkedő teremgarázsban 38 gépkocsi helyezhető el, míg az Ady utca felőli közlekedési területen további 10 felszíni parkoló alakítható ki. Ez a terület a hatályos tervben is és a módosítást követően is közlekedési területként tervezett, mely területen az épületet megközelítő út két oldalán felszíni parkolók kerülnek elhelyezésre.

Az önkormányzat által meghatározott program alapján három lakószint elhelyezését kell biztosítani, melynek kialakítását korlátozza az Eötvös utca felőli homlokzatmagasság 12,5 méterben történő szabályozása, ugyanis a tervezett közbenső telek utcafrontja mentén 65 centiméteres szintkülönbség található, mely szintkülönbség a használati szintek megtartása mellett az épület földszintjének változó magasságát eredményezi, összességében az épület homlokzatmagasságát növeli. A programterv szerinti fejlesztési lehetőségnek megvalósíthatóságához szükséges módosítani a szabályozást úgy, hogy a helyi védett épülethez csatlakozó épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 12,5 méterről 13 méterre módosuljon.

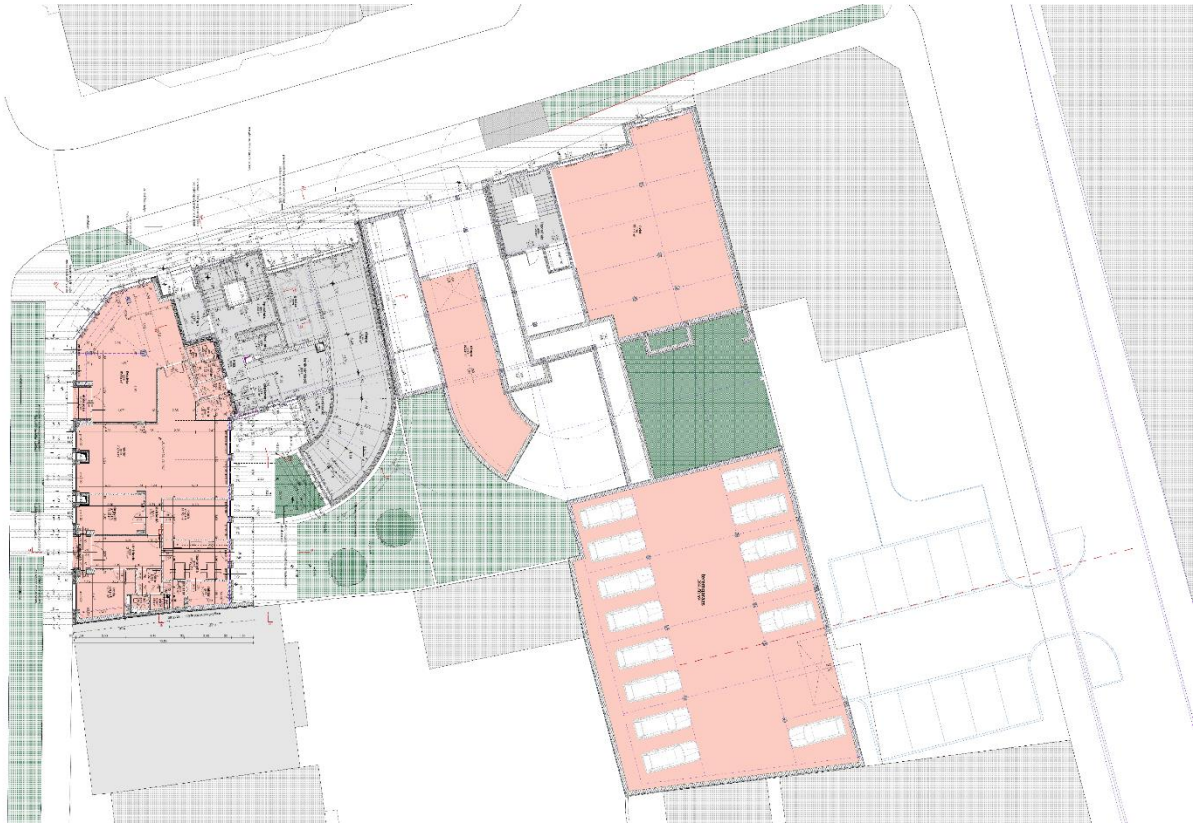
A tömb középső, 3193 hrsz-ú telek bővítésével kialakuló részén a déli, az Ady utca felől látható, helyi védett épületek közé beékelődő épületrész keleti utcafronti párkánymagasságának 8 méteres korlátozása változatlan marad, az ott tervezett épület az Ady utca szintjéhez képest földszint + 1 emelet + tetőtér kialakítású lehet.



tervezett helyszínrajz



tervezett pinceszinti alaprajz



tervezett földszinti alaprajz



tömbelső tervezett tömegvázlata



Ady utca felőli tervezett tömegvázlat

7.2. Tervezett módosítás

Az előzményekben bemutatottaknak megfelelően a tervezett fejlesztést lehetővé tevő övezeti szabályozás a hátsókertre vonatkozó szabályok kivételével jóváhagyásra került. Jelen szabályozás módosítás csak a hátsókertre vonatkozóan módosítja a helyi építési szabályzatot. A tervezett beépítés a közbenső telek déli részén a teremgarázsok elhelyezése érdekében pinceszinten és földszinten a telek teljes szélességének beépítésével számol. A tervezett építés megvalósíthatósága érdekében szükséges a 3193 hrsz-ú telek nyugati telekhatára mentén építési helyet kijelölni, ugyanis az az Ady utcai közlekedési területi kapcsolat révén az építéshatósággal egyeztetettek alapján hátsókertnek minősül, mely hátsókert mértékét a Vt-6 jelű övezet szabályozása 6 méterben állapítja meg. Javasoljuk a 3193 hrsz-ú telek esetében a hátsókert mértékét 0 méterben szabályozni.

Az övezetre vonatkozó előírások az alábbiak szerint módosulnak:

Településközpont övezet

28. §

(1) A településközpont övezet elsősorban lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, melyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. Az övezetben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhatnak.

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

(2) Az övezet területén 2016. 08. 05.-én jogszerűen működő nem zavaró hatású gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető.

(3) A településközpont terület „Vt-1”- „Vt-11” 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 | Hátsókert legkisebb mélysége | Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke |
|------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| Vt-6 | 16 m, 400 m ² | kialakult | zárt sorú | 75 % | Homlokzatmagasság: -14,0 m ^{(6) (8)} Épületmagasság: -12,5 m | 6,0 m ⁽⁹⁾ | 10 % |

(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 homlokvonal 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.

(7) A Béke-ligeti utca – Kosztolányi utca tömbben a megengedett legkisebb épületmagasság nem korlátozott.

(8) Az Eötvös utca déli oldalán a 3194 hrsz.-ú telken lévő helyi védett épület nyugati szomszédságában lévő telken a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 13 méter. A 3194 hrsz.-ú közlekedési terület irányában a megengedett legnagyobb párkánymagasság 8 méter.

(9) A 3193 hrsz.-ú telek esetében a hátsókert legkisebb mélysége 0 méter.

(4) A másodlagos rendeltetésű épület megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.

(5)

8. A Búslakpusztai hulladéklerakó területén a telken belüli fásítás módosítása

Kérelem érkezett az önkormányzathoz a Búslakpusztai hulladéklerakó fejlesztése kapcsán, a telken belüli kötelező fásítás szabályozásának felülvizsgálatára vonatkozóan.

8.1. Hatályos településrendezési tervek ismertetése

A módosítással érintett terület a település déli részén található. A hulladéklerakó területe a településrendezési terveken különleges területként jelölt, melyet erdő vesz körül minden irányból. A különleges hulladéklerakó övezetére az előírásokat a város építési szabályzata a következőképpen határozta meg:

Különleges övezet

33.§

- (1) A különleges övezetekben azok rendeltetéséhez tartozó építmények és a rendeltetést kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek helyezhetők el. A különleges övezetek szabályozási tervben szereplő jele és rendeltetése a következő:

| övezeti jel | elhelyezhető rendeltetés |
|-------------|--------------------------------|
| K-h | hulladék-kezelés és elhelyezés |

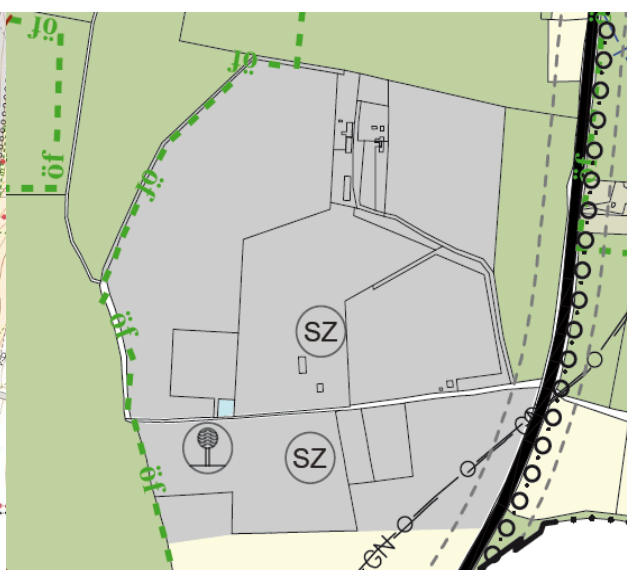
- (2) A különleges övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

| | Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület | Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület | Beépítési mód | Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke | Megengedett legnagyobb beépítési magasság | Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke |
|------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| K-h | nem korlátozott | kialakult | szabadon álló | 40 % | Homlokzatmagasság: 12,0 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾ | 40 % |

(1) Technológiai és tároló építmények magassága nem korlátozott.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos település szerkezeti terv részlet

9. Az ipari gazdasági területfelhasználás bővítése a lazac-tenyésztő üzem tervezett bővítése kapcsán

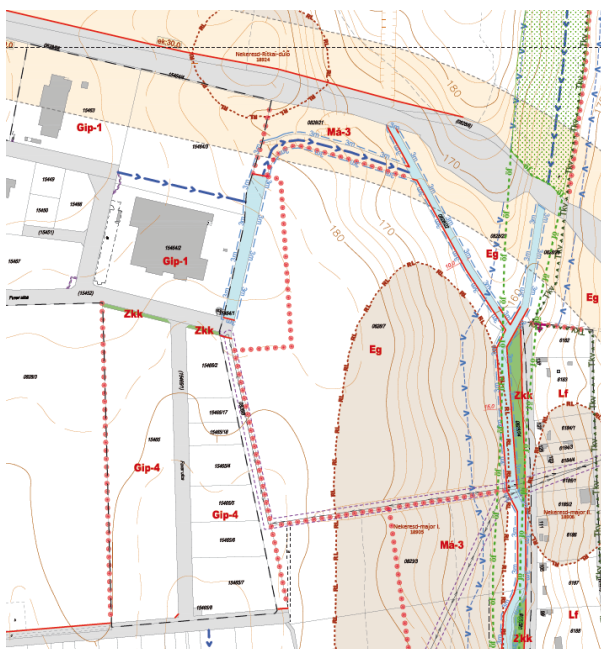
Gazdasági társaság által beadott kérelem alapján módosítani szükséges a 0828/7 és a 0828/8 hrsz-ú telekre vonatkozó szabályozást a területen megvalósítani kívánt lazac-tenyésztő üzem területének bővítése kapcsán.

9.1. Hatályos településrendezési tervek ismertetése

A módosítással érintett terület az északi ipari park mellett helyezkedik el, az elkerülő úttól délre. A hatályos településrendezési terv szerint az érintett 0828/7 hrsz-ú telek egy része ipari gazdasági-, a fennmaradó telekrész gazdasági erdő területfelhasználású. Az ipari gazdasági területfelhasználású telekrész a hatályos szabályozási terv szerint Gip-4 jelű övezetbe tartozik.

A gazdasági erdő övezetbe tartozó telekrész az Erdészeti Igazgatóság adatbázisában erdőként nyilvántartott terület.

A 0828/8 hrsz-ú telek a hatályos településrendezési eszközökön vízgazdálkodási területfelhasználásba sorolt. A területen lévő N-2-2 jelű árok továbbítja a befogadó Nagypáli patak felé az Északi Ipari Park 76-os úttól délre lévő területeinek csapadékvizeit. Az árok vízjogi üzemelési engedéllyel rendelkezik.



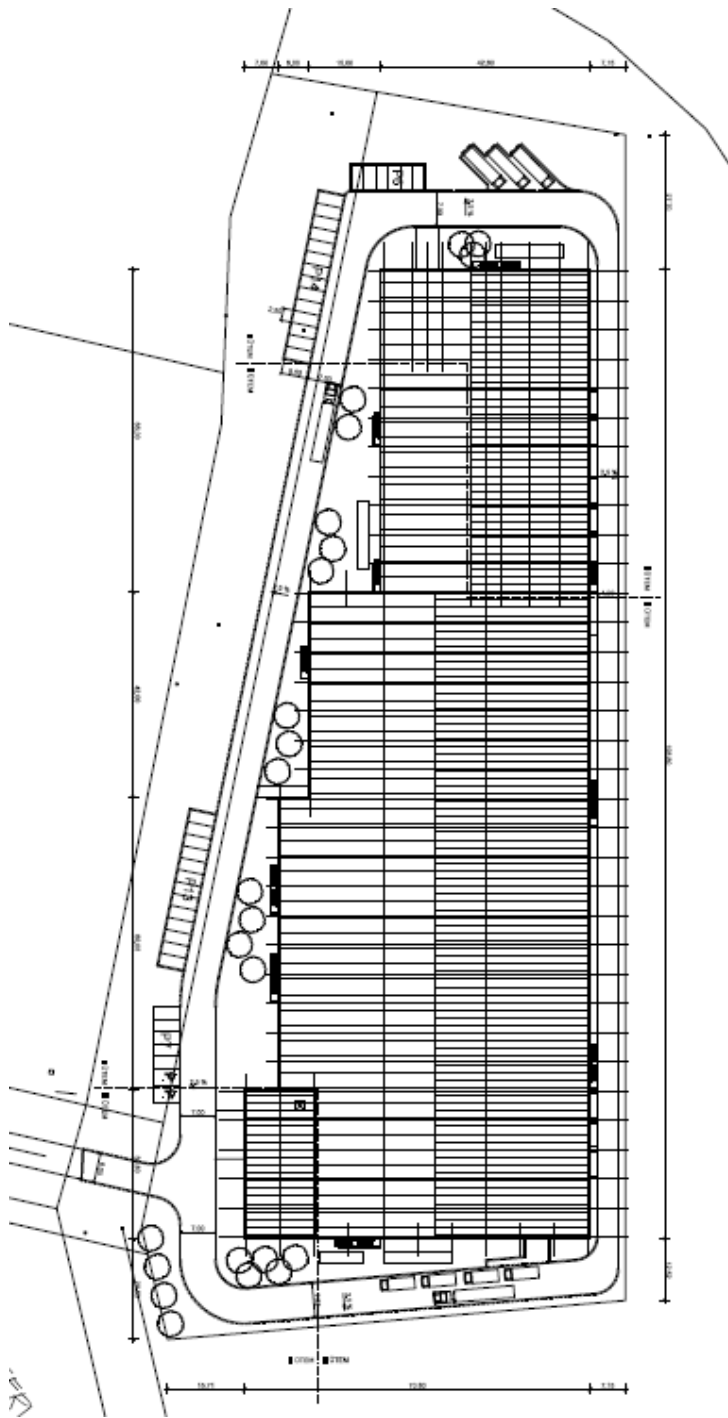
hatályos szabályozási terv részlet



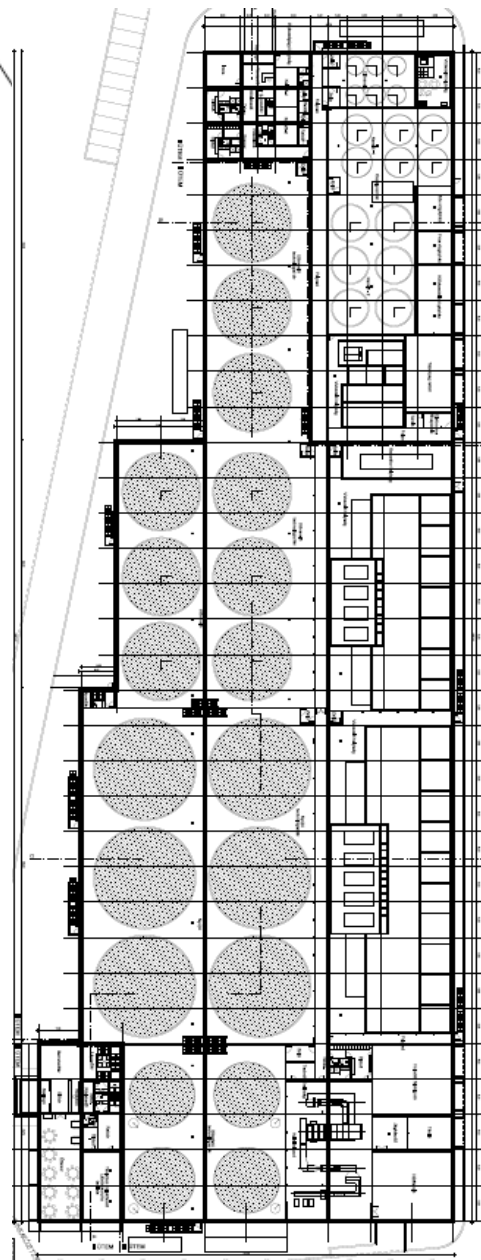
hatályos településrendezési terv

9.2. Tervezett beruházás

A területen a Zalmon Kft. tervezi egy évi 1000 tonna lazac tenyésztésére alkalmas üzem létesítését. A beruházás megvalósításához az önkormányzati tulajdonú 0828/7 hrsz-ú telek további igénybevétele tervezett, valamint a 0828/8 hrsz-ú telek vízgazdálkodási területből ipari gazdasági területbe sorolása is szükséges.



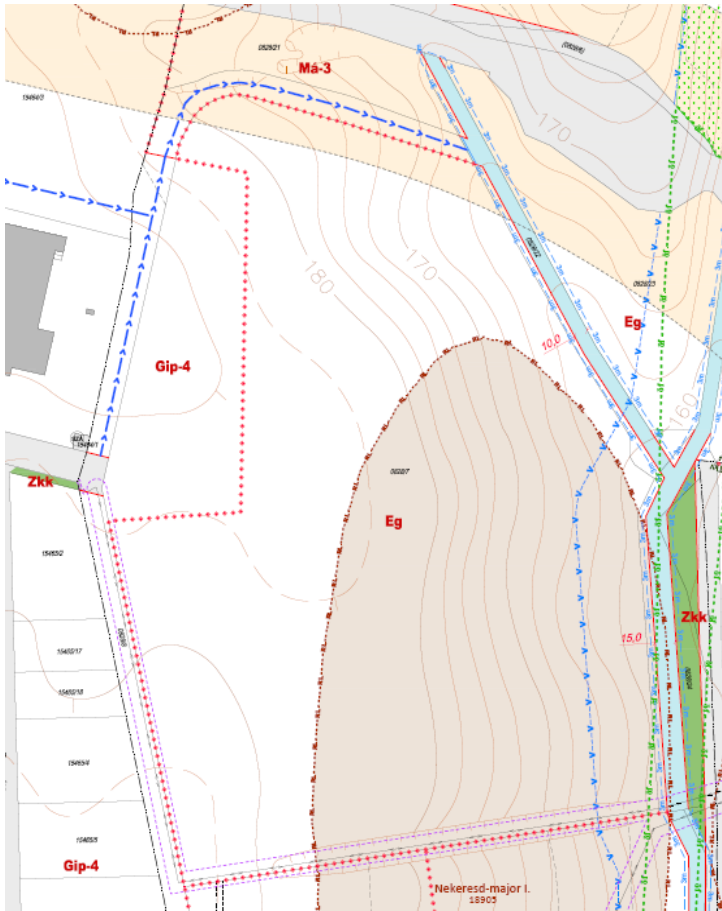
tervezett helyszínrajz



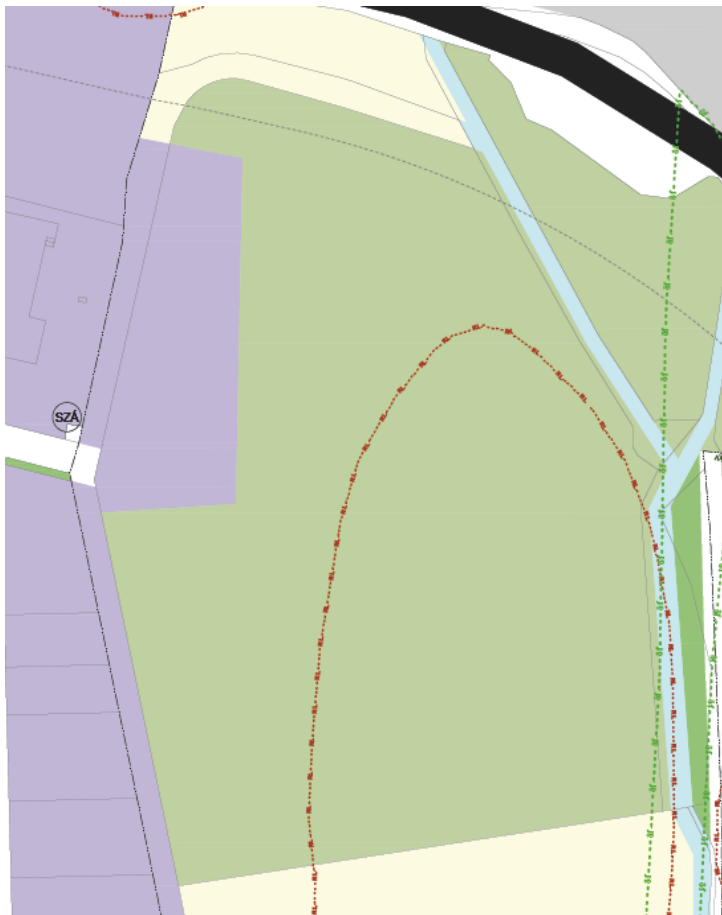
tervezett földszinti alaprajz

9.3. Tervezett módosítás

A módosítás során javasolt a tervezett üzem bővítésének lehetővé tétele, így az ipari gazdasági terület kiterjesztése a gazdasági erdő rovására. Az ipari gazdasági területet a Gip-4 jelű övezetbe javasolt sorolni.



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet

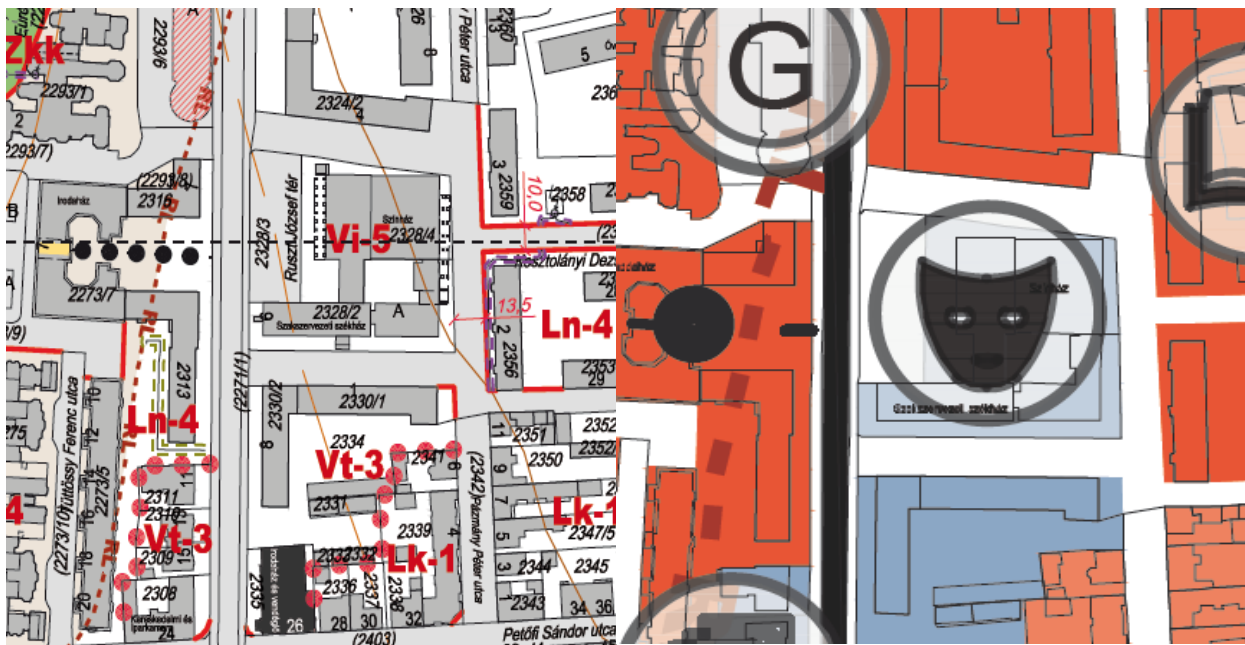
10. A Színház tervezett fejlesztése kapcsán a szabályozás módosítása

A Zalaegerszegi Hevesi Sándor Színház tervezett fejlesztése kapcsán javasolt az érintett tömb szabályozásának felülvizsgálata a színház bővítési terveinek figyelembe vételével. A módosítási program részeként vizsgálni szükséges a tömbre vonatkozó szabályozást.

10.1. Hatályos településrendezési tervek ismertetése

A tervezési terület Zalaegerszeg belvárosában, a Kosztolányi út mentén helyezkedik el, az érintett ingatlanok a 2328/2, 2328/3 és a 2328/4 hrsz-ú telkek.

A terület a hatályos településszerkezeti terven intézményi vegyes területfelhasználásba tartozik, melyet a szabályozási terv a Vi-5 jelű övezetbe sorol. A tömböt a Kosztolányi Dezső út és Kosztolányi Dezső tér, valamint a Pázmány Péter utca határolja. A színház és a Kosztolányi Dezső utca között helyezkedik el a Ruszt József tér, mely használat szempontjából a színházhoz tartozik. A tömbben két jelentős épület helyezkedik el: a színház és a szakszervezeti székház, mely a tömb déli térfalát alkotja.



hatályos szabályozási terv részlet

hatályos településszerkezeti terv részlet

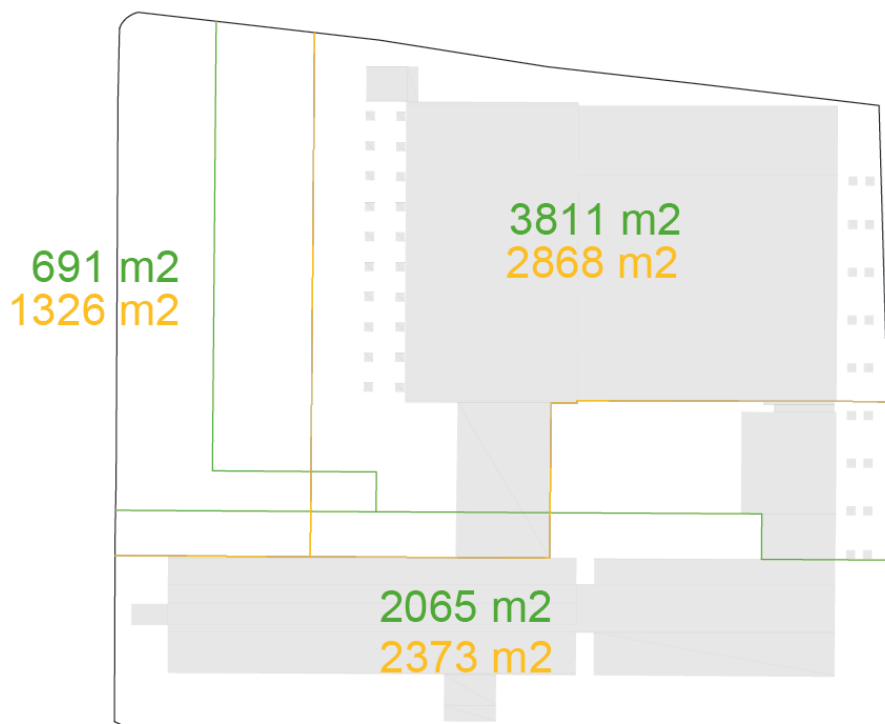
10.2. Tervezett fejlesztés

A színház tervezett bővítéséhez, átépítéséhez kapcsolódó fejlesztési tervben több olyan elképzelés, javaslat szerepel, melyhez kapcsolódóan szükséges a szabályozási terv módosítása. A javaslatok az önkormányzati, szervezeti és magántulajdonosi érdekek érvényesülését szem előtt tartva, a felek kölcsönös megállapodása alapján fogalmazódtak meg.

10.2.1. Telekalakítás

A színház tervezett fejlesztése során 3 telek bevonása történik, a 2328/2, 2328/3 és a 2328/4 hrsz-ú ingatlanoké. A tervezők a tulajdonosokkal egyeztetettek alapján három telek telekhatárainak módosítására tettek javaslatot.

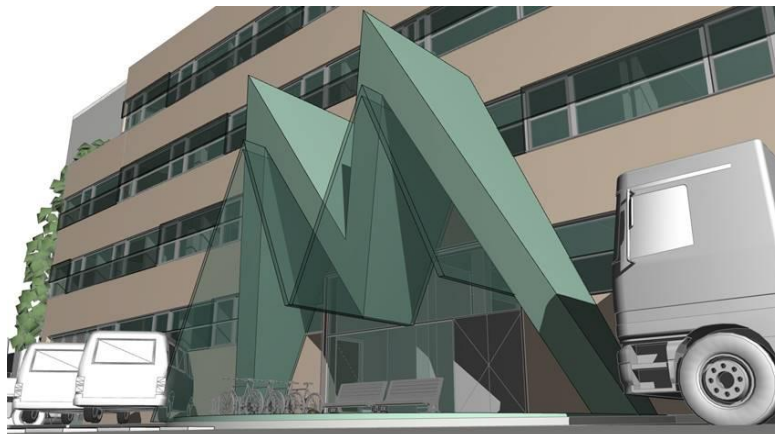
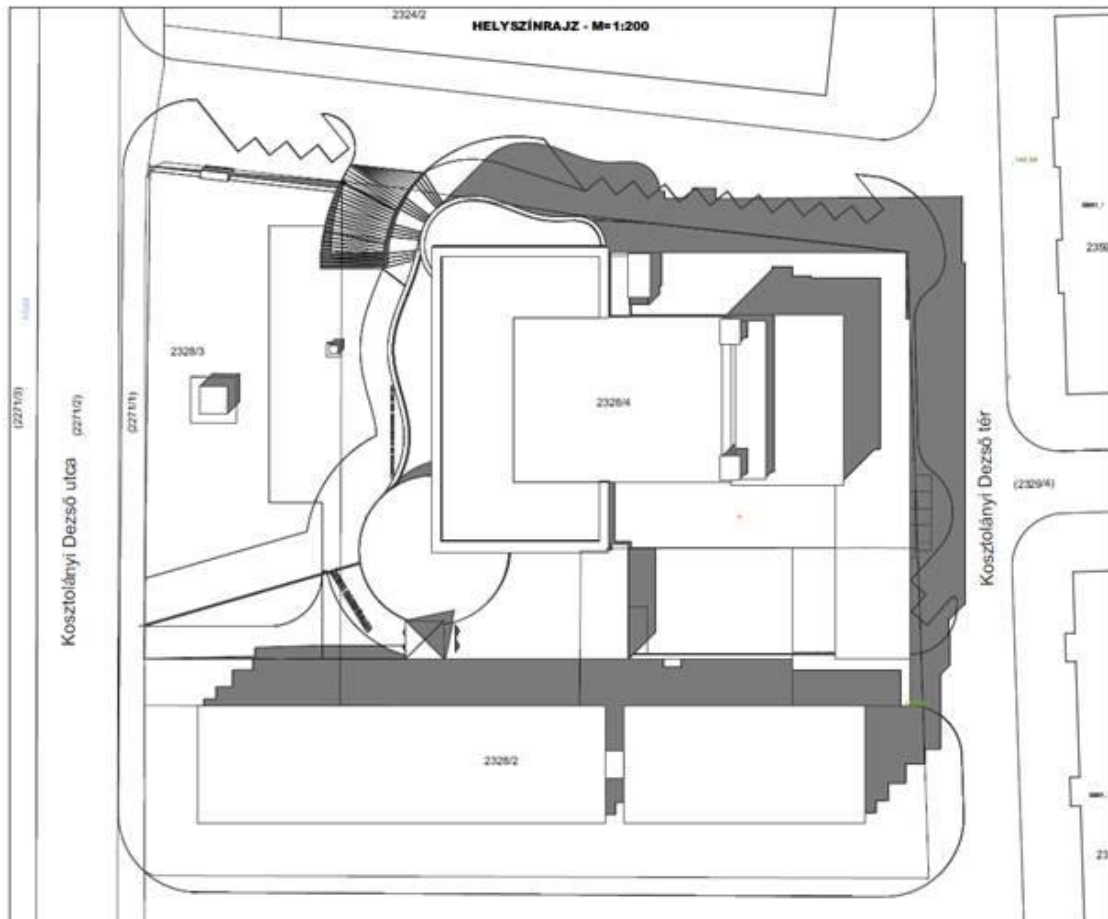
Az ábrán a javasolt telekalakítások, illetve a telekterületek láthatóak, a hatályos állapot sárga színnel, a tervezett állapot zöld színnel jelölve.



- A javaslat szerint a 2328/3 hrsz-ú Ruszt József-tér területe csökken. A tér keleti határa módosul, hogy a színház telke bővülni tudjon a tervezett mélygarázs elhelyezése érdekében, melynek majdani határa a „földön járó toronyóra” aknájának nyugati határáig terjed. A telek déli részén, egy keleti irányba tartó nyúlvány kerül kialakításra annak érdekében, hogy a szövetkezeti székház épületéből a tér felé is tájolhassanak, arra is nyithassanak ablakot. A telek területe 1326 m²-ről 691 m²-re csökken.
- A javaslat alapján a 2328/2 hrsz-ú teleknek, melyen a Szövetkezeti székház épülete áll, az északi telekhatára módosul. A módosulás során a Kosztolányi utca felőli részen a telekhatár északabbra tolódik, míg a Pázmány Péter utca felőli szakaszon délebbre kerül. Ezzel a nyugati oldalon bővítési lehetőséget kapott az épület, a keleti oldalon a tömbbelsőben elhelyezkedő udvar egy részét pedig átadják a színház területéhez. A telek területe összességében csökken, 2373 m²-ről 2065 m²-re.
- A színház 2328/4 hrsz-ú telke a javaslat szerint bővül. A bővülés a fentebb bemutatott 2328/3 és a 2328/2 hrsz-ú telkek rovására történik. A nyugati irányú bővítést a tervezett mélygarázs, illetve az épület bővítése indokolja. A déli oldalon a kölcsönös megállapodás eredményeként jött létre a telekhatár, mely területen a belső udvar beépítése tervezett. A telek területe 2868 m²-ről 3811 m²-re növekszik.

10.2.2. Beépíthetőség

A tervek alapján növelni szükséges a területre vonatkozó megengedett legnagyobb beépíthetőség mértékét. Az új épületrészek, illetve az udvar beépítése miatt nem fér bele a beépítettség az övezetre meghatározott 60%-os megengedett legnagyobb beépítettségbe. A fejlesztési tervek alapján 85%-os beépítettség szükséges.

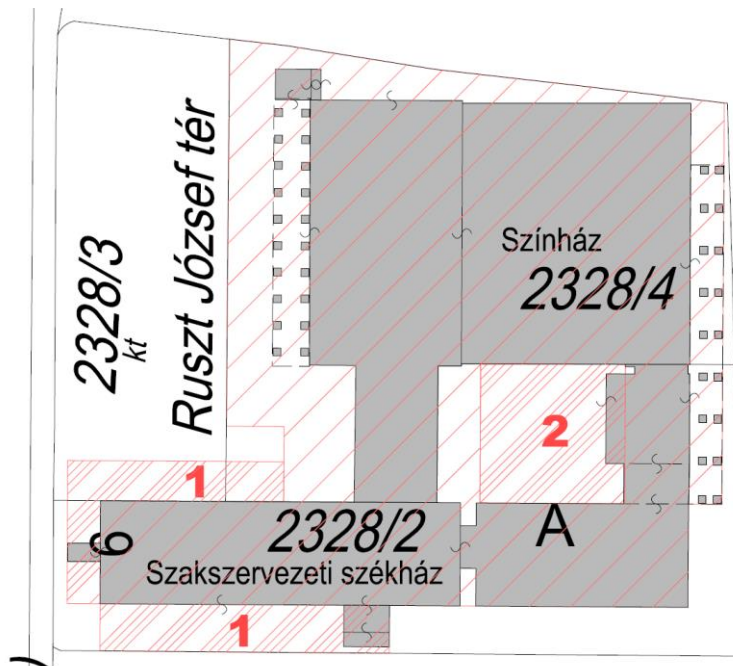
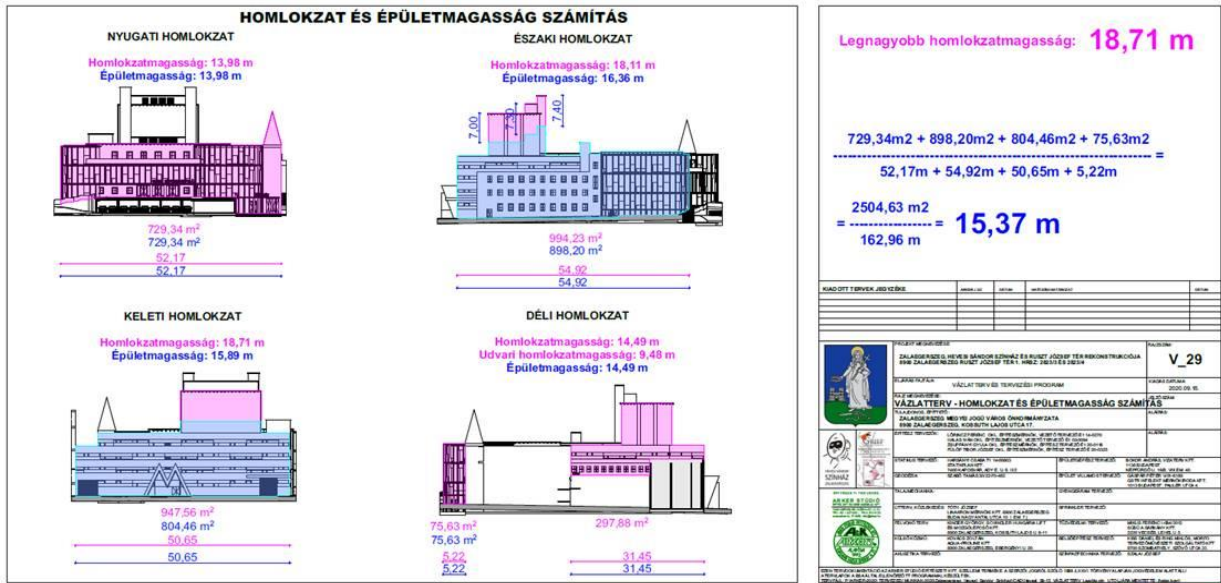


10.2.3. Zöldfelület legkisebb mértéke

A fejlesztési tervek alapján a tervező a meghatározott megengedett legkisebb zöldfelület mértékek nem tudja biztosítani. Ennek oka, hogy a mélygarázson, illetve a zöldtetőn elhelyezkedő felületek nem számítanak teljes értékűnek az OTÉK alapján, így azok nem elegendők a szabályozásnak való megfeleléshez. A fejlesztési tervek alapján a megengedett legkisebb zöldfelületet – OTÉK alóli felmentés igénylésével – 5%-ban szükséges meghatározni.

10.2.4. Beépítési magasság

A hatályos terv szerinti Vi-5 jelű övezetben az épületmagasságra 16,0 méter, míg a homlokzatmagasság 17,5 méterben került meghatározásra. Az épületmagasságra vonatkozó előírásoknak a terv meg tud felelni, azonban a homlokzatmagasság az északi (18,11 m) és a keleti homlokzaton (18,71 m) is meghaladja az előírt értéket a zsinórpadlás miatt.



A beépítési magasságok meghatározása során - a kölcsönös megállapodás alapján - a tervező olyan szabályozás létrehozását javasolta, mely a tömb területének egyes részein egyedi

korlátozásokat ír elő. Ezek a telekrészek a tömbbelső udvara (2. zóna), illetve a szakszervezeti székház telkének nyugati része (1. zóna), ahol a következőképpen került meghatározásra a magassági korlát:

1. zóna: elhelyezett építmény megengedett legnagyobb magassága 156,80 mBf
2. elhelyezett építmény megengedett legnagyobb magassága 157,20 mBf

10.3. Tervezett módosítás

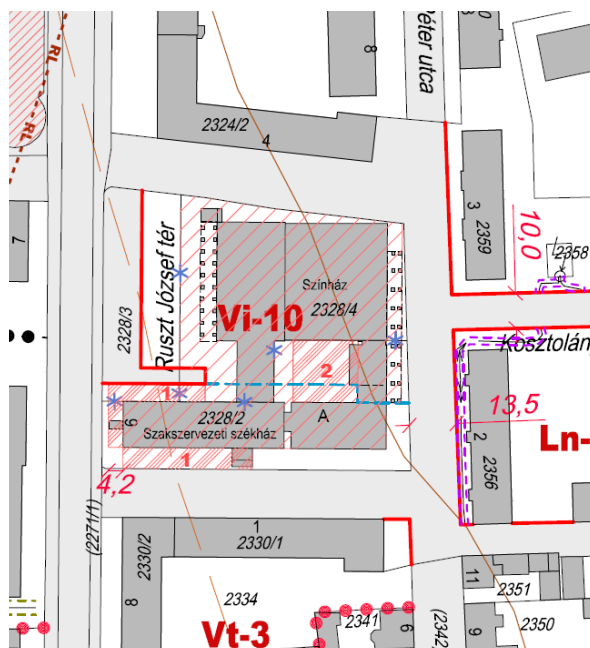
A módosítás során a színház fejlesztésének megvalósítása érdekében szükséges a tervekben javasolt értékek helyi építési szabályzatba való átvezetése. A színház területét egy új intézményi vegyes övezetbe kell sorolni, mely a Vi-10 jelű övezet lesz. Az övezetre vonatkozóan a következő előírások kerülnek meghatározásra:

(2) Az intézményi területek „Vi-1., –, Vi-10.,” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

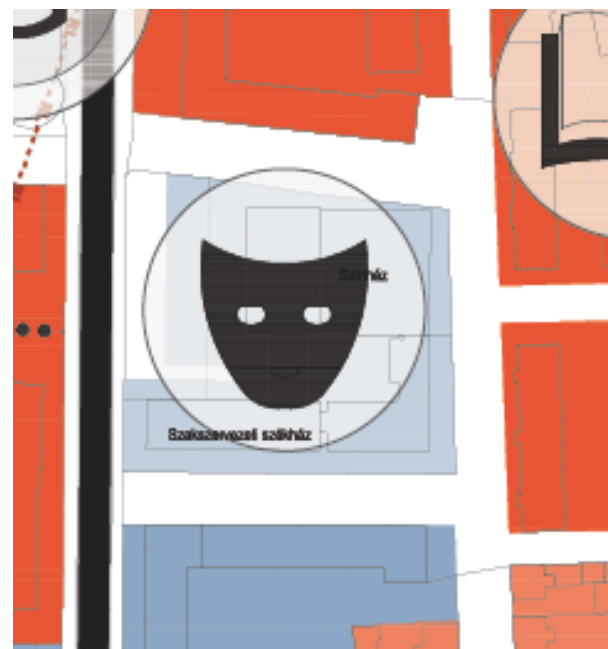
| | Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület | Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület | Beépítési mód | Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke | Megengedett legnagyobb beépítési magasság | Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke | Oldalkert mértéke |
|--------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------|
| Vi-10 | 18m, 1000 m² | kialakult | zárt sorú | 85 % | Homlokzatmagasság: 20 m Épületmagasság: 18 m⁽³⁾ | 5 % | - |

(3) - A Kosztolányi Dezső tér, Kosztolányi Dezső utca és Pázmány Péter utca által határolt tömb területén az építési sáv 1. zónájában az elhelyezett építményrész megengedett legnagyobb magassága 156,80 mBf; az építési sáv 2. zónájában az elhelyezett építményrész megengedett legnagyobb magassága 157,20 mBf.

A szabályozási terven az egyedi szabályok jelölése érdekében bevezetésre kerül az „építési sáv egyedi korlátozással” jelölés, mely zónánként értelmezendő. A jelmagyarázat kiegészül ezen jelöléssel.



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (Kormányrendelet) 3. § (1) bekezdése alapján településrendezési eszközt kell készíteni, ha jogszabály előírja, vagy a települési önkormányzat a település társadalmi, gazdasági, illetve környezeti helyzetében bekövetkezett változások vagy új településfejlesztési szándék miatt indokoltnak tartja.

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a tervezett módosítás vonatkozásában a Kormányrendelet 32.§ (6) c) pontja alapján tárgyalásos eljárás keretei között történik, mivel Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a 41/2019. (III.07.), 49/2020. (III.05.), 136/2020. (VI.05.), 193/2020. (VII.29.) és a 215/2020. (IX.10.) számú határozataival a tervezési területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A tárgyalásos eljárás esetén a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt a módosítást a partnerekkel véleményeztetni kell.

A Kormányrendelet 29/A. §-a és Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló 43/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete szerinti partnerségi egyeztetés lezárult, a lakossági fórum 2020. szeptember 25-én megtartásra került, melyen résztvevő nem jelent meg. A partnerségi egyeztetés 2020. október 3-án járt le, javaslat, észrevétel nem érkezett.

A Műszaki Bizottság átruházott hatáskörben 2020. október 6-i ülésén 75/2020. (X. 06.) határozatával egyhangúlag 9 igen szavazattal döntött a lakossági fórum (előterjesztés 1. melléklete) és a partnerségi egyeztetés (előterjesztés 8. melléklete) jegyzőkönyveinek megismeréséről és elfogadásáról.

A településrendezési eszközök módosításának véleményezési dokumentációját az Állami Főépítész részére megküldtük, mellyel kapcsolatosan 2020. október 1-jén egyeztető tárgyalást tartott. Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve az előterjesztés 7. melléklete. Az egyeztető tárgyalás eredményeképp történt módosítások előterjesztés 1. és 2. pontjában kerültek részletezésre.

Az egyeztető tárgyaláson a nyilatkozó államigazgatási szervek véleménye alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálatot jelen módosítás vonatkozásában nem szükséges készíteni.

Az Állami Főépítész végső szakmai véleménye a közgyűlésen kerül ismertetésre.

A módosítási pontokat tartalmazó véleményezési dokumentáció (az előterjesztés 2. melléklete) terjedelmi okokból digitális formátumban kerül kiküldésre, nyomtatott formában a Főépítészeti Osztályon megtekinthető.

A településszerkezeti terv leírását az előterjesztés 3. melléklete, a településszerkezeti tervlap részleteket az előterjesztés 4. melléklete, a szabályozási tervlap részletek a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

11. Északi Ipari Park – Gépjármű gyártó üzemcsarnok területe övezeti előírások módosítása

A módosítással érintett terület az Északi Ipari Park területén, az elkerülő úttól északra, a tesztpályától nyugatra található. A főút, a Kispáliba vezető út, északról egy 22 méter szélességű közlekedési terület, valamint a tesztpálya különleges területe által határolt telkek ipari gazdasági területbe soroltak. A területet észak-dél irányú, 22 méter szélességben

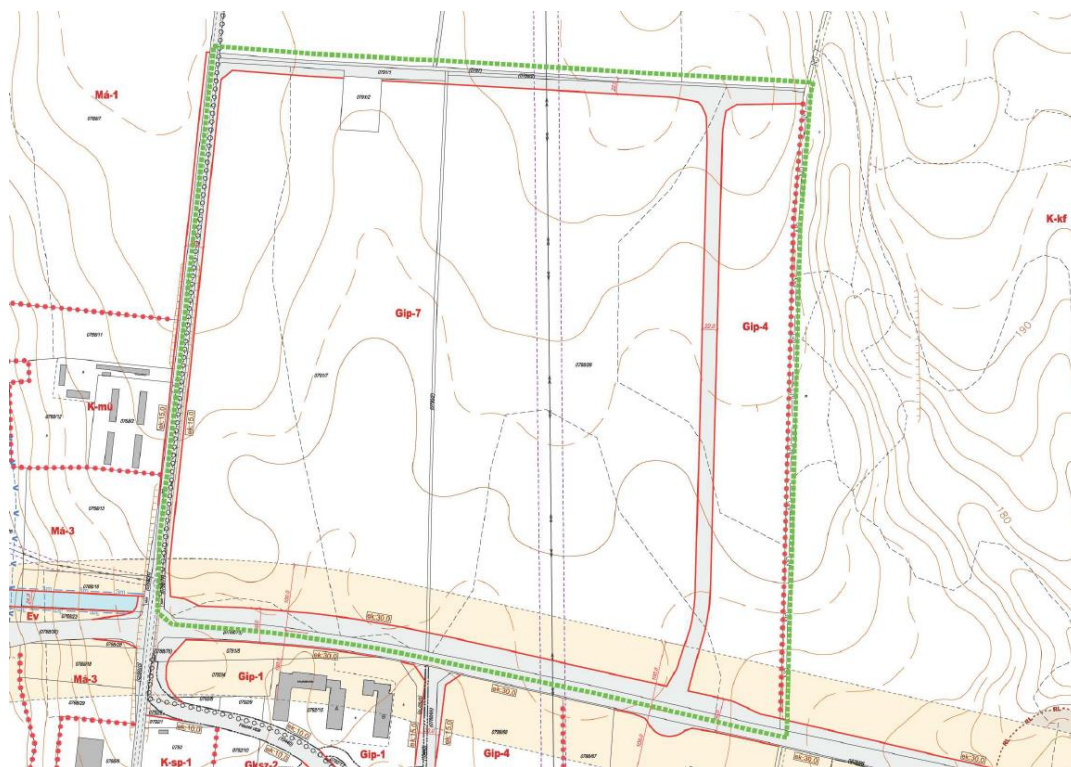
szabályozott közlekedési terület szeli ketté, melytől nyugatra Gip-7 jelű, keletre Gip-4 jelű övezetek találhatók. A mintegy 70 hektárnyi iparterületet délről a közút védőtávolságával, a Gip-7 jelű területre nagyszűrtességű légvezetékekkel és annak védőtávolságával érintett. A telkek a főút és a Kispáliba vezető út felől 30, illetve 15 méteres előkerttel szabályozottak.

Az iparterületre vonatkozó normatív szabályozás a következő:

| | Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület | Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület | Beépítési mód | Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke | Megengedett legnagyobb beépítési magasság | Hátsókert megengedett legkisebb mértéke | Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke |
|--------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|
| Gip-4 | 30 m, 2000 m ² | kialakult | szabadon álló | 50 % | Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾ | 4,5 m | 25 % ⁽²⁾ |
| Gip-7 | 40 m, 3000 m ² | kialakult | szabadon álló | 60 % | Homlokzatmagasság: 18 m Épületmagasság: 16 m ⁽¹⁾ | 6 m | 25 % ⁽²⁾ |

⁽¹⁾ Műtárgyak és technológiai építmények magassága nem korlátozott.

⁽²⁾ A kialakítható legkisebb zöldfelület területének 75%-án a zöldfelület fásítása kötelező.



hatályos szabályozási terv részlet

11.1. Tervezett fejlesztés bemutatása

A fejlesztési területen állami támogatással katonai harcászati járművek gyártásával foglalkozó üzem megvalósítását tervezik.

A fejlesztési területen az ipari üzem tervezése során a beruházást lebonyolító ÉMI Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs NKft. kezdeményezte a területre vonatkozó szabályozás módosítását, a megengedett beépítési magasság növelését. A hatályos szabályozás szerinti 16

méteres épületmagasságot kérnek 19 méterre növelni annak érdekében, hogy a tervezett épületek elhelyezhetők legyenek.

11.2. Tervezett módosítás

A Gip-7 jelű telek területe átsorolása tervezett egy új, Gip-8 jelű övezetbe, melyre vonatkozó a helyi építési szabályzat 31.§ (5) bekezdésében az alábbi normatív szabályok kerülnek meghatározásra:

| | Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület | Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület | Beépítési mód | Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke | Megengedett legnagyobb beépítési magasság | Hátsókert megengedett legkisebb mértéke | Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke |
|--------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|
| Gip-8 | 40 m, 5000 m ² | kialakult | szabadon álló | 50 % | Homlokzatmagasság: 21 m Épületmagasság: 19 m ⁽¹⁾ | 8 m | 25 % ⁽²⁾ |

⁽¹⁾ Műtárgyak és technológiai építmények magassága nem korlátozott.

⁽²⁾ A kialakítható legkisebb zöldfelület területének 75%-án a zöldfelület fásítása kötelező.

Ezzel összefüggésben a Gip-8 jelű övezettel kiegészül a 31.§ (2) és (4) bekezdése is az alábbiak szerint:

(2) Az ipari rendeltetésű területek „Gip-3” jelű környezetekre jelentős hatást gyakorló, „Gip-1”, „Gip-2”, „Gip-4”, „Gip-5”, „Gip-6”, „Gip-7” és „Gip-8” jelű egyéb ipari övezetekre tagozódnak.

(4) A „Gip-1”, „Gip-2”, „Gip-4”, „Gip-5”, „Gip-6”, „Gip-7” és „Gip-8” jelű egyéb ipari övezetekben az ipari építményeken túl kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű építmények, továbbá a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.



tervezett szabályozási terv részlet

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a gépjármű gyártó üzemcsarnok területén tervezett módosítás vonatkozásában a Kormányrendelet 32.§ (6) a) pontja alapján tárgyalásos eljárás keretei között történik, mivel a Kormány *a Zalaegerszeg külterületén az északi ipari park bővítésére irányuló beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról* szóló 205/2017. (VII.10.) Korm. rendeletében a Zalaegerszeg 0788/26, 0791/7, 0788/75, 0791/1, 0791/2, 0790/2, 0787, valamint 0788/2 helyrajzi számokon nyilvántartott földrészleteken megvalósuló ipari park bővítésével, valamint munkahelyteremtő beruházás megvalósításával kapcsolatos közigazgatási hatósági ügyeket nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánította.

A tárgyalásos eljárás esetén a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt a módosítást a partnerekkel véleményeztetni kell.

A Kormányrendelet 29/A. §-a és Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló 43/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete szerinti partnerségi egyeztetés folyamatban van. A településrendezési eszközök módosításának tervezetével kapcsolatos lakossági fórum 2020. szeptember 30-án került megtartásra. A lakossági fórumon partner nem jelent meg. (előterjesztés 5. melléklete). A partnerségi egyeztetés 2020. október 8-án lezárult, észrevétel nem érkezett. A partnerségi egyeztetés jegyzőkönyve az előterjesztés 9. melléklete.

Az egyeztető tárgyaláson a nyilatkozó államigazgatási szervek véleménye alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálatot jelen módosítás vonatkozásában nem szükséges készíteni.

A Műszaki Bizottság átruházott hatáskörben 2020. október 15-i rendkívüli ülésén dönt a lakossági fórum és a partnerségi egyeztetés jegyzőkönyveinek megismeréséről és elfogadásáról.

A településrendezési eszközök módosításának véleményezési dokumentációját az állami főépítész részére megküldtük, melyre vonatkozó végső szakmai véleménye a közgyűlésen kerül ismertetésre.

A módosítási pontot tartalmazó véleményezési dokumentáció (előterjesztés 6. melléklete) terjedelmi okokból digitális formátumban kerül kiküldésre, nyomtatott formában a Főépítési Osztályon megtekinthető.

A jelen beruházás kapcsán a településszerkezeti tervlap és településszerkezeti terv leírása nem módosul, a szabályozási tervlap részletet a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság az előterjesztést megtárgyalta és a 97/2020. (X.05.) számú határozatával 8 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

A Műszaki Bizottság az előterjesztést a 76/2020. (X.06.) számú határozattal egyhangúlag – 9 igen szavazattal – támogatta.

A Gazdasági Bizottság az előterjesztést a 84/2020. (X.07.) számú határozatával 12 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Hatásvizsgálat

1. Társadalmi hatások

A szabályozási terv módosításával új építőipari, gazdasági, kulturális beruházások megvalósítása válik lehetővé.

2. Gazdasági hatások

Az új jogalkotás következtében az érintett ingatlanokon elindulhatnak a tervezett fejlesztések.

3. Környezeti hatások

A szabályozás jóváhagyásával kialakuló fejlesztések rendezetté teszik környezetünket.

4. Egészségi következmények

A belváros szőlős területén egészséges lakókörnyezet alakul ki.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

Az új szabályozásnak adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincsen.

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

A fejlesztések nem valósulnak meg, melynek gazdasági, társadalmi hatásai lehetnek.

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

A jogszabály alkalmazásához szükséges fenti feltételek rendelkezésre állnak.

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

Határozati javaslat:

- I.** Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése elfogadva az államigazgatási szervek véleményét, a településrendezési eszközök előterjesztés szerinti módosításához kapcsolódóan környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

- II.** Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közlönyében való megjelentetését követő napi hatállyal elfogadja Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének leírását az előterjesztés 3. melléklete, valamint a Településszerkezeti Tervét az előterjesztés 4. melléklete szerinti tartalommal.

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

Határidő: 2020. november 15.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2020. október 9.

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

Ügyiratszám: 209-~~134~~/2020., 379-~~53~~/2020., 517-~~11~~/2020., 620-~~12~~/2020., 647-~~9~~/2020., 790-~~7~~/2020.

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2020. szeptember 25-én Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala hivatalos helyiségében

Tárgy: Lakossági fórum - Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközének módosítása az alábbi területekre vonatkozóan:

- A Kosztolányi – Hunyadi – Kossuth - Petőfi utcák által határolt tömbben telekhatár rendezés érdekében a lakóterület bővítése
- A Bíró Márton utca mentén elhelyezkedő 2433/1 hrsz.-ú ingatlan beépítésre szánt területbe sorolásának vizsgálata
- Kerámia lakópark területének déli irányú kiegészítési lehetőségével kapcsolatosan a szabályozás felülvizsgálata
- Nagypáli patak Nekeresdtől délre lévő szakaszát érintő szabályozás felülvizsgálata
- A Zrínyi út nyugati oldalán a 1364/3 hrsz.-ú út szabályzásának felülvizsgálata
- A Csillagvölgyi út mentén játszótér és focipálya kialakíthatósága érdekében a szabályozás módosítása
- Az Eötvös és a Mártírok utca sarkán tervezett beruházáshoz kapcsolódóan a hátsókert szabályzásának felülvizsgálata a tömb területén
- A Búslakpusztai hulladéklerakó területén a telken belüli fásítás módosítása
- A Hevesi Sándor Színház tervezett fejlesztése kapcsán a szabályozás módosítása
- Az ipari gazdasági területfelhasználás bővítése a Lazac-farm tervezett bővítése kapcsán

Lakossági fórum résztvevői:

- Kustányné László Noémi osztályvezető
- Borsos Kiss Edina városrendezési szakreferens

Jegyzőkönyvet készítette: Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.18.) Korm. rendelet és Zalaegerszeg MJV Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló 43/2017. (XII.18.) számú önkormányzati rendelete alapján tárgyalásos eljárás esetén a településrendezési eszköz módosításához készült tervezettel kapcsolatosan - a társadalmi bevonás keretében - a partnerségi egyeztetésben résztvevőket (partnereket) tájékoztatni kell.

ZMJV Önkormányzata a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően 2020. szeptember 25-én 10.00 órakor lakossági fórumot tartott a Polgármesteri Hivatal 401. tárgyalójában.

A lakossági fórumon partner nem jelent meg, a megadott témákban észrevétel nem érkezett.

Partnerségi egyeztetés keretében javaslat 2020. október 3-ig adható be.

.....
Kustányné László Noémi
osztályvezető



.....
Borsos-Kiss Edina
városrendezési szakreferens

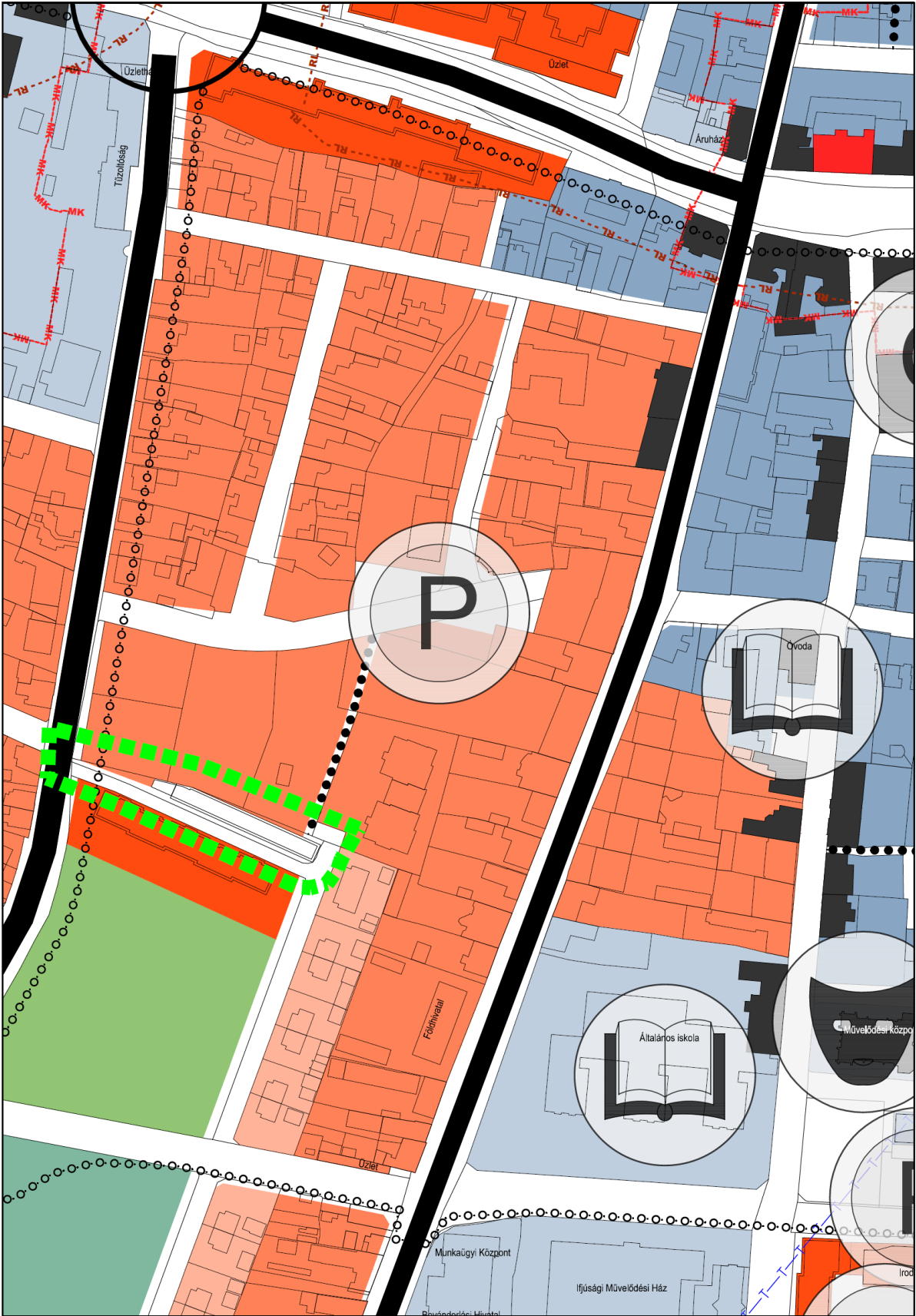
A településszerkezeti terv módosításának leírása:

1. A 2231/6 hrsz.-ú telken 97 m² terület közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásból kertvárosias lakóterület területfelhasználásba kerül átsorolásra.
2. A 2433/1 hrsz.-ú telek területe közúti közlekedési és közműterületből kisvárosias lakóterület területfelhasználásba kerül átsorolásra.
3. A 3464 hrsz.-ú telken 59 m² terület közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásból kisvárosias lakóterület területfelhasználásba kerül átsorolásra.
4. A 0831/174 hrsz.-ú telken 191 m² terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásból vízgazdálkodási területfelhasználásba kerül átsorolásra.
5. Az 1364/3 hrsz.-ú telek területe közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásból kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra.
6. A 6351 hrsz.-ú telek kertvárosias lakóterület területfelhasználásból zöldterület közkert területfelhasználásba kerül átsorolásra.
7. A 0828/7 hrsz.-ú telken 4999,66 m² terület gazdasági erdő területfelhasználásból ipari gazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra. A 0828/8 hrsz.-ú telek vízgazdálkodási területfelhasználású része ipari gazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra.
8. A 2328/2-4 hrsz.-ú telkeken az intézményterület területfelhasználás valamint a közúti közlekedési és közműterület területfelhasználás határa módosul.
9. A településszerkezeti terv területfelhasználásának területi adatait tartalmazó táblázat az alábbi táblázatra módosul:

| Területfelhasználás | Hatályos (ha) | Tervezett (ha) |
|---------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Falusias lakóterület | 523.01 | 523.01 |
| Kertvárosias lakóterület | 855.32 | 855.17 |
| Kisvárosias lakóterület | 114.30 | 114.31 |
| Nagyvárosias lakóterület | 103.01 | 103.01 |
| Intézményterület vegyes | 104.78 | 104.84 |
| Településközpont vegyes | 61.46 | 61.46 |
| Ipari gazdasági terület | 455.02 | 455.02 |
| Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület | 319.83 | 320.78 |
| Általános gazdasági terület | 0.00 | 0.00 |
| Üdülőterület | 46.46 | 46.46 |
| Beépítésre szánt különleges terület | 423.14 | 423.14 |
| Kötőtpályás közlekedési terület | 81.14 | 81.14 |
| Közúti közlekedési terület | 814.57 | 814.42 |
| Légi közlekedési terület | 92.34 | 92.34 |
| Gazdasági erdőterület | 1787.59 | 1787.09 |
| Közzóléti erdőterület | 320.80 | 320.80 |
| Védelmi erdőterület | 252.18 | 252.18 |
| Általános mezőgazdasági terület | 2439.96 | 2439.96 |
| Kertes mezőgazdasági terület | 1069.74 | 1069.74 |
| Természetközeli terület | 31.32 | 31.32 |
| Vízgazdálkodási terület | 149.38 | 149.00 |
| Zöldterület (Zkk) | 27.86 | 28.02 |
| Zöldterület (Zkp) | 50.20 | 50.20 |
| Beépítésre nem szánt különleges terület | 122.86 | 122.86 |

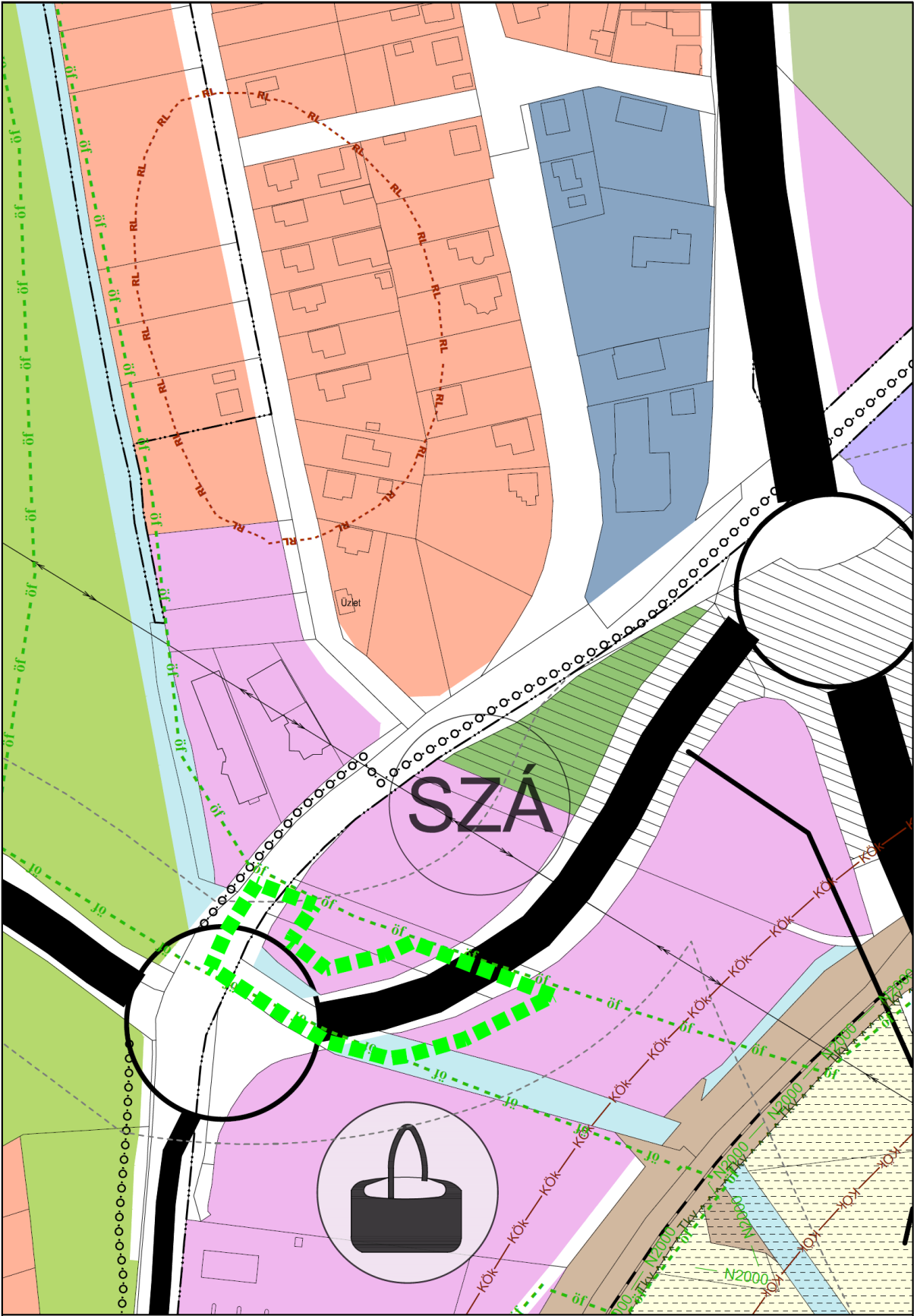
10. A településszerkezeti terv módosításával összefüggő biológiai aktivitásérték tartalék **21,521** értékre változik.





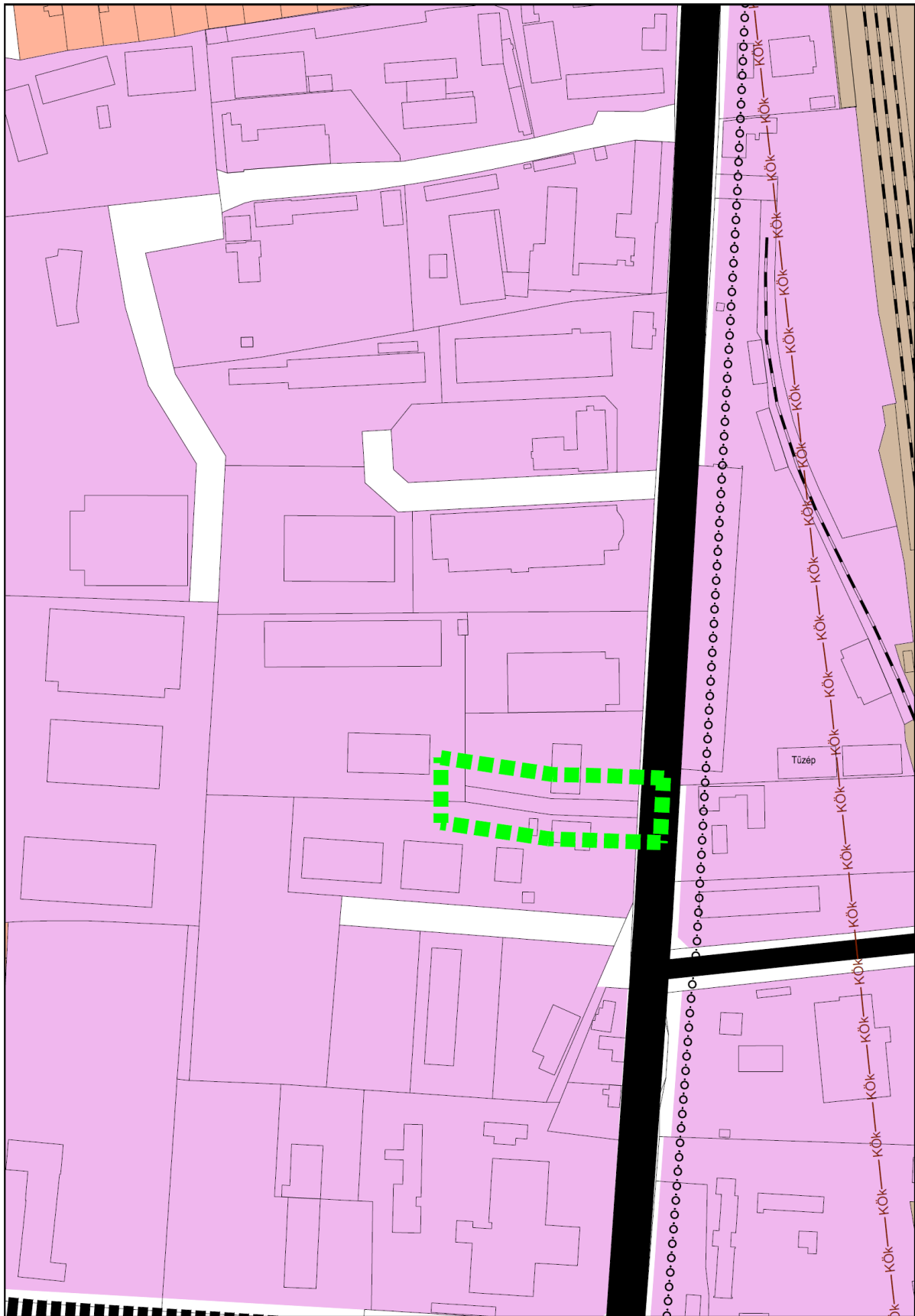
Tervezett szerkezeti terv
 M=1:2000 3. számú melléklete a (.....) számú határozatnak

Tervezési terület határa ■■■■■



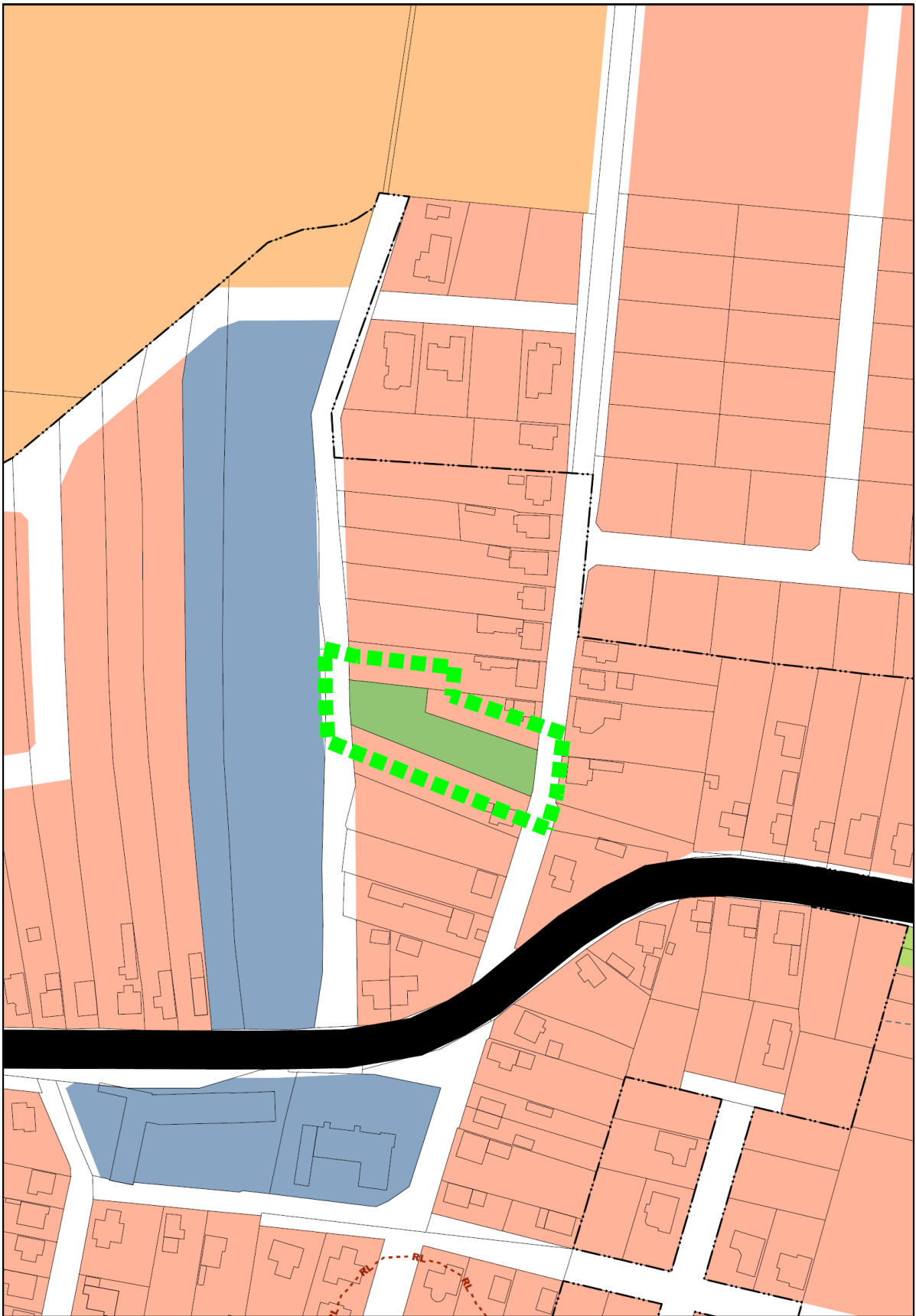
Tervezett szerkezeti terv
 M=1:2000 4. számú mellélete a (.....) számú határozatnak

Tervezési terület határa ■ ■ ■ ■



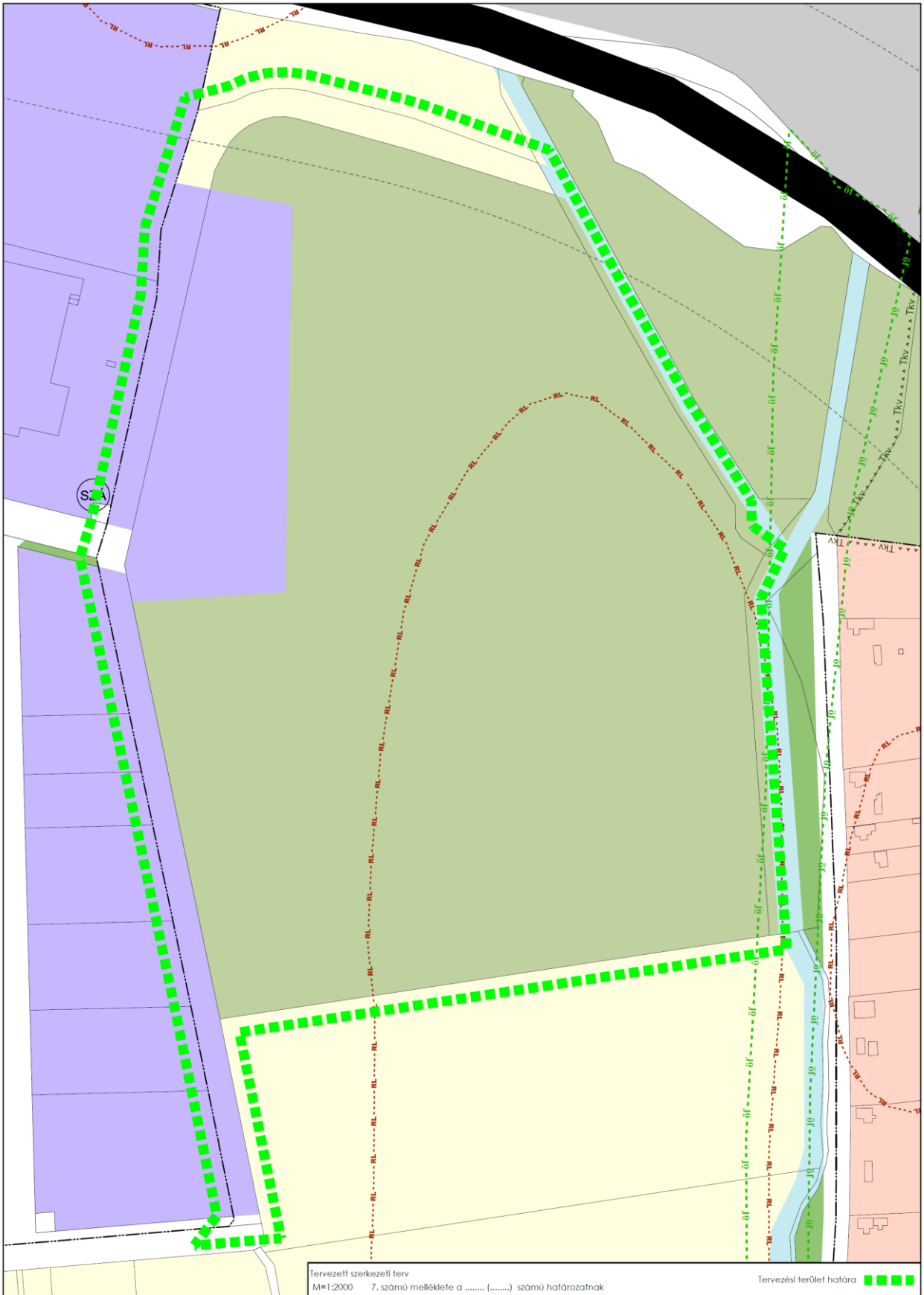
Tervezett szerkezeti terv
M=1:2000 5. számú melléklete a (.....) számú határozatnak

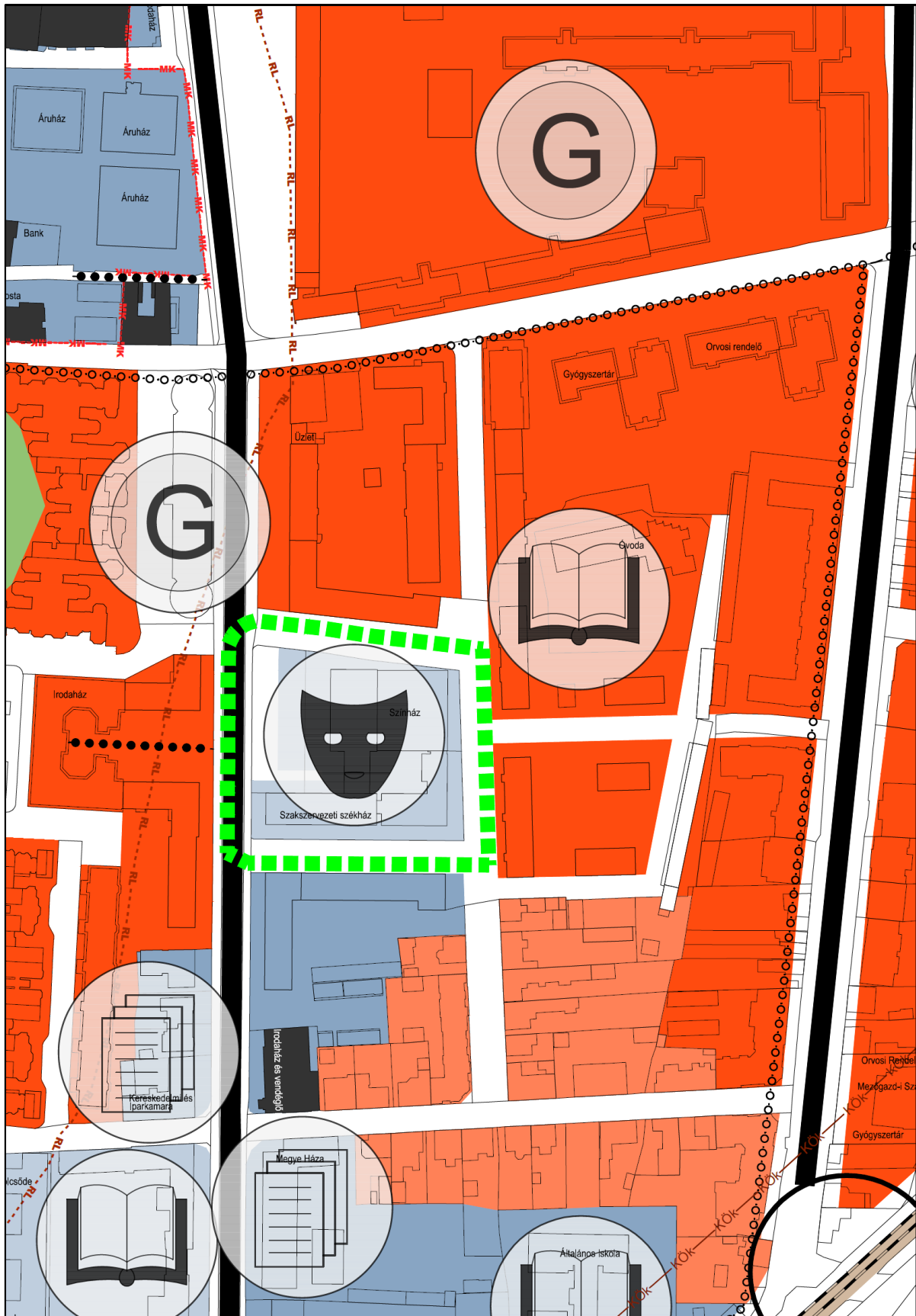
Tervezési terület határa ■■■■■



Tervezett szerkezeti terv
M=1:2000 6. számú melléklete a (.....) számú határozatnak

Tervezési terület határa ■■■■





Tervezett szerkezeti terv
 M=1:2000 8. számú melléklete a (.....) számú határozatnak

Tervezési terület határa ■■■■■

Ügyiratszám: 830-~~h~~/2020.

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2020. szeptember 30-án Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala hivatalos helyiségében

Tárgy: Lakossági fórum - Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközének módosítása –
Északi Ipari Park – Gépjármű gyártó üzemcsarnok területe övezeti előírások módosítása

Lakossági fórum résztvevői:

- Kustányné László Noémi osztályvezető
- Borsos Kiss Edina városrendezési szakreferens

Jegyzőkönyvet készítette: Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens


A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.18.) Korm. rendelet és Zalaegerszeg MJV Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló 43/2017. (XII.18.) számú önkormányzati rendelete alapján tárgyalásos eljárás esetén a településrendezési eszköz módosításához készült tervezettel kapcsolatosan - a társadalmi bevonás keretében - a partnerségi egyeztetésben résztvevőket (partnereket) tájékoztatni kell.

ZMJV Önkormányzata a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően 2020. szeptember 30-án 15.30 órakor lakossági fórumot tartott a Zalaegerszeg Keresztúry VMK Zalaegerszeg Landorhegyi út 21. szám alatt.

A lakossági fórumon partner nem jelent meg, a megadott témákban észrevétel nem érkezett.

Partnerségi egyeztetés keretében javaslat 2020. szeptember 8-ig adható be.

Kmf


Kustányné László Noémi
osztályvezető




Borsos-Kiss Edina
városrendezési szakreferens

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2020. október 1.

Hely: Zala Megyei Kormányhivatal Deák terem

Jelen vannak: jelenléti ív szerint

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása az egyes kiemelt fejlesztési területekre vonatkozóan

Mellékletek: írásban tett nyilatkozatok

Az egyeztető tárgyaláson nem kívánt részt venni, a módosítást nem kifogásolta, és erről írásbeli nyilatkozatot tett:

- Baranya Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Koordinációs Osztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály
- Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság

Az egyeztető tárgyaláson nem kívánt részt venni, írásos véleményében érdemi észrevételt tett:

- Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály I.
- Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály
- Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság

A nyilatkozatok a jegyzőkönyv mellékletét képezik.

Az **Lengl Zoltán** állami főépítész köszöntötte a résztvevőket ismertette az egyeztető tárgyalás témáját, felkérte jegyzőkönyv-vezetőnek Takács Annát és jegyzőkönyv hitelesítőnek Mudra Zsuzsannát, felolvasta az írásban beérkezett véleményeket, majd felkérte az államigazgatási szervek megjelent képviselőit, hogy a tegyék meg a tervdokumentációval kapcsolatos észrevételeiket.

- **Mudra Zsuzsanna** (Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály): Az 5. számú módosítással kapcsolatban kérdés, hogy a 1364/3 hrsz.-ú ingatlan mely területekkel kerül összevonásra? Amennyiben nem marad vissza feltáratlan telek, az út megszüntethető. A többi módosítási ponttal kapcsolatban nincs észrevételünk.
- **Agg Ferenc** (AOD Kft.): Még nem tudjuk, hogy mely ingatlanokat vonják össze, de addig nem lehet megszüntetni az utat, amíg telket tár fel, ezt a telekalakításról szóló jogszabályok biztosítják. A területfelhasználás változtatásával a későbbi telekcsoport újraosztás lehetőségét kívánjuk megteremteni.
- **Lengl Zoltán**: A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság véleményében kérte, hogy a településrendezési dokumentációkban a Nekeresdi-ér helyett a Nagypáli-patak megnevezést alkalmazzák.
- **Agg Ferenc**: A Nekeresdi-ér megnevezést az alátámasztó dokumentációban alkalmaztuk, ott a kérésnek megfelelően javítjuk. A településrendezési eszközökben az ingatlan-nyilvántartási alaptérkép adatain nem szoktunk változtatni, azokat érintetlenül hagyjuk.
- **Lengl Zoltán**: A Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály véleményében kéri az alátámasztó dokumentáció kiegészítését a 2. számú módosítás (Bíró Márton utca mentén elhelyezkedő 2433/1 hrsz.-ú ingatlan beépítésre szánt területbe sorolása) környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból való vizsgálatával. Véleményt csak ez alapján tud alkotni.
- **Agg Ferenc**: A tervdokumentáció kiegészítésre kerül, Petőházi Attila tervezővel már egyeztetünk a dologról.
- **Lengl Zoltán**: A Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály véleményében jelezte, hogy a 9. számú módosítás (Lazac-farm, ipari terület bővítése) a 0828/8 hrsz.-ú, átlagosnál jobb minőségű legelőt érinti, ezért az nincs összhangban a földvédelem érdekeivel, kéri átgondolni a tervezett módosítást.
- **Agg Ferenc**: A 0828/8 hrsz.-ú ingatlan a két ipari övezet közé ékelődik, déli része már most is ipari területfelhasználásban van, északi része vízgazdálkodási terület, melyet most kívánunk átsorolni ipari területbe. Az ingatlanon mezőgazdasági művelés nem folyik, árok funkciót tölt be, a környező területekről lefolyó csapadékvizeket továbbítja a Nagypáli-patak felé. Ezt a funkcióját az ipari övezeten belül is megtartja, csupán zárt csatorna kerül kialakításra. Mindezek alapján a módosítási szándékot továbbra is fenntartjuk.
- **Lengl Zoltán**: Az indoklás véleményem szerint elfogadható. Mivel a valós területhasználat alapján az érintett ingatlan mezőgazdasági termelés szempontjából nem releváns, a módosítást nem kifogásoljuk.
- A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) c) alapján a településrendezési eszközök egyeztetése akkor történhet tárgyalásos eljárás keretében, ha a kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt. Egyes módosítási pontok

esetében nem derül ki a dokumentációból, hogy a milyen beruházás miatt indokolt a módosítás (2., 4., 5.). Kérjük ezeknél kiegészíteni az alátámasztó dokumentációt. Kérjük, hogy a csak valóban indokolt esetben, beruházás megvalósítása érdekében kezdeményezzék a tárgyalásos eljárást.

- **Kustányné László Noémi** (Zalaegerszeg MJV Önkormányzata): A tervdokumentációt kiegészítjük a tervezett beruházások megjelölésével.
- **Lengl Zoltán**: Az 1. módosításnál a 2229/4 hrsz.-ú ingatlant nem javasoljuk közlekedési területbe sorolni, mivel így a társasházak úszótelekként visszamaradnak, esetükben 100%-os beépítettség lesz, a szabályozás szempontjából nehezen kezelhető helyzet alakul ki. Javasoljuk, hogy közhasználatra átadott területként jelöljék meg az érintett telket, a parkolás üzemeltetése ilyen módon biztosítható.
- **Agg Ferenc**: Az észrevétellel településrendezési szempontból egyetértek, azonban jelenleg is a kérdéses ingatlan és a társasházak is külön helyrajzi számon szerepelnek (úszótelek), tömbtelket alkotnak. A társasházak telkeit tekintve nem felelnek meg az Ln övezeti előírásainak.
- **Kustányné László Noémi**: Az ingatlan önkormányzati tulajdonban van, fizető parkolóként működik. Az Önkormányzat településüzemeltetési szempontból, a parkolás nyilvántartása miatt szeretné egy telekké összevonni a tömbbelső feltáró közlekedési területeket. A kérdésben egyeztetni szükséges a Műszaki Osztállyal.
- **Lengl Zoltán**: A kérdés tisztázásáig ezt a pontot függőben tartjuk. Kérjük, hogy 5 napon belül jelezzenek vissza döntésről, a jegyzőkönyvet a kérdés tisztázását követően tudjuk lezárni.
- A 2263 hrsz.-ú ingatlan kapcsán a szabályozási terven jelölt 0 méteres előkertet az alátámasztó dokumentáció szerint a teljes utcafrontra kívánják alkalmazni, azonban ez nem derül ki a jelölésből.
- **Agg Ferenc**: A szabályozási terven jelölt előkertek az adott közterülethez csatlakozó ingatlanok mindegyikére vonatkoznak, ezt a HÉSZ 5. § (6) b) pontja biztosítja.
- **Lengl Zoltán**: A 7. módosításnál a hatályos szabályozás ismertetésénél nem a hatályos terveket szűrték be, a korábbi módosítás dokumentációjából vették át a részt, kérjük ezt egyértelművé tenni, illetve a hatályos terveket is beszúrni.
- **Agg Ferenc**: Javítjuk a tervdokumentációt.
- **Lengl Zoltán**: A 3193 hrsz.-ú telek esetében a hátsókert legkisebb mélységét egyedileg kívánják szabályozni a Vt-6 övezeten belül, amely ellentétes az OTÉK 7. § (2) bekezdésével. A hasonló megoldásokat már korábban is kifogásoltuk, jó lenne ezt kiküszöbölni.
- **Agg Ferenc**: Három megoldás lehetséges. Új övezetet hozunk létre ezekre a telkekre, vagy a HÉSZ-ben nem az adott ingatlant, hanem ezt a Vt-6-os tömböt nevesítjük, vagy a HÉSZ-ben meghatározott építési sávot jelöljük a szabályozási terven, de utóbbi esetben az egész tömböt be kellene sraffozni.
- **Lengl Zoltán**: Elfogadható úgy, ha az adott tömböt nevesítik a HÉSZ-ben.
- A 8. számú módosításnál kérjük csatolni a nyilvántartott erdőkről szóló adatszolgáltatást.

- A 9. számú módosításnál erdők övezetébe tartozó erdőterület (0828/7 hrsz.-ú telek) rovására történik az iparterület bővítése (noha később kivonják), szükséges igazolni, hogy az erdők övezetébe tartozó területek 95%-a erdő területfelhasználásban van-e.
- A 10. számú módosítási pontnál a 85%-os beépítettség vonatkozásában nem szükséges az OTÉK-tól való eltérés, mivel a Vi övezetben a beépítettség a település legnagyobb mértékű lakóterületi beépítettségénél legfeljebb 25%-kal megnövelt érték lehet, és az egyik Ln övezetben 60 % beépítettség megengedett, tehát a Vi övezetben a 85 % éppen jó.
- **Agg Ferenc:** Javítjuk az alátámasztó dokumentációt.
- **Lengl Zoltán:** A 10. pontnál az építési helyen belüli egyes területekre meghatározott magassági korlátozásnál javasoljuk, hogy ne a Balti-tenger feletti magasságot állapítsák meg, hanem a rendezett terep szintjéhez viszonyítsák. Az OTÉK alapján épületmagasság/homlokzatmagasság/párkánymagasság alkalmazható.
- **Agg Ferenc:** A megjelölt helyek szinte mindenhol körbe vannak építve, ezért nincsen csatlakozó rendezett terep, amihez viszonyítani lehetne, ezért született ez a megoldás.
- **Lengl Zoltán:** Ez esetben javasoljuk úgy megfogalmazni, hogy általánosságban a rendezett terephez kelljen viszonyítani a beépítési magasságot, és ahol az nem állapítható meg ott határozzák meg a Balti-tenger feletti magasságot.
- Az ásványi nyersanyagvagyon övezeténél kérjük megnevezni az érintett négy tervezési területet.
- A határozat-tervezet 1. melléklet 1. pontjában felcserélték a területfelhasználás változásokat, mivel a 2231/6 hrsz.-ú ingatlan esetében a közlekedési területből lesz kertvárosias lakóterület.
- A szabályozási terven az újonnan kijelölt közkert esetében a közlekedési területtel való érintkezésnél övezethatár szükséges.
- **Agg Ferenc:** A szabályozási tervben eddig is azt a gyakorlatot követtük, hogy a zöldterületeket színezéssel jelöltük, övezethatár nélkül, itt is ragaszkodnánk ehhez, hogy egységes maradjon.
- **Lengl Zoltán:** Elfogadjuk, az övezethatár a zöldterület esetében elhagyható.
- A 9. számú módosítás szabályozási tervlapján a Gip-4 és az Má-3 övezet között szabályozási vonal helyett övezethatár jelölendő. A Gip-4 és Gip-1 között hiányzik az övezethatár, kérjük jelölni.
- A 10. módosítás szabályozási tervén kérjük jelölni a szabályozási szélességeket

Az 1. ponttal kapcsolatban függőben maradt kérdés tisztázását követően 5 napon belül kérjük megküldeni a jegyzőkönyvben rögzítettek alapján javított tervdokumentációt.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt a tervdokumentációt megküldtük országos főépítési véleményezésre, amelynek határideje október 3-án jár le.

Az egyeztető tárgyaláson a tárgyi ügyvel kapcsolatban egyéb észrevétel nem merült fel, ezért Lengi Zoltán állami főépítész a tárgyalást lezárta.



Takács Anna

Takács Anna
jegyzőkönyv-vezető

Mudra Zsuzsanna

Mudra Zsuzsanna
jegyzőkönyv hitelesítő

JELENLÉTI ÍV

a 2020. október 1-jén 8⁰⁰ órakor,

a Zala Megyei Kormányhivatal Deák termében megtartott egyeztető tárgyaláshoz.

Téma: **Zalaegerszeg MJV** településrendezési eszközeinek módosítása

| NÉV | SZERVEZET | ALÁÍRÁS |
|----------------------|--------------------------------------------|-----------------|
| Barna Erika | AOD Kft. | Barna Erika |
| AL L FERENC | AOD Kft. | |
| MUDRA ZSUZSANNA | ZMKH, METVFO KÖZLEKEDÉSI ÉS ÜTŰGYI OSZTÁLY | Mudra Zsuzsanna |
| V. ISTVÁN NÉ L. NÓRA | ZMJU Földmérési v. | V. István |
| TAKÁCS ANNA | ZMKH A/F 1 | Takács Anna |
| LENGEL JÓKAI | — / — | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |



BARANYA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BAV/2293-2/2020
Ügyintéző: Kraft János
Telefon: +36-72-795-297
Mobil: +36-20-662-5436
e-mail: kraft.janos@baranya.gov.hu

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési
eszközeinek módosítása tárgyalásos
eljárásban - véleményezés

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL, ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA
8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10.

Önöknél:
Ikt.sz.: ZA/010/10-2/2020.
Ü.i.: Takács Anna

A Baranya Megyei Kormányhivatal (továbbiakban: Bányafelügyelet) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Rendelet) 38. § (4) bekezdésére hivatkozva közli, hogy az egyeztető tárgyaláson feladat- és hatáskör hiányában nem kíván részt venni, továbbá Zalaegerszeg MJV hatályos településrendezési eszközeinek módosítása keretében tervezett változtatásokat észrevétel jelzése nélkül tudomásul veszi.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (Rendelet) 1. § (3) bek. a) és b) pontjaira és a 8. § (3a) bekezdésre, valamint a 3. sz. melléklet II.2. fejezet f) pontjára hivatkozva a Bányafelügyelet megállapította, hogy Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek tervezett módosításához kapcsolódó földtani és ásványvagyron védelmi környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

A Bányafelügyelet indoklásul a következőket adja elő:

A Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda a Rendelet 42. § (3) bekezdésére hivatkozva 2020. szeptember 22-én beérkezett megkeresésében kezdeményezte a Bányafelügyeletnél Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos tárgyalásos eljárásban való részvételt. A megkeresés tartalmazta a változtatási szándékkal érintett helyszíneket, valamint a módosítási szándékok egyedi céljait. A megkeresés kezdeményezte azon bányafelügyeleti vélemény megadását, amely a változtatási szándékok helyei és céljai ismeretében értékeli, hogy a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódva szükséges-e összeállítani földtani és ásványvagyron védelmi szempontokat is érvényesítő környezeti vizsgálatot.

A közreadott részletezés szerint elsősorban belterületi helyszíneken és több esetben a közlekedési övezetbe tartozó földrészleteken kezdeményeztek változtatásokat. A jelenlegi és a jövőbeni

1/2

Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály
7623 Pécs, József Attila utca 5. – 7602 Pécs, Pf. 61. Hivatali kapu: MBFHPBK, (KRID: 602250789)
+36-72 795-300 + banyafelugyelet@baranya.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatal.hu

területhasználati elképzelésekhez igazodva változtatják meg a korábban kialakított övezetek határvonalait. Kezdeményezték a Kosztolányi D. – Hunyadi J. - Kossuth L. - Petőfi S. utcák által határolt tömbben a telekhatár rendezését a lakóterület jövőbeni bővítéséhez, továbbá a Kerámia lakópark területének déli irányú kiegészítését. A Csillagvölgyi út mentén a szabályozás módosítása arra irányul, hogy a továbbiakban játszótér és sportterület is kialakítható legyen. Az Eötvös L. u. és a Mártírok u. sarkán a tervezett beruházást előkészítve módosítják a tömb teljes egészére vonatkozóan a hatásókart szabályozást. A Lazac-farm bővítéséhez kapcsolódóan az ipari, gazdasági területfelhasználás feltételei és általános előírásai kerülnek kiegészítésre.

Zalaegerszeg MJV hatályos településrendezési eszközeinek módosításaként jelzett változtatások nem érintik a Bányafelügyelet feladat- és hatáskörét. A város közigazgatási területének változtatási szándékokkal érintetté váló földrészeit nem tartoznak bányatelekhez, működő bányaüzemhez, vagy más engedély alapján végzett ásványi nyersanyag kitermelés területéhez. Az övezeti határvonalak módosításával, vagy az új szabályozási előírásokkal érintett területek nem szerepelnek az Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energiavagyon Nyilvántartásban. Az Országos Felszínmozgásos Kataszter és a Bányafelügyelet aktuális nyilvántartásai a változtatással érintett földrészekre és azok közvetlen környezetére vonatkozóan nem tartalmaznak gravitációs tömegmozgásos eseményeket vagy földtani veszélyforrások közé sorolható aktív jelenségeket. Az általános földtani felépítés, az aktuális morfológiai jellemzők és a napjainkra jellemző mérnökgeológiai folyamatok, valamint a sajátos üledékföldtani adottságok ismeretében megállapítható volt, hogy a hatályos településrendezési eszközök módosítása nem eredményezhet építésföldtani problémákat. A tervezett változtatások eredményeként az ásványvagyonnal kapcsolatos érdekek nem sérülhetnek, földtani veszélyforrások nem aktivizálódhatnak, így a Bányafelügyelet a településrendezési eszközök tervezett változtatását észrevétel jelzése nélkül tudomásul veszi és az egyeztető tárgyalástól távol marad. A változtatásokkal érintett területekre jellemző üledékföldtani viszonyok, morfológiai jellemzők és aktuális mérnökgeológiai folyamatok ismeretében eldönthető volt, hogy nincs szükség földtan és ásványvagyon védelmet szolgáló külön vagy egyedi előírások megfogalmazására a településrendezési eszközök módosításához.

A Bányafelügyelet véleményét a Magyar Állami Földtani Geofizikai és Bányászati Adattárban meglévő adatok és dokumentációk felhasználásával, a Rendelet 38. § (1) bekezdése és 9. sz. mellékletének 22. pontjában foglaltak alapján adta ki. A Bányafelügyelet hatáskörét a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 43.§ (3), valamint 44.§ (1) bekezdése határozza meg. A Bányafelügyelet illetékességi területéről a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálatról szóló 161/2017. (VI.28.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete rendelkezik.

Pécs, elektronikus bélyegző szerint

Dr. Horváth Zoltán kormány megbízott felhatalmazása alapján kiadományozta:

Kovács István
bányakapitány

Kapja (elektronikus úton):

1. Zala Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítési Iroda 8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10.
2. Irattár

2/2

Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály
7623 Pécs, József Attila utca 5. – 7602 Pécs, Pf. 61. Hivatali kapu: MBFHPBK, (KRID: 602250789)
+36-72 795-300 + banyafelugyelet@baranya.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatal.hu



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Lengl Zoltán állami főépítész

Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda

8900 Zalaegerszeg

Kosztolányi D. u. 10. Pf. 227.

Iktatószám: BP/1006/00356-2/2020.
Ügyintéző: Bozóki-Ernyey Katalin
Telefonszám: 0620/228-4144
E-mail: bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu
Tárgy: Zalaegerszeg MJV részterületeire (10 módosítási terület) vonatkozó településrendezési eszközök módosítása – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározása tárgyában
Hiv. szám: ZA/010/101-2/2020.
Ügyintézőjük: Takács Anna

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Köszönettel vettem fenti számon és tárgyban küldött meghívóját a 2020. október 1-jén a Zala Megyei Kormányhivatalban tartandó egyeztető tárgyalásra. Ezúton nyilatkozom, hogy az egyeztetésen személyesen nem kívánok részt venni, az ügyben az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján az alábbi írásbeli nyilatkozatot teszem:

a rendelkezésre álló szakanyagok alapján örökségvédelmi szempontból nem tartom szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását, azonban felhívom a figyelmet az alábbiakra.

Megállapítottam, hogy a 9. pontban leírt módosítás „Az ipari gazdasági területfelhasználás bővítése Lazac-farm tervezett bővítése kapcsán”, olyan ingatlant érint (0828/7 hrsz.), amelyen a Miniszterelnökség által vezetett közhiteles nyilvántartás adatai alapján régészeti lelőhely található (azonosító száma: 18905). A lelőhelyet a mellékelt tervlapkivágot helyesen ábrázolja. Felhívom a figyelmét, hogy a további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és az illetékes örökségvédelmi hatóság (Zala Megyei Kormányhivatal, Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály,

8900 Zalaegerszeg, Kazinczy tér 4.) a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.

Budapest, dátum: digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

Dr. Sára Botond kormány megbízott megbízásából:

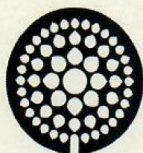
Jevuczóné dr.
Zelenyánszki Éva

Digitálisan aláírta: Jevuczóné
dr. Zelenyánszki Éva
Dátum: 2020.09.29 12:48:01
+02'00'

dr. Zelenyánszki Éva
osztályvezető

Erről értesül:

1. Címzett
2. Zala Megyei Kormányhivatal, Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 8900 Zalaegerszeg, Kazinczy tér 4.



Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

8229 Csopak, Kossuth u. 16.
Telefon: 87/555-260
Fax: 87/555-261
E-mail: bfnp@bfnp.hu
BFNPI KRID: 545266339

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Ügyiratszám: 1648-29/2020.

Ügyintézőnk: Bubics Tamásné ☎ 0630 887 6803

Ügyintézőjük: Takács Anna

Tárgy: Meghívó egyeztető tárgyalásra
Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosí-
tása – Tárgyalásos eljárás
Hivatkozási szám: ZA/010/101-2/2020.

Lengl Zoltán

állami főépítész

**Zala Megyei Kormányhivatal
Kormány megbízotti Kabinet**

8900 Zalaegerszeg,

Kosztolányi D. u. 10. Pf. 227

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Köszönettel megkaptuk egyeztető tárgyalásra szóló meghívójukat, melynek tárgya Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása az alábbi pontokban:

1. A Kosztolányi – Hunyadi – Kossuth - Petőfi utcák által határolt tömbben telekhatár rendezés érdekében a lakóterület bővítése
2. A Bíró Márton utca mentén elhelyezkedő 2433/1 hrsz.-ú ingatlan beépítésre szánt területbe sorolásának vizsgálata
3. Kerámia lakópark területének déli irányú kiegészítési lehetőségével kapcsolatosan a szabályozás felülvizsgálata
4. Nagypáli patak Nekerese városrészről délre lévő szakaszát érintő szabályozás felülvizsgálata
5. A Zrínyi út nyugati oldalán a 1364/3 hrsz.-ú út szabályozásának felülvizsgálata
6. A Csillagvölgyi út mentén játszótér és focipálya kialakíthatósága érdekében a szabályozás módosítása
7. Az Eötvös és a Mártírok utca sarkán tervezett beruházáshoz kapcsolódóan a hátsókert szabályozásának felülvizsgálata a tömb területén
8. A búslakpusztai hulladéklerakó területén a telken belüli fásítás módosítása
9. Az ipari gazdasági területfelhasználás bővítése a Lazac-farm tervezett bővítése kapcsán
10. A Hevesi Sándor Színház tervezett fejlesztése kapcsán a szabályozás módosítása

Igazgatóságunk az egyeztető tárgyaláson a fokozódó járványügyi készülségre való tekintettel nem tud részt venni, a címünkre megküldött egyeztetési tervdokumentáció ismeretében az alábbi tájékoztatást adjuk táj- és természetvédelmi vonatkozásban:

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37. §. d) pontjában és a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletében biztosított jogkörében véleményezi a településrendezési terveket.

www.bfnp.hu

A részünkre megküldött véleményezési tervdokumentáció alapján **Igazgatóságunk az alábbi nyilatkozatot teszi:**

A tervezett módosítások nem érintenek sem helyi, sem országos jelentőségű védett természeti területet. A módosítási pontok közül a 4. és a 9. pont tervezési területe részben érintett az ökológiai hálózat ökológiai folyosója által, de a tervezett módosítások azt nem érintik. A tervezés alá vont területeken védett biotikai érték előfordulásáról nincs tudomásunk.

A tervezett módosítások természetvédelmi jogszabályba nem ütköznek, természetvédelmi érdekeket nem sértenek. Igazgatóságunk a módosítási javaslatok ellen nem emel kifogást.

Igazgatóságunk a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását természetvédelmi szempontból nem tartja indokoltnak.

Ezúton jelezzük, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.

Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül továbbításra.

Csopak, 2020. szeptember 29.

Tisztelettel:



- Kapják:
1. Címzett : takacs.anna@zala.gov.hu
 2. Búzás Előd (buzase@bfnp.hu)
 3. Dr. Nagy Lajos (lajos.tihany@gmail.com)
 4. Irrattár

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 237-5556 • HM 27-933 • Fax: 06 (1) 237-5557 • HM 27-945

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 11606-2/2020/h

Hiv. szám: ZA/010/101-2/2020

**Lengl Zoltán Állami Főépítész
Zala Megyei Kormányhivatal**

8900 Zalaegerszeg
Kosztolányi Dezső utca 10.

Tárgy: Zalaegerszeg Településrendezési Eszközeinek módosítása,
tárgyalásos eljárás, előzetes tájékoztatási szakasz

Tisztelt Főépítész Úr!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért a tárgyi módosítással kapcsolatban észrevételt nem teszek.

A tárgy szerinti témában meghirdetett 2020. október 1-jéi egyeztető tárgyaláson más irányú elfoglaltság miatt nem áll módomban részt venni.

Jelen állásfoglalást, mint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 20. pontjában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) m) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklet 14. b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Állásfoglalásomat a honvédelemért felelős miniszter nevében, a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 16/2019. (III. 5.) HM utasítás 36. § (11) bekezdése alapján adtam ki.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Dr. Benkő Tibor
Magyarország honvédelmi minisztere
névében és megbízásából

Dr. Gulyás András ezredes
főosztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel/fax): Hajdú-Feind Lia (tel.:+36 (1) 474-1111/21-630; HM 022-21-630; fax: +36 (1) 237-5557)

Kapják: 1. sz. pld.: Irattár
2. sz. pld.: Címzett



NMHH

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Pécsi Hatósági Iroda

Iktatószám: CP/23267-2/2020
Tárgy: Véleményezés
Ügyintéző: Mészáros László
Hiv. ügysz.: ZA/010/101-2/2020
Készült: 2020. szeptember 24.

Lengl Zoltán állami főépítész úr részére

Zalaegerszeg

Kosztolányi D. u. 10.
8900

Tisztelt Lengl Zoltán Állami Főépítész Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településrendezési eszközeinek módosításait megvizsgálta.

A módosítások hírközlési érdeket nem sértenek, a Hatóság kifogást nem emel.

A Hatóság tájékoztatja, hogy a hírközlési építmények építésével, engedélyezésével kapcsolatos szabályokat az *elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról* szóló 14/2013. (IX. 25.) NMHH rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) tartalmazza. Amennyiben a településfejlesztés során – pl.: körforgalom építése, új parkolóhelyek kialakítása – a hírközlési hálózat áthelyezése, kiváltása, biztonságba helyezése vagy átépítése szükséges, úgy a Rendelet előírásai alapján kiviteli tervet kell készíttetni arra jogosult tervezővel. E kiviteli tervet benyújtva építési engedélyt kell kérni a Hatóságtól. Az építésügyi hatósági engedélyhez vagy bejelentéshez kötött építési tevékenység végzéséről hírközlési építmények elektronikus építési naplót kell vezetni.

A Hatóság kéri, hogy a fentieket a településfejlesztés során figyelembe venni szíveskedjenek.

Jelen véleményt a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Korm. Rendelet**.) 38. § (2) b) pontjában meghatározottak szerint a Korm. Rendelet. 9. melléklet 23. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum.

Kiadmányozta: Kúti Zoltán hatósági irodavezető-helyettes, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Péccsett, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.



NYUGAT-DUNÁNTÚLI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
SZOMBATHELY



A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE
Kiadmányozta: 2020.09.30 10:04 Engli Zsuzsanna
Aláírta: 2020.09.30 09:56 Katona Lászlóné

Dátum:
2020.09.30.

Címzett
iktatószáma:
ZA/010/101-2/2020.

Címzett
ügyintézője:
Takács Anna

Iktatószám:
0286-098/2020.
Ügyintéző:
Páli Miklós

Ügyintéző
elérhetősége:
+36 94 521 280
16186/ mellék

Tárgy:
Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása,
véleményezési szakasz; h.sz. 209-109/2020., 790-3/2020

Melléklet: -

Lengl Zoltán állami főépítész részére

Zala Megyei Kormányhivatal
Állami Főépítész Iroda
Zalaegerszeg
Kosztolányi Dezső utca 10.
Pf.227.
8900

Tisztelt Címzett!

A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (továbbiakban: Igazgatóság) részéről tárgyi ügyben, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet értelmében, az alábbiakról tájékoztatjuk:

Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosításának negyedik, a Nagypáli-patak Nekerese városrésztől délre lévő szakaszát érintő szabályozás felülvizsgálatát kezdeményező pontjában érintett a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság kezelésében lévő, Zalaegerszeg 0831/320 helyrajzi számon jelzett terület. A terület Zegeoform Bt. 79/2019 számú vázrajza szerinti újrafelosztásával; továbbá a 0831/334 sz. terület szabályozási terven vízgazdálkodási területként való jelölésével a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság egyet ért.

Az érintett vízfolyás szakasz a Nagypáli-patak (ABJ526); 2+570-2+610 km szelvények közötti szakasza.

Kérjük, a településrendezési dokumentációkban is a korábbi, Nekerese-ér elnevezés helyett, a nyilvántartás szerinti, Nagypáli-patak megjelölés alkalmazását.

A vizek és a közcélú vízellátási-művek fenntartására vonatkozó feladatokról szóló 120/1999. (VIII.6.) Kormányrendelet, valamint a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló, 83/2014. (III. 14.) Kormányrendelet értelmében, tervezéskor a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság kezelésében lévő, vízfolyás szakasz teljes hosszában figyelembe kell venni, a jogszabályban előírt, parti sávot.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének, szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának módosítása ellen kifogást nem emelünk. Vízgazdálkodási szempontból a módosítással érintett területekre vonatkozóan egyéb észrevételt nem kívánunk tenni.

Tájékoztatjuk, hogy a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság jár el az ügyben az Országos Vízügyi Főigazgatóság képviseletében is.

Tájékoztatjuk, hogy a 2020. október 1-én 08.00 órakor, fenti tárgyban megtartásra kerülő egyeztető tárgyaláson egyéb irányú elfoglaltság miatt részt venni nem tudunk. Az egyeztető tárgyalásról készülő jegyzőkönyvet Igazgatóságunknak kérjük, szíveskedjenek megküldeni.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény, és a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklete értelmében, a továbbiakban is kérjük, hogy Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosításakor - különösen, ha vízgazdálkodási kérdéseket is érint - keressék meg Igazgatóságunkat.

Tisztelettel

Dr. Engi Zsuzsanna
osztályvezető

Aláíró: Roczkov Györgyné Dr. (2020.09.30. 14:55:13)



**ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL**

| | |
|----------------------------------|--------------------------------------------|
| Ügyiratszám: ZA/NEF/1071-2/2020. | Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési |
| Ügyintéző: Kassai Rózsa | eszközeinek módosítása |
| Telefon: 06-92-549-181 | Hiv. szám: ZA/010/101-2/2020. |
| | Melléklet: - |

Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
Leng Zoltán állami főépítész úr részére

Zalaegerszeg
Kosztolányi u. 10.

8900

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Hivatkozva fenti tárgyú, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata, valamint szabályozási terve módosítása vonatkozásában 2020. szeptember 28-én érkezett megkeresésére, a 2020. október 01-én tartandó tárgyaláson történő egyeztetéshez az alábbi szakvéleményt adom:

A Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztályához benyújtott, részletes indokolással alátámasztott dokumentációt áttanulmányozva megállapítottam, hogy Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek tervezett módosításával közegészségügyi szempontból nem várható olyan jelentős környezeti hatás, ami olyan környezeti változásokat idézhetne elő, mely az emberi egészségre és környezetre kockázatot jelentenének.

Mivel Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek tervezett módosítása vonatkozásában közegészségügyi szempontból kifogás nem merül fel, az 1-10. pontok tekintetében a módosítások elfogadását támogatom.

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Gőcseji u. 24. Pf. 41.

Telefon: (36 92) 549 180, Fax: (36 92) 318 443, E-mail: nepegeszsegugy.foosztaly@zala.gov.hu., Honlap: www.komanyhivatal.hu/hu/zala

A fentiekre tekintettel - figyelemmel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 1. § (2) bekezdés a) pontjában, valamint 1. § (3) bekezdés a)-b) pontjában foglaltakra - környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálat lefolytatása közegészségügyi szempontból nem indokolt.

Szakvéleményem – figyelemmel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 42. § (4) bekezdés a) pontjára - az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. § (2) bekezdése, a Rendelet 3. számú melléklet II. pont II.1. alpont c) pontja, valamint az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény 1. § (1) bekezdése és 2. § (1) bekezdés d) pontja szerinti hatáskörben és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 16. § (1) bekezdés a) pontja, továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV.23.) Kormányrendelet 2. § (1) bekezdése szerint meghatározott illetékességi ok alapján került kiadásra.

Zalaegerszeg, elektronikus aláírás időbélyegzője szerint

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

Dr. Károlyi Sylvia
főosztályvezető
megyei tisztifőorvos

Erről értesül:

1. Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda 8900. Zalaegerszeg, Kosztolányi u. 10. (HK)
2. Irattár



ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZAG/030/5158-2/2020 Tárgy: Állásfoglalás településrendezési eszköz
módosításához.
Ügyintéző: Kreinerné Pribilla Tímea Hiv. szám: ZA/010/101-2/2020
Telefon: (70) 436-5307 Melléklet:

Lengl Zoltán állami főépítész úr részére
Zala Megyei Kormányhivatal
Állami Főépítészeti Iroda

Tisztelt Főépítész Úr!

Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása ügyében történő fenti számú megkereséséhez az alábbi nyilatkozatot adom:

A mellékelt dokumentációkat megvizsgáltam. Megállapítottam, hogy a dokumentációban lévő módosítás az Országos Erdőállomány Adattárban (továbbiakban: Adattár) **nyilvántartott erdőt érint az alábbi pontokban:**

8. pont A búslakpusztai hulladéklerakó területén a telken belüli fásítás módosítása. A módosítás során javasolt telken belüli kötelező fásítás törlése ellen **kifogást nem emelek.**

9. pont Az ipari gazdasági területfelhasználás bővítése a Lazac-farm tervezett bővítése kapcsán. Ezen földterület esetében a beruházás megkezdése előtt erdő igénybevételi eljárást kell lefolytatni. Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Evt.) 78. § (1) és (4) bekezdései szerint a beruházás a közérdekkel összhangban van és a kivételesség feltételének is megfelel. A tervezett üzem bővítésének lehetővé tételéhez az ipari gazdasági terület Gip-4 jelű övezetbe sorolása ellen **kifogást nem emelek.**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005. (I.11.) Korm.** rendeletre hivatkozva az alábbi nyilatkozatot adom:

A településrendezési eszközök módosítása során a közvetett hatások nem járnak számottevő káros hatással az erdőkre, azok talajára, vízháztartására, mikroklímájára. Környezeti vizsgálat lefolytatása erdészeti szempontból **nem szükséges.**

AGRÁRÜGYI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI FŐOSZTÁLY
ERDÉSZETI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Zrínyi Miklós utca 36. Pf. 209.
Hivatali kapu: ERDOJHZEG, KRID szám: 754889990
Telefon: (36 92) 549-670, Fax: (36 92) 549-671, E-mail: erdeszet@zala.gov.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

Hatáskörömet és illetékességemet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Evt.) 4. § (1) bekezdése, a 78. § (2) bekezdése, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet bekezdése, 9. számú melléklet 15. pontja, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 10. § c) pontja, 11. § (1) bekezdése, 12. §-a és a 2. melléklet 4. pontja állapítja meg.

Zalaegerszeg, időbélyegző szerint

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

Magyar István
osztályvezető

Kapják (elektronikusan):

1, Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda KRID:627393122

2, Irattár



**ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL**

Ügyiratszám: ZAF/010/01864-2/2020/T44 Tárgy: Szakhatósági vélemény
településrendezési eszköz
módosítása kapcsán környezeti
vizsgálat szükségességéről.

Ügyintéző: Pereszlai Zsolt Hiv. szám: ZA/010/101-2/2020.

Telefon: +36 20/411 0350 Melléklet: -

**Zala Megyei Kormányhivatal
Állami Főépítész Iroda**

Zalaegerszeg
Kosztolányi Dezső u. 10.
8900

Tisztelt Cím!

A Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály (8900 Zalaegerszeg, Kinizsi Pál utca 81.), mint az adott ügyben közreműködő hatáskörrel és illetékességgel rendelkező első fokú talajvédelmi hatóság, **Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata** (8900 Zalaegerszeg, Kossuth Lajos utca 17-19.) részére

**TALAJVÉDELMI
SZAKHATÓSÁGI VÉLEMÉNY-t**

adok ki, **Tisztelt Cím** ZA/010/101-2/2020. számú megkeresése és a mellékelt véleményezési tervdokumentáció (címe: Zalaegerszeg településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosítása; készítette: AOD Építész és Grafikus Iroda Kft. (8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.); készült: 2020. szeptember) alapján Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek tervezett módosítása kapcsán környezeti vizsgálat szükségességének megállapítása tárgyában, az alábbiak szerint:

- A településrendezési eszközök ismertetettek szerinti módosításához kapcsolódóan talajvédelmi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Indokolás

Ezen szakhatósági véleményt az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés, a 3. számú melléklet II.2. d) pont és a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Kijelölő rendelet**) 52. § (1) bekezdés előírásai alapján megállapított hatáskörömben eljárva a rendelkező részben foglaltak szerint adtam ki, mert a településrendezési eszközök ismertetettek szerinti módosításai következtében nem várható a környezeti hatásokban

AGRÁRÜGYI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Növény- és Talajvédelmi Osztály

8900 Zalaegerszeg, Kinizsi Pál utca 81.

Telefon: (36 92) 550-160, Fax: (36 92) 311-054, E-mail: noveny.talajvedelem@zala.gov.hu,
Hivatali kapu KRID: 655970773; Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

bekövetkező olyan mértékű változás, amely a környező mezőgazdasági területek talajvédő gazdálkodásának feltételeiben-, valamint az érintett termőföld minőségében romlást okozna.

Illetékességem a **Kijelölő rendelet** 3. § (2) bekezdés előírásán alapul.

Zalaegerszeg, („*Időbélyegző szerint.*”)

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

Szabó Béla
osztályvezető

Kapják:

1. Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda (8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi Dezső u. 10.) Hivatali kapun
(Hivatal rövid neve: ZALAMKH, KRID: 505722115)
2. Irattár

Aláíró: Molnárné Rudas Vivien (2020.09.29. 16:14:10)



**ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL**

| | | | |
|--------------|------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Ügyiratszám: | ZA/201/165-13/2020. | Tárgy: | Zalaegerszeg MJV településszerkezeti eszközeinek módosítása, vélemény. |
| Ügyintéző: | Balla Gyula | Hiv. szám: | ZA/010/101-2/2020. |
| Telefon: | 92/795-047 | Lelőhely | |
| Email: | balla.gyula@zalajaras.hu | azonosító: | - |

Lengl Zoltán állami főépítész úr részére
helyben

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása ügyében történt megkeresésére hivatkozva a Zala Megyei Kormányhivatal (továbbiakban: Kormányhivatal) az alábbi tájékoztatást adja:

A megküldött véleményezési tervdokumentációt átvizsgálva a Kormányhivatal megállapította, hogy a tervezett módosítások érintenek nyilvántartott örökségvédelmi értékeket, kulturális örökségvédelmi érdekeket azonban nem sértenek, ezért azok ellen örökségvédelmi szempontból kifogást nem emel. Kérem fenti tájékoztatásom szíves tudomásul vételét!

A további egyeztetési folyamatban részt kívánunk venni!

Zalaegerszeg, 2020.szeptember 29.

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

Molnárné Rudas Vivien
osztályvezető

Kapják:

- 1) Címzett HK + e-mail: allamifoeptesez@zala.gov.hu
- 2) Irattár

ÉPÍTÉSÜGYI, ÖRÖKSÉGVÉDELMI, MÉRÉSÜGYI ÉS MŰSZAKI BIZTONSÁGI FŐOSZTÁLY

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Kelemen Imre utca 17., Pf.: Telefon: (36 92) 550-329
E-mail: epitesugyzeg@zala.gov.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala



**ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL**

Ügyiratszám: 18.126/2/2020.

Tárgy: településrendezési eszközök
módosítása

Ügyintéző: Sándor Gabriella

Hiv. szám: ZA/010/101-2/2020.

Telefon: 92/597-606

Melléklet:

Lengl Zoltán állami főépítész részére
Zala Megyei Kormányhivatal
Kormány megbízotti Kabinet
Zalaegerszeg
Kosztolányi Dezső utca 10.
8900

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Hivatkozva fenti számú megkeresésére, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításához a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.) vonatkozó rendelkezései alapján az alábbi tájékoztatást adjuk:

Az egyeztető tárgyalás felsorolt témái közül a 8. és 9. pont érint termőföldet.

A 8. ponthoz: A módosítás során az igénybe vételre tervezett területekről a kötelező fásítás törlése annak érdekében, hogy a területek új depo kialakítását lehetővé tegyék. Az érintett szántó művelési ág 5. és 6. minőségi osztály településen belül átlag alatti minőségnek számít, ezért és a helyhez kötöttség miatt is a tervezet módosítás a földvédelem érdekeit nem sérti.

A 9. ponthoz: A dokumentáció szerint a 0828/7 és a 0828/8 hrsz-ú földrészlet részterületeinek felhasználásával a megvalósítani kívánt lazac-tenyésztő üzem területének bővítése tervezett. A 0828/7 hrsz-ú földrészlet esetén az érintett terület rész erdő művelési ágú, ezért hatáskörrel nem rendelkezünk. A 0828/8 hrsz-ú ingatlan legelő művelési ágú 2. és 4. minőségi osztályú. A tervezettel érintett terület rész 2. minőségi osztályba tartozik, amely települési átlagot meghaladó minőségű, ezért a földvédelem érdekeivel nem esik egybe. Kérem a tervezet átgondolását a legelő 2. minőségű terület részre vonatkozóan.

Zalaegerszeg, 2020. szeptember 28.

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:



Dr. Matus Péter
osztályvezető

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
FÖLDMÉRÉSI ÉS FÖLDÜGYI OSZTÁLY 1.

8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39., Pf.:145. Telefon: (36 92) 597-600,
E-mail foldmeresfoldugy1@zala.gov.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala



**ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL**

| | | | |
|--------------|-----------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Ügyiratszám: | ZA/KTF/00976-20/2020. | Tárgy: | Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása |
| Ügyintéző: | Németh Péter | | Vélemény |
| Jogi előadó: | dr. Parragi Valéria | | |
| Telefon: | (92) 795-069 | Hiv. szám: | ZA/010/101-2/2020. |
| | (92) 795-065 | Ügyintéző: | Takács Anna |

Lengli Zoltán állami főépítész úr részére

Zala Megyei Kormányhivatal
Kormány megbízotti Kabinet

Tisztelt Főépítész Úr!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása ügyében hatóságomhoz megküldött kérelemmel és az AOD Építész és Grafikus Iroda Kft. (8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.) által készített dokumentációban megjelölt módosításokkal kapcsolatban az alábbi véleményt adom:

1. Az 1., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., és 10. pontokban megjelölt módosításokat elfogadom.
2. A 2. pontban megjelölt a „*Bíró Márton utca mentén elhelyezkedő 2433/1 hrsz-ú ingatlan beépítése szánt területbe sorolását*” megnevezésű módosítását, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban:rendelet) 3/B §-a, valamint a rendelet 3. melléklet 37. pontjában foglaltakkal kiegészíteni szükséges.
3. A kérelemben és a dokumentációban megjelölt változások tekintetében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Indokolás

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a város településrendezési tervének, építési szabályzatának módosítását tervezi. Az 1., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., és 10. pontokban megjelölt módosításokhoz kikötés nélkül hozzájárulok.

A hatályos településrendezési eszközök az érintett Zalaegerszeg 2433/1 hrsz.-ú ingatlant közúti közlekedési és közmű övezetbe sorolják. A telek a vasút mentén helyezkedik el (kb. 8-10 méterre), az

arra vonatkozó védőtávolságon belül. A kérelem alapján a Zalaegerszeg 2433/1 hrsz-ú ingatlant lakóövezetbe tervezik sorolni. A dokumentáció nem tartalmaz adatot zaj- és rezgésvédelemre vonatkozóan.

A fentiek alapján a benyújtott véleményezési dokumentációt kiegészíteni szükséges a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban:rendelet) 3/B §-a, valamint a rendelet 3. melléklet 37. pontjában foglalt tartalmi követelményekkel. A kérdéses pontban csak a kiegészítést követően tudunk nyilatkozni.

A településrendezési terv egyeztetési eljárásának további szakaszaiban részt kívánok venni. Az egyeztetési dokumentációt elektronikus úton (hivatali kapun) kérem megküldeni.

A Zala Megyei Kormányhivatal hatásköre a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 9. § (2) bekezdésén, illetékessége ugyanezen jogszabály 8/A. § (1) bekezdésén alapul.

Zalaegerszeg, „időbélyegző szerint”

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

Németh József
osztályvezető

Az állásfoglalást kapja:

1. Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda (8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi Dezső u.10.) elektronikusan
2. Irattár



37000/1548-1/2020.ált.

ZALA MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
településrendezési eszközei
módosításához vélemény
Hiv.szám: ZA/010/101-2/2020.
Ügyintéző: Takács Anna
Ügyintéző: Ódor Szilvia tü. százados
Telefon: 92/549-396

Lengl Zoltán állami főépítész
Állami Főépítész iroda

8900 Zalaegerszeg
Kosztolányi Dezső u. 10.

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Tájékoztatom, hogy Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközei módosításának tervezetét a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: törvény) 24. § (1) bekezdésében és a 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet alapján felülvizsgáltam. A településrendezési eszközök módosításának elfogadását nem kifogásolom. Egyúttal felhívom a figyelmet a tervezett módosítás Zrínyi út 1364/3 hrsz.-ú területére vonatkozóan arra, hogy e terület a MOL Nyrt. Zala Finomítójának kijelölt veszélyességi övezetének középső zónájában található. A területet érintően a jövőbeni fejlesztések engedélyezése során érvényesíteni kell **a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezéstről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet** 7. melléklet 2. pontjának vonatkozó rendelkezéseit.

A változások eredményeként a Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság hatáskörébe tartozó szakterületi témakört (súlyos ipari balesetek megelőzése) érintően jelentős környezeti hatás nem várható, így az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat elvégzését nem tartom szükségesnek.

Kelt: Zalaegerszeg, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

Egri Gyula tü. ezredes
tűzoltósági főtanácsos
igazgató

Terjedelem: 1 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)
Kapják: címzett (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – hivatali kapu)

Cím: 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 54. ☒: Zalaegerszeg, Pf.: 109
Telefon: +36 (92) 549-562 Fax: +36 (92) 549-565
E-mail: zala.titkarsag@katved.gov.hu Hivatali Kapu azonosító: 200433975

Ügyiratszám:

209-145/2020., 261-33/2020., 379-56/2020., 517-14/2020., 620-16/2020., 647-13/2020., 790-10/2020.

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2020. október 5-én Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala hivatalos helyiségében.

Tárgy: Partnerségi egyeztetés eredménye - Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása az alábbi területeket illetően:

- A Kosztolányi – Hunyadi – Kossuth - Petőfi utcák által határolt tömbben telekhatár rendezés érdekében a lakóterület bővítése
- A Bíró Márton utca mentén elhelyezkedő 2433/1 hrsz.-ú ingatlan beépítésre szánt területbe sorolásának vizsgálata
- Kerámia lakópark területének déli irányú kiegészítési lehetőségével kapcsolatosan a szabályozás felülvizsgálata
- Nagypáli patak Nekeresdtől délre lévő szakaszát érintő szabályozás felülvizsgálata
- A Zrínyi út nyugati oldalán a 1364/3 hrsz.-ú út szabályzásának felülvizsgálata
- A Csillagvölgyi út mentén játszótér és focipálya kialakíthatósága érdekében a szabályozás módosítása
- Az Eötvös és a Mártírok utca sarkán tervezett beruházáshoz kapcsolódóan a hátsókert szabályzásának felülvizsgálata a tömb területén
- A Búslakpusztai hulladéklerakó területén a telken belüli fásítás módosítása
- A Hevesi Sándor Színház tervezett fejlesztése kapcsán a szabályozás módosítása
- Az ipari gazdasági területfelhasználás bővítése a Lazac-farm tervezett bővítése kapcsán

Jelen vannak:


- Kustányné László Noémi osztályvezető
- Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 25/2016. (VII.07.) számú rendelete, valamint 137/2016. (VII.06.) számú önkormányzati határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.18.) Korm. rendelet (Rendelet) szerinti tárgyalásos eljárás keretei között folyamatban van.

A Rendelet 29. § szakasza, valamint Zalaegerszeg MJV Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló 43/2017. (XII.18.) számú önkormányzati rendelete által előírt partnerségi egyeztetés 2020. október 3-án lezárult.

A településrendezési eszköz módosításával kapcsolatosan a megjelölt határidőig a megadott témában észrevétel, javaslat nem érkezett.

Kmf


Kustányné László Noémi
osztályvezető




Borsos-Kiss Edina
városrendezési szakreferens

Ügyiratszám: 830- 5 /2020.

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2020. október 9-én Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala hivatalos helyiségében

Tárgy: partnerségi egyeztetés eredménye - Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközének módosítása –

Északi Ipari Park – Gépjármű gyártó üzemcsarnok területe övezeti előírások módosítása

Jegyzőkönyvet készítette

- Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 25/2016. (VII.07.) számú rendelete, valamint 137/2016. (VII.06.) számú önkormányzati határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.18.) Korm. rendelet (Rendelet) szerinti tárgyalásos eljárás keretei között folyamatban van.

A Rendelet 29. § szakasza, valamint Zalaegerszeg MJV Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló 43/2017. (XII.18.) számú önkormányzati rendelete által előírt partnerségi egyeztetés 2020. október 8-án lezárult.

A településrendezési eszköz módosításával kapcsolatosan a megjelölt határidőig a megadott témában észrevétel, javaslat nem érkezett.


Kustányné László Noémi
osztályvezető




Borsos-Kiss Edina
városrendezési szakreferens

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2020.(.....) önkormányzati rendelete
a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló
25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata 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. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016.(VII.07.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: ZÉSZ) 28.§ (3) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) A településközpont terület „Vt-1”- „Vt-14” 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 | Hátsókert legkisebb mélysége | Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke |
|-------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| 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 Szeglet, 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 | 400 m ² telekterületig 60 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 50 % (2) | Homlokzatmagasság: -12,0 m ⁽⁴⁾ Épületmagasság: 6,0 ⁽⁷⁾ -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: | 6,0 m | 10 % |

| | | | | | | | |
|--------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------|
| | | | | | -10,5 m | | |
| Vt-5 | 30 m, 2000 m ² | kialakult | szabadon álló | 40 % | Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m | OTÉK szerint | 20 % |
| Vt-6 | 16 m, 400 m ² | kialakult | zárt sorú | 75 % | Homlokzatmagasság: -14,0 m ⁽⁶⁾⁽⁸⁾ Épületmagasság: -12,5 m | 6,0 m ⁽⁹⁾ | 10 % |
| Vt-7 | nem szabályozott | 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 szabályozott | 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: 6,0-10,5 m | 6,0 m | 10 % |
| Vt-11 | 20 m, 720 m ² | kialakult | oldalhatáron álló | 30 % | Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m | OTÉK szerint | 50% |
| Vt-12 | 22 m 1100 m ² | kialakult | oldalhatáron 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% |
| Vt-14 | 16 m 500 m ² | kialakult | zárt sorú | 50 (75) % ⁽¹⁾ | Utcai párkánymagasság: -9,0 m Épületmagasság: 5,0-7,5 m | 6,0 m | 10% |

⁽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.

⁽⁷⁾ A Béke-ligeti utca – Kosztolányi utca tömbben a megengedett legkisebb épületmagasság nem korlátozott.

⁽⁸⁾ Az Eötvös utca déli oldalán a 3194 hrsz.-ú telken lévő helyi védett épület nyugati szomszédságában lévő telken a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 13 méter. A 3194 hrsz.-ú közlekedési terület irányában a megengedett legnagyobb párkánymagasság 8 méter.

⁽⁹⁾ A 3193 hrsz.-ú telek esetében a hátsókert legkisebb mélysége 0 méter.”

2. §

A ZÉSZ 29.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az intézményi területek „Vi-1,–,Vi-10,„ jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek 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 | Oldalkert mértéke |
|-------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------|
| Vi-1 | az övezet területe | kialakult | szabadon álló | 25 % | Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m | a be nem épített terület 50 %-a | 3,75 m |
| Vi-2 | 22 m, 1100m ² | kialakult | szabadon álló | 50 % | Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m | a be nem épített terület 50 %-a | 3,75 m |
| Vi-3 | 40 m, 3000 m ² | kialakult | szabadon álló | 40 % | Homlokzatmagasság: 14,0 m Épületmagasság: 12,5 m | a be nem épített terület 50 %-a | 6,25 m |
| Vi-4 | 40 m, 3000 m ² | kialakult | szabadon álló | 50 % | Homlokzatmagasság: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m | a be nem épített terület 50 %-a | 6 m |
| Vi-5 | 30 m, 3000 m ² | kialakult | zárt sorú | 60 % | Homlokzatmagasság: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m | a be nem épített terület 50 %-a | - |
| Vi-6 | 40 m, 3000 m ² | kialakult | szabadon álló | 50 % | Homlokzatmagasság: 23,5 m Épületmagasság: 22,0 m | a be nem épített terület 50 %-a | 11 m |
| Vi-7 | nem korlátozott | kialakult | zárt sorú | 50 % | Homlokzatmagasság: 20,0 m Épületmagasság: 18,0 m | a be nem épített terület 50 %-a | - |
| Vi-8 | 20m, 400 m ² | kialakult | zárt sorú | 100 % | Utcai párkánymagasság: ⁽¹⁾ Épületmagasság: 13,5 m | a be nem épített terület 50 %-a | - |
| Vi-9 | az övezet területe | kialakult | zárt sorú | 100 % | Homlokzatmagasság: 10,5 m ⁽²⁾ Épületmagasság: 9,0 m ⁽²⁾ | a be nem épített terület 50 %-a | - |

| | | | | | | | |
|--------------|-----------------------------|-----------|-----------|------|----------------------------------------------------------------------|-----|---|
| Vi-10 | 18m, 1000 m ² | kialakult | zárt sorú | 85 % | Homlokzatmagasság: 20 m Épületmagasság: 18 m ⁽³⁾ | 5 % | - |
|--------------|-----------------------------|-----------|-----------|------|----------------------------------------------------------------------|-----|---|

⁽¹⁾- A 3623-3625 hrsz-ú telkek beépítése során a csatlakozó épületrész megengedett legnagyobb párkánymagassága a 3622 hrsz-ú területen található épület csatlakozó párkánymagassága, további szakaszokon a párkánymagasság nem korlátozott.

- A Járum és Munkácsy utca közötti tömb esetében 12 m.

⁽²⁾- A 3125/1 hrsz-ú telken a beépítettség magassága nem korlátozott.

- A Piac tér felőli homlokzat megengedett legnagyobb párkánymagassága 8,5 m.

⁽³⁾- A Kosztolányi Dezső tér, Kosztolányi Dezső utca és Pázmány Péter utca által határolt tömb területén az építési sáv 1. zónájában az elhelyezett építményrész megengedett legnagyobb magassága 156,80 mBf; az építési sáv 2. zónájában az elhelyezett építményrész megengedett legnagyobb magassága 157,20 mBf.”

3. §

(1) A ZÉSZ 31.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az ipari rendeltetésű területek „Gip-3” jelű környezetre jelentős hatást gyakorló, „Gip-1”, „Gip-2”, „Gip-4”, „Gip-5”, „Gip-6”, „Gip-7” és „Gip-8” jelű egyéb ipari övezetekre tagozódnak.”

(2) A ZÉSZ 31. § (4)-(5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„(4) A „Gip-1”, „Gip-2”, „Gip-4”, „Gip-5”, „Gip-6”, „Gip-7” és „Gip-8” jelű egyéb ipari övezetekben az ipari építményeken túl kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű építmények, továbbá a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(5) Az ipari övezetek 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 | Hátsó kert megengedett legkisebb mértéke | Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke |
|--------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Gip-1 | 40 m, 5000 m ² | kialakult | szabadon álló | 40 % | Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾ | 4,5 m | 25 % ⁽²⁾ |
| Gip-2 | 40 m, 3000 m ² | kialakult | szabadon álló | 50 % | Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m ⁽¹⁾ | 5 m | 25 % ⁽²⁾ |
| Gip-3 | 40 m, 5000 m ² | kialakult | szabadon álló | 30 % | Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: | 5 m | 40 % ⁽²⁾ |

| | | | | | | | |
|--------------|--------------------------------|-----------|---------------|------|--------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------|
| | | | | | 12,5 m ⁽¹⁾ | | |
| Gip-4 | 30 m, 2000 m ² | kialakult | szabadon álló | 50 % | Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾ | 4,5 m | 25 % ⁽²⁾ |
| Gip-5 | 100 m, 10000 m ² | kialakult | szabadon álló | 40 % | Homlokzatmagasság: 20,0 m Épületmagasság: 18,0 m ⁽¹⁾ | 6 m | 25 % ⁽²⁾ |
| Gip-6 | 40 m, 3000 m ² | kialakult | szabadon álló | 60 % | Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m ⁽¹⁾ | 5 m | 25 % ⁽²⁾ |
| Gip-7 | 40 m, 3000 m ² | kialakult | szabadon álló | 60 % | Homlokzatmagasság: 18 m Épületmagasság: 16 m ⁽¹⁾ | 6 m | 25 % ⁽²⁾ |
| Gip-8 | 40 m, 5000 m ² | kialakult | szabadon álló | 50 % | Homlokzatmagasság: 21 m Épületmagasság: 19 m ⁽¹⁾ | 8 m | 25 % ⁽²⁾ |

⁽¹⁾ Műtárgyak és technológiai építmények magassága nem korlátozott.

⁽²⁾ A kialakítható legkisebb zöldfelület területének 75%-án a zöldfelület fásítása kötelező.”

4. §

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

5. §

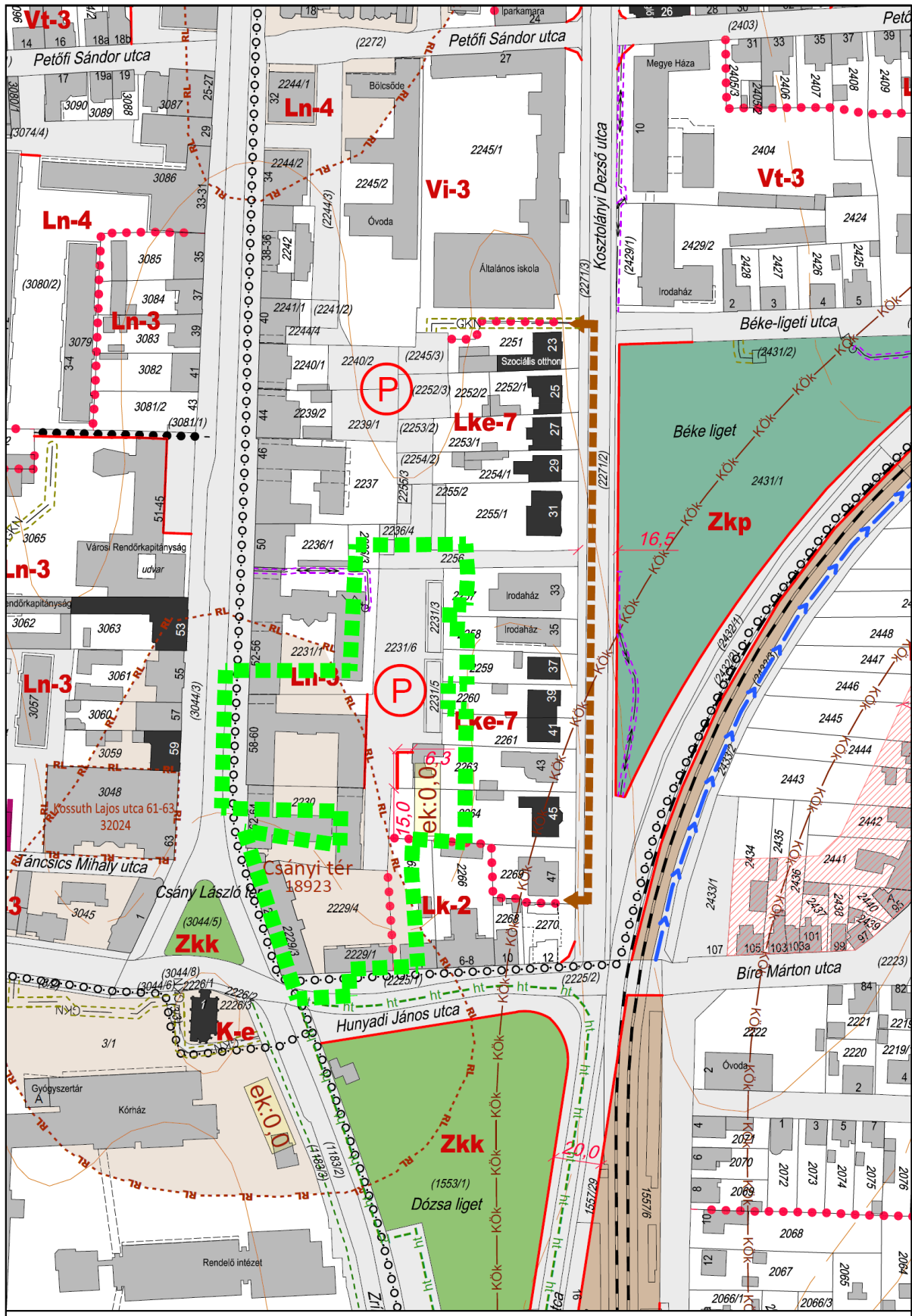
(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

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

Balaicz Zoltán
polgármester

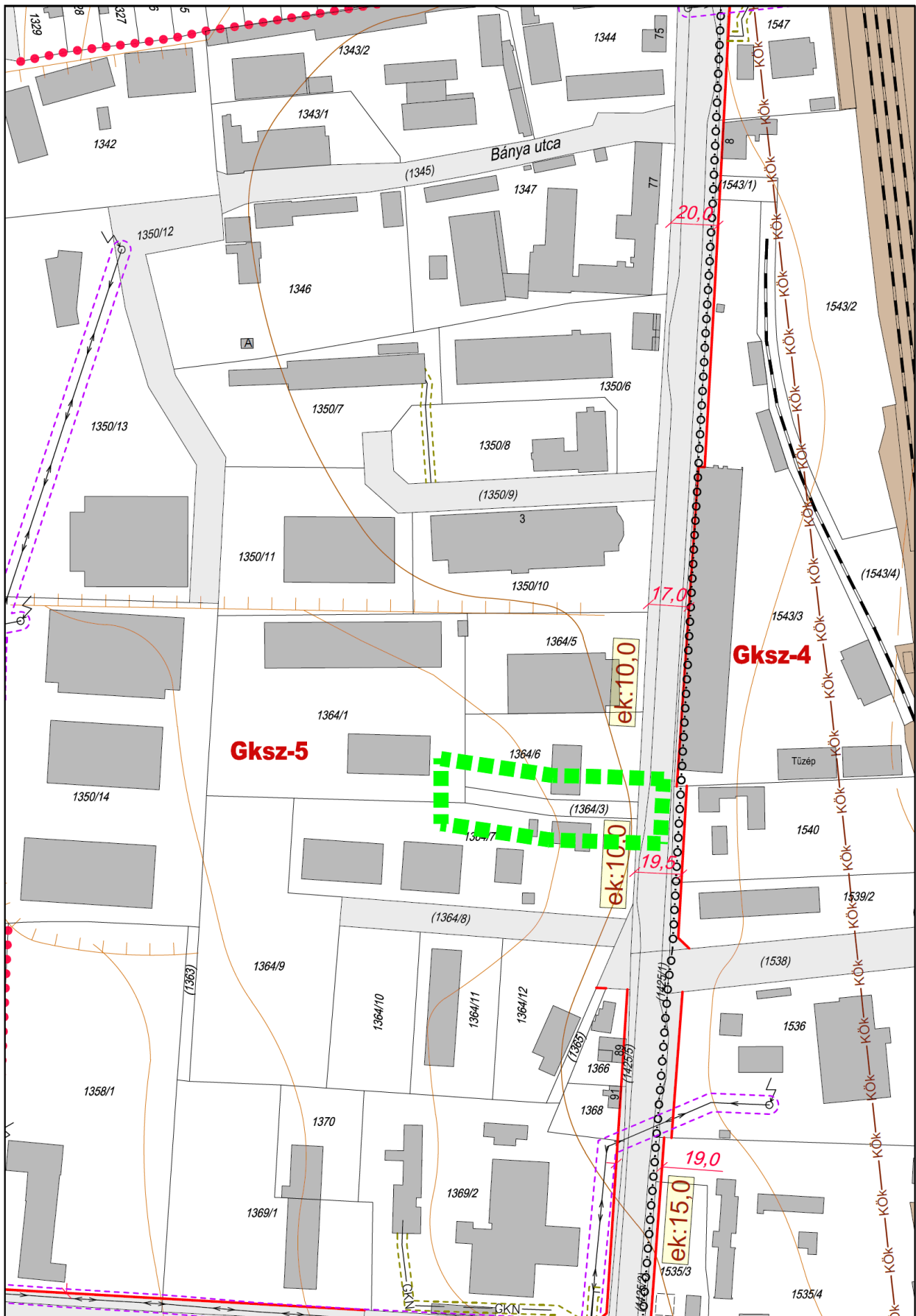
Dr. Kovács Gábor
címzetes főjegyző

1. melléklet a .../...2020.(...) önkormányzati rendelethez



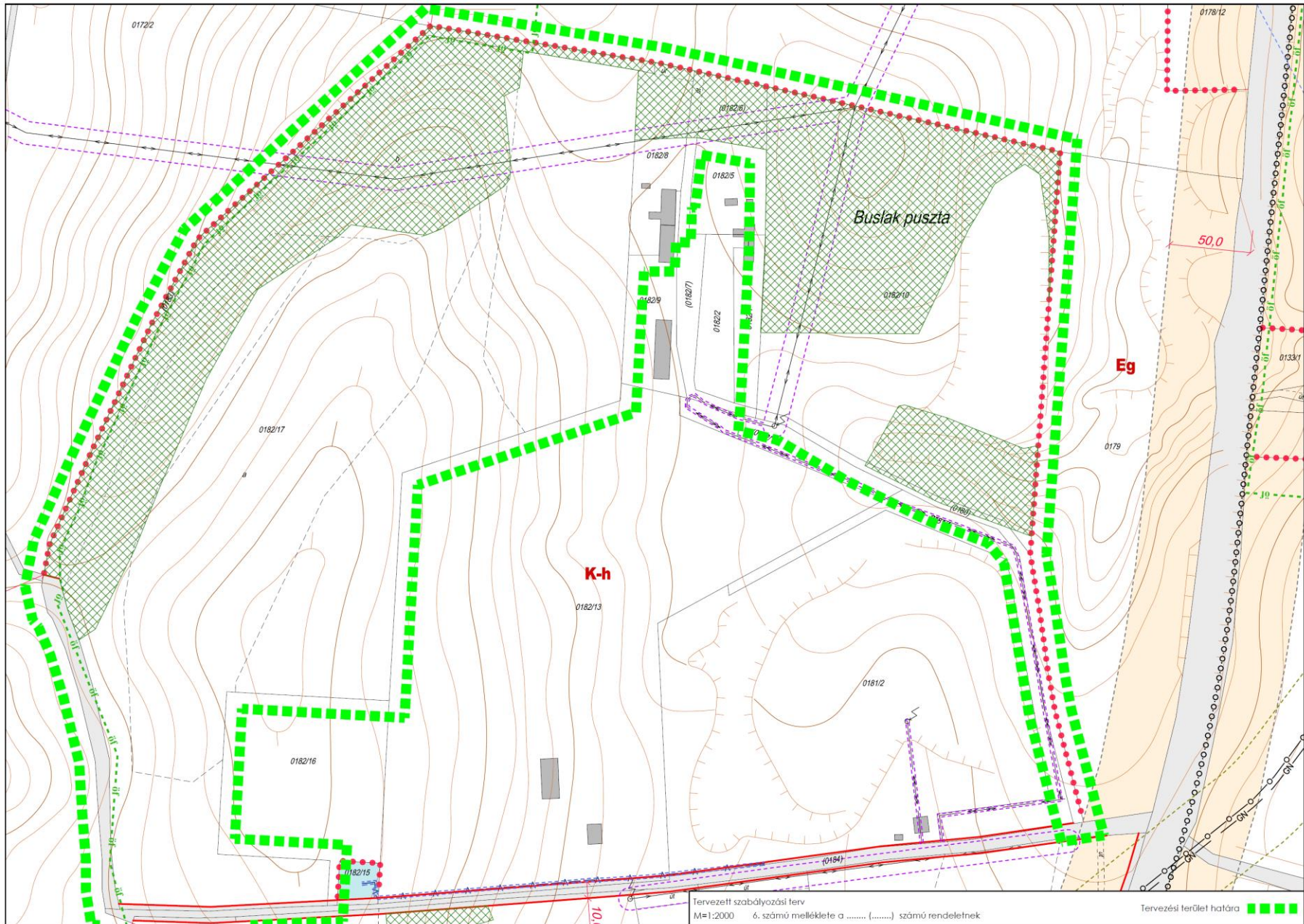
Tervezett szabályozási terv
 M=1:2000 1. számú melléklete a (.....) számú rendeletnek

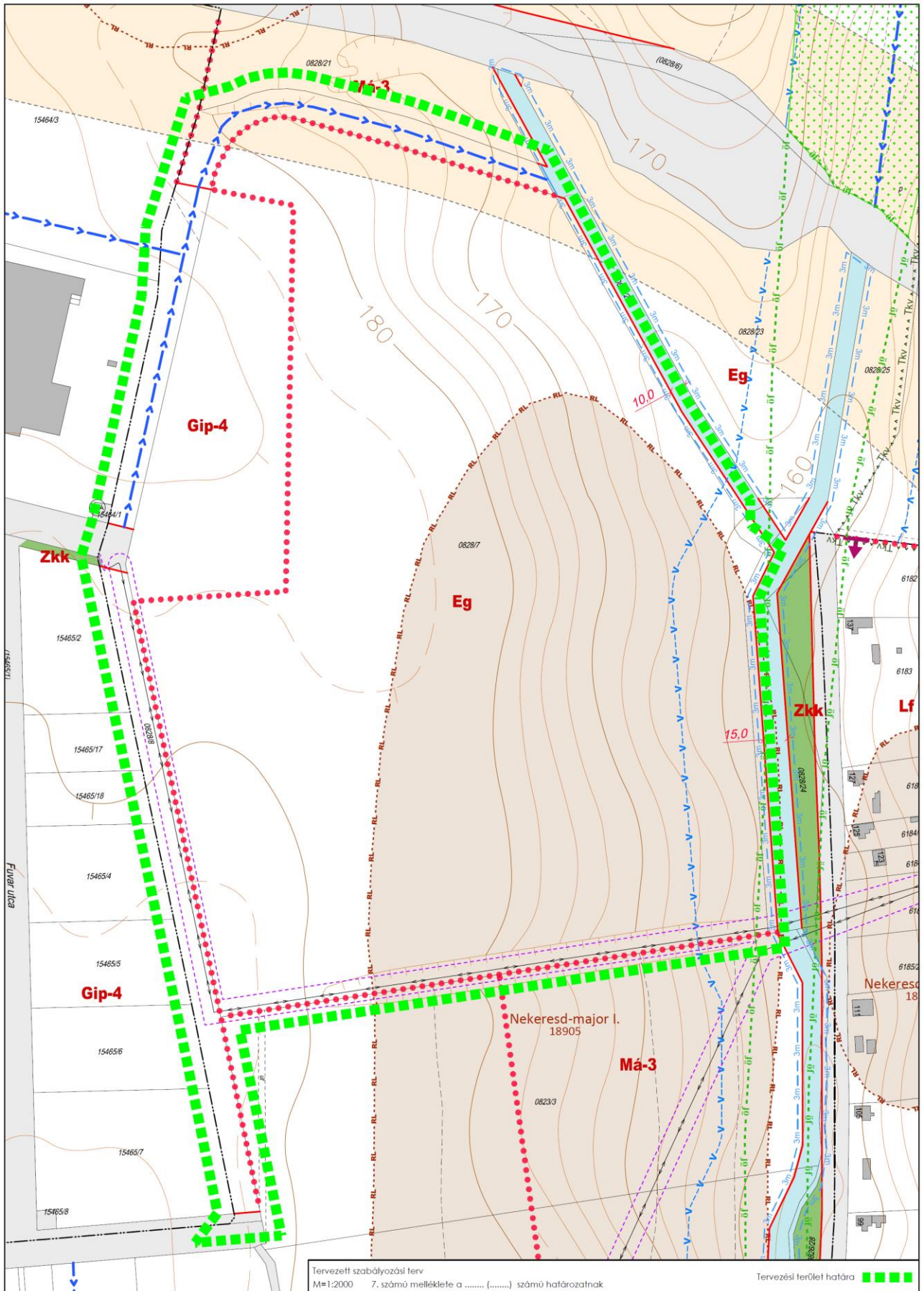
Tervezési terület határa ■ ■ ■ ■



Tervezett szabályozási terv
 M=1:2000 4. számú melléklete a (.....) számú rendeletnek

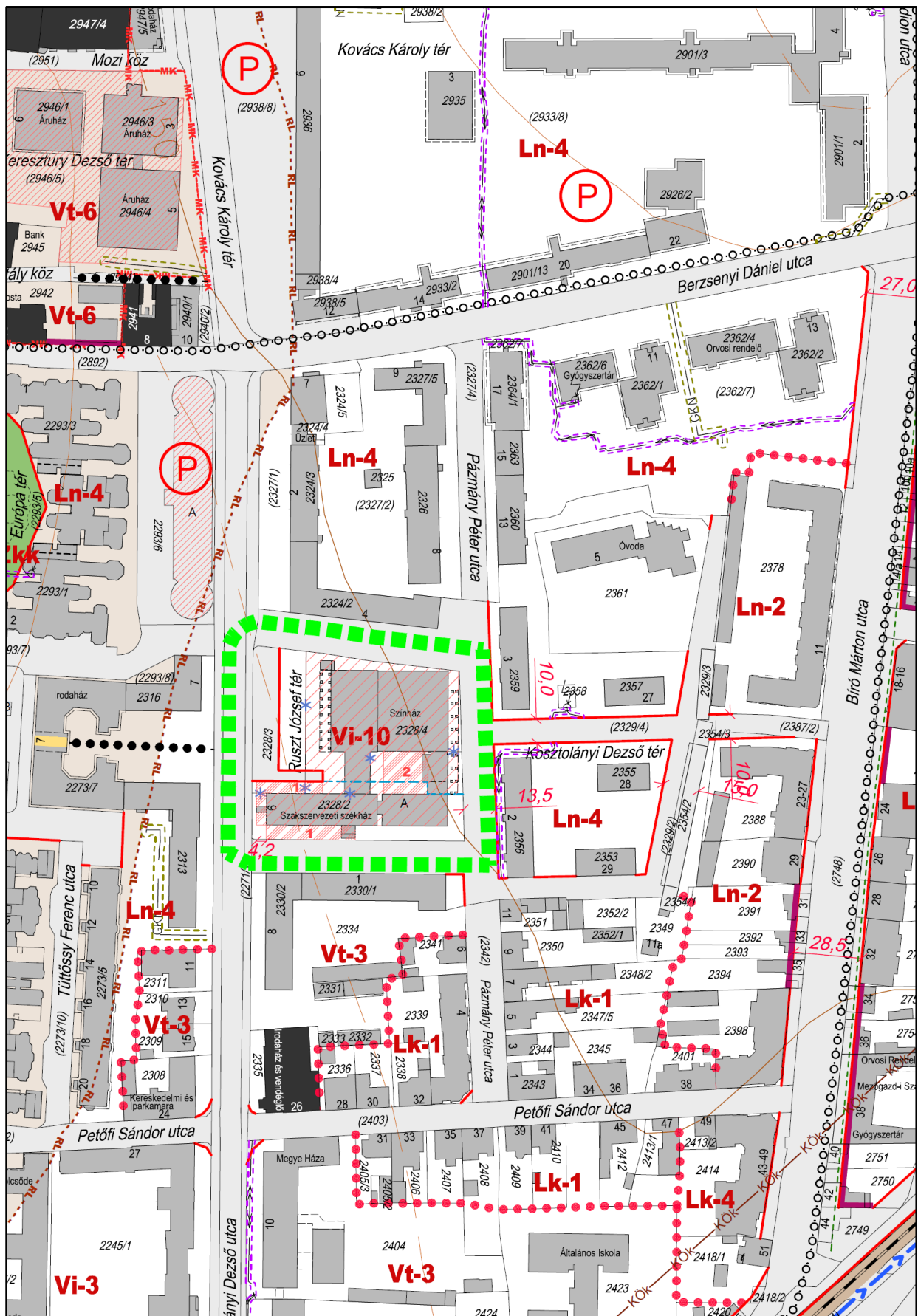
Tervezési terület határa ■ ■ ■ ■





Tervezett szabályozási terv
 M=1:2000 7. számú melléklete a (.....) számú határozatnak

Tervezési terület határa - - - - -



Tervezett szabályozási tév
 M=1:2000 8. számú melléklete a (.....) számú rendeletnek

Tervezési terület határa ■ ■ ■ ■ ■

Indokolás

1. §-hoz

Előkészítés alatt lévő beruházás kapcsán kezdeményezte az önkormányzat a településrendezési eszközök módosítását. Az Eötvös utca déli oldalán, a Mártírok és Ady Endre utca közötti szakaszon a helyi védett egykori óvoda épületének kivételével a meglévő épületeket elbontották. A 3188 és a 3192/1 hrsz-ú telkek magántulajdonban, a 3192/2 és a 3193 hrsz-ú telkek önkormányzati tulajdonban vannak. Telekalakítást követően a területet az önkormányzat beruházók felé kívánja értékesíteni. A beruházási szándék olyan fejlesztések elősegítése, mely a városközpont területén a fejlesztések rendeltetéséhez szükséges mennyiséget meghaladó gépkocsi elhelyezését biztosítja. A tervezett fejlesztés során kereskedelmi-, iroda-, és lakó funkció elhelyezésére van igény. A fejlesztési terület a városközpont szlömös foghíjterülete, melynek fejlesztési lehetőségeit az önkormányzat a beruházás számára a megengedhető legkedvezőbb mértékben kívánja meghatározni, elősegítve annak megvalósulását, a szlömös foghíjterület beépítését. A fejlesztési terület négy telek több ütemben megvalósuló telekhatár rendezése során jönne létre.

A tervezett fejlesztést lehetővé tevő övezeti szabályozás a hátsókertre vonatkozó szabályok kivételével 2020. júniusában jóváhagyásra került. Jelen szabályozás módosítás csak a hátsókertre vonatkozóan módosítja a helyi építési szabályzatot.

A tervezett beépítés a közbenső telek déli részén a teremgarázsok elhelyezése érdekében pinceszinten és földszinten a telek teljes szélességének beépítésével számol. A tervezett építés megvalósíthatósága érdekében szükséges a 3193 hrsz-ú telek nyugati telekhatára mentén építési helyet kijelölni, ugyanis az az Ady utcai közlekedési területi kapcsolat révén építéshatósággal egyeztetve hátsókertnek minősül, mely hátsókert mértékét a Vt-6 jelű övezet szabályozása 6 méterben állapítja meg. Szükséges tehát a 3193 hrsz-ú telek esetében a hátsókert mértékét 0 méterben szabályozni.

2. §-hoz

A színház tervezett bővítéséhez, átépítéséhez kapcsolódó fejlesztési tervben több olyan elképzelés, javaslat szerepel, melyhez kapcsolódóan szükséges a szabályozási terv módosítása. A javaslatok az önkormányzati, szervezeti és magántulajdonosi érdekek érvényesülését szem előtt tartva, a felek kölcsönös megállapodása alapján fogalmazódtak meg.

A tervek alapján növelni szükséges a területre vonatkozó megengedett legnagyobb beépíthetőség mértékét. Az új épületrészek, illetve az udvar beépítése miatt nem fér bele a beépítettség az övezetre meghatározott 60%-os megengedett legnagyobb beépítettségbe. A fejlesztési tervek alapján 85%-os beépítettség szükséges.

A fejlesztési tervek alapján a tervező a meghatározott megengedett legkisebb zöldfelület mértékek nem tudja biztosítani. Ennek oka, hogy a mélygarázson, illetve a zöldtetőn elhelyezkedő felületek nem számítanak teljes értékűnek az OTÉK alapján, így azok nem elegendőek a szabályozásnak való megfeleléshez. A fejlesztési tervek alapján a megengedett legkisebb zöldfelületet – OTÉK alóli felmentés igénylésével – 5%-ban szükséges meghatározni.

A hatályos terv szerinti Vi-5 jelű övezetben az épületmagasságra 16,0 méter, míg a homlokzatmagasság 17,5 méterben került meghatározásra. Az épületmagasságra vonatkozó előírásoknak a terv meg tud felelni, azonban a homlokzatmagasság az északi (18,11 m) és a keleti homlokzaton (18,71 m) is meghaladja az előírt értéket a zsinórpádlás miatt.

A beépítési magasságok meghatározása során - a kölcsönös megállapodás alapján - a tervező olyan szabályozás létrehozását javasolta, mely a tömb területének egyes részein egyedi korlátozásokat ír elő. Ezek a telekrészek a tömbbelső udvara (2. zóna), illetve a szakszervezeti

színház telkének nyugati része (1. zóna), ahol a következőképpen került meghatározásra a magassági korlát:

1. zóna: elhelyezett építmény megengedett legnagyobb magassága 156,80 mBf

2. elhelyezett építmény megengedett legnagyobb magassága 157,20 mBf

A módosítás során a színház fejlesztésének megvalósítása érdekében szükségeszerű a tervekben javasolt értékek helyi építési szabályzatba való átvezetése. A színház területét egy új intézményi vegyes övezetbe kell sorolni, mely a Vi-10 jelű övezet lesz.

3. §-hoz

A fejlesztési területen állami támogatással katonai harcászati járművek gyártásával foglalkozó üzem megvalósítását tervezik.

A fejlesztési területen az ipari üzem tervezése során a beruházást lebonyolító ÉMI Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs NKft. kezdeményezte a területre vonatkozó szabályozás módosítását, a megengedett beépítési magasság növelését. A hatályos szabályozás szerinti 16 méteres épületmagasság új Gip jelű övezet alkalmazásával 19,00 méterre módosul annak érdekében, hogy a tervezett épületek elhelyezhetők legyenek.

4. §-hoz

A szabályozási terv a beruházások megvalósítása érdekében módosul.

5. §-hoz

Hatályba léptető, deregulációs rendelkezést és szabályozási átmenetet tartalmaz.

Ezen indokolás a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (3) bekezdése és a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdésében foglaltak alapján a rendelet kihirdetését követően a Nemzeti Jogszabálytárban közzétételre kerül.