

ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L.u.17-19. ☎ 92/502-106, fax: 92/311-474

Email: mayor@zalaegerszeg.hu

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2021. október 14-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 (10 pontos), a településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Főépítési Osztály
Kustányné László Noémi osztályvezető
Tóth Andrea városrendezési szakreferens

Egveztetve:

Műszaki Osztály

Tárgyalta:

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!

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

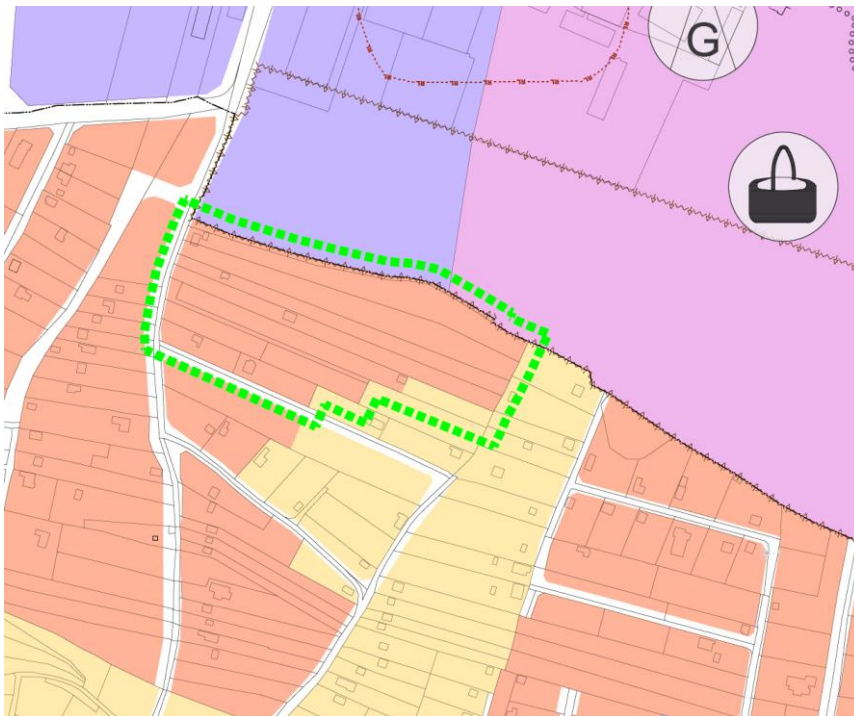
A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: ZÉSZ), valamint a 137/2016. (VII.06.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv módosítása az alábbi területeket érintően folyamatban van:

1. Rozmaring utcától északra lévő tömb szabályozásának módosítása az építési hely felülvizsgálatával

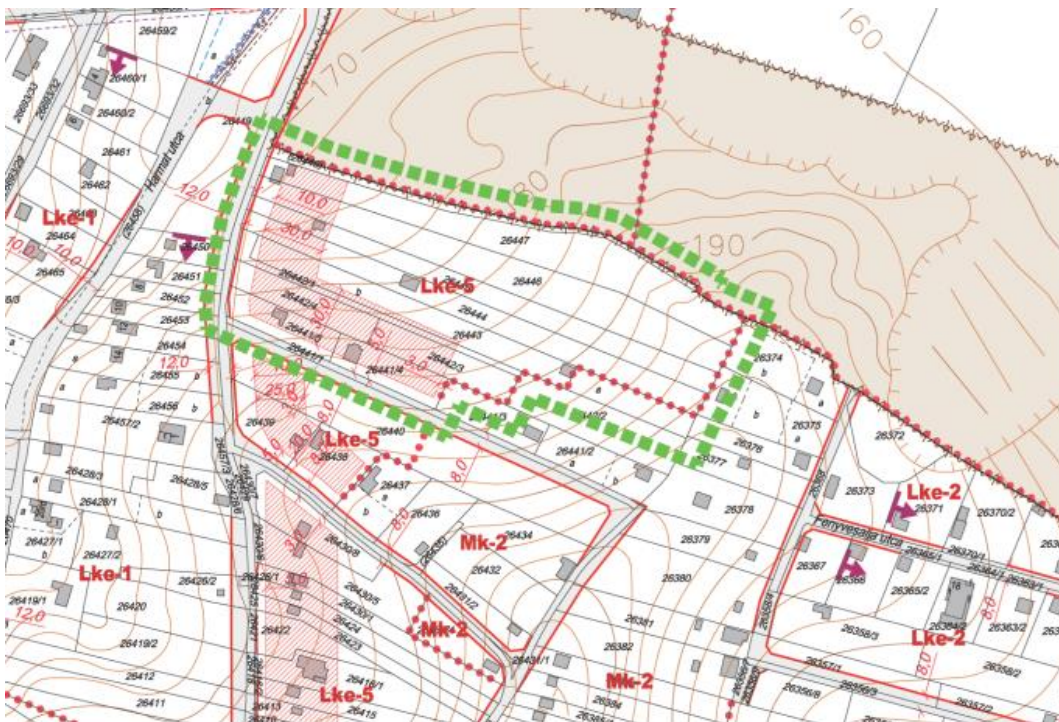
Lakossági kezdeményezés alapján történt a Rozmaring utcától északra elhelyezkedő tömb területén jelölt építési hely felülvizsgálata. A kérelmező e sáv területén kívül kíván lakóépületet elhelyezni, mely a jelenlegi szabályozás szerint nem lehetséges.

A nyugati irányba lejtő módosítással érintett tömb a gógánhegyi városrészben elhelyezkedő egykori zártkerti terület, melyre a hatályos ZÉSZ Lke-5 jelű kertvárosias lakóterületi rendeltetést határoz meg. A tömb meglévő beépítése jellemzően a közlekedési területek mentén alakult ki. Ezen állapot fenntartását tartalmazza a hatályos szabályozási terv, mely építési sávval határozza meg a főépület létesítésének helyét a közlekedési területektől 10, illetve 5 méteres előkert eltartásával 30 méter széles sávban. Az építési sáv célja a szabályozás megalkotásakor az volt, hogy - elsősorban az egykori zártkerti területeken a hagyományos tájhasználat megtartása érdekében - megtartsa a kialakult beépítési irányzatot azzal, hogy az épületek elhelyezését egységes sávban engedélyezi. Több esetben, ahogy a módosítással érintett területen is, meglévő főépületek találhatók az építési sávon kívül. Ez esetben az építési sávban történő kizárólagos főépület elhelyezés kikötése aránytalanul nagy korlátozást jelent a fejlesztésekre nézve.

Az érintett területen több épület is található a tömbbelsőben a kijelölt építési sávon kívül, igazodva a terület domborzati adottságaihoz, mely a jobb kilátás érdekében magasabb ponton kívánja meg a főépületek elhelyezését.



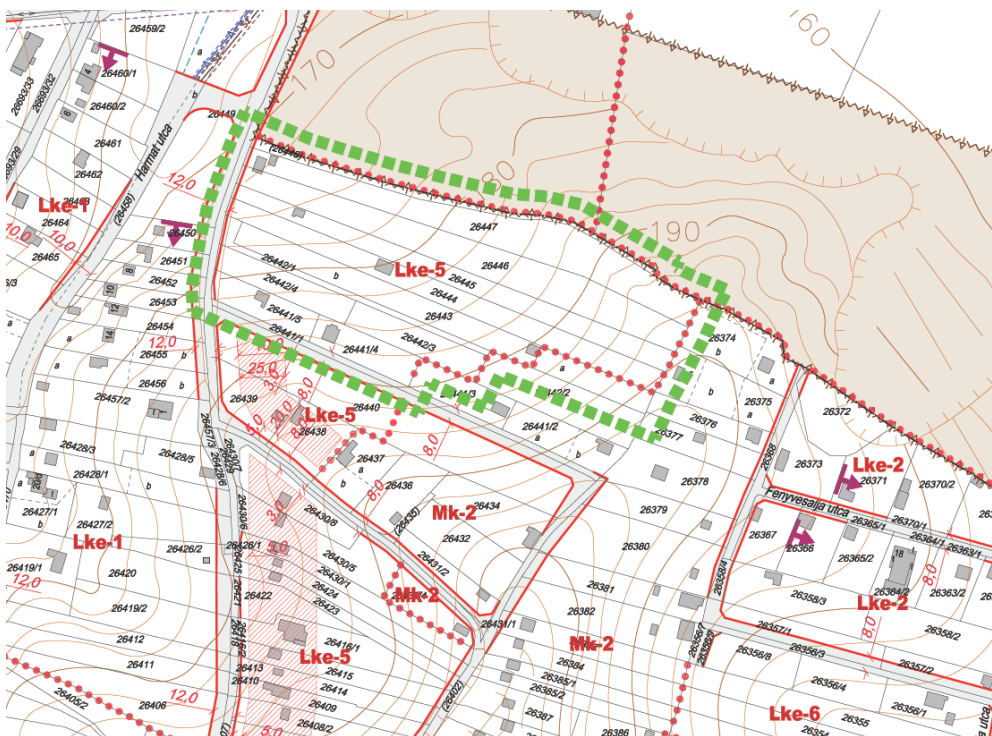
hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

Tervezett módosítás

A tervezett módosítás a szabályozási tervet érinti, mely során a tömb területéről törlésre kerül az építési sáv, mellyel a kérelmező a főépületet az előkert, oldalkert és hátsókert szabályainak megtartása mellett tudja elhelyezni ingatlanán. A terület esetében az illeszkedés szabályai nem értelmezhetők, mivel nincsen a területen kialakult térfal, melyhez az illeszkedés biztosítható lenne. A módosítással a tömbön belül új, nem szabályozott közlekedési területet és arról nyíló lakótelkeket nem lehet kialakítani.

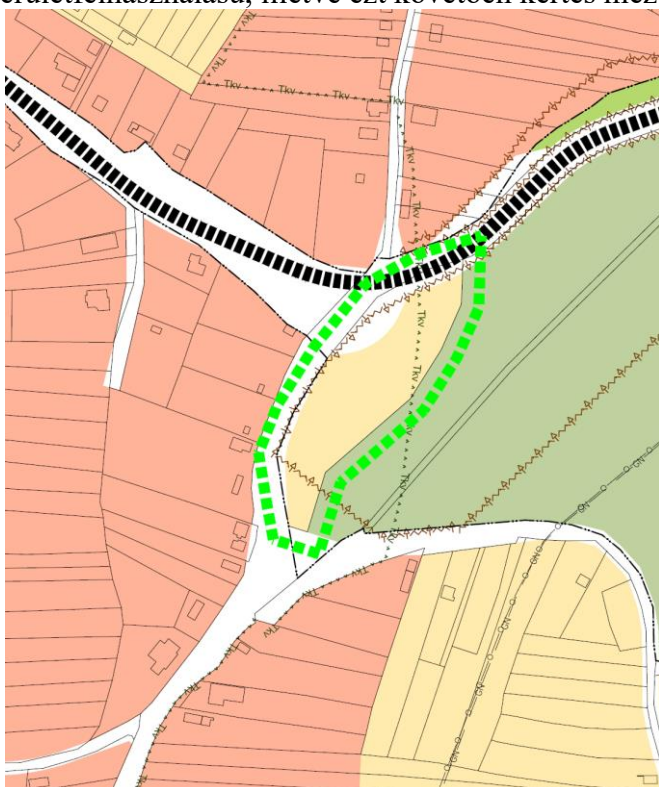


tervezett szabályozási terv részlet

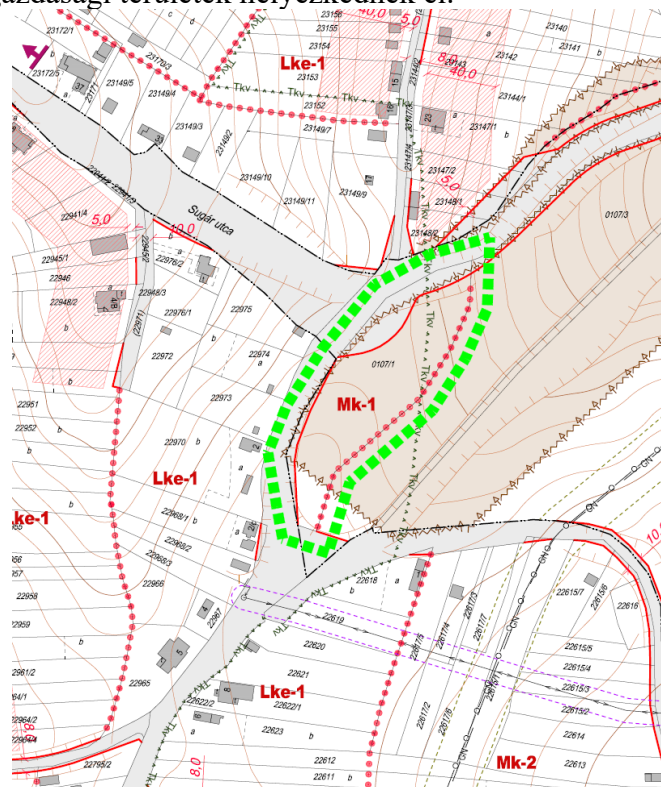
2. Sugár utcától keletre a 0107/1 hrsz-ú ingatlan Mk-1-ből Mk-2 jelű övezetbe történő átsorolásának a vizsgálata

Lakossági kérelem alapján a Sugár utca mellett elhelyezkedő, a hatályos szabályozás szerint Mk-1 jelű övezetbe tartozó 0107/1 hrsz-ú telekre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata lakóépület elhelyezhetősége érdekében.

A Gálafeji utca és a Sugár utca kereszteződésében található 0107/1 hrsz-ú telket útszabályozás érinti, mely a területen jövőben kialakítandó csomópont területigényét hivatott biztosítani. A szabályozási terven a tervezett csomópont korábbi terveinek területigénye alapján szerepelnek a szabályozási vonalak, mely csomópont áttervezése folyamatban van. Az módosított közlekedési tervek elkészültéig az útszabályozás módosítása nem képezi a módosítási program részét, a hatályos tervben szereplő szabályozás marad továbbra is érvényben. A módosítással érintett telket a legtöbb irányból kertvárosias lakóterületek veszik körül. A telekhez közvetlenül kapcsolódó terület gazdasági erdő területfelhasználású, illetve ezt követően kertés mezőgazdasági területek helyezkednek el.



hatályos településszerkezeti terv részlet



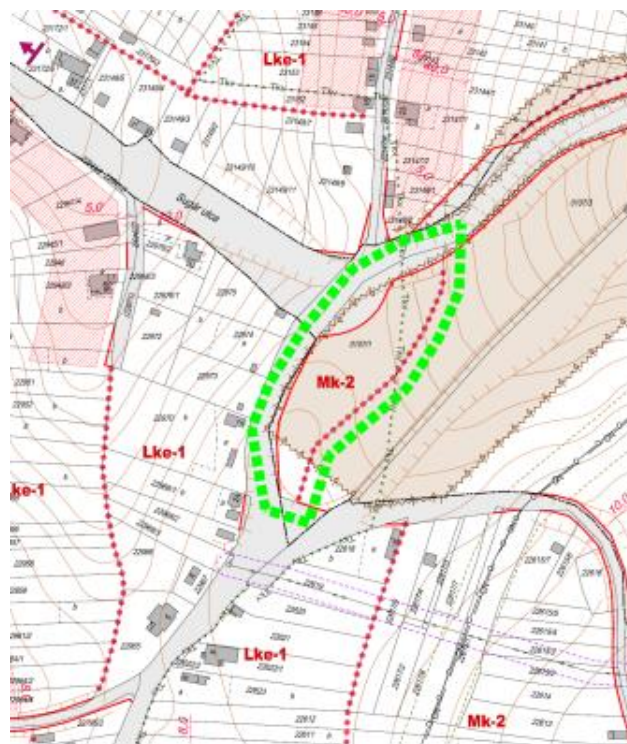
hatályos szabályozási terv részlet

A 0107/1 hrsz-ú telek az ingatlan nyilvántartás szerint kert művelési ágú, mely esetben a hatályos szabályozás alapján az Mk-1 jelű övezetre előírt szabályozások szerint legfeljebb 165 négyzetméter építhető be. A telek érintett a felszínmozgás veszélyes terület övezetével, illetve a tájképvédelmi övezet területével.

Tervezett módosítás

A területen elhelyezkedő kertes mezőgazdasági övezetet javasolt az Mk-1 jelű övezetből az Mk-2 jelű övezetbe sorolni. Az átsorolással a telek kedvezőbb beépítési feltételekkel lesz szabályozva, így a hatályos szabályozás szerinti 165 négyzetméteres beépítés helyett 528 négyzetmétert építhet be, melynek a fele lehet lakóépület.

E terület a lakóterületi egységéhez szorosabban kapcsolódik, mint a mező és erdőgazdálkodási területekhez, illetve a terület közlekedési és közműkapcsolatai is kedvezőek.

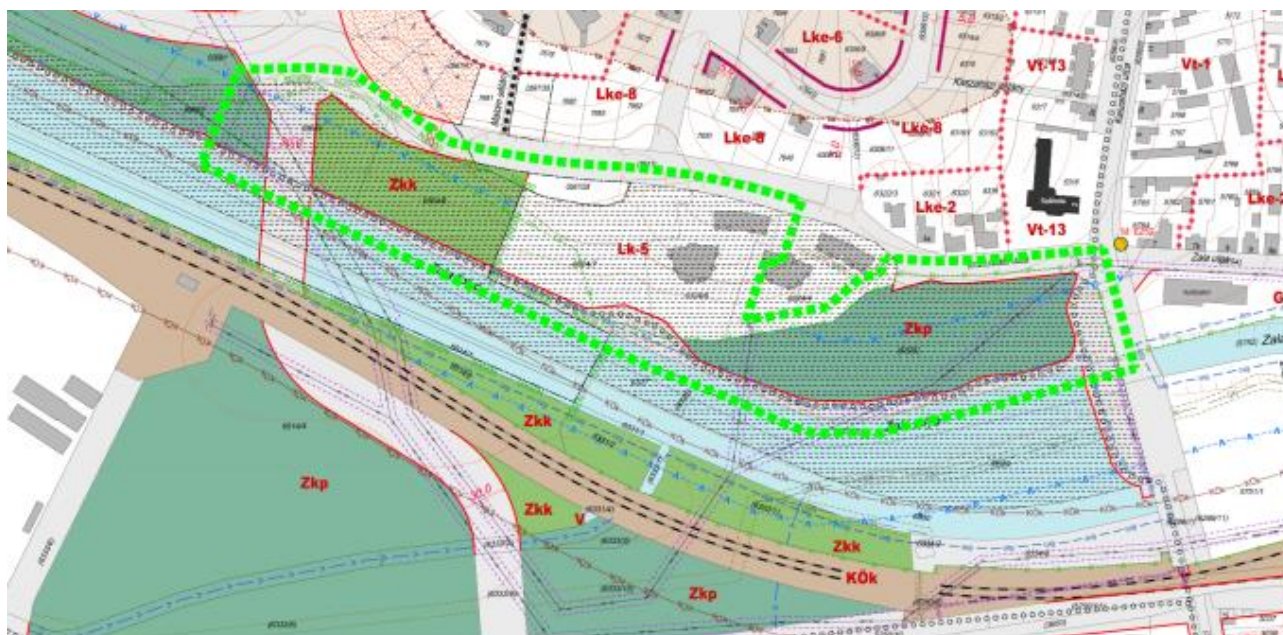


tervezett szabályozási terv részlet

3. Zala utca 6324/7 hrsz-ú ingatlant délről érintő útszabályozás felülvizsgálata

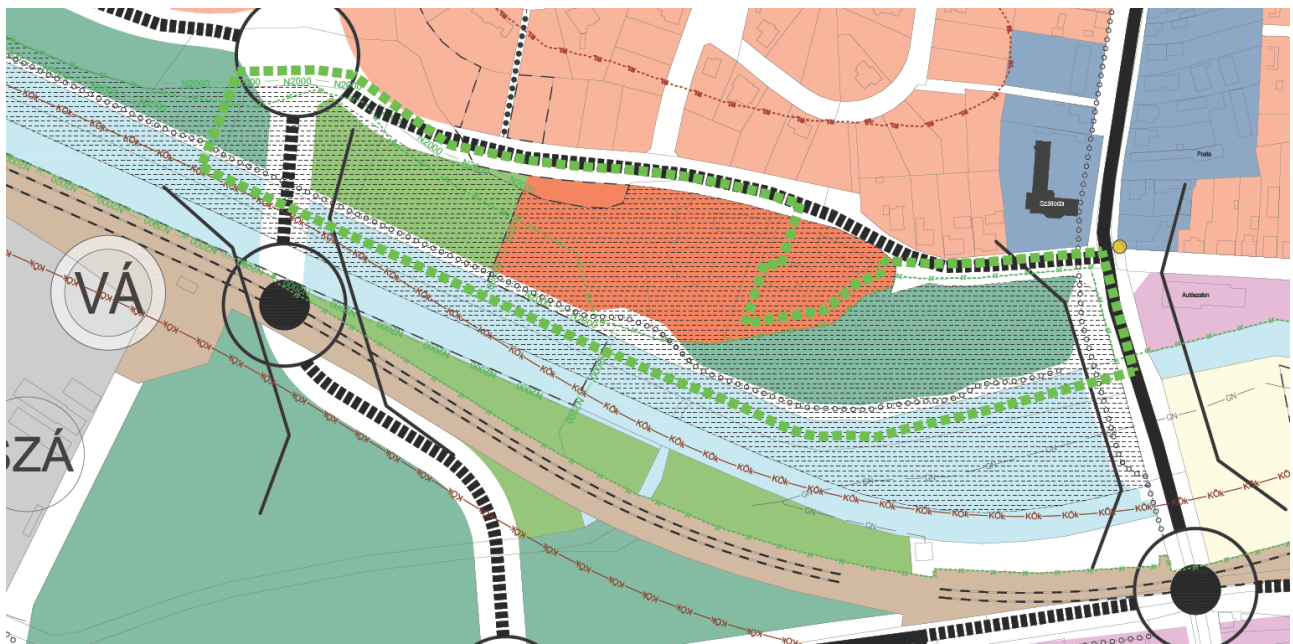
Beruházói kérelem alapján vizsgáltuk felül a Zala utca 6324/7 hrsz-ú telek déli részét érintő útszabályozást, mely a tervezett Zalavölgyi kerékpárút területigénye miatt került jelölésre. A településrendezési tervek felülvizsgálatára a területen tervezett társasház-beruházások kedvezőbb megvalósíthatósága érdekében van szükség.

A módosítással érintett 6324/7 hrsz-ú ingatlan a hatályos ZÉSZ szerint Lk-5 jelű kisvárosias lakóterület területfelhasználású.



hatályos szabályozási terv részlet

Az érintett telektől délre húzódik az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának határa, valamint vízjárta terület jelölés is szerepel a szabályozási terven.

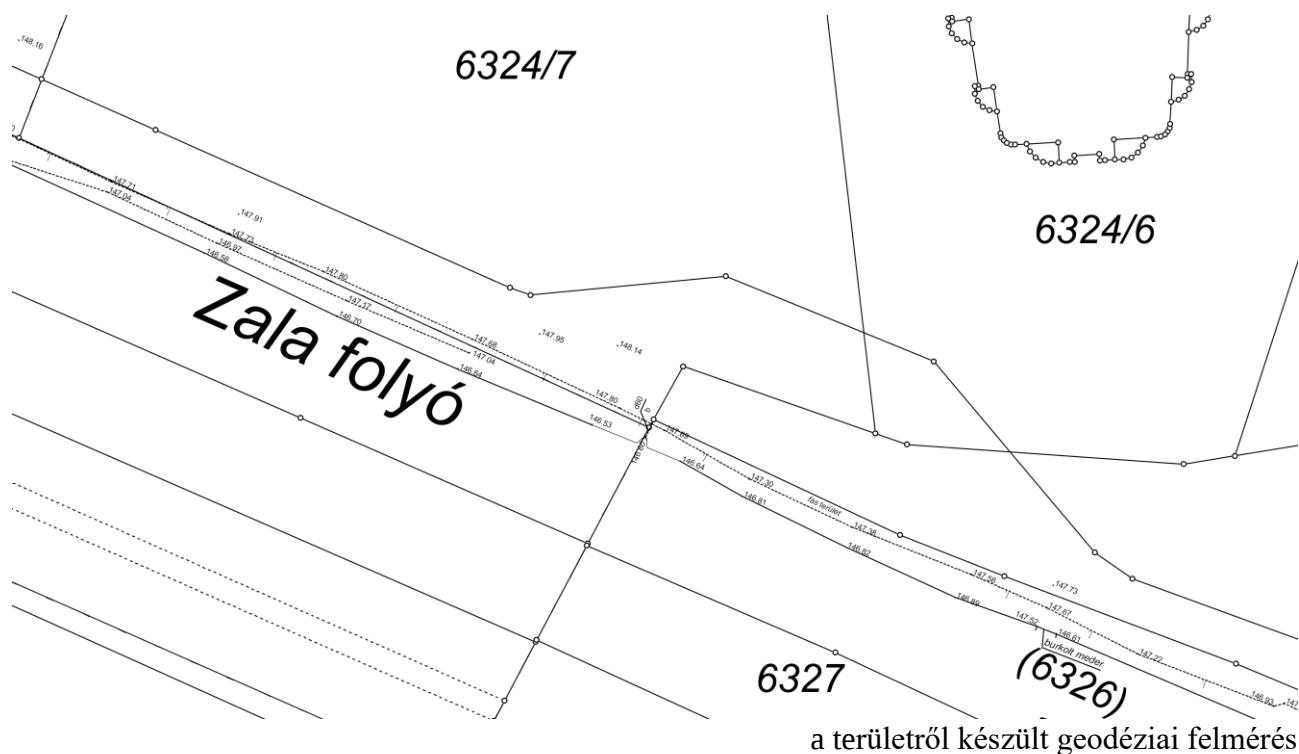


hatályos településszerkezeti terv részlet

Az övezet keleti részén meglévő társasházak találhatóak, a nyugati részén a beruházó a jövőben további társasházakat kíván elhelyezni.

E fejlesztési szándékhoz kapcsolódóan javasolt felülvizsgálni a telket érintő útsabályozást, mely a déli oldalon jelentős mértékben érinti a területet a korábbi kerékpárút fejlesztési tervek kapcsán, kerékpáros pihenőhely kialakításával. A kerékpárút nyomvonala tervezés alatt van, az új tervek még nem véglegesek, nem állnak rendelkezésre, de a 6324/7 hrsz-ú ingatlant érintő kerékpáros pihenőhely kialakítása az önkormányzat tervei között nem szerepel.

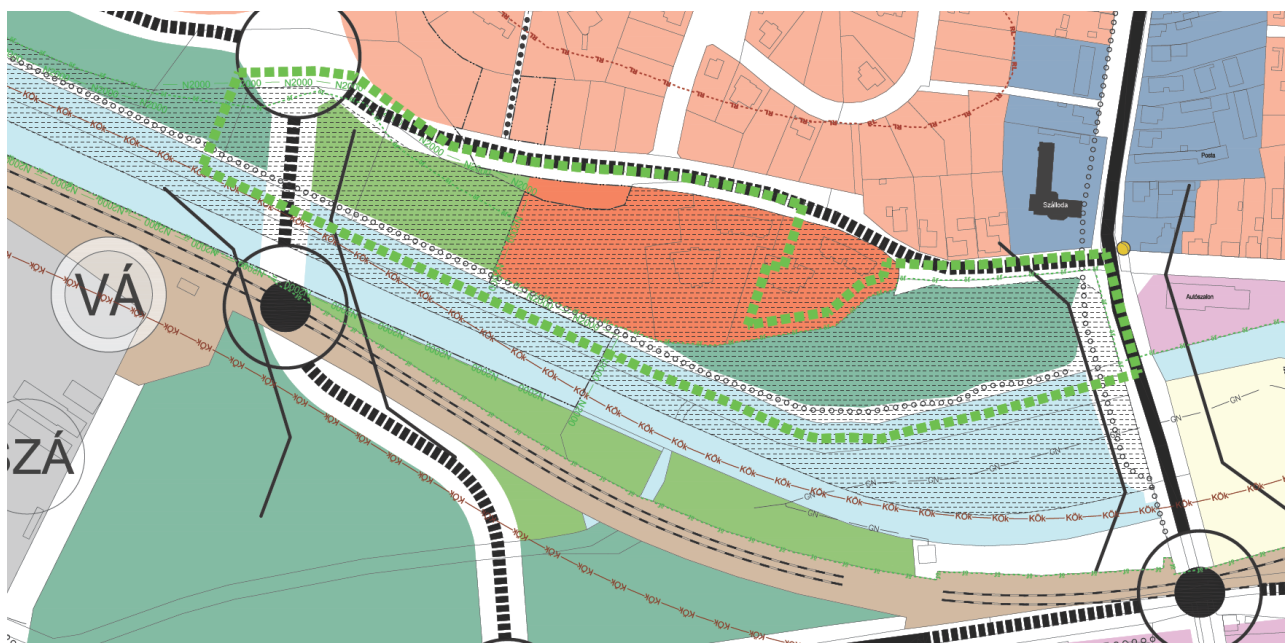
A területtől délre elhelyezkedő Zala-folyó partszakasz területéről geodéziai felmérés készült annak felderítése érdekében, hogy a Zala-folyó part éle a valóságban hol helyezkedik el. A tervezett módosítás során fontos tervezési szempont az, hogy a Zala partján megfelelő mennyiségű közterület maradjon annak érdekében, hogy a gyalogos és kerékpáros közlekedés e területen biztosítva legyen.



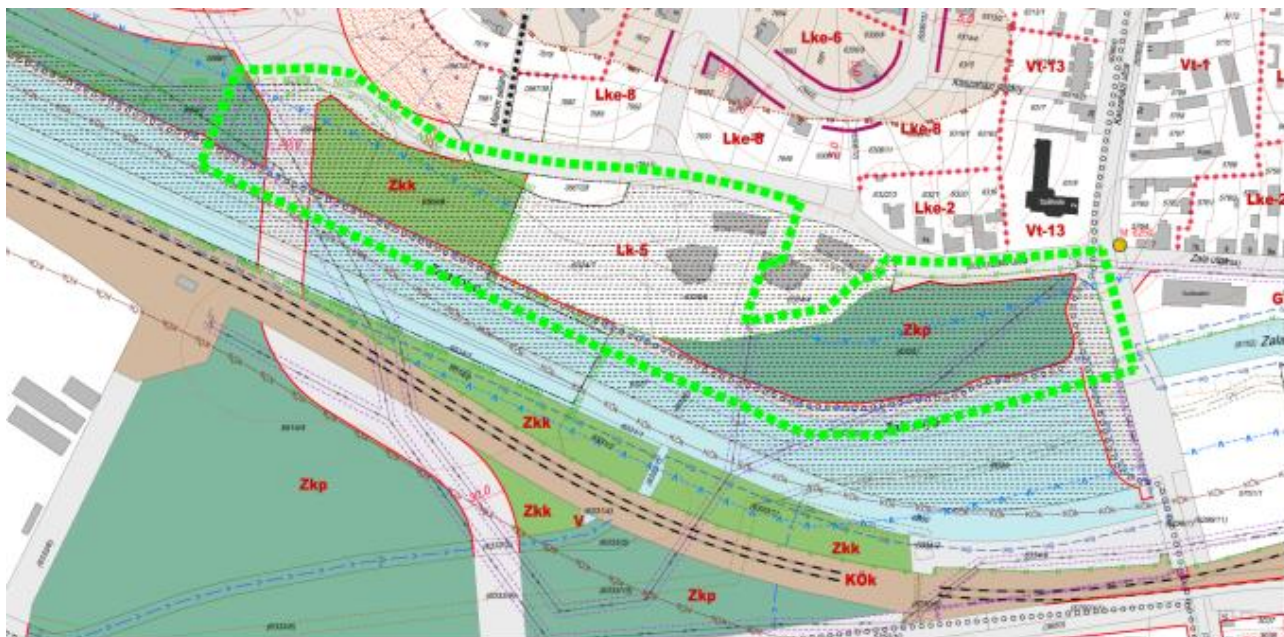
Tervezett módosítás

A területről készült geodéziai felmérés alapján, illetve a kerékpárút pihenőhelyének kialakításával kapcsolatos fejlesztési szándékok megváltozása miatt a 6324/7 hrsz-ú telekre vonatkozó szabályozás módosítása szükséges. A véleményezési dokumentumban a területet érintő közlekedési terület északi határa a fekvéshatártól mért 6 méter szélességre kerül kialakításra. A szabályozás módosítását követően a telek útsabályozással való érintettsége csökken, a pihenőhely okán jelölt közlekedési terület törlésre kerül a tervekről.

A módosítás során kezdeményezésre kerül az ökológiai folyosó határának módosítása a területen. Az érintett terület már régóta beépítésre szánt területként szerepel a ZÉSZ-ben, ezért az építési telek határához javasolt illeszteni az ökológiai folyosó határát. Az ökológiai folyosó a következő ábrán jelöltek szerint változik. Narancssárga színnel jelölt az ökológiai hálózathoz törlésre szánt terület, melynek kiterjedése 2189 négyzetméter.



tervezett településszerkezeti terv részlet



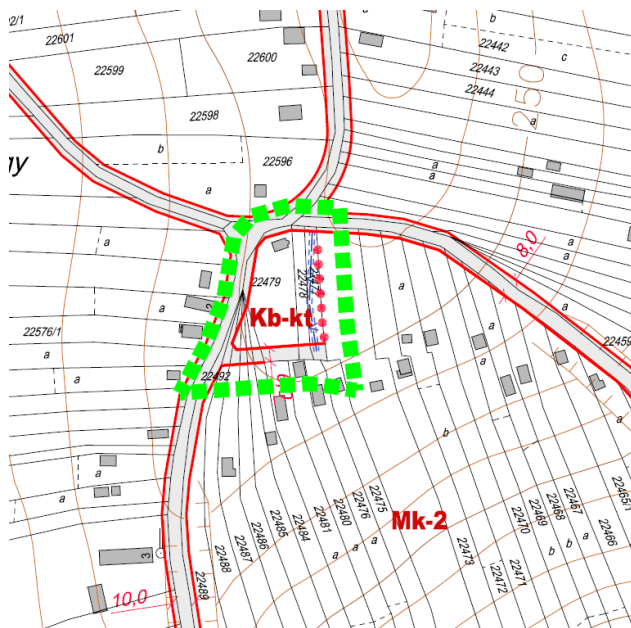
tervezett szabályozási terv részlet

4. Zalabesenyői Péter-Pál kápolna 22479 hrsz-ú területét érintő szabályozás módosítása

A Besenyő és Öreghegy Polgárőr Egyesület kezdeményezésére módosítani szükséges a településrendezési terveket a Zalabesenyői hegyi kápolna területét és annak környezetét illetően. Az e területre vonatkozó ZÉSZ módosítása 2020. decemberében jóváhagyott településrendezési terv módosítási eljárás programjában már szerepelt.

A tervmódosítás jóváhagyását követően jelezte az Egyesület, hogy a tervezett fejlesztés a módosított szabályozási környezetben sem hajtható végre, miután a 2247/8 és a 2247/7 hrsz-ú telkek megvásárlásával kapcsolatban nincs lehetőségük megegyezésre. Ennek megfelelően a területre vonatkozó szabályozás ismételt módosítása szükséges.

A 22479 hrsz-ú ingatlan a hatályos ZÉSZ szerint különleges beépítésre nem szánt területű Kb-kt jelű különleges közösségi tér, kapcsolódó közösségi és szociális építmények övezetéhez tartozik. Az övezet legnagyobb részét képező 22479 hrsz-ú telkek a polgárőr egyesület tulajdonában áll, az övezet keleti részén elhelyezkedő 22477, 22478 hrsz-ú telkek magántulajdonban állnak. A terület tulajdonviszonyai nem rendezhetők megegyezés hiányában, így a szabályozás módosítása válik szükségessé annak érdekében, hogy a tervezett fejlesztés megvalósítható legyen.

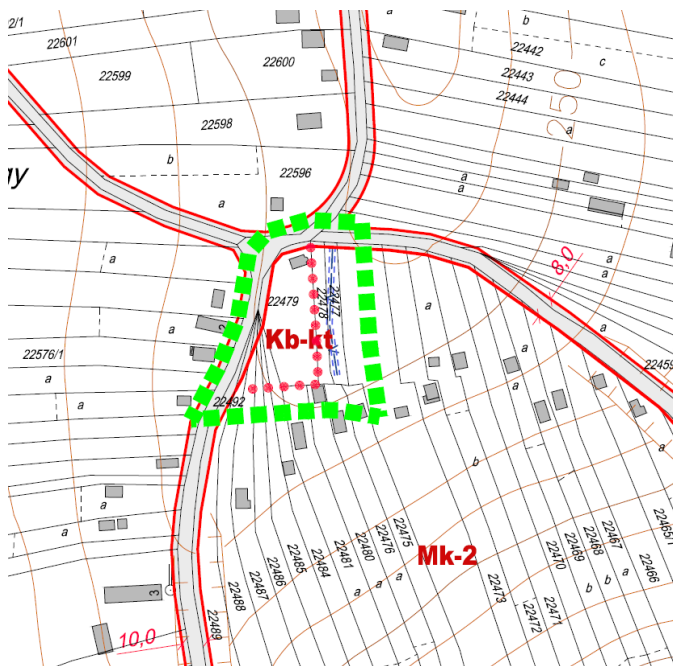


Az övezet déli részén 6 méter szélességben közlekedési terület került kiszabályozásra, a kápolnától délre lévő kertes mezőgazdasági területek feltárásának biztosítása érdekében.

A telken jelenleg a 25 négyzetméteres Péter-Pál kápolna helyezkedik el. Az egyesület a területen egy nagyjából 80 négyzetméteres épületet kíván elhelyezni. Ahhoz, hogy a bővítést meg tudják valósítani, az övezet területén egy legalább 1050 négyzetméteres telket kell kialakítaniuk, miután a beépítésre nem szánt különleges övezetben 10%-os a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke.

Tervezett módosítás

A tervezett módosítás során a különleges beépítésre nem szánt övezet határainak módosítására kerül sor. A magántulajdonban álló 2247/8 és a 2247/7 hrsz-ú - jelenleg Kb-kt jelű - telkek rendeltetése módosításra kerül és a korábban hatályos településrendezési terveknek megfelelően kertes mezőgazdasági területfelhasználásba kerülnek besorolásra. Az övezet déli részén szabályozott útterület a módosítás során törlésre kerül és a különleges övezet területéhez kerül átsorolásra. Ezzel a különleges övezet telke - telekalakítási eljárás során - 1083 négyzetméter lesz, mely a tervezett fejlesztés számára elegendő.



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet

5. Vorhota 0446/18 hrsz-ú ingatlan Má-3 jelű övezetből Má-2 jelű övezetbe történő sorolásának vizsgálata

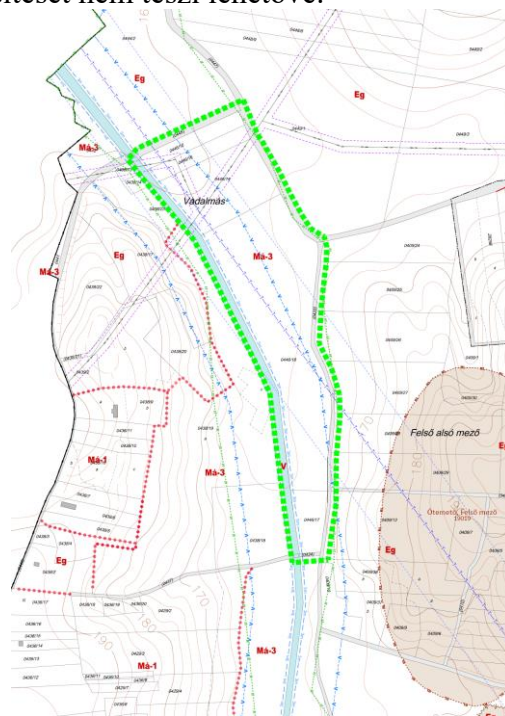
Magánszemély által beadott kérelem alapján vizsgáltuk a Vorhota városrész területén elhelyezkedő 0446/18 hrsz-ú telek Má-3 jelű övezetből Má-2 jelű övezetbe sorolását annak érdekében, hogy a kérelmező a tulajdonában álló telken tervezett épületet elhelyezhesse.

A módosítással érintett terület Vorhota városrésztől nyugatra helyezkedik el általános mezőgazdasági területen, melyet a szabályozási terv az Má-3 jelű övezetbe sorol.

A hatályos szabályozás a területen lakóépület létesítését nem teszi lehetővé.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

A terület az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetén található, melyre az építési szabályzat a következőket határozza meg:

13. § (2) Az országos ökológiai hálózat mag-, folyosó- és puffertérületén területet felhasználni a magasabb szintű jogszabállyal összhangban úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.

A területen keresztül halad a távközlési gerinc és védőterülete, a ZÉSZ alábbi szabályozásával:

14. § (5) A mikrohullámú hírközlési összeköttetések védőtávolságán belül a bázisállomások közötti optikai rálátás biztosítása érdekében a 3. melléklet szerinti magassági korlátozás van érvényben. A védősávban legfeljebb a feltüntetett magasságú építmény helyezhető el.

Az ingatlanon a hírközlési gerinc védőtávolságában 22 méteres magasságkorlátozás van érvényben az elhelyezhető építményekre vonatkozóan.

A területet mindemellett érinti a telektől nyugatra található vízfolyás 3 méter szélességű parti sávja, melyre a hatályos építési szabályzat a következőket határozza meg:

14. § (3) A vízgazdálkodási - mederkezelési, karbantartási - szakfeladatok elvégzéséhez a vizek és közcélú vízi-létesítmények mentén a szabályozási tervben jelölt parti sávot kell biztosítani, melynek területére 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 magasabb szintű jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni.

A területen a vizes élőhelyek védőtávolsága is keresztül halad, mely a telek nagy részét érinti és melyre a ZÉSZ az alábbiakban rendelkezik:

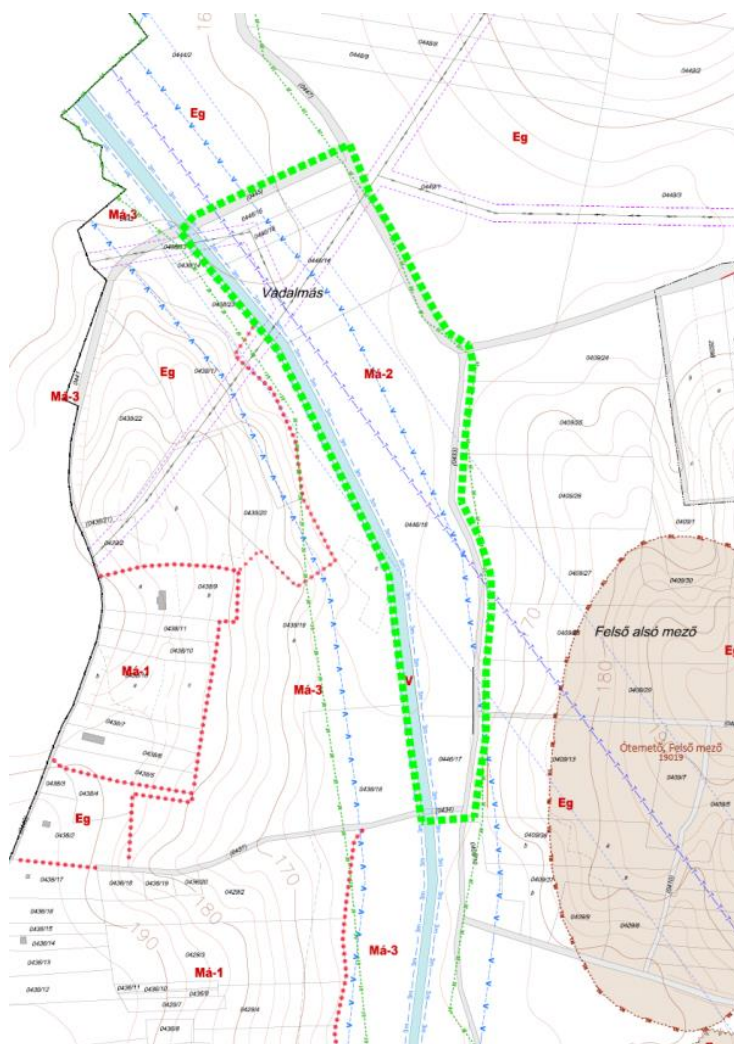
(9) A szabályozási tervben jelölt vizes élőhelyek védőterületén – a vízfolyás partvonalától jelölt 50 m-en belül- a természet védelméről szóló törvénnyel szinkronban a vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével új építmény nem helyezhető el.

Tervezett módosítás

A 0446/18 hrsz-ú ingatlannal együtt a vele egy egységben elhelyezkedő 0446/14, 0446/15, 0446/16 és 0446/17 hrsz-ú telkek Má-2 jelű övezetbe sorolása is javasolt, mely módosítással a 0446/18 hrsz-ú területen a tervezett lakóépület elhelyezhető a következők szerint:

- A lakóépület elhelyezésekor az ökológiai folyosóval való érintettség okán ügyelni kell a természeti értékek és életközösségek védelmére.
- A távközlési gerinc és védőterületére vonatkozóan az Má-2 jelű általános mezőgazdasági övezetben előírt megengedett legnagyobb homlokzat és épületmagasságon túl 22 méteres építési magasságkorlátozás is érvényes.
- A parti sáv területét biztosítani kell a kezelő számára a vízgazdálkodási szakfeladatok ellátásához.
- A vizes élőhelyek 50 méteres védőtávolságán belül csak vízjogi engedéllyel rendelkező építmény helyezhető el, ezen kívül semmilyen új építmény nem építhető. Mindez alapján a tervezett lakóépület elhelyezéshez használható terület a vizes élőhelyek védőtávolságán kívüli területrészt.

A módosítást követően a 0446/18 hrsz-ú telken kívül a 0446/14 hrsz-ú telken helyezhető el épület a vizes élőhelyek védőtávolságával nem érintett területen, a további három telek a jelenlegi telekalakulatok szerint nem éri el az övezetben előírt legalább 6000 négyzetméteres területet, így azok nem beépíthetők.

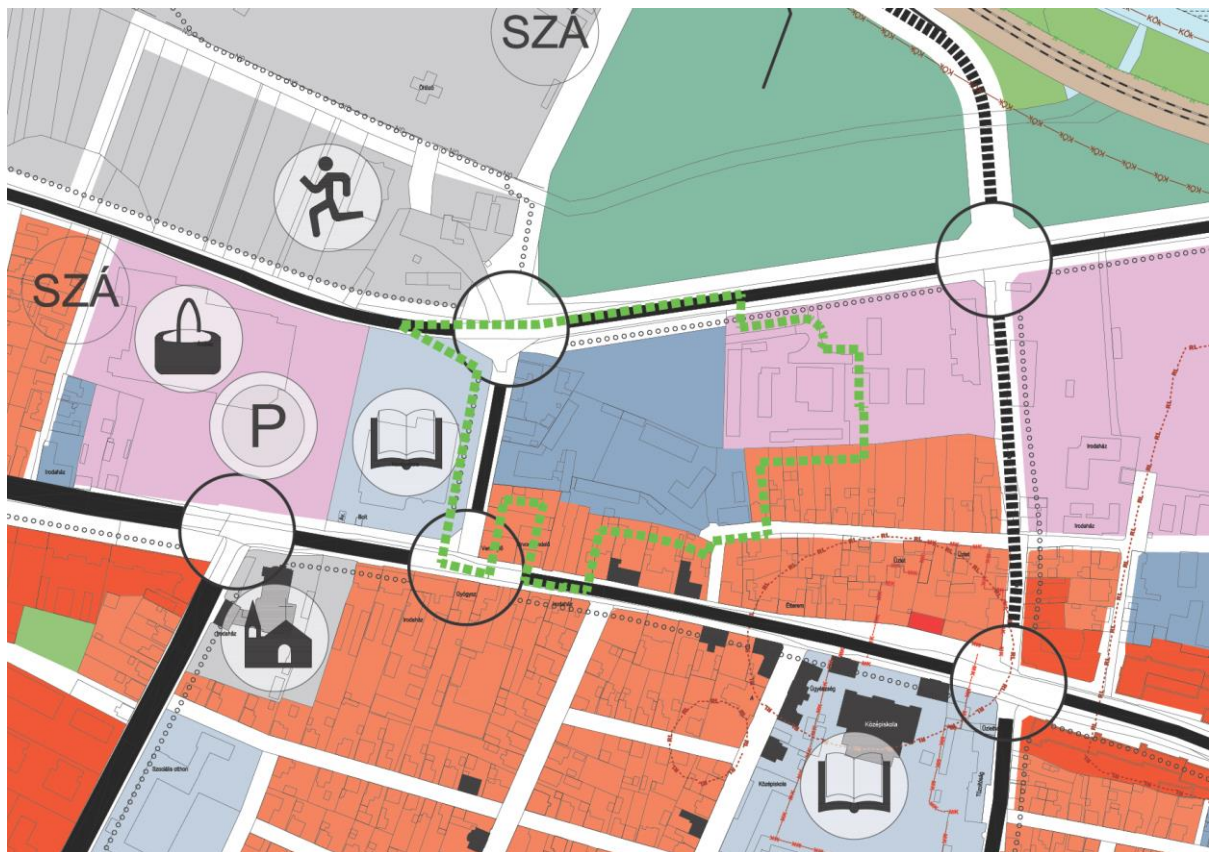


tervezett szabályozási terv részlet

6. Vágóhíd utca 3805 hrsz-ú telek településközponti vegyes övezetből kereskedelmi szolgáltató övezetbe sorolásának vizsgálata

Kérelem alapján vizsgáltuk felül a településrendezési tervet a Vágóhíd utca és a Belső-elkerülő út mentén elhelyezkedő településközpont vegyes területfelhasználású területen. A módosítás célja, hogy a 3805 hrsz-ú telek tulajdonosa tervezett gazdasági funkciójú telephelyének létesítését e területen megvalósíthassa.

A módosítással érintett terület a városközponttól északkeletre található, a Belső elkerülő út mentén kereskedelmi, szolgáltató övezet található, míg a területtől délre kisvárosias lakóterületek helyezkednek el. A 3805 hrsz-ú telektől nyugatra intézményi terület is megtalálható. A terület a jövőben jelentős szerepet fog betölteni, hiszen e területre fog beérkezni a város északi bekötő útja. A módosítási szándékkal érintett településközpont vegyes besorolású telek jelenleg beépítetlen.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

A hatályos szabályozás szerint a terület a Vt-5 jelű településközpont vegyes övezetbe tartozik, melyre vonatkozóan a ZÉSZ 8. melléklete szerint a tervezett telephely funkciójú - környezetére jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű - épület nem helyezhető el.

A hatályos szabályozási tervről leolvasható, hogy a terület északi részén keresztül halad egy középvezetű elektromos vezeték és védőtávolsága, mely érinti a területet.

Tervezett módosítás

A módosítás során javasolt a 3805 hrsz-ú telket településközpont vegyes területfelhasználásból kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználásba sorolni annak érdekében, hogy a területen tervezett telephely létesítése megvalósíthatóvá váljon. A kereskedelmi, szolgáltató övezet engedi a környezetére jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetés elhelyezését, mely a hatályos szabályozás alapján nem lehetséges. A telek a szomszédos Gksz-4-m jelű övezetbe kerül átsorolásra, ezzel az övezetre a következő előírások fognak vonatkozni a hatályos építési szabályzatból.

Kereskedelmi, szolgáltató övezet

30. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató övezet környezetére jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, mely rendeltetések között kereskedelmi, szolgáltató és szállás épület is elhelyezhető. A szállás épületek közül a munkásszállások elhelyezhetőségét az egyes övezeti jelekben „-m” kiegészítő kód rögzíti. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető. Önálló lakó rendeltetésű épület nem létesíthető.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 10. melléklet tartalmazza.

(3) A „Gksz-2”, „Gksz-2-m”, „Gksz-4”, „Gksz-4-m”, „Gksz-5”, „Gksz-5-m”, „Gksz-6”, „Gksz-6-m”, „Gksz-7-m”, „Gksz-8-m”, „Gksz-9” jelű övezetekben a telek utcafrontján az épület elhelyezését az út kezelőjével egyeztetve kell meghatározni, illeszkedve a környezet beépítéséhez.

(4) A „Gksz-6” és „Gksz-6-m” jelű övezet területén a Fenyő, Baross Gábor utcák és az ipari vasút által határolt tömb szabályozási terven jelölt építési sávon belül a szomszédos építési telek határától 3,75 méternél közelebb elhelyezett épületet a szomszéd telek irányába tűzfalal kell kialakítani.

A 30.§-ban hivatkozott 10. melléklet vonatkozó része a következő:

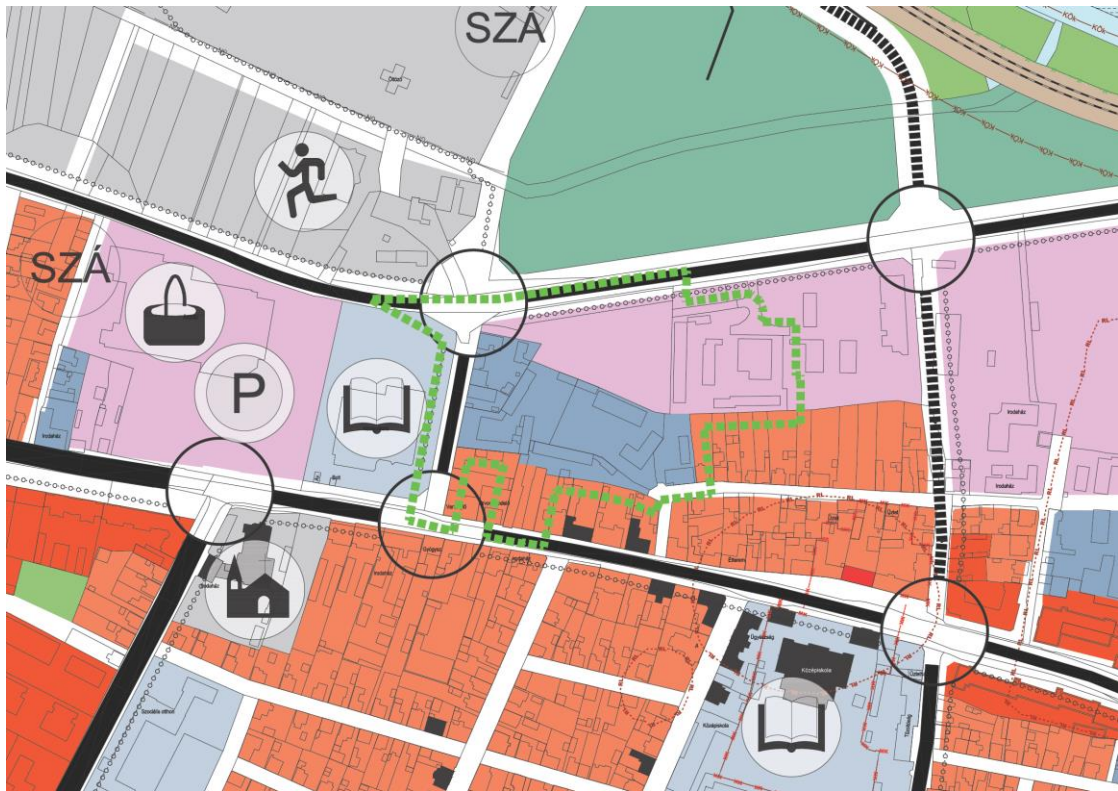
10. melléklet Kereskedelmi, szolgáltató övezet

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert megengedett legkisebb mértéke	Hátsókert megengedett legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gksz-4 Gksz-4-m	30 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m ⁽¹⁾	5,25 m	4,5 m	20 % (2)

⁽¹⁾ Műtárgyak magassága nem korlátozott.

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

A tervezett módosítással a területre vonatkozó főbb normatív előírások változatlanok maradnak, így a megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság, beépítési mód, megengedett legkisebb zöldterület mértéke sem változik. A kialakítható legkisebb telekméretek és a hátsókert mértékében van különbség.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

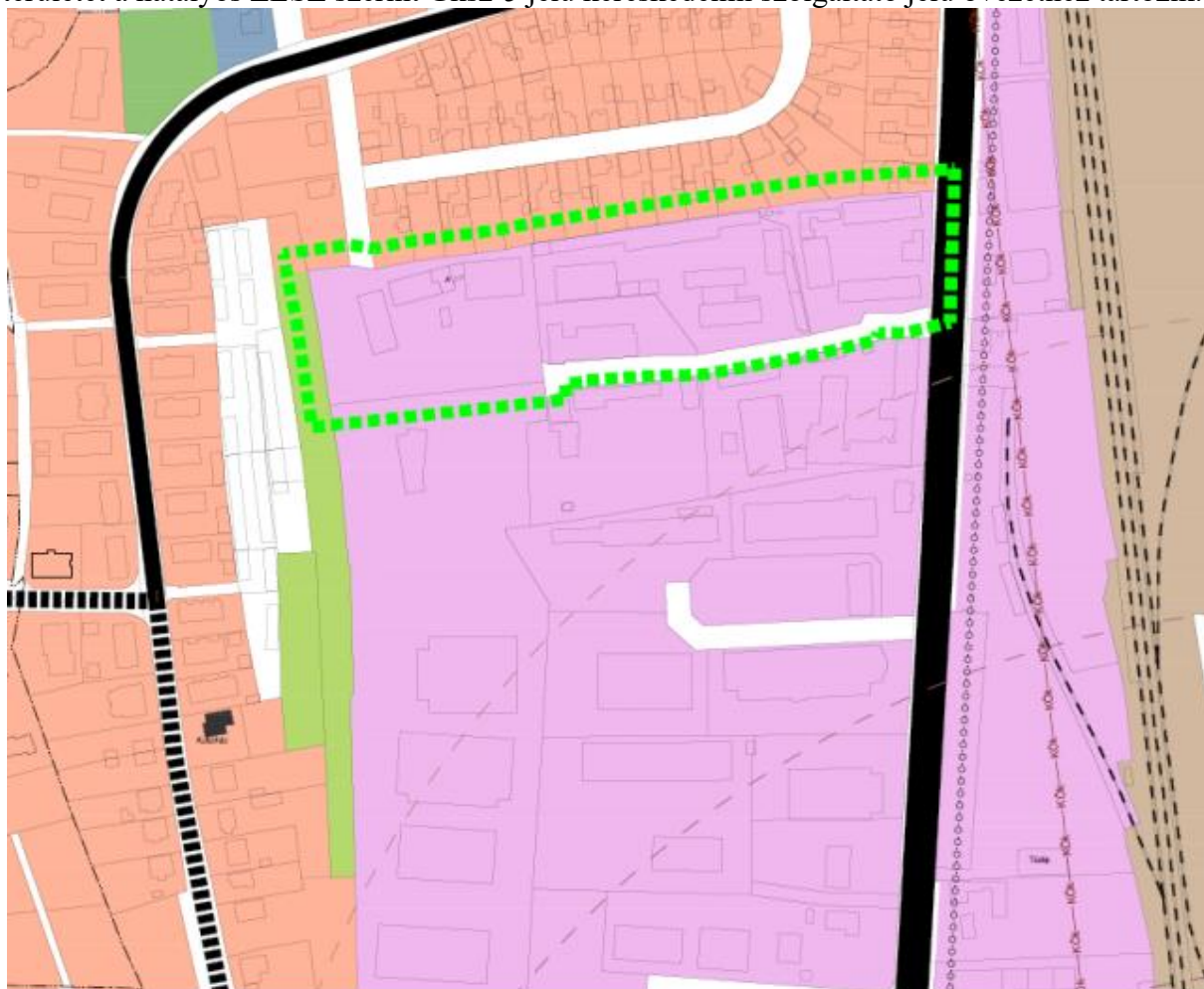
7. Bánya utcai ipari gazdasági övezetben az építési mód, illetve építési hely szabályozásának módosítása

Kérelem alapján vizsgáltuk felül a Bánya utcától északra elhelyezkedő kereskedelmi, szolgáltató övezetben található 1343/2 hrsz-ú telekre és ehhez kapcsolódóan a teljes tömb területére vonatkozó szabályozást az övezetre meghatározott építési mód és az építési helyre vonatkozóan.

A változtatással érintett terület a város déli részén elhelyezkedő gazdasági területekhez tartozik. Az egykori iparterületen létrejövő telekosztások és meglévő beépítések alapján az itt meglévő beépítési mód egységesen nem meghatározható.

- Nem feleltethető meg jelenleg az oldalhatáron álló beépítési módnak, mivel a meglévő épületek nem a kiválasztott oldalhatáron helyezkednek el. A meglévő beépítések a legtöbb esetben nem tartják be sem az oldalkertre, sem az előkertre, sem a hátsókertre vonatkozó szabályokat.
- Nem feleltethető meg a meglévő állapot a szabadon álló beépítési módnak, mert a meglévő állapot nem tartja be sem az oldalkertre, sem az előkertre, sem a hátsókertre vonatkozó szabályokat.
- Zárt sorú beépítési módúnak sem tekinthető, mert az oldalhatáron álló épületek nem tűzfalal kerültek kialakításra, illetve a meglévő épületek a legtöbb esetben nem veszik figyelembe az előkertre és a hátsókertre vonatkozó előírásokat.

A területet a hatályos ZÉSZ szerint Gksz-5 jelű kereskedelmi szolgáltató jelű övezethez tartozik.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

Kereskedelmi, szolgáltató övezet

30. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató övezet környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, mely rendeltetések között kereskedelmi, szolgáltató és szállás épület is elhelyezhető. A szállás épületek közül a munkásszállások elhelyezhetőségét az egyes övezeti jelekben „-m” kiegészítő kód rögzíti. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető. Önálló lakó rendeltetésű épület nem létesíthető.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 10. melléklet tartalmazza.

(3) A „Gksz-2”, „Gksz-2-m”, „Gksz-4”, „Gksz-4-m”, „Gksz-5”, „Gksz-5-m”, „Gksz-6”, „Gksz-6-m”, „Gksz-7-m”, „Gksz-8-m”, „Gksz-9” jelű övezetekben a telek utcafrontján az épület elhelyezését az út kezelőjével egyeztetve kell meghatározni, illeszkedve a környezet beépítéséhez.

(4) A „Gksz-6” és „Gksz-6-m” jelű övezet területén a Fenyő, Baross Gábor utcák és az ipari vasút által határolt tömb szabályozási terven jelölt építési sávon belül a szomszédos építési telek határától 3,75 méternél közelebb elhelyezett épületet a szomszéd telek irányába tűzfallal kell kialakítani.

A 30.§-ban hivatkozott 10. melléklet vonatkozó része a következő:

10. melléklet

Kereskedelmi, szolgáltató övezet

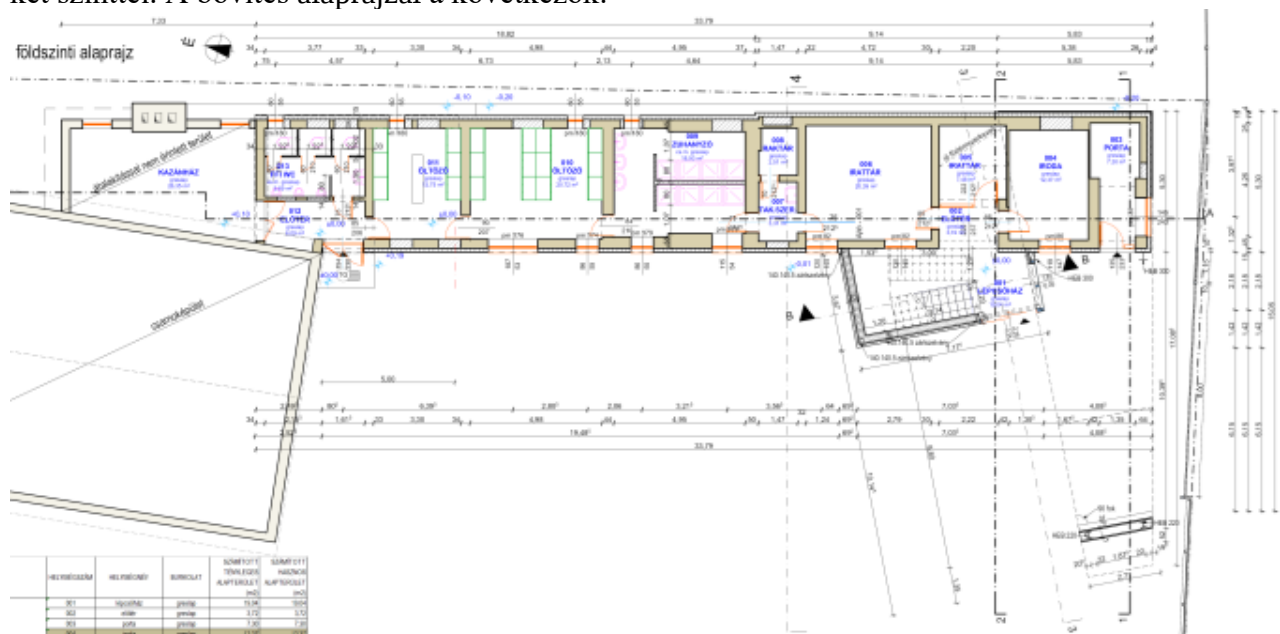
	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert megengedett legkisebb mértéke	Hátsókert megengedett legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gksz-5 Gksz-5-m	30 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: -14,0 m Épületmagasság: -12,5 m ⁽¹⁾	6,25 m	5 m	20 % ⁽²⁾

(1) Műtárgyak magassága nem korlátozott.

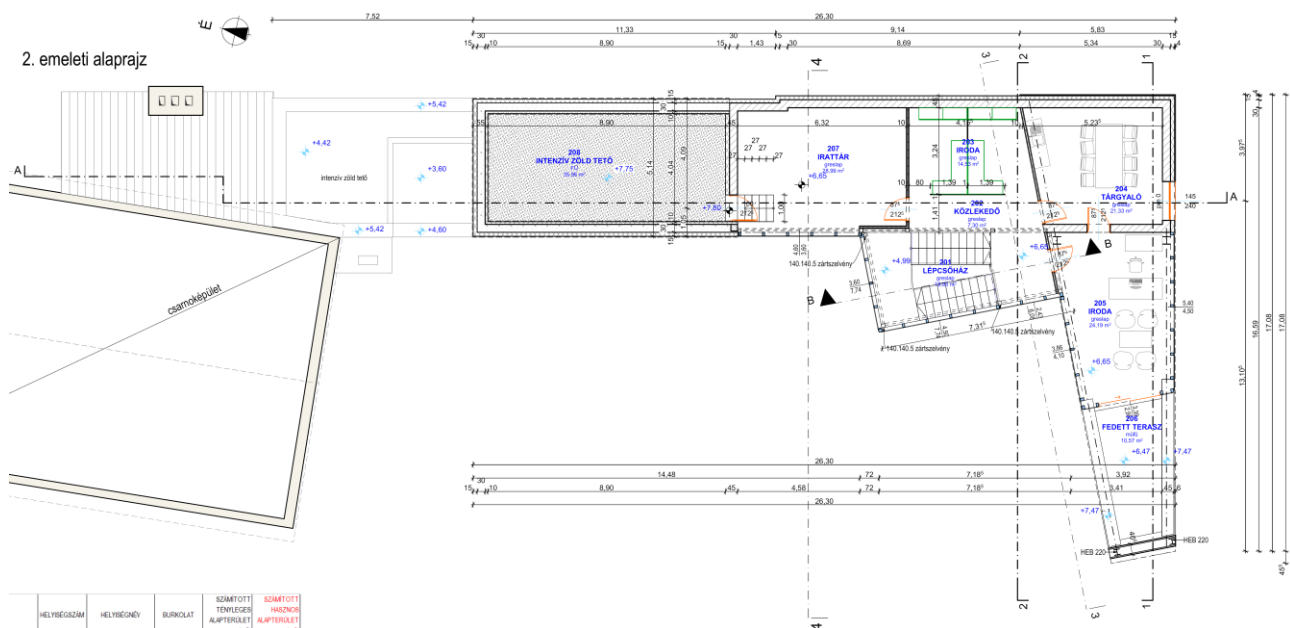
(2) A kialakítható legkisebb zöldfelület területének 75%-án a zöldfelület fásítása kötelező.

Mivel az érintett területen a meglévő beépítés nem feleltethető meg egyik beépítési módnak sem, ezért egyedileg szükséges szabályozni a területen az építési helyet úgy, hogy a tervezett módosítás során a beépítési mód oldalhatáron álló lesz. Az oldalhatáron álló beépítési mód mellett a telkeken egyedileg kerülnek meghatározásra építési helyek, a jellemző tűztávolságok és telepítési távolságok figyelembe vételével. A tűztávolságok meghatározásához tűzvédelmi munkarész készült.

A módosítást kezdeményező Gépsystem Kft. a 1343/2 hrsz-ú telkén keleti telekhatár mentén elhelyezkedő épületéhez egy kapuépítményt tervez hozzáépíteni, illetve az épület bővítését tervezik két szinttel. A bővítés alaprajzai a következők:



tervezett bővítés földszinti alaprajza



tervezett bővítés 2. emeleti alaprajza

Tervezett módosítás

A tervezett módosítás során a 1343/2 hrsz-ú ingatlan tömbjét egy új övezetbe soroljuk. Ezen új övezet a jelenlegi Gksz-5 jelű övezettel megegyező normatív előírásokat tartalmaz a beépítési mód, valamint az oldalkert és a hátsókert megengedett legkisebb mértékének meghatározása kivételével. A terület beépítési módja a korábban leírtaknak megfelelően oldalhatáron álló lesz. Az új övezet a Gksz-10-m, melyre vonatkozóan a normatív előírások a következők lesznek:

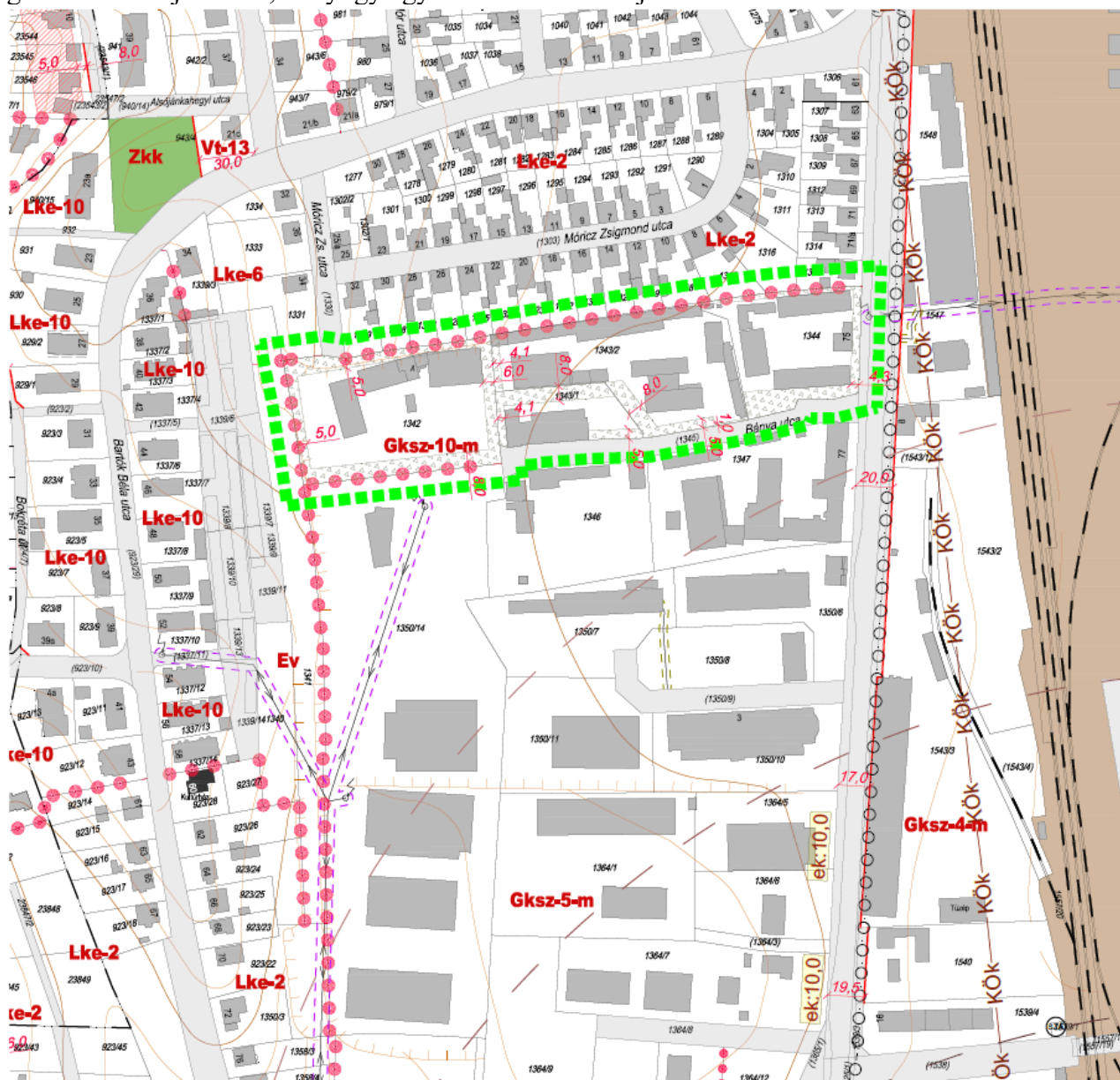
	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert megengedett legkisebb mértéke	Hátsókert megengedett legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gksz-10-m	30 m, 3000 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	50 %	Homlokzatmagasság: -14,0 m Épületmagasság: -12,5 m ⁽¹⁾	szabályozási terven jelölt építési hely szerint	szabályozási terven jelölt építési hely szerint	20 % (²)

Az övezeti átsoroláson túl a telkekre egyedileg kerül jelölésre - a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. Kormányrendelet 6. mellékletében található jelmagyarázat szerint - „a telek be nem építhető része”. A ZÉSZ 5. § szakaszában rögzítésre kerül, hogy a telek be nem építhető részeként szabályozott területén új építményt elhelyezni, meglévőt bővíteni nem lehet.

A telek be nem építhető részének meghatározásakor figyelembe vettük a meglévő épületállomány elhelyezkedését és minőségét, illetve szempont volt az, hogy a meglévő és tervezett épületek egymástól a 8 méteres tűztávolságot megtartsák. Ahol ez nem volt lehetséges, ott azon meglévő épület épületrésze került az építési helyen kívülre, mely rosszabb állapotban van, vagy esetlegesen az épületet időközben elbontották.

A 1343/2 hrsz-ú telek esetében a meglévő ingatlanok bővítése, fejlesztése tervezett, míg a 1344 hrsz-ú telken lévő épületek állapota sem zárja ki azt, hogy a jövőben felújításra kerüljenek. Ennek megfelelően jelöltük ki a telek be nem építhető részét, így a tűztávolságon belül elhelyezkedő épületek tűzgáttal (tűzfallal) alakíthatók ki.

A településrendezési tervek módosítását kérelmező vállalkozás tervezett bővítéssel érintett 1342/2 hrsz-ú telken az előkert egyedileg kerül szabályozásra a meglévő állapothoz és a tervezett fejlesztéshez igazodva. A fejlesztéssel érintett szakaszon az előkert 5 méterről a meglévő állapothoz igazodva kerül jelölésre, mely így egy méteres előkertet jelent.



tervezett szabályozási terv részlet

8. Forest Hungary Kft. Telephelyéhez csatlakozó területen gazdasági övezet módosítása

Kérelem alapján vizsgáltuk felül a Hock János utca menti gazdasági területekre vonatkozó szabályozást. A vállalkozás a tulajdonában álló 4553/15 hrsz-ú telkükön meglévő épület bővítését tervezik részben a szintén tulajdonukban lévő 4554/5 hrsz-ú telek igénybevételeivel. A fejlesztés megvalósításához a telkek összevonása szükséges, mely telekalakításnak gátat szab a telkek között húzódó övezethatár és területfelhasználási határ.

A módosítással érintett terület a város nyugati gazdasági területeihez tartozik, a Hock János utca és a Bíbor utca kereszteződésétől délkeleti irányban található. A tömb nyugati részén ipari gazdasági területfelhasználású területeket jelölnek a településrendezési tervek, míg a keleti részen kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználású területek helyezkednek el. E területeket a szabályozási terv a Gip-2 jelű övezetbe, illetve a Gksz-3 jelű övezetbe sorolja.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

Az érintett övezetekre vonatkozóan a hatályos építési szabályzat a következőket határozza meg:

Kereskedelmi, szolgáltató övezet

30. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató övezet környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, mely rendeltetések között kereskedelmi, szolgáltató és szállás épület is elhelyezhető. A szállás épületek közül a munkásszállások elhelyezhetőségét az egyes övezeti jelekben „-m” kiegészítő kód rögzíti. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető. Önálló lakó rendeltetésű épület nem létesíthető.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 10. melléklet tartalmazza.

(3) A „Gksz-2”, „Gksz-2-m”, „Gksz-4”, „Gksz-4-m”, „Gksz-5”, „Gksz-5-m”, „Gksz-6”, „Gksz-6-m”, „Gksz-7-m”, „Gksz-8-m”, „Gksz-9” jelű övezetekben a telek utcafrontján az épület elhelyezését az út kezelőjével egyeztetve kell meghatározni, illeszkedve a környezet beépítéséhez.

(4) A „Gksz-6” és „Gksz-6-m” jelű övezet területén a Fenyő, Baross Gábor utcák és az ipari vasút által határolt tömb szabályozási terven jelölt építési sávon belül a szomszédos építési telek határától 3,75 méternél közelebb elhelyezett épületet a szomszéd telek irányába tűzfalal kell kialakítani.

A 30.§-ban hivatkozott 10. melléklet vonatkozó része a következő:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert megengedett legkisebb mértéke	Hátsókert megengedett legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gksz-3 Gksz-3-m	50 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m	5,25 m	4,5 m	20 % (2)

Ipari övezet **31. §**

(1) Az ipari övezet gazdasági célú elsősorban ipari építmények elhelyezésére szolgál.

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

(3) A „Gip-3” jelű környezetre jelentős hatást gyakorló ipari övezet a különlegesen veszélyes (pl. tűz- és robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. Az övezet területén lakás nem helyezhető el.

(4) A „Gip-1”, „Gip-1-m”, „Gip-2”, „Gip-2-m”, „Gip-4-m”, „Gip-5”, „Gip-6”, „Gip-6-m”, „Gip-7-m” és „Gip-8-m” 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. A munkásszállások elhelyezhetőségét az egyes övezeti jelekben „-m” kiegészítő kód rögzíti.

(5) Az ipari övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 11. melléklet tartalmazza.

A 31.§-ban hivatkozott 11. melléklet vonatkozó része 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-2 Gip-2-m	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m ⁽¹⁾	5 m	25 % ⁽²⁾

⁽¹⁾ Műtárgyak és technológiai építmények magassága nem korlátozott.

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

A változtatással érintett terület régészeti lelőhelyen található. Az övezetek déli része, így a 4553/15 hrsz-ú telek déli része is a felszínmozgás veszélyes területek közé tartozik. E területek jelenleg beépítetlenek, illetve a tervezett fejlesztések sem e területen valósulnak meg.

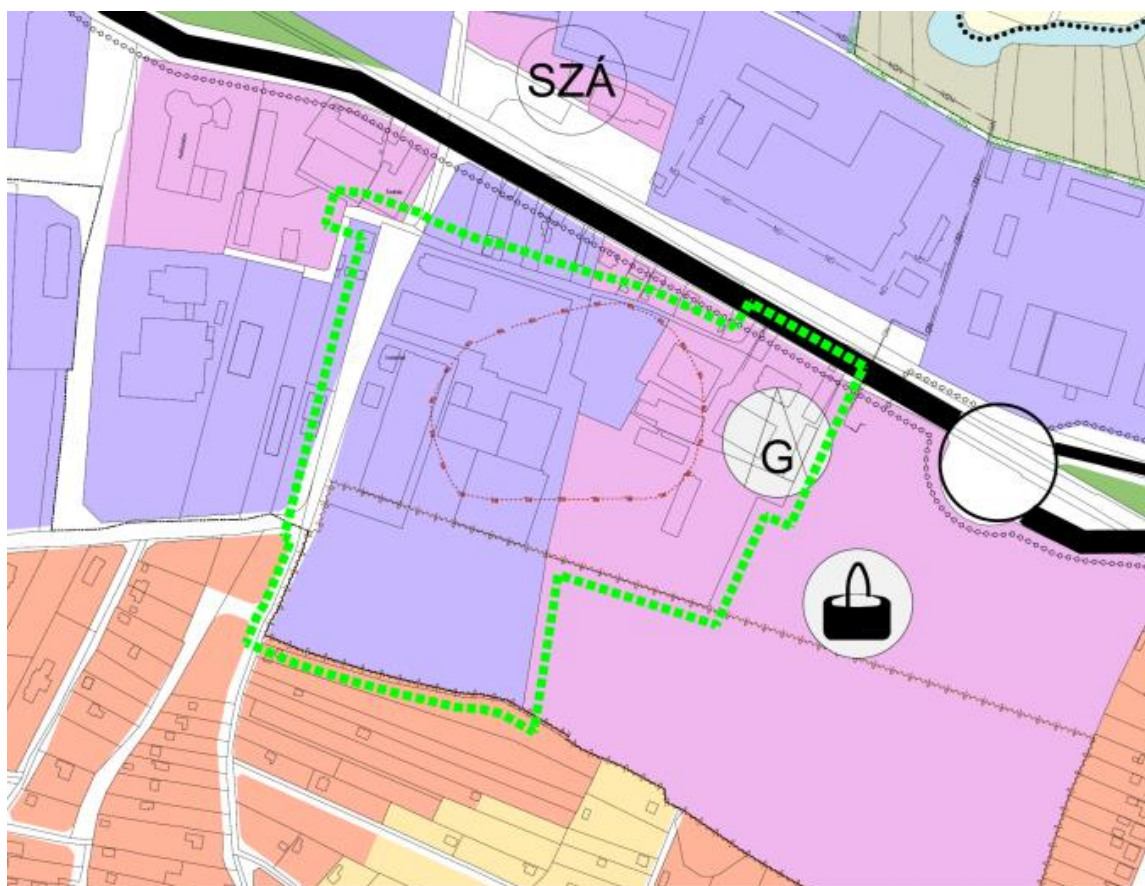
A hatályos szabályozási terv a területekre vonatkozóan a Hock János utca felől 10 méteres előkertet állapít meg.

A Forest Hungary Kft. telephelyétől keletre városfejlesztési szándék egy nagyobb bevásárlóközpont létrehozása a keleti városrészben található bevásárlóközpontok ellensúlyozásaként. E fejlesztési terület jelenleg beépítetlen. Meglévő beépítés a kereskedelmi, szolgáltató övezetben annak nyugati részén található, a bővítési szándékkal érintett 4554/5 hrsz-ú telket nagyrészt keletről körbevéve. A változtatási szándékkal érintett telek beékelődve helyezkedik el beépítetlenül a beépített telkek között.

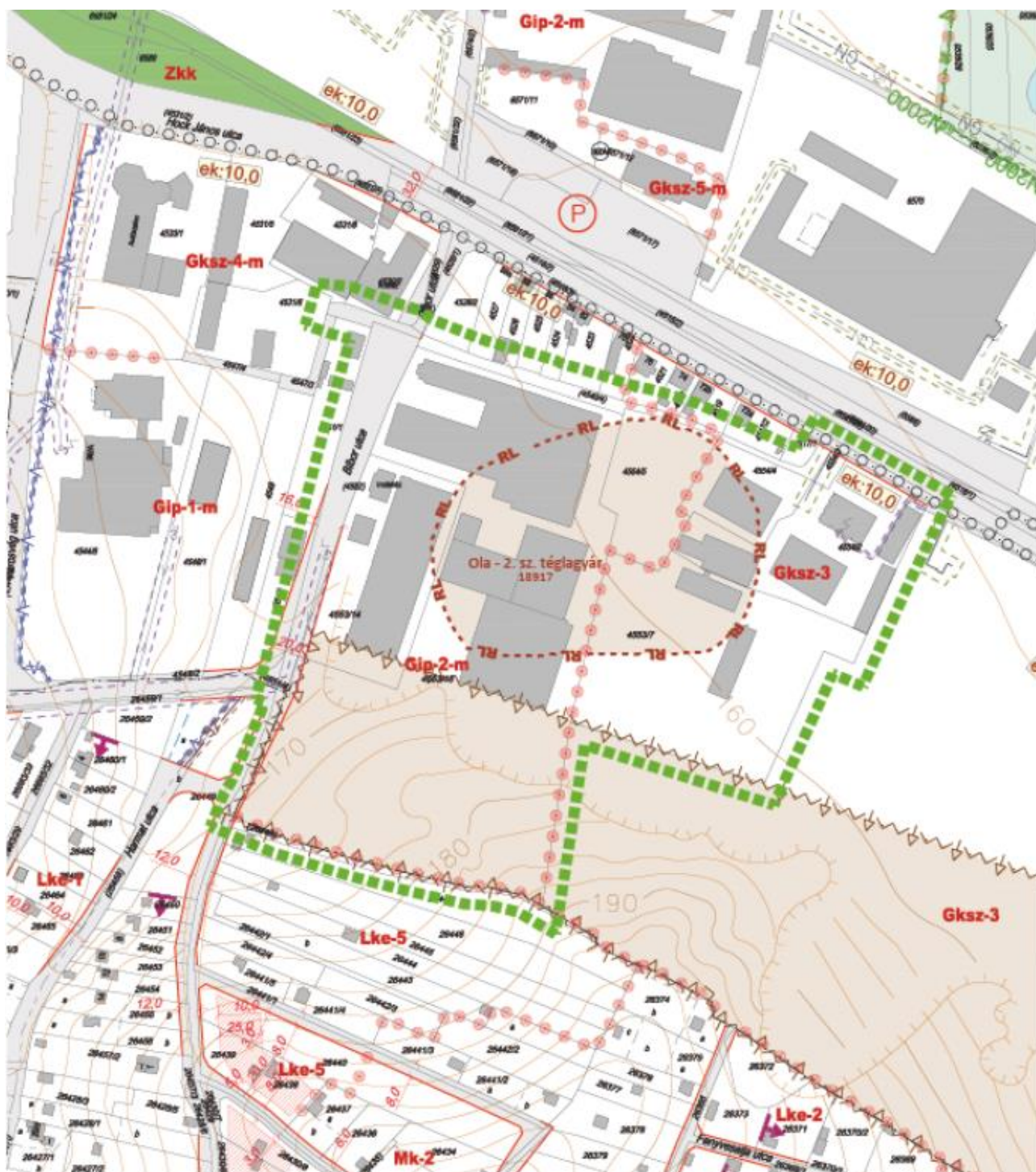
Mindez alapján elmondható, hogy a bemutatott városfejlesztési cél megvalósítását e módosítás nem fogja befolyásolni.

Tervezett módosítás

A módosítás során javasolt a 4554/5 hrsz-ú telket a kereskedelmi, szolgáltató övezetből az ipari gazdasági területek közé sorolni annak érdekében, hogy a településrendezési tervek módosítását kezdeményező vállalkozás a keleti irányba bővíthessen. A telek ipari gazdasági területek közé való átsorolásával az övezethatár a továbbiakban nem fogja akadályozni a telekalakítást, így a tervezett bővítés megvalósíthatóvá válik.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

9. Nekeresd, Kék Madár Lakópark tömbjében a kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területfelhasználás lakóterületbe történő átsorolásának vizsgálata

Az Egervári út mentén tervezett lakóterületi fejlesztés megvalósítása érdekében kezdeményezte a fejlesztés beruházója a településrendezési tervek módosítását. A lakóterületi fejlesztés a 7520/4 hrsz-ú telek igénybevételével tervezett, mely a terület kereskedelmi, szolgáltató besorolásában nem megvalósítható.

A változtatással érintett 7520/4 hrsz-ú telek a 76-os számú főút külterületi szakasza mentén elhelyezkedő belterületi ingatlan. A terület a hatályos ZÉSZ szerint Gksz-4-m jelű kereskedelmi, szolgáltató övezetbe sorolt.

A hatályos településrendezési tervek alapján látható, hogy a terület nagy részét érinti az országos főútvonal mentén jelölt védőtávolság 100 méter szélességben, valamint a főút mentén 30 méteres előkertet ír elő. A 7520/4 hrsz-ú telek északi részén 20 méter szélességben kötelező telken belüli fásítás szerepel a szabályozási terven.



hatályos településszerkezeti terv részlet

A ZÉSZ szerint a Gksz-4-m jelű övezetre vonatkozó előírások:

Kereskedelmi, szolgáltató övezet

30. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató övezet környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, mely rendeltetések között kereskedelmi, szolgáltató és szállás épület is elhelyezhető. A szállás épületek közül a munkásszállások elhelyezhetőségét az egyes övezeti jelekben „-m” kiegészítő kód rögzíti. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető. Önálló lakó rendeltetésű épület nem létesíthető.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 10. melléklet tartalmazza.

(3) A „Gksz-2”, „Gksz-2-m”, „Gksz-4”, „Gksz-4-m”, „Gksz-5”, „Gksz-5-m”, „Gksz-6”, „Gksz-6-m”, „Gksz-7-m”, „Gksz-8-m”, „Gksz-9” jelű övezetekben a telek utcafrontján az épület elhelyezését az út kezelőjével egyeztetve kell meghatározni, illeszkedve a környezet beépítéséhez.

(4) A „Gksz-6” és „Gksz-6-m” jelű övezet területén a Fenyő, Baross Gábor utcák és az ipari vasút által határolt tömb szabályozási terven jelölt építési sávon belül a szomszédos építési telek határától 3,75 méternél közelebb elhelyezett épületet a szomszéd telek irányába tűzfalal kell kialakítani.

A 30.§-ban hivatkozott 10. melléklet vonatkozó része a következő:

Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert megengedett legkisebb mértéke	Hátsókert megengedett legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke

Gksz-4 Gksz-4-m	30 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság g: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m ⁽¹⁾	5,25 m	4,5 m	20 % (2)
----------------------------------	------------------------------	-----------	------------------	------	---	--------	-------	-------------

(1) Műtárgyak magassága nem korlátozott.

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



hatályos szabályozási terv részlet

A lakóterületi fejlesztés megvalósítása a 7520/4 hrsz-ú telektől nyugati irányba található, részben beépítetlen kisvárosias lakóterületekkel egy egységben tervezett. A fejlesztéshez programterv készült:

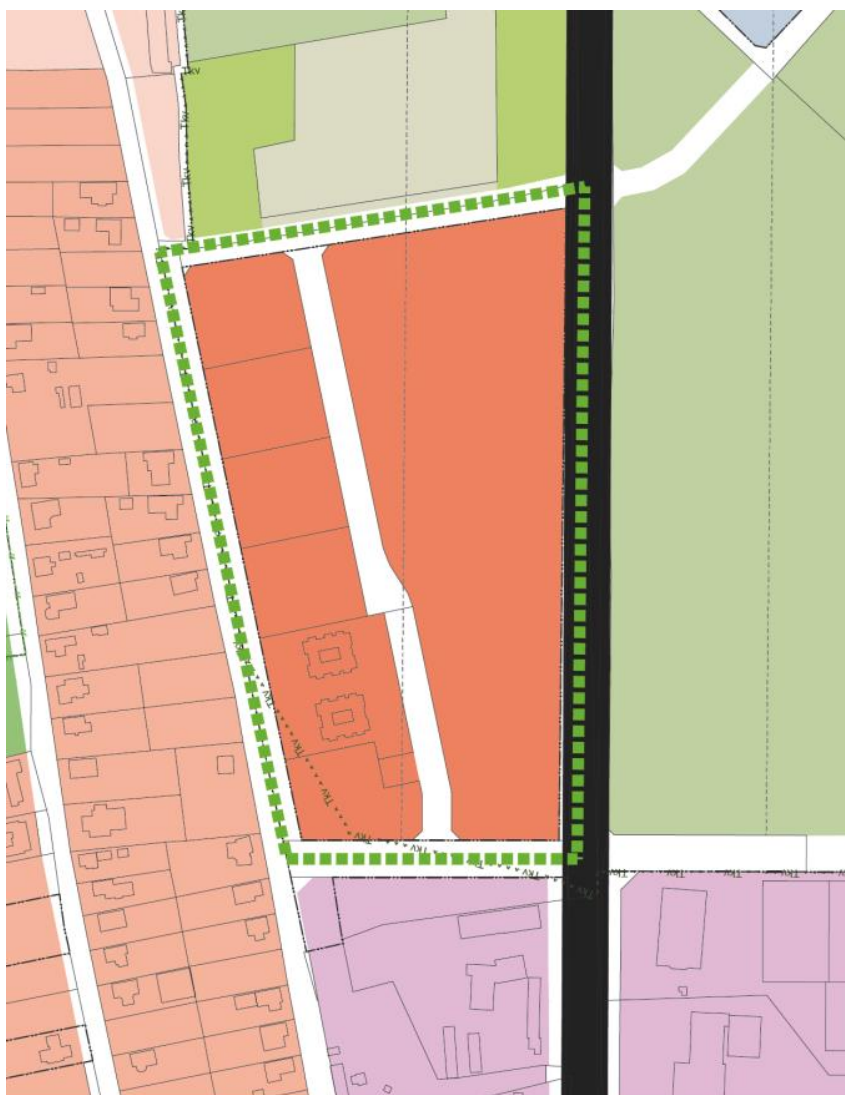


tervezett módosítás

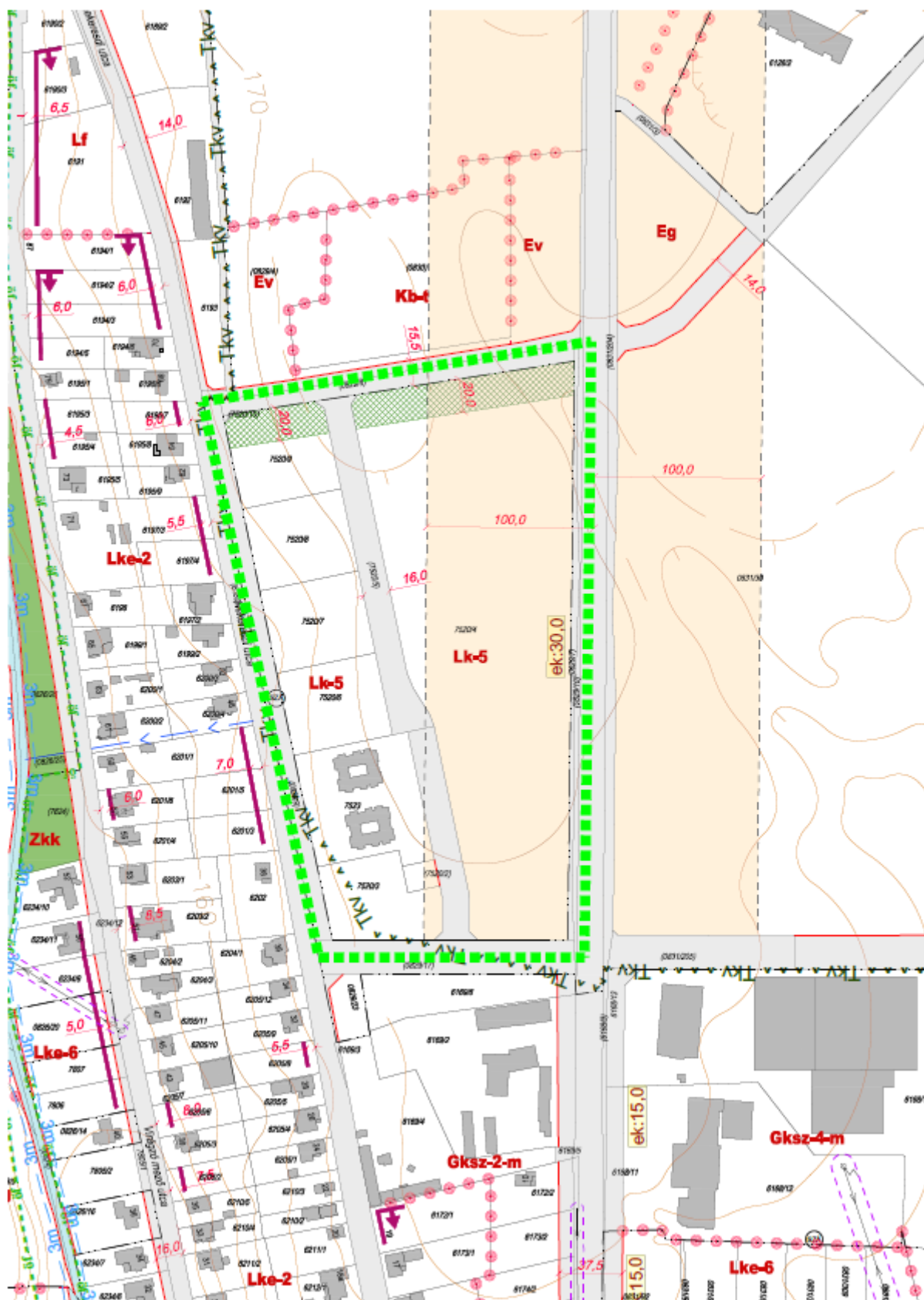
A tervezett lakóterületi fejlesztés megvalósítása érdekében a 7520/4 hrsz-ú telek kereskedelmi, szolgáltató övezetből az Lk-5 jelű kisvárosias lakóövezetbe kerül átsorolásra. A hatályos szabályozásban szereplő, 30 méterben meghatározott előkert fenntartása továbbra is indokolt.

Az övezetre vonatkozóan így a következő normatív előírások lesznek érvényesek:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lk-5	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	30 %



tervezett településszerkezeti terv részlet



10. A városi uszoda területét érintően a szabályozás módosítása tervezett autóbusz parkoló kialakításához kapcsolódóan

A módosítás célja az uszoda déli részén tervezett autóbusz parkoló kialakíthatósága érdekében a Göcseji út közlekedési területének szélesítése.

Az uszoda területét a hatályos településrendezési eszközök különleges beépítésre szánt területfelhasználású területként jelöli, melyet a szabályozási terv a K-sf-2 jelű strand és uszoda, termálfürdő, kemping övezetbe sorol. Az övezetre vonatkozóan a város helyi építési szabályzata szerint:

Különleges övezet

33.§

(1) A különleges övezetek szabályozási terven szereplő jelét és rendeltetését a 14. melléklet 1. pontja tartalmazza.

(1a) A különleges övezetekben azok rendeltetéséhez tartozó építmények és a rendeltetést kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) A különleges övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 14. melléklet 2. pontja tartalmazza.

Részlet a 14. melléklet 1. pontjából:

övezeti jel	<i>elhelyezhető rendeltetés</i>
K-sf-2	<i>strand és uszoda, termálfürdő, kemping</i>

Részlet a 14. melléklet 2. pontjából:

	<i>Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület</i>	<i>Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület</i>	<i>Beépítési mód</i>	<i>Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke</i>	<i>Megengedett legnagyobb beépítési magasság</i>	<i>Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke</i>
K-sf-2	<i>nem korlátozott</i>	<i>kialakult</i>	<i>szabadon álló</i>	<i>40 %</i>	<i>Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m</i>	<i>30 %</i>

A hatályos szabályozási terven látható, hogy a tömb déli oldalán, a Göcseji utca felől az előkert 0 méterben került meghatározásra. A Göcseji utca uszoda menti szakasza a hatályos tervek alapján nem egyforma szélességű, mivel a nyugati részen a meglévő buszmegállónál kiszélesedik a közlekedési terület.



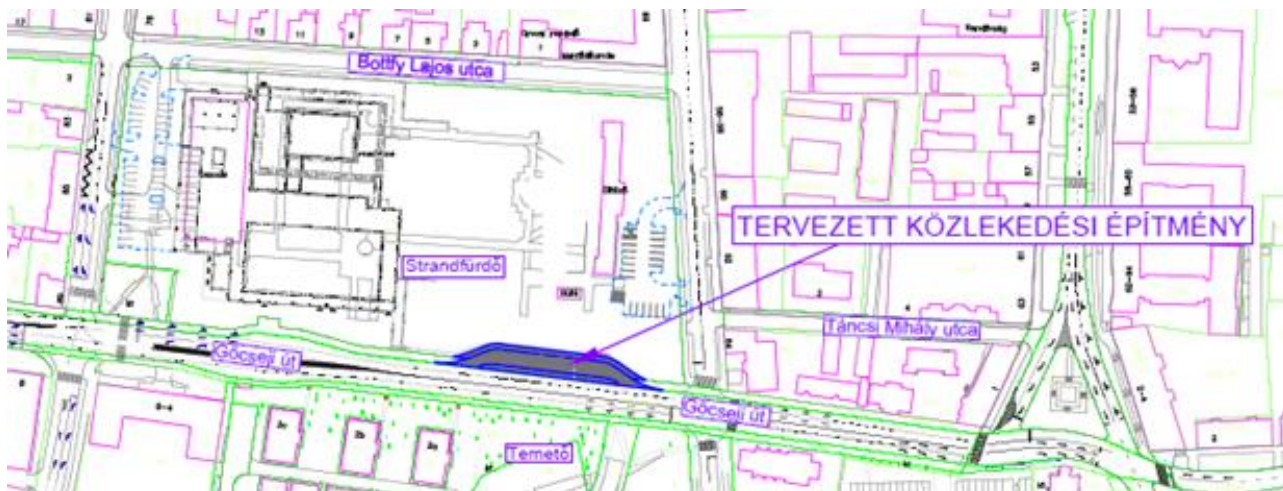
hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

Tervezett módosítás

Az módosítással érintett területen folyamatban van az uszoda fejlesztése, bővítése. E fejlesztéshez kapcsolódóan szükségessé vált a szabályozás módosítása, mivel a tervezett autóbusz parkoló a jelenlegi közlekedési területen nem fér el. A közlekedési építmény közterületen való megvalósulása érdekében a közlekedési területek szélesítése szükséges.



tervezett közlekedési építmény elhelyezkedése

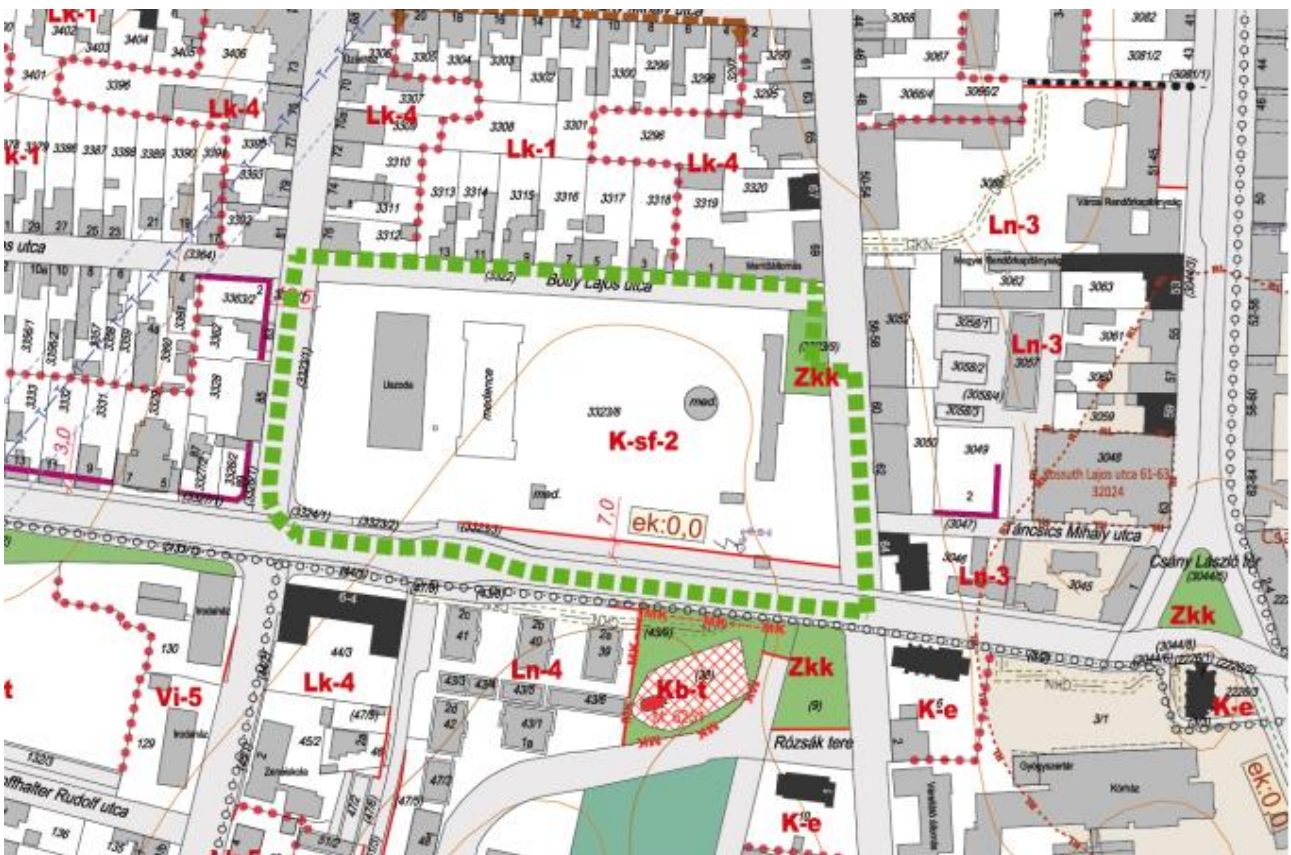
A tervezett közterületi határ akként tervezett, hogy a meglévő autóbuszmegálló és a tervezett autóbusz parkoló létesítése miatti helyigényeket közlekedési területen biztosítsa. Mindemellett az egyenes, szabályos jövőbeni telekhatárok kialakítása érdekében nemcsak a közvetlenül a fejlesztéshez szükséges területeket, hanem további területek átsorolása is szükséges a következők szerint:



tervezett közlekedési építmény és a tervezett szabályozási vonal



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

Az eljárás ismertetése

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.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 268/2020. (XI.19.), 16/2021. (II.11.), 154/2021. (V.25.), 184/2021. (VI.17.), 201/2021. (VII.20.), 212/2021. (VIII.12.) határozatokkal döntött az előterjesztés I/1-10. pontjaiban meghatározott módosításokról, illetve a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításokról.

A településrendezési eszközök tervezett módosításának egyeztetése a Kormányrendelet 32.§ (6) c) pontja alapján tárgyalásos eljárás keretei között folyamatban van.

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 egyeztetési eljárás 2021. szeptember 28-án lezárult.

A beérkezett írásos észrevétel és a partnerségi egyeztetés jegyzőkönyvének megismeréséről és elfogadásáról a Műszaki Bizottság 37/2021. (X.05.) határozatában átruházott hatáskörben döntött.

A településrendezési eszközök módosításának véleményezési dokumentációját az állami főépítész részére megküldtük, mely alapján az érintett államigazgatási szervek meghívásával 2021. október 7-én egyeztetést tartott. Az egyeztetésen a módosítási pontok közül a 7. és a 9. pontokra vonatkozóan hangzott el egyet nem értő, illetve kiegészítő vélemény, valamint a véleményezési dokumentáció 51. oldalán hiányzó „nem” szó pótlását kéri az állami főépítész.

A Bánya utcától (7. pont) északra elhelyezkedő tömbben a véleményezési dokumentáció építési helyet jelölt ki, mely a szabályozási terven kék sraffozással került feltüntetésre. A Kormányrendelet 6. melléklete tartalmazza a településrendezési eszközök jelmagyarázatát, mely az építési hely elemet piros sraffozással ábrázolja alternatív jelölési lehetőség nélkül, kötelező elemként. A hatályos ZÉSZ az építési sávot jelöli piros sraffozással, ezért a szabályozási elem felülvizsgálata szükséges, mely az átfogó módosítás során valósulhat meg. A fentiek értelmében a Bánya utca jelen módosításakor a szabályozási terven nem az építési hely kerül jelölésre, hanem a Kormányrendelet jelmagyarázata szerinti jelölés, a telek be nem építhető része, mellyel összhangban a ZÉSZ 5.§ szakasza kiegészítésre kerül.

A nekeresdi Kék madár lakópark tömbjében (9. pont) tervezett módosítással kapcsolatban az állami főépítész és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park is kérte, hogy az ingatlanok északi telekhatárán a hatályos szabályozási terven szereplő telken belüli kötelező fásítás ne kerüljön törlésre mind a lakóterületek, mind az északra elhelyezkedő hősi temető védelme érdekében.

A véleményezési dokumentációt az állami főépítész kérése alapján javítottuk.

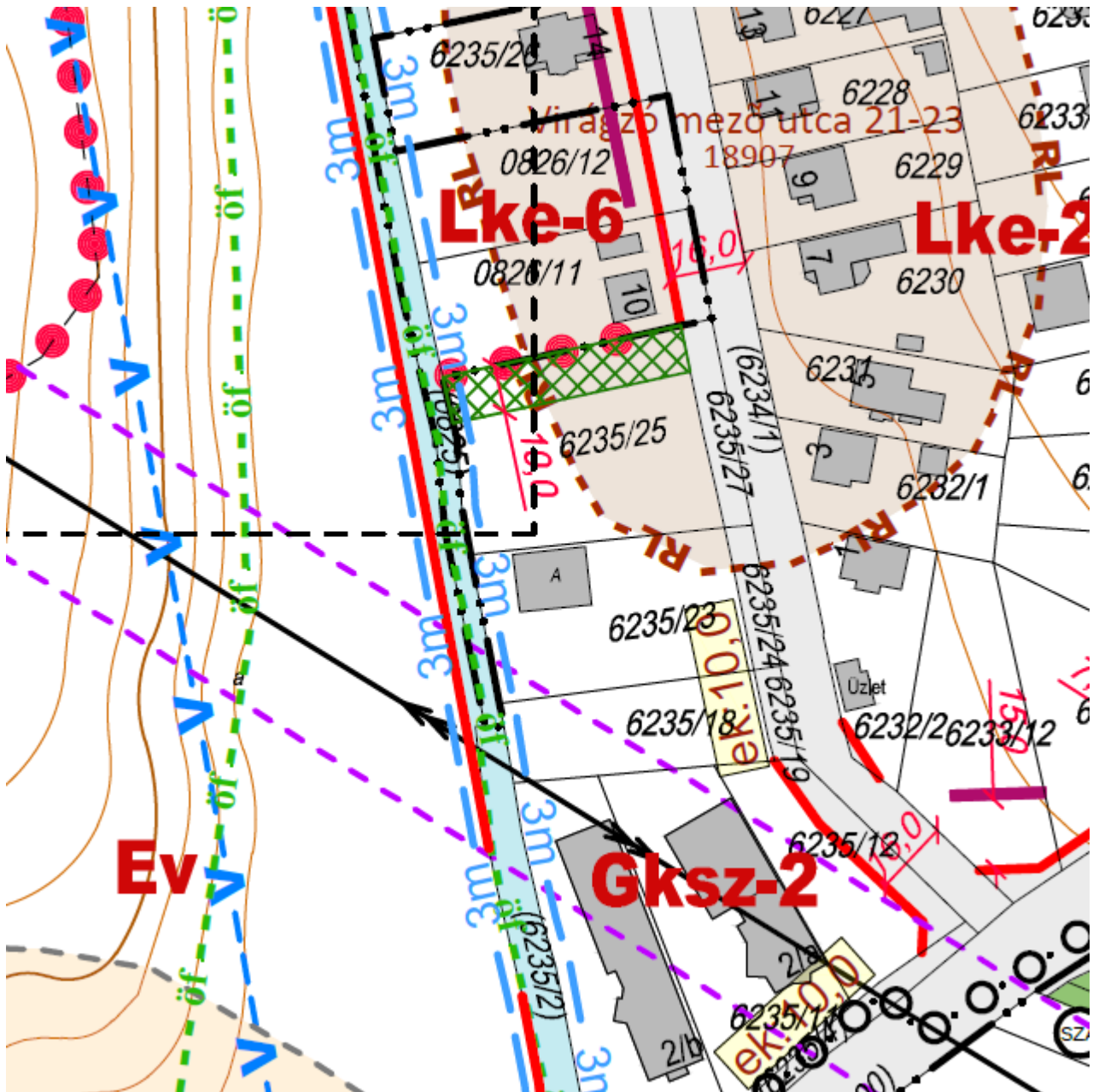
Az észrevételeket elfogadva az átdolgozott módosítási pontokat tartalmazó záró dokumentációt az állami főépítész részére megküldjük.

Az egyeztető tárgyalásról szóló jegyzőkönyv valamint a záró dokumentáció a közgyűlésen tekinthető meg, az állami főépítész záró szakmai véleménye a közgyűlésen kerül ismertetésre.

A településszerkezeti terv módosításának leírását az előterjesztés 1. melléklete, a településszerkezeti tervlap részleteket az előterjesztés 2. melléklete, a szabályozási tervlap szelvényeket a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

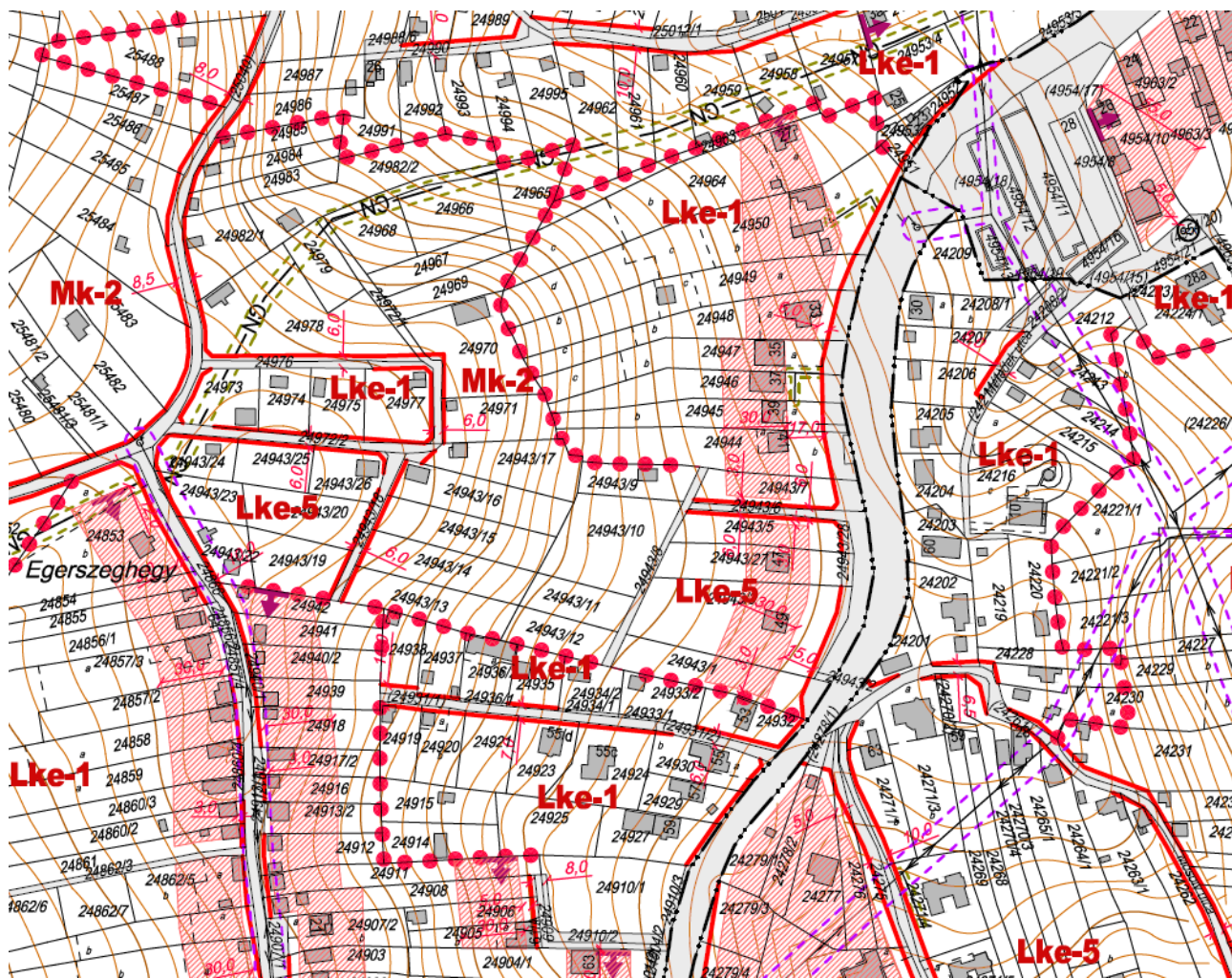
hatályos szabályozási terv

Lakossági kérelem alapján felül kell vizsgálni a Virágzó mező utca déli részén lévő 6235/18 és 6235/23 hrsz-ú ingatlanok beépítési módját. Az ingatlanok a hatályos ZÉSZ szerint Gksz-2 jelű övezetben találhatók, melynek beépítési módja szabadon álló, a tömbben lévő épületek oldalhatáron álló beépítési módúak.



hatályos szabályozási terv

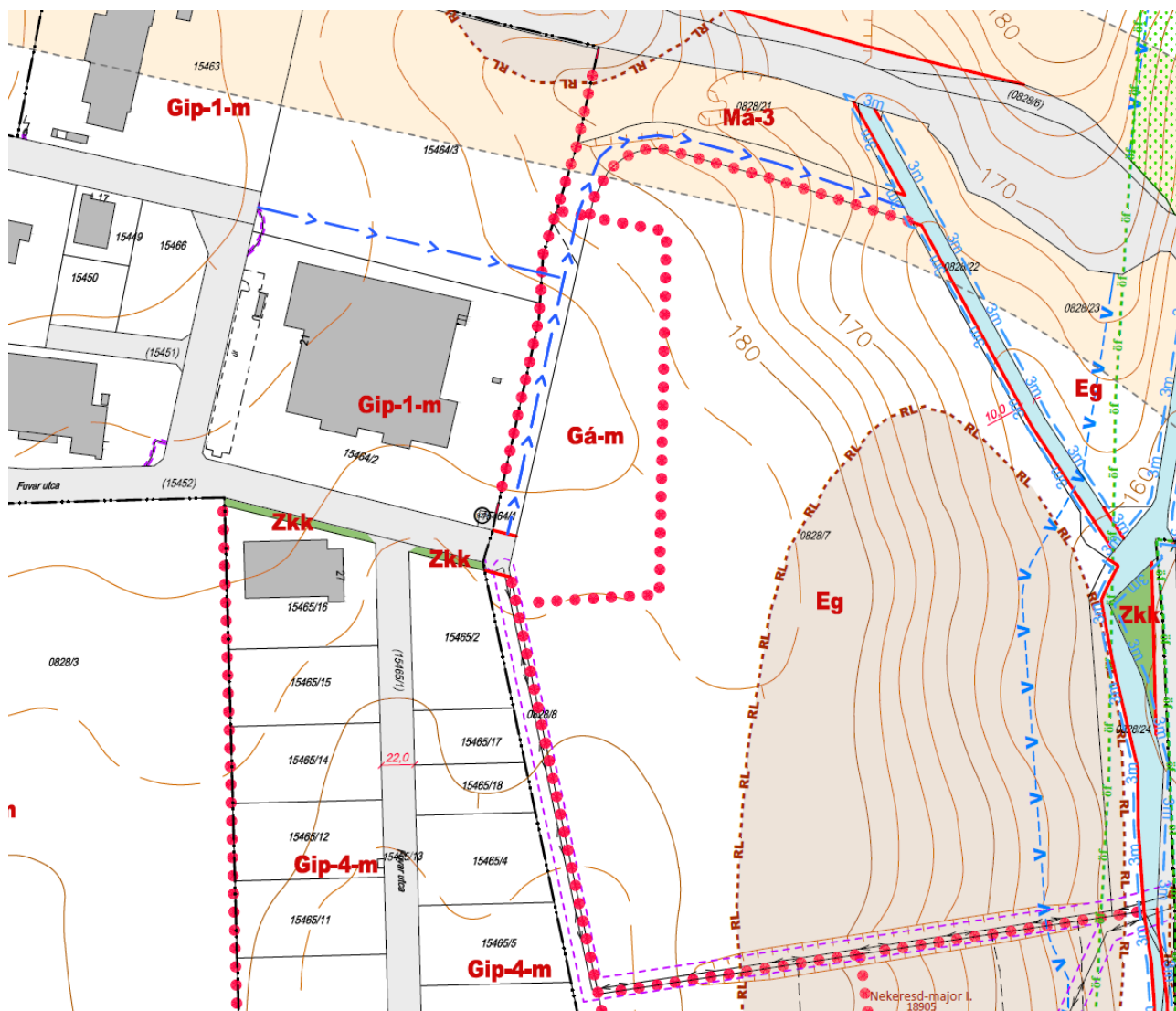
3. Becsali, 24943/13, 24943/14, 24943/15 hrsz-ú ingatlanok kertvárosias lakóövezetbe sorolása
 Lakossági kérelem alapján szükséges felülvizsgálni a 24943/13, 24943/14, 24943/15 hrsz-ú ingatlanok kertes mezőgazdasági rendeltetésű, beépítésre nem szánt övezetből kertvárosias lakóövezetbe történő sorolását.



hatályos szabályozási terv

4. Északi Ipari Park keleti részén a szabályozás módosítása

A 0828/68 hrsz-ú ingatlanon a Zalmon Kft. lazac tenyésztésére alkalmas üzem létesítését tervezi. A technológia változása miatt nagyobb épület létrehozása szükséges az övezeti előírások módosítása nélkül nagyobb telekterület meghatározásával, melyhez az övezethatárt módosítani kell.



hatályos szabályozási terv

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Eljr.) 7.§-a szerint a településterv módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és településtervet alátámasztó javaslat készíti elő, melyek tartalmát – az Eljr. -ben meghatározottak figyelembe vételével – a település főépítész, vagy a főépítész egyetértésével a településtervező határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. A feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia. Az I. pontban ismertetett módosítási helyszínekhez tartozó feljegyzést az előterjesztés 3. melléklete tartalmazza.

A Műszaki Bizottság az előterjesztést a 38/2021. (X.05.) határozatában egyhangúlag - 13 igen szavazattal - elfogadásra javasolta.

A Gazdasági Bizottság a 39/2021. (X.06.) határozata alapján az előterjesztést 10 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság az előterjesztést megtárgyalta és 52/2021. (X.04.) határozatával 5 igen szavazattal, 2 tartózkodás mellett a közgyűlésnek elfogadásra javasolta.

Hatásvizsgálat

1. Társadalmi hatások

A rendelet módosításával a tervezett beruházások mielőbb megvalósulhatnak, új munkahelyek létesülhetnek.

2. Gazdasági hatások

Az új jogalkotás következtében az érintett ingatlanokon elindulhatnak a tervezett munkahelyteremtő beruházások.

3. Környezeti hatások

Az új szabályozásnak környezeti hatása nincs.

4. Egészségi következmények

Az új szabályozásnak egészségügyi következménye nincs.

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.1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése feladat- és hatáskörében eljárva a településrendezési eszközök előterjesztés szerinti módosításához kapcsolódóan környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

I.2. 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 1. melléklete, valamint a Településszerkezeti Tervét az előterjesztés 2. melléklete szerinti tartalommal.

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

Határidő: 2021. november 15.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési tervek és az építési szabályzat kidolgozása során az alábbi módosítási kérelmek vizsgálatát támogatja:

1. A Ságodi patak menti ingatlanokat érintő telken belüli kötelező fásítás mértékének felülvizsgálata
2. Virágzó mező utca déli részén lévő kereskedelmi, szolgáltató övezet beépítési módjának felülvizsgálata
3. Becsali, 24943/13, 24943/14, 24943/15 hrsz-ú ingatlanok kertvárosias lakóövezetbe sorolása
4. Északi Ipari Park keleti részén, a lazac tenyésztő üzem területe szabályozásának módosítása

A rendezési terv módosításához szükséges megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az előterjesztés 3. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a rendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet partnerségi és államigazgatási véleményezési eljárását folytassa le, majd annak eredményét terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: 2022. március 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2021. október 8.



Balaicz Zoltán
polgármester

A településszerkezeti terv módosításának leírása:

1. A Zala utcában a kerékpárút közlekedési területe pontosításra kerül, a 6324/6 és 6324/7 hrsz.-ú, kisvárosias lakóterületbe tartozó telkek kis mértékben bővülnek a közlekedési terület szélességének csökkentésével párhuzamosan. Az ökológiai folyosó határa a beépítésre szánt kisvárosias lakóterületbe tartozó tömb déli határára módosul.
2. Öreghegyen a 22477 és 22478 hrsz.-ú telkek a különleges beépítésre nem szánt közösségi tér területfelhasználásból Mk jelű kertes mezőgazdasági területfelhasználásba kerülnek átsorolásra. A 22479 hrsz.-ú telektől délre lévő kelet-nyugati irányú közlekedési terület törlésre kerül.
3. A 3805 hrsz.-ú telek Vt jelű településközpont vegyes területfelhasználásból Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra. A 3806/1 hrsz.-ú közlekedési terület déli fele a 3805 hrsz.-ú telekhez csatolódik a közlekedési terület szélességét csökkentve.
4. A 4554/5 hrsz.-ú telek és a 4540/4 hrsz.-ú telek egy része kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásból ipari gazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra.
5. Nekeresd városrészben a 7520/4 hrsz.-ú telek kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásból kisvárosias lakóterület területfelhasználásba kerül átsorolásra.
6. A 3323/8 hrsz.-ú telek déli, Göcseji úti felén tervezett buszöböl területigényének biztosítása miatt egy 7 méteres sávban a különleges strandterület közlekedési területfelhasználásba kerül átsorolásra.
7. A településszerkezeti terv területfelhasználásának területi adatait tartalmazó táblázat az alábbi táblázatra módosul:

/ A táblázatban szereplő 'Hatályos (ha)' nevű oszlop a 114/2021. (V.06.) önkormányzati határozattal elfogadott szerkezeti terv területi adatait tartalmazza. A 'Tervezett (ha)' nevű oszlop a rendezési terv módosításának alátámasztó munkarészének 5. fejezetében részletezettek alapján a folyamatban lévő módosítások területfelhasználás-változásait figyelembe véve, azok összterületeit tartalmazza. /

Területfelhasználások	Hatályos (ha)	Tervezett (ha)
Falusaias lakóterület	526.33	526.33
Kertvárosias lakóterület	853.32	852.98
Kisvárosias lakóterület	114.17	117.44
Nagyvárosias lakóterület	103.05	103.05
Intézményterület vegyes	106.92	106.99
Településközpont vegyes	61.64	60.79
Ipari gazdasági terület	452.44	452.84
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	319.92	317.03
Általános gazdasági terület	2.31	2.31
Üdülőtérület	46.35	46.35
Beépítésre szánt különleges terület	427.18	427.12
Kötőtpályás közlekedési terület	81.14	81.14
Közúti közlekedési terület	815.31	815.24
Légi közlekedési terület	92.34	92.34
Gazdasági erdőterület	1787.65	1787.65
Közzélleti erdőterület	320.79	320.79
Védelmi erdőterület	253.29	253.29
Általános mezőgazdasági terület	2430.79	2430.79

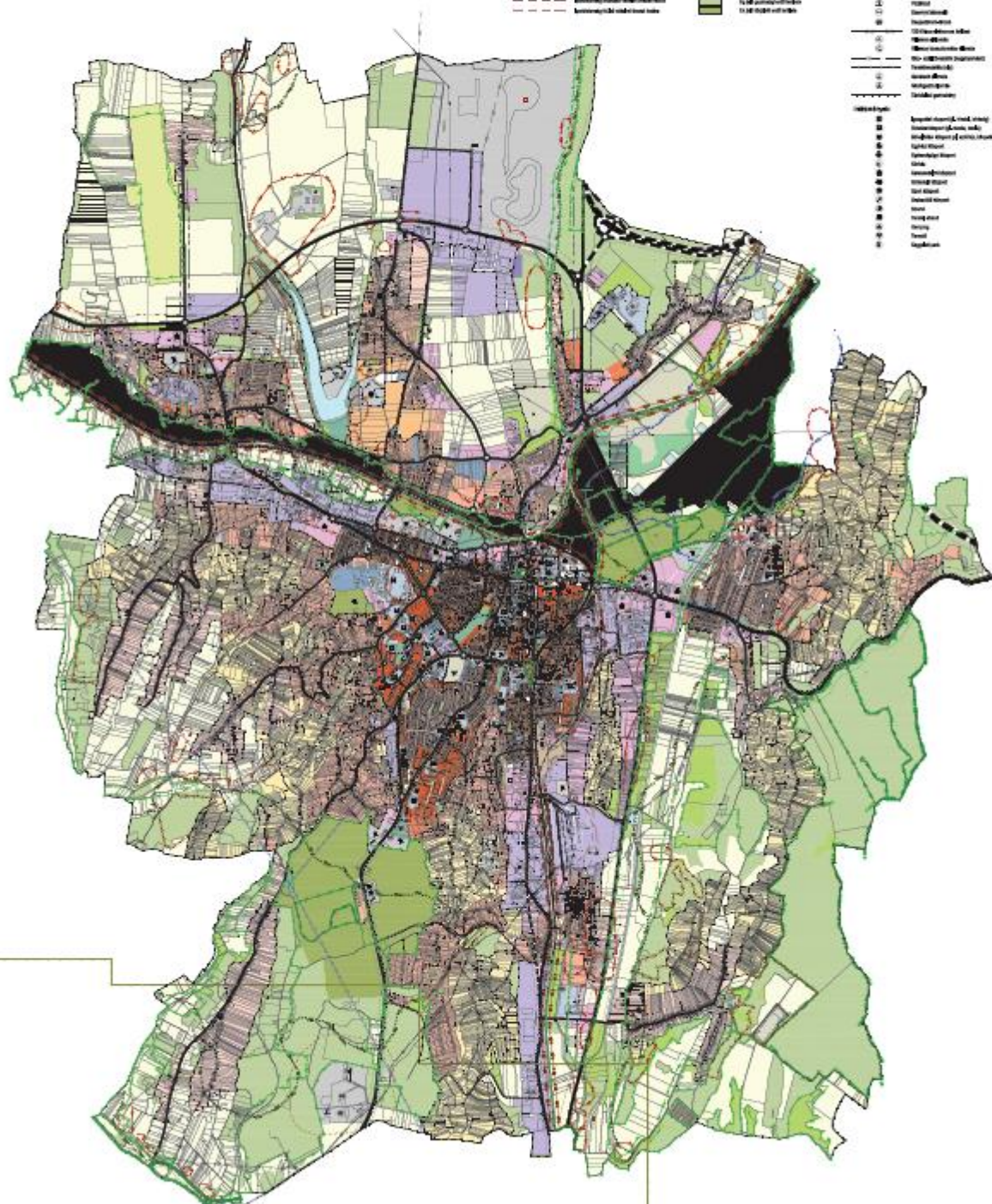
Kertes mezőgazdasági terület	1068.95	1069.45
Természetközeli terület	31.32	31.32
Vízgazdálkodási terület	148.01	148.01
Zöldterület (Zkk)	28.26	28.27
Zöldterület (Zkp)	50.20	50.20
Beépítésre nem szánt különleges terület	124.58	124.55

8. A településszerkezeti terv módosításával összefüggő biológiai aktivitásérték tartalék **14,487** értékre változik.

9. A tervezett változtatások területfelhasználás módosulást csak a települési és mezőgazdasági térség területén eredményeznek. A mezőgazdasági térség területén a mezőgazdasági települési területfelhasználásba sorolt területek nagysága a tervezett módosítással növekszik. A tervezési területek érintik az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának, a tájképvédelmi terület, a világörökség és világörökség várományos területek, a vízminőség-védelmi terület, a honvédelmi és katonai célú terület országos övezetét illetve a földtani veszélyforrás, a gazdaságfejlesztési és innovációs megyei övezetét. A tervezett változtatások a területrendezési tervekben megfogalmazottaknak megfelelnek, szerkezeti terv tervezett módosítása a térségi területfelhasználásokra illetve védelmi övezetekre vonatkozó jogszabályokkal összhangban van.



Zalaegerszeg
településszerkezeti terve
M=1:15.000



FELJEGYZÉS ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása

Készült: 2021. október 8-án Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatalának hivatalos helyiségében

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) alapján Zalaegerszeg településrendezési tervének módosítása tervezett az alábbiakban:

1. A Ságodi patak menti ingatlanokat érintő telken belüli kötelező fásítás mértékének felülvizsgálata
2. Virágzó mező utca déli részén lévő kereskedelmi, szolgáltató övezet beépítési módjának felülvizsgálata
3. Becsali, 24943/13, 24943/14, 24943/15 hrsz-ú ingatlanok kertvárosias lakóövezetbe sorolása
4. Északi Ipari Park keleti részén, a lazac tenyésztő üzem területe szabályozásának módosítása

A Rendelet 7. §-ára és 17. § (2) bekezdésére figyelemmel, a Rendelet 1. és 2. mellékletében meghatározott tartalmi elemek közül a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete, valamint a 137/2016. (VII.06.) számú közgyűlési határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének módosításához szükséges megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi elemeit az alábbiakban határozom meg:

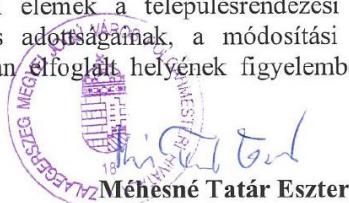
Megalapozó vizsgálat:

- Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések
- Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
- Közlekedés
- Területrendezési követelmények (településszerkezeti terv módosítása esetén)

Alátámasztó javaslat:

- A módosítással érintett területek bemutatása
- Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)
- Településrendezési javaslat
- A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása (településszerkezeti terv módosítása esetén)
- A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye (településszerkezeti terv módosítása esetén)

A Rendeletben meghatározott további tartalmi elemek a településrendezési feladatnak megfelelően Zalaegerszeg Megyei Jogú Város adottságainak, a módosítási szándékok nagyságrendjének, valamint a településhálózatban elfoglalt helyének figyelembe vételével kiegészíthetők.


Méhesné Tatár Eszter
városi főépítész

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendeletének 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.7.) önkormányzati rendelet 5. §-a a következő (19) bekezdéssel egészül ki:

„(19) A telek be nem építhető részeként szabályozott területen új építményt elhelyezni, meglévőt bővíteni nem lehet.”

2. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 30. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A „Gksz-2”, „Gksz-2-m”, „Gksz-4”, „Gksz-4-m”, „Gksz-5”, „Gksz-5-m”, „Gksz- 6”, „Gksz-6-m”, „Gksz-7-m”, „Gksz-8-m”, „Gksz- 9”, „Gksz-10-m” jelű övezetekben a telek utcafrontján az épület elhelyezését az út kezelőjével egyeztetve kell meghatározni, illeszkedve a környezet beépítéséhez.”

3. §

(1) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 10. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 26. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 28. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(4) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 29. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

(5) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 33. melléklete helyébe az 5. melléklet lép.

(6) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 37. melléklete helyébe a 6. melléklet lép.

(7) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 41. melléklete helyébe a 7. melléklet lép.

(8) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 20. melléklete helyébe a 8. melléklet lép.

(9) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 25. melléklete helyébe a 9. melléklet lép.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

5. §

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

1. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 10. mellékletében foglalt táblázat a következő „Gksz-10-m” sorral egészül ki:

”

Gksz-10-m	30 m 3000 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	50 %	Homlokzatmagasság: -14,0 m Épületmagasság: - 12,5 m ⁽¹⁾	szabályozási terven jelölt építési hely szerint	szabályozási terven jelölt építési hely szerint	20 % ⁽²⁾
-----------	-----------------------------	-----------	-------------------	------	---	---	---	---------------------

”

„26. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 06_szelvény 2021_10_14.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„28. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 07_szelvény 2021_10_14.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„29. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 08_szelvény 2021_10_14.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„33. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 12_szelvény 0201_10_14.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„37. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 16_szelvény 2021_10_14.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„41. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 20_szelvény 2021_10_14.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„20. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) szelvénykiosztas_jelmagyarazat 2021_10_14.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„25. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 05_szelvény 2021_10_14.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Részletes indokolás

1. §

A Bánya utcától északra elhelyezkedő tömbben a véleményezési dokumentáció építési helyet jelölt ki, mely a szabályozási terven kék sraffozással került feltüntetésre. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. Kormányrendelet 6. melléklete tartalmazza a településrendezési eszközök jelmagyarázatát, mely az építési hely elemet piros sraffozással ábrázolja alternatív jelölési lehetőség nélkül, kötelező elemként. A fentiek értelmében a Bánya utca jelen módosításakor a szabályozási terven nem az építési hely kerül jelölésre hanem a Kormányrendelet jelmagyarázata szerinti jelölés, a telek be nem építhető része, melynek értelmező rendelkezésével egészült ki ezen szakasz.

2. §

A Bánya utca északi részén elhelyezkedő kereskedelmi, szolgáltató övezetben található 1343/2 hrsz-ú telek további fejlesztése érdekében a tömb területére vonatkozó építési mód valamint építési hely felülvizsgálata történt. Az érintett területen a meglévő beépítés nem feleltethető meg sem a zárt sorú, sem az oldalhatáron álló beépítési módnak sem, ezért egyedileg szükséges szabályozni a területen az építési helyet úgy, hogy a tervezett módosítás során a beépítési mód oldalhatáron álló lesz. Az oldalhatáron álló beépítési mód mellett a telkeken egyedileg kerülnek meghatározásra építési helyek, a jellemző tűztávolságok és telepítési távolságok figyelembe vételével. A tervezett módosítás során a 1343/2 hrsz-ú ingatlan tömbjét egy új övezetbe soroljuk Gksz-10-m jelöléssel.

3. §

A szabályozási szelvények és azok jelmagyarázata a mellékletekben kerül indoklásra.

4. §

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik. 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)-(4) bekezdése alapján az indokolást a rendelet kihirdetését követően a Nemzeti Jogszabálytárban közzé kell tenni.

5. §

A rendelet alkalmazására vonatkozó előírásokat tartalmazza.

1. melléklet

A Bánya utca északi részén elhelyezkedő kereskedelmi, szolgáltató övezetben található 1343/2 hrsz-ú telek további fejlesztése érdekében a tömb területére vonatkozó építési mód valamint építési hely felülvizsgálata történt. Az érintett területen a meglévő beépítés nem feleltethető meg sem a zárt sorú, sem az oldalhatáron álló beépítési módnak sem, ezért egyedileg szükséges szabályozni a területen az építési helyet úgy, hogy a tervezett módosítás során a beépítési mód oldalhatáron álló lesz. Az oldalhatáron álló beépítési mód mellett a telkeken egyedileg kerülnek meghatározásra építési helyek, a jellemző tűztávolságok és telepítési

távolságok figyelembe vételével. A tervezett módosítás során a 1343/2 hrsz-ú ingatlan tömbjét egy új övezetbe soroljuk Gksz-10-m jelöléssel.

2. melléklet, 9. melléklet

A neszelei városrészben tervezett lakóterületi fejlesztés megvalósítása érdekében a 7520/4 hrsz-ú telek kereskedelmi, szolgáltató övezetből az Lk-5 jelű kisvárosias lakóövezetbe kerül átsorolásra. A hatályos szabályozásban szereplő, 30 méterben meghatározott előkert fenntartásával. A telek északi oldaláról, miután e telekhatártól északra a helyi védelem alatt álló katonai temető fás területe biztosítja az északi védelmet a területnek, a hatályos szabályozásban szereplő kötelező fásítás törlésre kerül. A tervezett módosítás során a 7520/4 hrsz-ú telek Lk-5 jelű kisvárosias lakóövezetbe kerül átsorolásra.

3. melléklet

Tulajdonosi kérelemre a vorhotai városrészben lévő 0446/18 hrsz-ú ingatlannal együtt a vele egy egységben elhelyezkedő 0446/14, 0446/15, 0446/16 és 0446/17 hrsz-ú telkek Má-3 jelű övezetből Má-2 jelű övezetbe sorolása történt, mely módosítással a 0446/18 hrsz-ú területen az országos és helyi szabályozások betartásával a tervezett lakóépület elhelyezhető.

Lakossági kezdeményezés alapján történt a Rozmaring utcától északra elhelyezkedő tömb területén jelölt építési hely felülvizsgálata lakóépület elhelyezhetősége érdekében. A tömbre a hatályos ZÉSZ Lke-5 jelű kertvárosias lakóterületi rendeltetést határoz meg, a meglévő beépítése jellemzően a közlekedési területek mentén alakult ki. Ezen állapot fenntartását tartalmazza a hatályos szabályozási terv, mely építési sávval határozza meg a főépület létesítésének helyét a közlekedési területektől 10, illetve 5 méteres előkert eltartásával 30 méter széles sávban. Az építési sáv célja a szabályozás megalkotásakor az volt, hogy - elsősorban az egykori zártkerti területeken a hagyományos tájhasználat megtartása érdekében - megtartsa a kialakult beépítési irányzatot azzal, hogy az épületek elhelyezését egységes sávban engedélyezi. A módosítással érintett területen meglévő főépületek találhatóak az építési sávon kívül. Az érintett területen több épület is található a tömbbelsőben a kijelölt építési sávon kívül, igazodva a terület domborzati adottságaihoz, mely a jobb kilátás érdekében magasabb ponton kívánja meg a főépületek elhelyezését.

A tervezett módosítás a szabályozási tervet érinti, mely során a tömb területéről törlésre kerül az építési sáv, mellyel a kérelmező a főépületet az előkert, oldalkert és hátsókert szabályainak megtartása mellett tudja elhelyezni ingatlanán.

A fentiek alapján a Rozmaring utcától északra elhelyezkedő tömb építési sávja törlésre került.

4. melléklet

Lakossági kezdeményezés alapján történt a Rozmaring utcától északra elhelyezkedő tömb területén jelölt építési hely felülvizsgálata lakóépület elhelyezhetősége érdekében. A tömbre a hatályos ZÉSZ Lke-5 jelű kertvárosias lakóterületi rendeltetést határoz meg, a meglévő beépítése jellemzően a közlekedési területek mentén alakult ki. Ezen állapot fenntartását tartalmazza a hatályos szabályozási terv, mely építési sávval határozza meg a főépület létesítésének helyét a közlekedési területektől 10, illetve 5 méteres előkert eltartásával 30 méter széles sávban. Az építési sáv célja a szabályozás megalkotásakor az volt, hogy - elsősorban az egykori zártkerti területeken a hagyományos tájhasználat megtartása érdekében - megtartsa a kialakult beépítési irányzatot azzal, hogy az épületek elhelyezését egységes sávban engedélyezi. A módosítással érintett területen meglévő főépületek találhatóak az építési sávon kívül. Az érintett területen több épület is található a tömbbelsőben a

kijelölt építési sávon kívül, igazodva a terület domborzati adottságaihoz, mely a jobb kilátás érdekében magasabb ponton kívánja meg a főépületek elhelyezését.

A tervezett módosítás a szabályozási tervet érinti, mely során a tömb területéről törlésre kerül az építési sáv, mellyel a kérelmező a főépületet az előkert, oldalkert és hátsókert szabályainak megtartása mellett tudja elhelyezni ingatlanán.

Beruházói kérelem alapján vizsgáltuk felül a Zala utca 6324/7 hrsz-ú telek déli részét érintő útszabályozást, mely a tervezett Zalavölgyi kerékpárút, kerékpáros pihenőhely területigénye miatt került jelölésre. A településrendezési tervek felülvizsgálatára a területen tervezett társasház-beruházások kedvezőbb megvalósíthatósága érdekében volt szükség. A módosítással érintett 6324/7 hrsz-ú ingatlan a hatályos ZÉSZ szerint Lk-5 jelű kisvárosias lakóterület területfelhasználású.

A kerékpárút nyomvonala tervezés alatt van, az új tervek még nem véglegesek, nem állnak rendelkezésre, de a 6324/7 hrsz-ú ingatlant érintő kerékpáros pihenőhely kialakítása az önkormányzat tervei között nem szerepel.

A területről készült geodéziai felmérés alapján, illetve a kerékpárút pihenőhelyének kialakításával kapcsolatos fejlesztési szándékok megváltozása miatt a 6324/7 hrsz-ú telekre vonatkozó szabályozás módosítása szükséges. A szabályozás módosítását követően a telek útszabályozással való érintettsége csökken, a pihenőhely okán jelölt közlekedési terület törlésre kerül a tervekről.

Kérelem alapján vizsgáltuk felül a településrendezési tervet a Vágóhíd utca és a Belső-elkerülő út mentén elhelyezkedő településközpont vegyes területfelhasználású területen. A módosítás célja, hogy a 3805 hrsz-ú jelenleg beépítetlen telek tulajdonosa tervezett gazdasági funkciójú telephelyének létesítését e területen megvalósíthassa. A hatályos szabályozás szerint a terület a Vt-5 jelű településközpont vegyes övezetbe tartozik, melyre vonatkozóan a ZÉSZ 8. melléklete szerint a tervezett telephely funkciójú - környezetére jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű - épület nem helyezhető el.

A módosítás során javasolt a 3805 hrsz-ú telket településközpont vegyes területfelhasználásból kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználásba sorolni annak érdekében, hogy a területen tervezett telephely létesítése megvalósíthatóvá váljon. A kereskedelmi, szolgáltató övezet engedi a környezetére jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetés elhelyezését, mely a hatályos szabályozás alapján nem lehetséges. A 3805 hrsz-ú telek a szomszédos Gksz-4-m jelű övezetbe kerül átsorolásra, mellyel a területre vonatkozó főbb normatív előírások változatlanok maradnak.

Kérelem alapján vizsgáltuk felül a Hock János utca menti gazdasági területekre vonatkozó szabályozást. A vállalkozás a tulajdonában álló 4553/15 hrsz-ú telkükön meglévő épület bővítését tervezik részben a szintén tulajdonukban lévő 4554/5 hrsz-ú telek igénybevételeivel. A fejlesztés megvalósításához a telkek összevonása szükséges, mely telekalakításnak gátat szab a telkek között húzódó övezethatár és területfelhasználási határ.

A tömb nyugati részén ipari gazdasági területfelhasználású területeket jelölnek a településrendezési tervek, míg a keleti részen kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználású területek helyezkednek el. E területeket a szabályozási terv a Gip-2 jelű övezetbe, illetve a Gksz-3 jelű övezetbe sorolja.

A módosítás során a 4554/5 hrsz-ú telket a kereskedelmi, szolgáltató övezetből az ipari gazdasági területek közé sorolása történt annak érdekében, hogy a településrendezési tervek módosítását kezdeményező vállalkozás a keleti irányba bővílhessen.

5. melléklet

A Bánya utca északi részén elhelyezkedő kereskedelmi, szolgáltató övezetben található 1343/2 hrsz-ú telek további fejlesztése érdekében a tömb területére vonatkozó építési mód valamint építési hely felülvizsgálata történt. Az érintett területen a meglévő beépítés nem

feleltethető meg sem a zárt sorú, sem az oldalhatáron álló beépítési módnak sem, ezért egyedileg szükséges szabályozni a területen az építési helyet úgy, hogy a tervezett módosítás során a beépítési mód oldalhatáron álló lesz. Az oldalhatáron álló beépítési mód mellett a telkeken egyedileg kerülnek meghatározásra építési helyek, a jellemző tűztávolságok és telepítési távolságok figyelembe vételével. A tervezett módosítás során a 1343/2 hrsz-ú ingatlan tömbjébe egy új övezetbe soroljuk Gksz-10-m jelöléssel, mellyel a szabályozási terv szelvénye is módosul.

A városi uszoda déli részén tervezett autóbusz parkoló kialakíthatósága érdekében a Göcseji út közlekedési területének szélesítése szükséges. Az uszoda területét a hatályos településrendezési eszközök különleges beépítésre szánt területfelhasználású területként jelöli, melyet a szabályozási terv a K-sf-2 jelű strand és uszoda, termálfürdő, kemping övezetbe sorol.

A hatályos szabályozási terven a tömb déli oldalán, a Göcseji utca felől az előkert 0 méterben került meghatározásra. A Göcseji utca uszoda menti szakasza a hatályos tervek alapján nem egyforma szélességű, mivel a nyugati részen a meglévő buszmegállónál kiszélesedik a közlekedési terület. A közterületi határ akként tervezett, hogy a meglévő autóbuszmegálló és a tervezett autóbusz parkoló létesítése miatti helyigényeket közlekedési területen biztosítsa. Mindemellett az egyenes, szabályos jövőbeni telekhatárok kialakítása érdekében nemcsak a közvetlenül a fejlesztéshez szükséges területeket, hanem a tőle keletre és nyugatra lévő területek is szabályozásra kerültek.

6. melléklet

Lakossági kérelem alapján a Sugár utca mellett elhelyezkedő, a hatályos szabályozás szerint Mk-1 jelű övezetbe tartozó 0107/1 hrsz-ú telekre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata történt lakóépület elhelyezhetősége érdekében. A módosítással érintett telket a legtöbb irányból kertvárosias lakóterületek veszik körül. A telekhez közvetlenül kapcsolódó terület gazdasági erdő területfelhasználású, illetve ezt követően kertés mezőgazdasági területek helyezkednek el.

A 0107/1 hrsz-ú telek az ingatlan nyilvántartás szerint kert művelési ágú, mely esetben a hatályos szabályozás alapján az Mk-1 jelű övezetre előírt szabályozások szerint legfeljebb 165 négyzetméter építhető be. Az ingatlan Mk-1 jelű övezetből az Mk-2 jelű övezetbe sorolása javasolt, mellyel kedvezőbb beépítési feltételekkel lesz szabályozva, így 528 négyzetmétert építhet be, melynek a fele lehet lakóépület. A tervezett módosítás során a 0107/1 hrsz-ú telek a Mk-2 jelű kertés mezőgazdasági övezetbe kerül átsorolásra.

A Besenyő és Öreghegy Polgárőr Egyesület kezdeményezésére módosítjuk a településrendezési terveket a Zalabesenyői hegyi kápolna területét és annak környezetét illetően. A telken jelenleg a 25 négyzetméteres Péter-Pál kápolna helyezkedik el. Az egyesület a területen egy nagyjából 80 négyzetméteres épületet kíván elhelyezni. Ahhoz, hogy a bővítést meg tudják valósítani, az övezet területén egy legalább 1050 négyzetméteres telket kell kialakítaniuk, miután a beépítésre nem szánt különleges övezetben 10%-os a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke.

A 22479 hrsz-ú ingatlan a hatályos ZÉSZ szerint különleges beépítésre nem szánt területű Kb-kt jelű különleges közösségi tér, kapcsolódó közösségi és szociális építmények övezetéhez tartozik. Az övezet legnagyobb részét képező 22479 hrsz-ú telek a polgárőr egyesület tulajdonában áll, az övezet keleti részén elhelyezkedő 22477, 22478 hrsz-ú telkek magántulajdonban állnak. A terület tulajdonviszonyai nem rendezhetők megegyezés hiányában, így a szabályozás módosítása válik szükségessé annak érdekében, hogy a tervezett fejlesztés megvalósítható legyen.

A hatályos szabályozási terven az övezet déli részén 6 méter szélességben közlekedési terület került kiszabályozásra, a kápolnától délre lévő kertés mezőgazdasági területek feltárásának biztosítása érdekében.

A tervezett módosítás során a különleges beépítésre nem szánt övezet határainak módosítására kerül sor. A magántulajdonban álló 2247/8 és a 2247/7 hrsz-ú - jelenleg Kb-kt jelű - telkek rendeltetése

módosításra kerül és a korábban hatályos településrendezési terveknek megfelelően kertes mezőgazdasági területfelhasználásba kerülnek besorolásra. Az övezet déli részén szabályozott útterület a módosítás során törlésre kerül és a különleges övezet területéhez kerül átsorolásra. Ezzel a különleges övezet telke - telekalakítási eljárás során - 1083 négyzetméter lesz, mely a tervezett fejlesztés számára elegendő. A tervezett módosítás során az útszabályozás törlésre került.

7. melléklet

A Besenyő és Öreghegy Polgárőr Egyesület kezdeményezésére módosítjuk a településrendezési terveket a Zalabesenyői hegyi kápolna területét és annak környezetét illetően. A telken jelenleg a 25 négyzetméteres Péter-Pál kápolna helyezkedik el. Az egyesület a területen egy nagyjából 80 négyzetméteres épületet kíván elhelyezni. Ahhoz, hogy a bővítést meg tudják valósítani, az övezet területén egy legalább 1050 négyzetméteres telket kell kialakítaniuk, miután a beépítésre nem szánt különleges övezetben 10%-os a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke.

A 22479 hrsz-ú ingatlan a hatályos ZÉSZ szerint különleges beépítésre nem szánt területű Kb-kt jelű különleges közösségi tér, kapcsolódó közösségi és szociális építmények övezetéhez tartozik. Az övezet legnagyobb részét képező 22479 hrsz-ú telek a polgárőr egyesület tulajdonában áll, az övezet keleti részén elhelyezkedő 22477, 22478 hrsz-ú telkek magántulajdonban állnak. A terület tulajdonviszonyai nem rendezhetők megegyezés hiányában, így a szabályozás módosítása válik szükségessé annak érdekében, hogy a tervezett fejlesztés megvalósítható legyen.

A hatályos szabályozási terven az övezet déli részén 6 méter szélességben közlekedési terület került kiszabályozásra, a kápolnától délre lévő kertes mezőgazdasági területek feltárásának biztosítása érdekében.

A tervezett módosítás során a különleges beépítésre nem szánt övezet határainak módosítására kerül sor. A magántulajdonban álló 2247/8 és a 2247/7 hrsz-ú - jelenleg Kb-kt jelű - telkek rendeltetése módosításra kerül és a korábban hatályos településrendezési terveknek megfelelően kertes mezőgazdasági területfelhasználásba kerülnek besorolásra. Az övezet déli részén szabályozott útterület a módosítás során törlésre kerül és a különleges övezet területéhez kerül átsorolásra. Ezzel a különleges övezet telke - telekalakítási eljárás során - 1083 négyzetméter lesz, mely a tervezett fejlesztés számára elegendő.

8. melléklet

A Bánya utcától északra elhelyezkedő tömbben a véleményezési dokumentáció építési helyet jelölt ki, mely a szabályozási terven kék sraffozással került feltüntetésre. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. Kormányrendelet 6. melléklete tartalmazza a településrendezési eszközök jelmagyarázatát, mely az építési hely elemet piros sraffozással ábrázolja alternatív jelölési lehetőség nélkül, kötelező elemként. A hatályos ZÉSZ az építési sávot jelöli piros sraffozással, ezért a szabályozási elem felülvizsgálata szükséges, mely az átfogó módosítás során valósulhat meg. A fentiek értelmében a szabályozási terven a telek be nem építhető része került jelölésre, mely által a jelmagyarázat kiegészítésre került.