

**ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL**

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



..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2020. június 25-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: Főépítészeti Osztály
Kustányné László Noémi osztályvezető 
Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens 

Egyeztetve: 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!

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 folyamatban van.

I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása

I. 1. Pózvai elkerülő úttól délre különleges beépítésre nem szánt bányaterület beépítésre szánt övezetbe sorolásának vizsgálata

Kérelem érkezett az önkormányzathoz, melyben kezdeményezték a 0866/12-15 hrsz-ú telkek jelenlegi különleges beépítésre nem szánt bánya rendeltetésből gazdasági övezetbe való átsorolását. A módosítás során vizsgálni szükséges a terület közlekedési kapcsolatait, az állami mellékút szabályozási szélességét, illetve a terület csapadékvíz elvezetését és közmű ellátását.

I. 1.1. Hatályos településrendezési tervek ismertetése

A módosítással érintett területeket a hatályos településrendezési eszközök Kb-Kb jelű különleges bánya övezetbe sorolja.

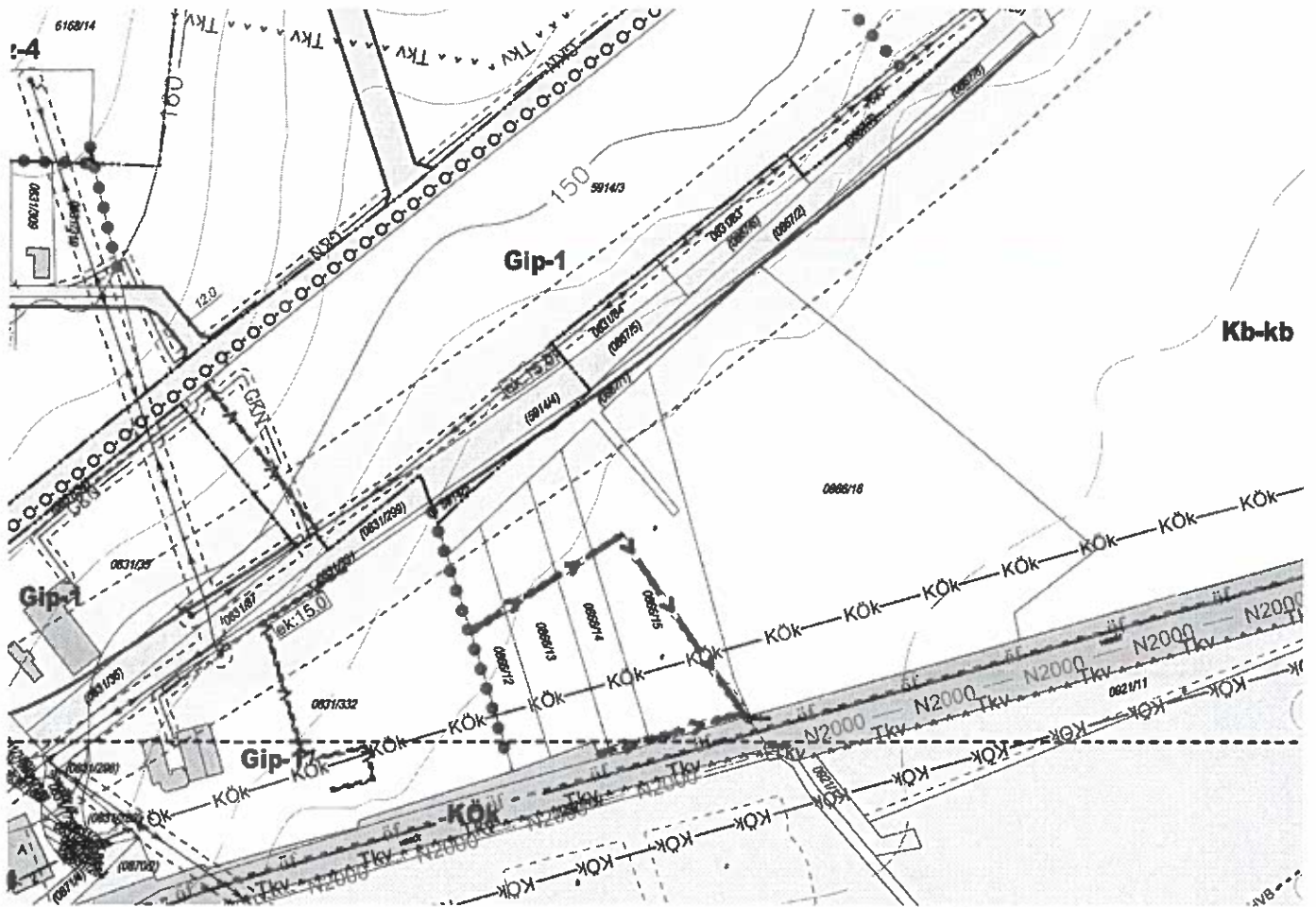
A pécsi Bányakapitányság adatszolgáltatása alapján elmondható, hogy a területen nem található ásványi nyersanyagvagyon, illetve bányatelek. A rendezési terven a területtől nyugatra korábban szintén bányaterület volt jelen, mely a 2016-os felülvizsgálat során törlésre került.

A telkeken keresztül a csapadékvíz elvezetés szolgalmi joga jelölt. A telkeket érinti továbbá a közút, illetve a vasút védőtávolsága is.

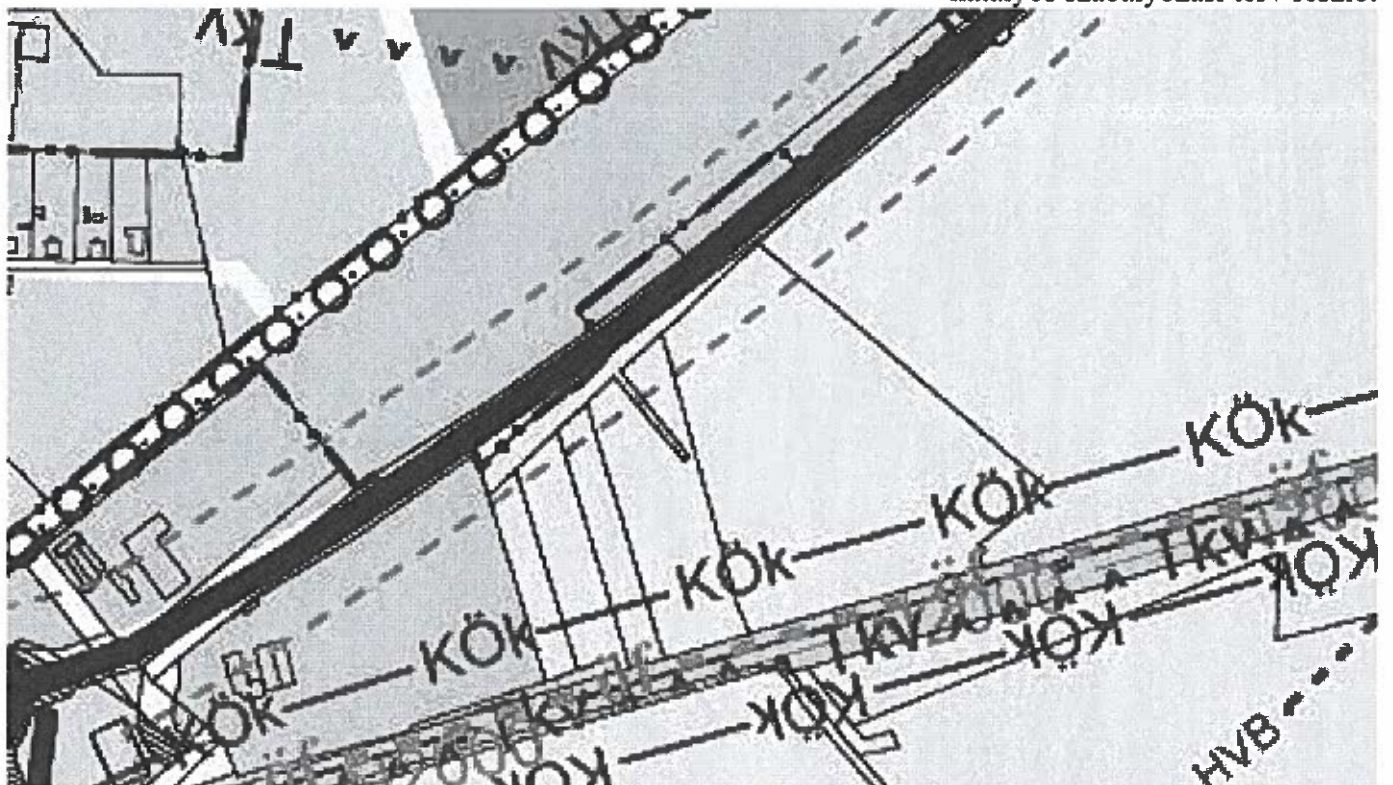


múholdfelvétel

A hatályos szabályozási terv alapján látható, hogy a módosítással érintett területtől nyugatra, illetve azzal szemben az út túloldalán ipari gazdasági területek jelöltek, melyek jelenleg beépítetlenek. A gazdasági területek a Gip-1 jelű ipari gazdasági területhez tartoznak. Ezen területeken az út két mindkét oldalán 15 méteres előkert került meghatározásra. A terület déli része mentén kötőpályás közlekedési terület található. A településrendezési terveken jelölésre került a közút védőtávolsága, melyen belüli építkezéshez a közút kezelőjével szükséges egyeztetni.



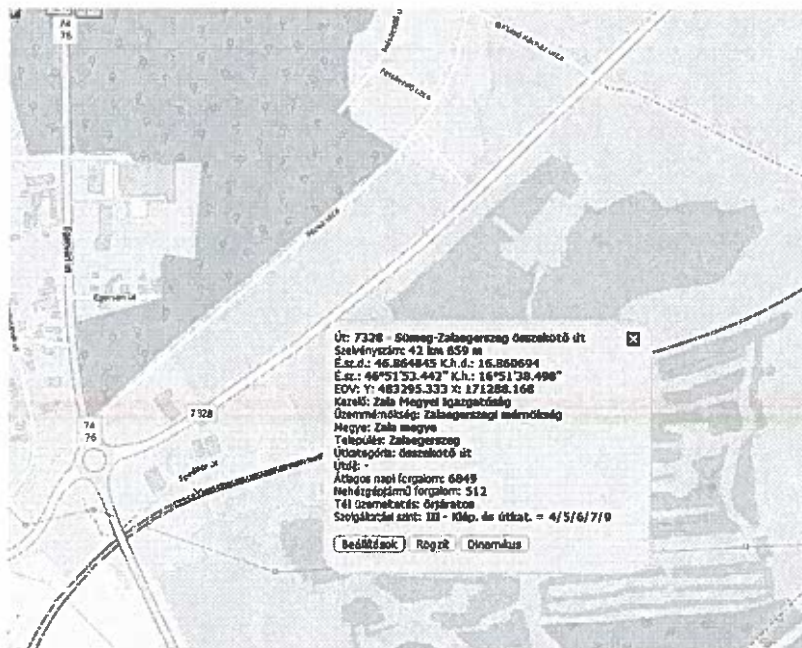
hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

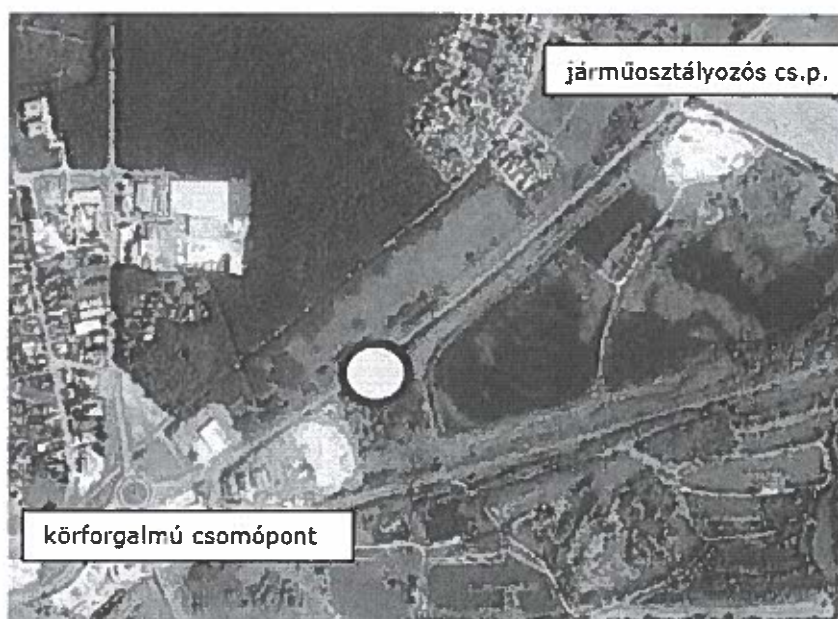
I.1.2. Közlekedési munkarész

A módosítással érintett 7328. jelű (Sümeg – Zalaegerszeg) összekötő út állami tulajdonban van, kezelője Magyar Közút NZRt. Zala Megyei Igazgatósága. Hálózati szerepét tekintve állami mellékút. Az útszakasz a közelmúltban épült ki, keresztmetszeti paraméterei megfelelnek a jelenlegi Útügyi Műszaki Előírások adta szabályozásnak. Az érintett területet északról az említett gyűjtőút külterületi szakasza, délről a 25-ös számú (Bajánsenye–Zalaegerszeg–Ukk–Boba) vasútvonal határolja. Az állami mellékút forgalma a KIRA információs rendszer 2020. április 28.-i adatai alapján 6849 jármű/nap, melynek csaknem 7.5%-a teherforgalom.



a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai

A 7328 jelű út érintett külterületi szakaszán a legközelebbi kiépített csomópont keleti irányba 700m-re, nyugati irányba 400m-re található. Keletre a Pózva városrészt, valamint ipari szolgáltató üzemet feltáró járműosztályozós csomópont létesült, nyugatra a 74-76. számú főutak közös szakaszának keresztezésénél körforgalmú csomópont üzemel.

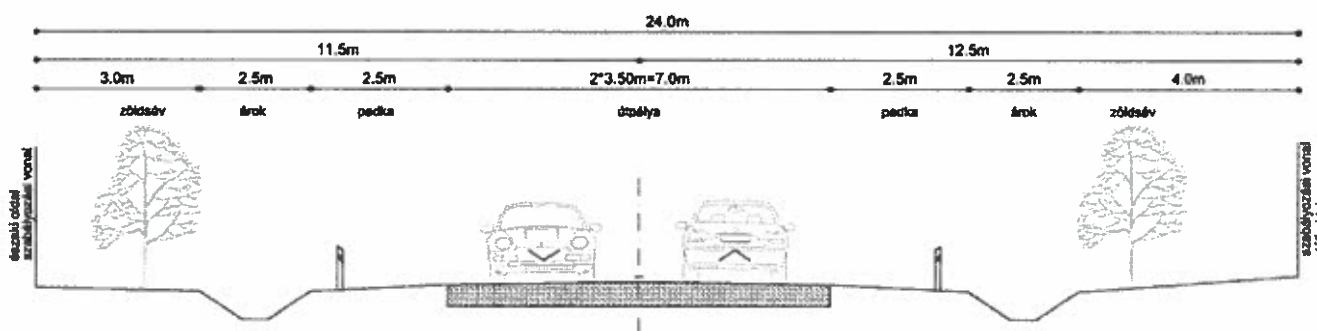


A hatályos szabályozási terv alapján a 7328. jelű út területsávjának déli irányú bővítése elő van irányozva. A célterülettől közvetlenül nyugatra lévő szakaszon az úttelek viszonyai hosszú távra rendezettek, illetve ugyanez igaz a keletre lévő szakaszra is. Az érintett ingatlanok előtt az út jelenlegi ~ 20 m széles területének a szabályozási terv szerint déli irányba 24-25 m szélességűre történő bővítése tervezett.

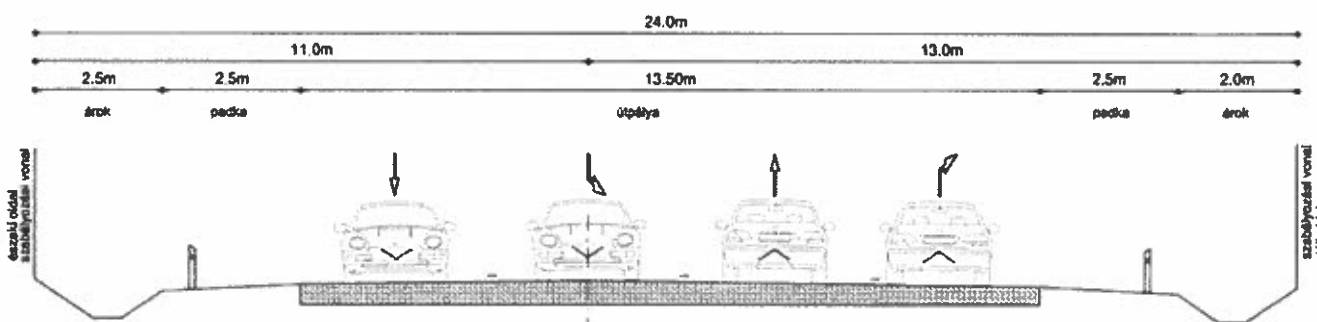
A célterületet közlekedési szempontból kiszolgáló állami mellékútról az ingatlanok megközelítése — az útszakasz adottságait tekintve — biztosítható. Vonalvezetése egyenes, illetve magassági értelemben is megfelelőek a rálátási távolságok. Az ÚT 2-1.201 Közutak tervezése (KTSZ) Útügyi Műszaki Előírás irányelvei alapján külterületi csomópontok távolságát a hálózati adottságok, a biztonsági és gazdaságossági szempontok mérlegelésével kell meghatározni. A legkisebb csomóponti távolságok irányadó értékei mellékutakon 400-700 m. Ennek értelmében a célterület pozíciója alapján a telkek megközelítése — a műszaki irányelvek alapján — akár csomópont kiépítésével is biztosítható.

A hatályos szabályozási tervben előirányozott útterület-szélesítés járműosztályozós csomópont, vagy egyes elemeinek kiépítését lehetővé teszi, további szélesítésre, vagy a szabályozás módosítására nincs szükség. A csomópont-létesítés szükségességének megítélése függ a beépítés ütemezésétől, a létesítmények forgalomvonzó hatásától, a forgalmának jellegétől, valamint az állami út forgalmi és műszaki adottságaitól. A telkek megközelítését biztosító útsatlakozás, telekbejáró pontos kialakítását az út kezelőjével (Magyar Közút NZRt.) egyeztetni szükséges, illetve amennyiben annak típusa azt szükségessé teszi — hatósági építési engedély beszerzése is releváns.

Országos mellékutak külterületi szakaszai
(folyópálya szakasz)



Országos mellékutak külterületi szakaszai
(csomóponti szakasz)



I. 1.3. Közmű munkarész

I. 1.3.1. Vízellátás:

A 0866/12-15 hrsz-ú ingatlanok környezetében közterületi ivóvízhálózat nincs kiépítve. A szomszédos ingatlan (Gartner Telephely) vízellátása a Pózva utcában üzemelő DN200 azbesztcement vízvezetékéről leágazó D200 duktil vezetékéről van biztosítva, vízmérő a leágazásnál került kiépítésre.

Javaslat:

Az új gazdasági terület ellátására több megoldás kínálkozik.

- Közterületi vízvezeték a vizsgált ingatlanoktól nyugatra lévő körforgalom keleti oldalán húzódik. A DN250 duktil vízvezetékhez való csatlakozáshoz ~350fm vízvezeték kiépítése szükséges.
- Megoldás lehet a Pózva utcában üzemelő vízvezetékéről új bekötő vezeték kiépítése.
- A 0831/332 hrsz DN200 bekötését gerincvezetékké minősítése, jogszabályi előírások alapján. A új gerincvezeték kiépítése a 7328 hrsz út déli oldalán, melyről a meglévő ingatlanok önálló bekötéssel ágazhatnak le.

I.1.3.2. Szennyvízelvezetés:

A 0866/12-15 hrsz-ú ingatlanoktól északra, a 7328 jelű Sümeg-Zalaegerszeg összekötő útban húzódik a POZ-Ny-0 jelű regionális szennyvíz nyomóvezeték (DN225/KM-PVC és D225/KPE), mely a pózvai átemelőből továbbítja a szennyvizet a Zala utcai átemelőbe.

Javaslat:

Az ingatlanok szennyvízelvezetése átemelő és nyomóvezeték építésével kapcsolódhat a nyomott rendszerű hálózathoz. A regionális hálózathoz való csatlakozás esetén az üzemeltető előírása szerint a rákötés engedélyezéséhez az egész rendszer vizsgálatát el kell végezni. Mivel a regionális szennyvíz nyomóvezeték magánterületen üzemel, a vizsgált területnek, az idegen tulajdonban lévő ingatlanokon átvezetett nyomóvezetékre vízelvezetési szolgalmat kell bejegyeztetni.

I.1.3.3. Csapadékvíz-elvezetés:

Az ingatlanokon keresztül húzódó árok alrészleteken vízelvezetési útvonal van feltüntetve.

A vizsgált terület déli irányba, a vasút felé lejt, a több ingatlanon áthaladó, alrészletként jelölt árok cserjével, bozóttal benőtt, a helyszíni bejárás során nem tudtuk fellelni.

A 7328 jelű Sümeg-Zalaegerszeg összekötő úttól ÉNY-ra lévő területek (591/43 hrsz) csapadékvizei az út alatt egy DN1000 átéressel vannak átvezetve, majd a 0867/1 és a 0866/15 hrsz-ú ingatlanokon húzódó árkon keresztül kerülnek levezetésre déli irányba a vasút alatt lévő átvezetéshez.



közúti árok déli levezetése



vasúti átérés

2006-os műholdfelvételen még látható ez az árok, azóta a növényzet teljesen benőtte a területet. Vélhetőleg a fás területen, elfajult állapotban az árok most is működik.



2006-os állapot



2019-es állapot

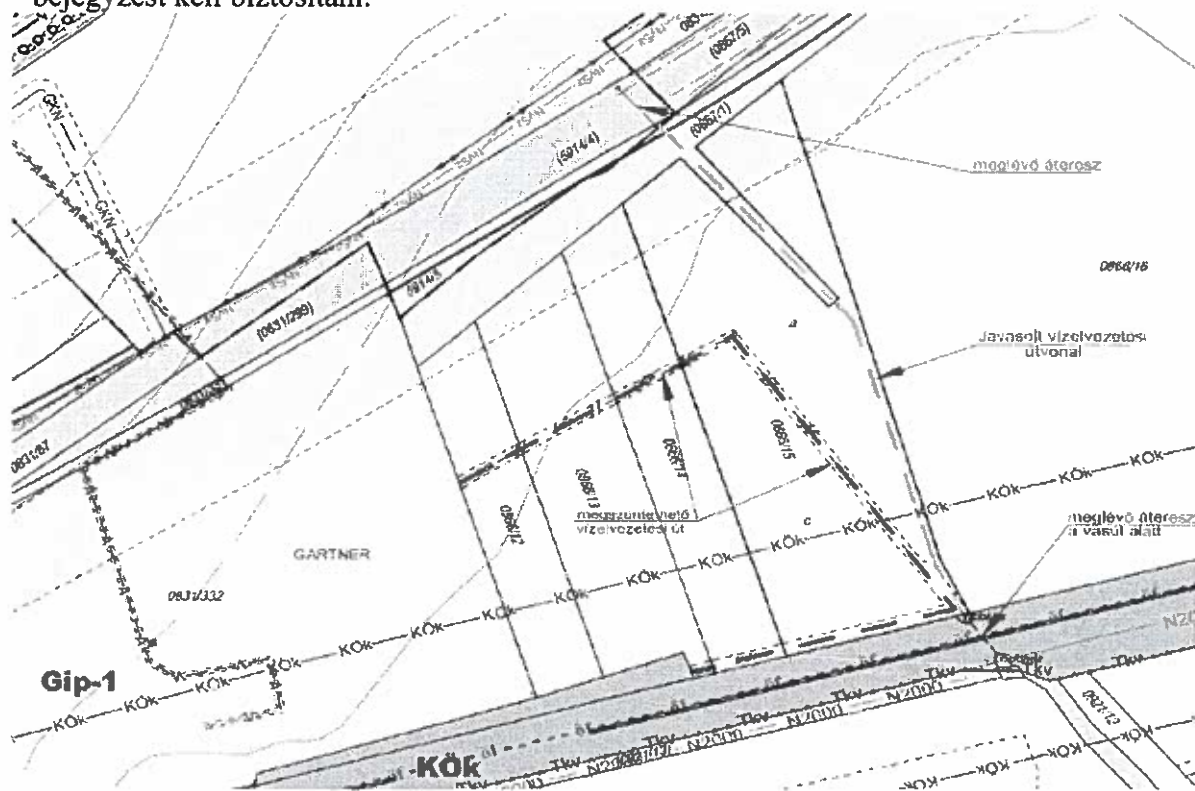
Tervezői javaslat:

A vizsgált területen átvezető felszíni vízvezetés nem szüntethető meg. Az 0866/12-14 hrsz-ú ingatlanokon a meglévő vízvezetési útvonal törölhető a szabályozási tervről.

A tervezett beépítés alapján a vízvezető árok nyomvonalának módosítása javasolt. A vízvezetéshez a terület nagyságokat (keresztmetszetek) a mederrendezési terv elkészítését követően lehet meghatározni.

Az árok nyomvonalának módosításához és a jogi helyzet rendezéséhez az alábbi lehetőség közül lehet választani a kialakított és kiválasztott műszaki megoldás függvényében:

- *Nyílt árkos* vízvezetés estében a nyomvonal keleti irányba történő módosítása. A szükséges terület megosztása és kivonása a meglévő ingatlanból (0866/15) és egyesítése egy önkormányzati tulajdonú önálló helyrajzi szám alá, árok művelési ággal és megnevezéssel.
- A meglévő nyílt árok lefedése (*zárt csapadékcsonna*), ebben az esetben az ingatlanra szolgalmi bejegyzést kell biztosítani.

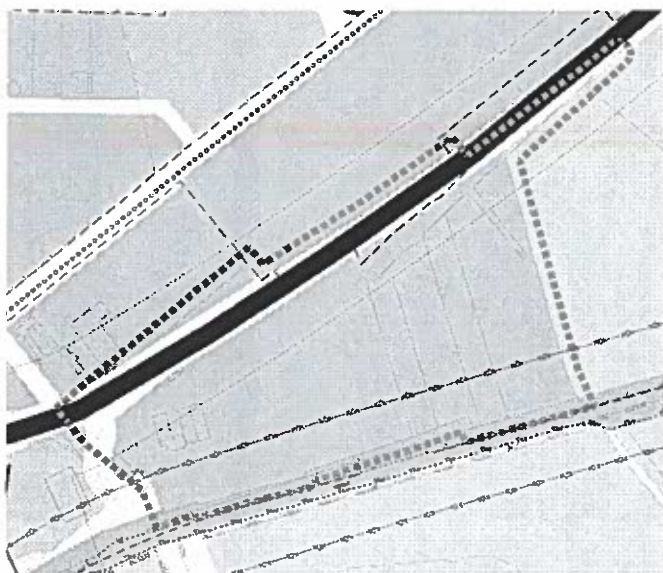


I.1.4. Tervezett módosítás

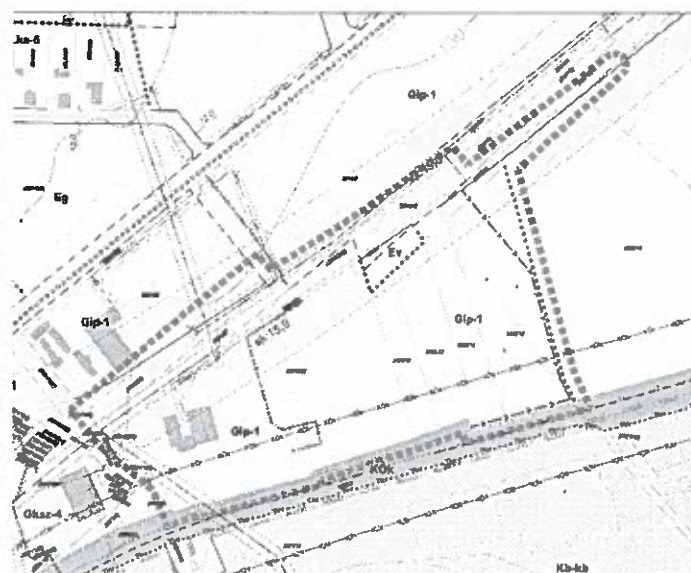
A 0866/12, 0866/13, 0866/14 és a 0866/15 hrsz-ú telkek illetve a 0867/1 hrsz-ú telek egy része Kb-kb különleges beépítésre nem szánt bányá területfelhasználásból Gip-1 jelű ipari gazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvényben meghatározásra került, hogy új beépítésre szánt terület kijelölésekor az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület legalább 5%-nak megfelelő zöldterületet, vagy gazdasági terület esetén véderdőt kell kijelölni. Ennek megfelelően a 0867/1 hrsz-ú telek nyugati része és a 5914/5 hrsz-ú telek déli része Kb-kb különleges beépítésre nem szánt bányá területfelhasználásból Ev jelű védelmi erdő területfelhasználásba került átsorolásra, véderdő kerül kijelölésre a főút mentén 12 méter szélességben.

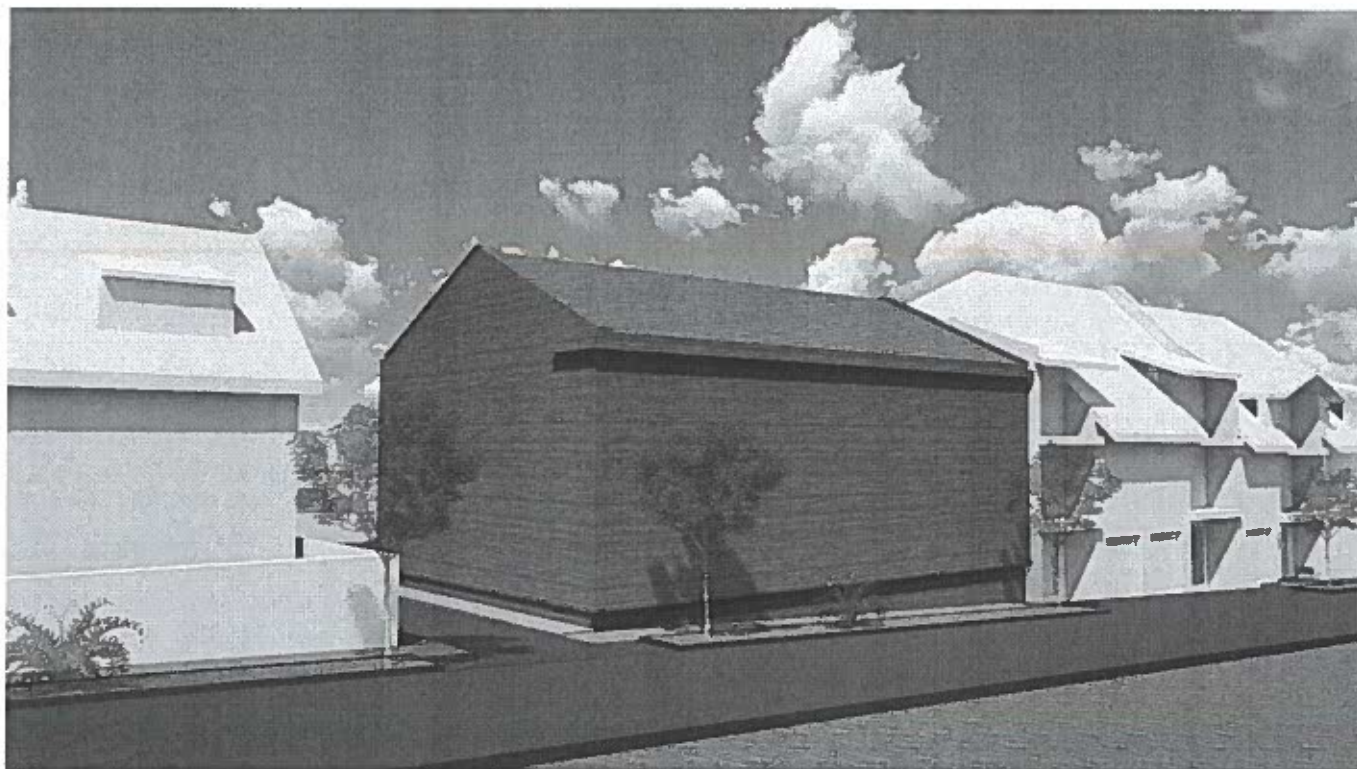
A csapadékvíz elvezetés szolgalmi joga a 0866/12, 0866/13, 0866/14 és a 0866/15 hrsz-ú telkekről törlésre kerül. Ezzel párhuzamosan a 0867/1 hrsz-ú telek déli részének folytatásában a 0866/15 hrsz-ú telek keleti határán a csapadékvíz elvezetés szolgalmi joga feltüntetésre kerül.



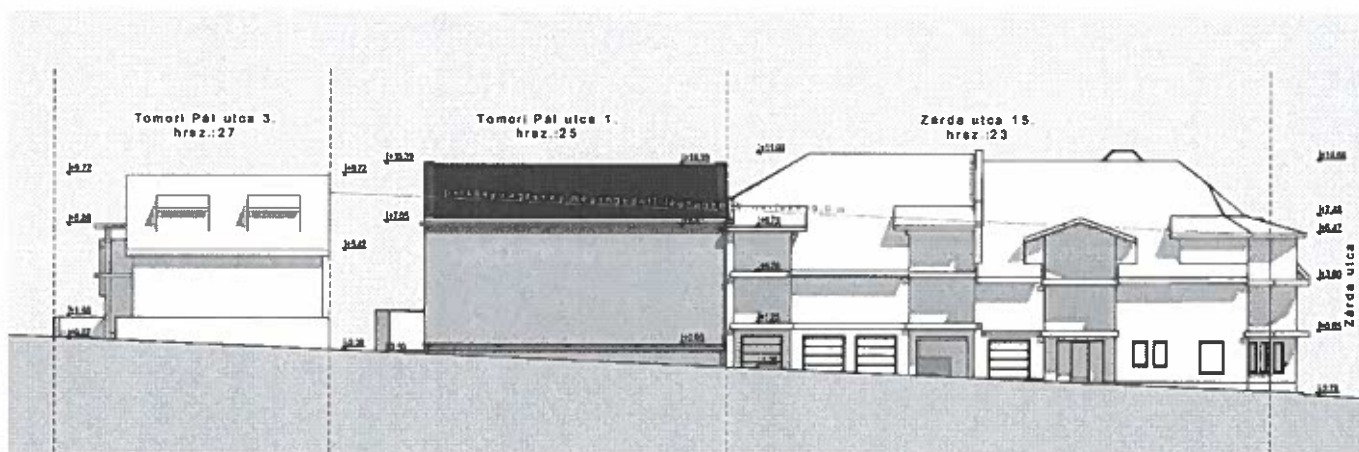
tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett műtöbökk és körterem tömbjének vázlatja a Tomori Pál utca felől



utcakép a Tomori Pál utca felől



utcakép a Zárda utca felől

I.2.1. A tervezési terület és a hatályos településrendezési tervek ismertetése

A kórház területétől nyugatra, a Zárda utca és a Mátyás király utca közötti terület északi része a két világháború között beépült családi házas terület, melynek északi végében az evangélikus egyház közösségi épülete, a lakóterületektől délre pedig a Mindszenty József Általános Iskola és Kollégium épületegyüttese található. Az egykor családi házas terület az elmúlt időszakban a kórház közelsége miatt jelentősen felértékelődött és egyes részein a korábbi lakófunkciótól eltérő, elsősorban egészségügyi beruházásokkal egészült ki. Az intenzitás növekedésének első elemeként a tömb délkeleti sarkán zárt sorú beépítéssel háromszintes (földszint + emelet + tetőtér) társasház, lakások és fogászati rendelők jöttek létre. A saroktelektől északra két telek összevonásával a korábbi épületek elbontását követően kétszintes épületekben valósult meg az Integrity Magánklinika fejlesztése. A változások a tömb délkeleti sarkán jelentős rendeltetésváltozást eredményeztek, növelve a beépítettséget, a beépítési magasságot és csökkentve a területek zöldfelületét.



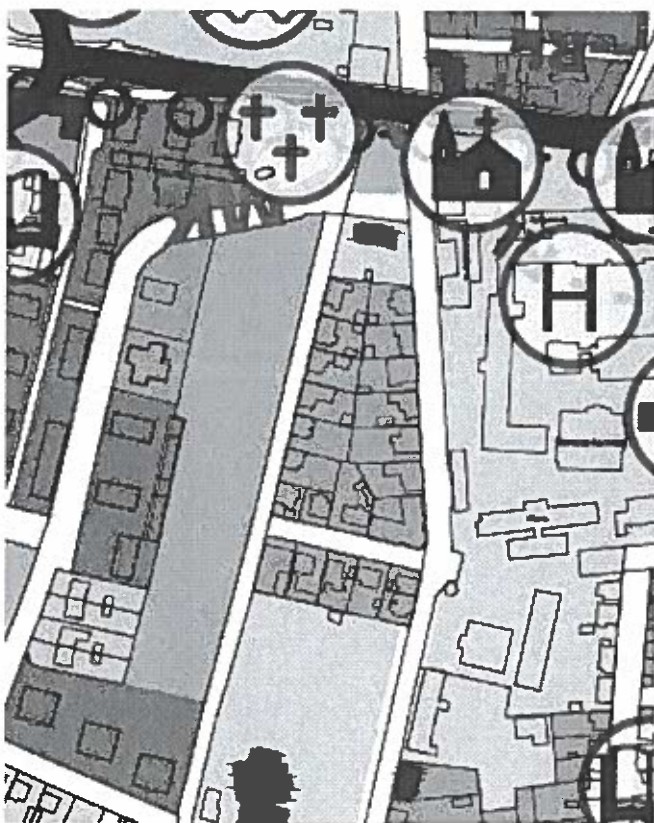
Zárda-Tomori sarok utcaképe



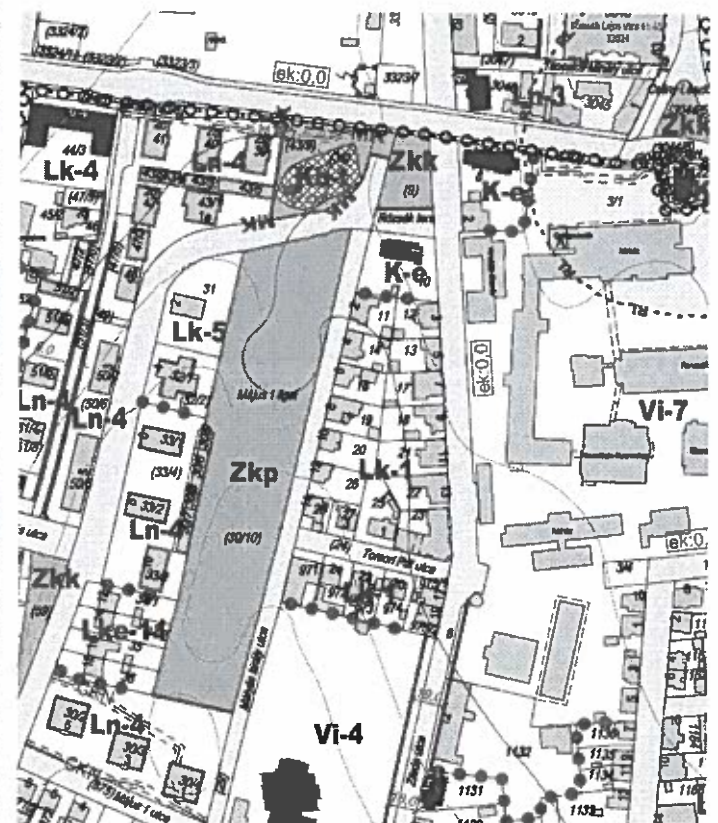
Zárda utca



Zárda utca



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

A tömb a hatályos településszerkezeti terven kisvárosias lakóterület területfelhasználású, melyet a szabályozási terv az Lk-1 övezetbe sorol. A helyi építési szabályzatban az alábbi előírások kerültek meghatározásra:

25. § (1) A kisvárosias lakóövezet sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kisvárosias lakóterületek „Lk-1”- „Lk-7” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetekben az épületek a következő rendeltetést tartalmazhatják:

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés						
	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-,	szállás jellegű	igazgatási-, iroda-	sport-
Lk-1	telkenként legfeljebb 4 lakás	igen		igen	igen	igen	nem

Az övezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(3) Az „Lk-1”- „Lk-7” jelű kisvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lk-1	12 m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) ⁽¹⁾	Homlokzatmagasság : -8,5 m Épületmagasság: -6,5 m ⁽²⁾	20 %

⁽¹⁾ A 2008. IV. 25. előtti kialakult saroktelek esetében 60 %, egyéb esetben a sarokteleknél 720 m² telekterületig 60%, 720 m² telekterület feletti telekrészre vetítve 35%.

⁽²⁾ Dózsa György utcai építési telkek esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m, megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 8,5 m.

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

I.2.2. Tervezett módosítás

A tömb dél-keleti sarkán az intézményi funkciók dominálnak, a saroktelek beépítettsége a megengedettnél nagyobb, a telkeken a zöldfelület mértéke kisebb, mint a lakóterületre vonatkozó szabályozásban szereplő érték. A valós használatnak, illetve a fejlesztési szándékoknak megfelelően javasolt a terület településközpont vegyes területfelhasználásba, egy új, Vt-14 jelű övezetbe sorolni. A tervezett módosítás során

- a kialakítható legkisebb telekszélesség és terület 12 m és 400 m²-ről 16 m és 500 m²-re,
- a megengedett legnagyobb beépítettség a 400 m² telekterületig 50 %, 400 m² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) mértékéről 50%-ra, saroktelek esetében 75%-ra,
- a kialakítható legkisebb zöldfelület 20%-ról 10%-ra módosul,
- a homlokzatmagasság korlátozás megszűnik, helyette az utcai párkánymagasság 9 méterben kerül szabályozásra,
- az épületmagasság pedig 6,5 méterről 7,5 méterre módosul.

A településközpont övezetre vonatkozó előírások a következők:

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 -:

- igazgatási, iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató és
- 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-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	Hátokert 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 Szeplet, Munkácsy utcák, Mérleg tér és Budai N. Antal utca felől -9,5 m Épületmagasság: 6,0-9,5 m	6,0 m	10 %
Vt-3	20 m, 720 m ²	kialakult	zárt sorú	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: -10,5 m	6,0 m	10 %
Vt-5	30 m, 2000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m	OTÉK szerint	20 %

					Épületmagasság: -10,5 m		
Vt-6	16 m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	75 %	Homlokzatmagasság: -14,0 m ⁽⁶⁾ Épületmagasság: -12,5 m	6,0 m	10 %
Vt-7	nem 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 kialakultnak 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 kialakultnak 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.

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



tervezett szerkezeti terv (részlet)



tervezett szabályozási terv (részlet)

I.3. Az egykori Matáv pálya különleges sport rendeltetésű övezetbe sorolása

Vállalkozói és önkormányzati kezdeményezésére javasolt az egykori Matáv pálya területén és környezetében a következő módosításokat eszközölni:

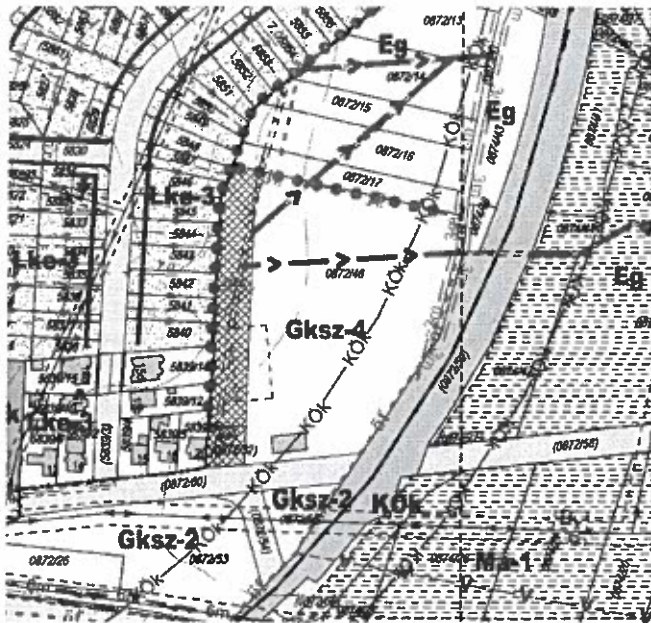
- Az egykor sportpályaként működő, majd a közelmúltban Gksz jelű gazdasági fejlesztési területté minősített telket ismételten sport rendeltetésű övezetbe kell sorolni az ott tervezett sport célú fejlesztések megvalósíthatósága érdekében.
- Felül kell vizsgálni a területet érintő csapadékvíz elvezetésre vonatkozó szolgalmi jogi kötelezettség szabályozásának szükségességét.
- A 0872/46 hrsz-ú területtől délre lévő Zala utca keleti végének, valamint a tőle délre lévő 0872/55 hrsz-ú terület rendeltetésének módosítása a sportpálya területének déli bővítése érdekében, és a területen található árvízvédelmi gát rendeltetésének megfelelően.
- A terület délnyugati sarkán lévő 0872/32 hrsz-ú szennyvízáttemelő telkének tényleges rendeltetés szerinti közlekedési és közmű övezetbe sorolása.
- A sportpálya nyugati szélén a gazdasági övezet kijelölése során szabályozott telken belüli kötelező fásítás szükségességének felülvizsgálata.

I.3.1. Hatályos szabályozás ismertetése

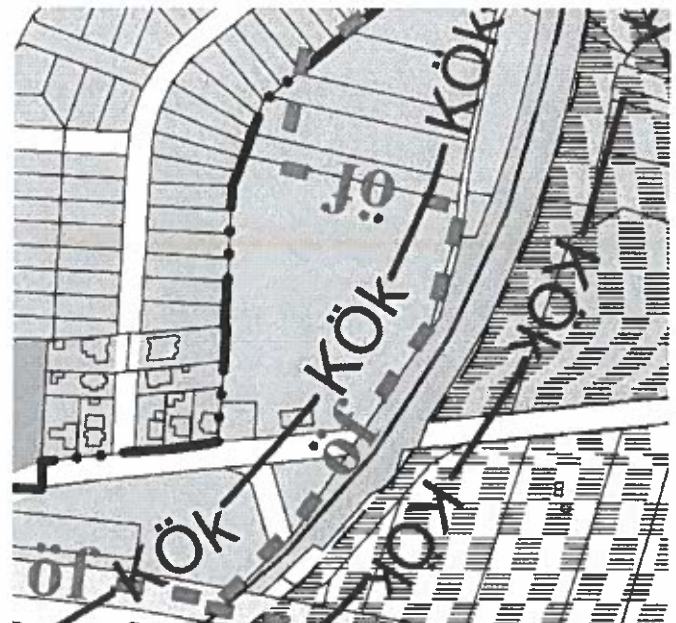
A módosítással érintett terület Kaszaháza városrész déli részén helyezkedik el, a Zala utca keleti végén, a lakóterület és a vasút között. A módosítással a 0872/32, 0872/46, 0872/54 és a 0872/55 hrsz-ú telkek érintettek. Az önkormányzat előzetes döntésében a terület jelenleg hatályos rendeltetésének módosítását kezdeményezte, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági rendeltetés helyett a korábbi hasznosításnak megfelelő sport rendeltetést jelölte meg.

Az érintett terület a hatályos településszerkezeti terven kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználású, a 0872/60 hrsz-ú úttól északra Gksz-4 jelű övezetként, az úttól délre lévő területek Gksz-2 jelű övezetként szabályozottak.

A hatályos szabályozás szerint a terület egy része a vasút védőterülete által érintett, az úttól északra lévő terület nyugati oldalán telken belüli kötelező fásítás jelölt, illetve e terület csapadékvíz elvezetés szolgalmi jog kötelezettségével is érintett.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

I.3.2. Vízrendezési és víziközmű munkarészek – meglévő állapot és javaslatok

A hatályos szabályozási terv szerint a 0872/46 hrsz-ú területen jelenleg 2 vízvezetési útvonal jelölt.

A szabályozási tervről mindkét fent említett vízvezetési útvonal törölhető, tekintettel arra, hogy a csapadékvíz jelenleg a 0872/46 és 0872/17 hrsz-ú területek határán lévő árokban kerül levezetésre a 0873/4 hrsz-ú vízfolyásba.



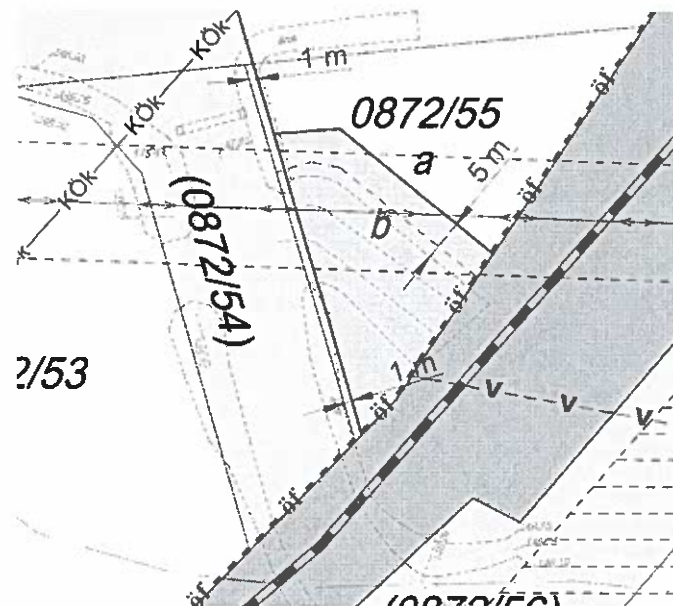
Az említett árok külön helyrajzi számon nem szerepel és alrészletként sincs jelölve, így javasolt vízvezetési nyomvonalként a szabályozási terven feltüntetni. A megfelelő vízvezetés biztosításához szükséges feladatok ellátása (karbantartás, üzemeltetés, meder tisztítás) a nyomvonallal érintett ingatlan tulajdonosának a kötelessége.

A valóságban a vasút alatt, a 0874/46 hrsz-ú területtől délre nem kerül átvezetésre az árok, hanem ~330 m-rel északabbra található egy átvezetés árvízvédelmi zsilippel. A terület csapadékvíz-elvezetését a vasúti talpárok biztosítja. A 0873/4 hrsz-ú árok déli - 0872/17 hrsz-ú telek déli telekhatárától délre lévő - része feltöltésre került, a telek ezen szakasza árokként nem működik, így az a vízgazdálkodási területből a különleges sport területhez sorolható.



A 0872/55 hrsz-ú telken szükséges vízgazdálkodási terület kijelölése az árvízvédelmi töltés védelme, valamint a fenntartási feladatok ellátása érdekében.

Az új vízgazdálkodási terület határa a töltés mentett oldali rézsúlábától 5 m. Javasolt a meglévő útterület szabályozásának módosítása is a meglévő telekhatártól 1 m távolságig.



tervezett szabályozás és a vízrendezési elemek elhelyezkedése

I.3.4. Tervezett módosítás

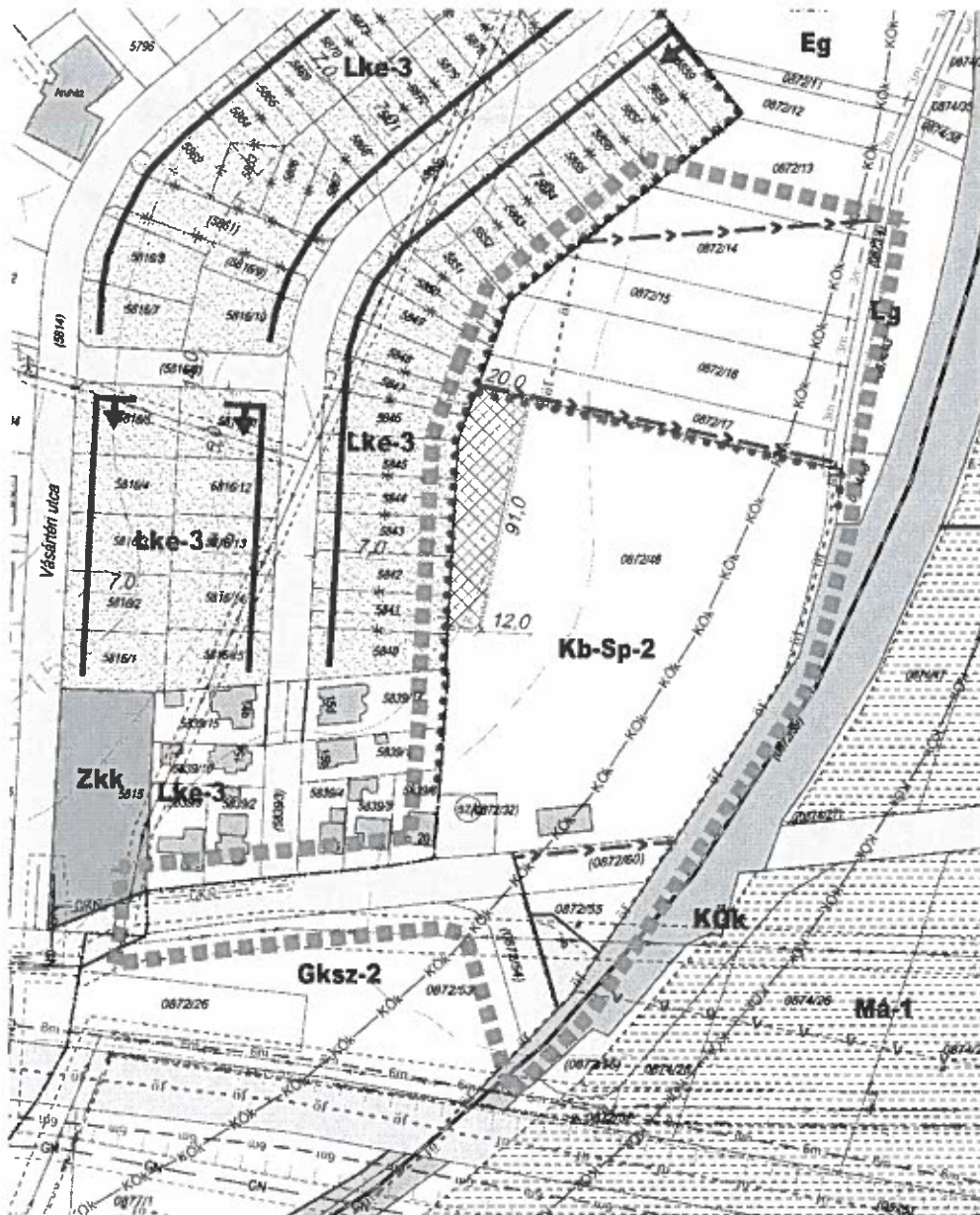
A tervezett sportterület fejlesztés megvalósítása érdekében javasolt módosítani a szabályozást, úgy, hogy a 0872/46 hrsz-ú telek a Gksz-4 jelű övezetből a Kb-sp-2 jelű különleges beépítésre nem szánt sport rendeltetésű övezetbe kerüljön át. A telek területén haladó, csapadékvíz elvezetést biztosító szolgálmi jogok a korábban részletezettek alapján törlésre kerülnek, míg a 0872/17 hrsz-ú telek déli telekhatára mentén új szolgálmi jog kerül kijelölésre.

A területet érintő telken belüli kötelező fásítás déli része törlésre-, a 0872/46 hrsz-ú telek észak-nyugati részén található része pedig megtartásra kerül.

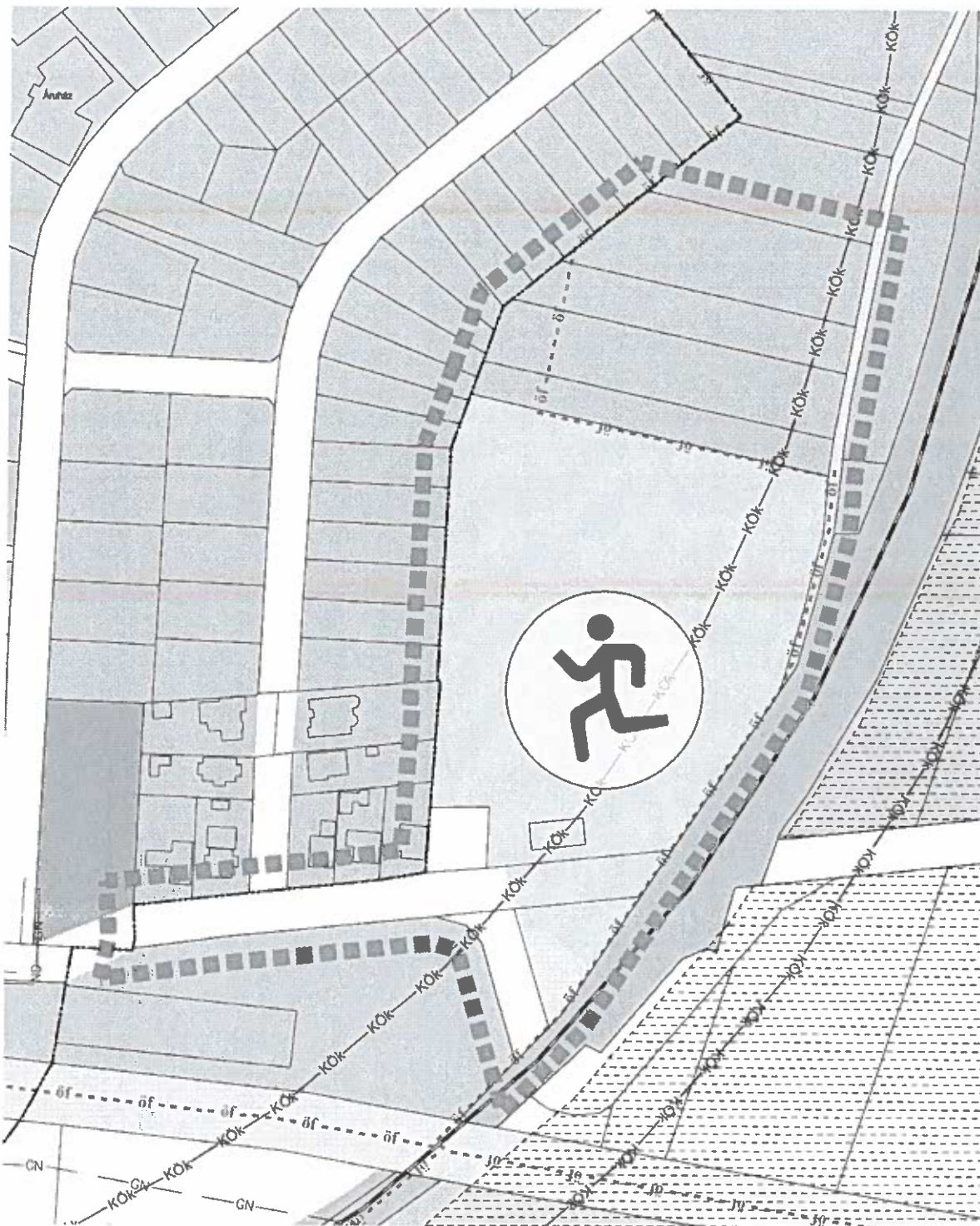
A 0872/60 hrsz-ú, hatályos terv szerint közúti közlekedési és közműterület a 0872/54 hrsz-ú út keleti határvonalának meghosszabbításában megosztásra kerül. E határvonaltól keletre lévő területrészt a tervezet szerint szabályozási vonallal leválasztva a Kb-sp-2 jelű övezethez fog tartozni, mely övezet beépítésre nem szánt területként legfeljebb 10%-os beépíthetőséggel rendelkezik. Az övezet területén sportépítmény, valamint funkcióban hozzá kapcsolódóan szociális-, raktár-, kereskedelemi-, vendéglátó- és szálláshely szolgáltató építmények helyezhetők el. A 0872/60 hrsz-ú telek északi részén csapadékvíz elvezetés szolgálmi joga kerül feltüntetésre.

A 0872/55 hrsz-ú telek a korábban részletezettek szerint megosztásra kerül. A gát területe, illetve az annak fenntartásához szükséges területek vízgazdálkodási területfelhasználásba kerülnek átsorolásra. A telek fennmaradó része Kb-sp-2 jelű övezetbe kerül.

A 0873/4 hrsz-ú árok területének déli, árok funkcióval nem rendelkező részét javasolt a vízgazdálkodási területrendelkezésből törölni és a Kb-sp-2 jelű övezethez csatolni.



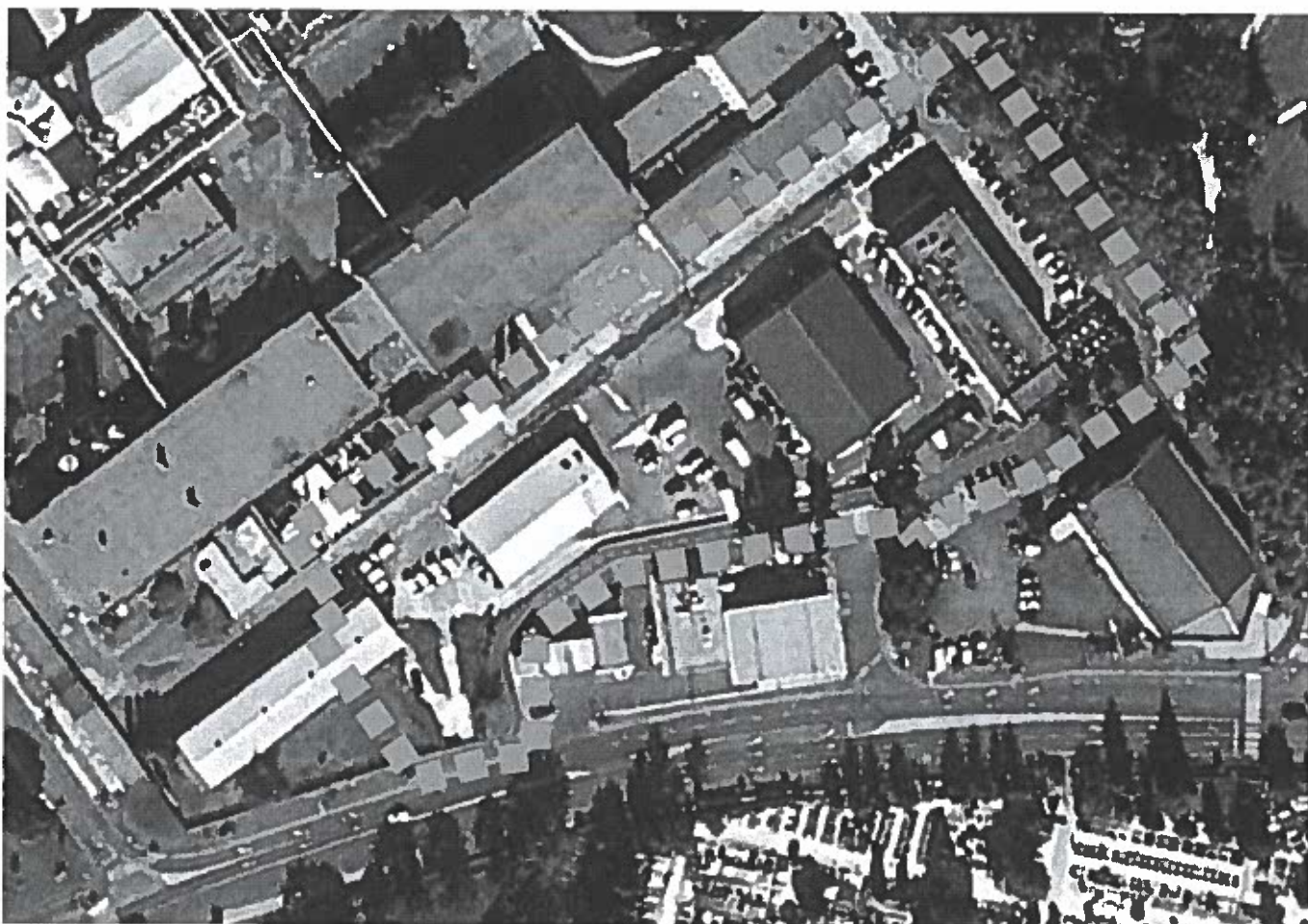
tervezett szabályozási terv részlet



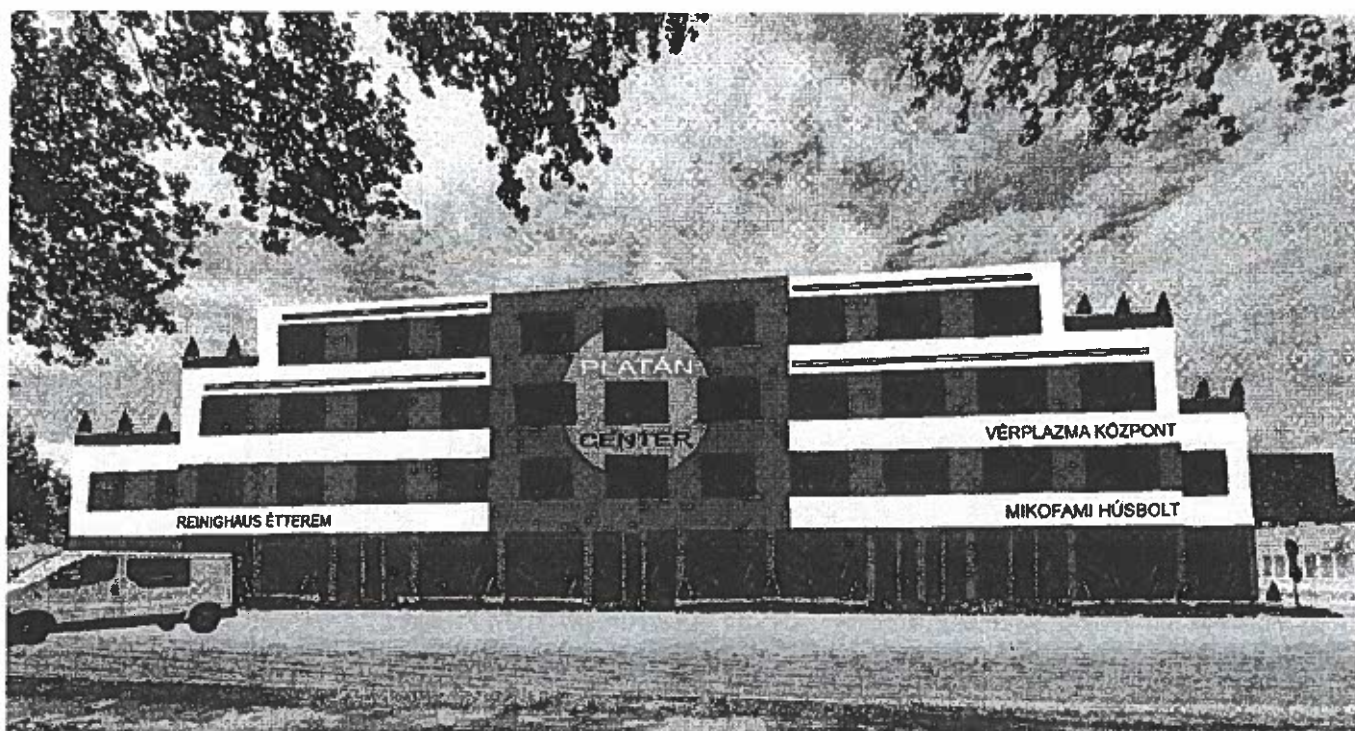
tervezett településszerkezeti terv részlet

I.4. A Pannontej Zrt. egykori irodaházának bővítési lehetősége

A Pannontej Zrt. egykori irodaháza és a mögötte lévő terület, a 4891/3 hrsz-ú telek a tejüzem területéről korábban leválasztásra került és új tulajdonosokkal, új funkciókkal működik. A telek keleti utcafrontján található, hosszú ideje használaton kívüli irodaépület felújítása és bővítése tervezett. A tervezett fejlesztés során az emeleti szinteken Vérplazma Központ és bérelhető irodák kerülnek elhelyezésre. Az épület átalakítása kapcsán módosul a földszinti területek hasznosítása, a földszint közepén található hűsolt az épület északi felére kerül áthelyezésre, déli részén az étterem változatlanul megmarad. A jelenleg Gksz-4 jelű kereskedelmi, szolgáltató övezetbe tartozó telken több épület és többfajta tevékenység található. A tervek szerint a telek továbbra is osztatlan közös területként használt lesz. A fejlesztéssel a földszint + 2 emeletes épület további szinttel bővülne, mely bővítést a jelenlegi szabályozás magassági korlátozása nem teszi lehetővé.



Változtatással érintett terület légifelvétele



Irodaház tervezett keleti homlokzata

I.4.1. Hatályos szabályozás ismertetése

A 4891/3 hrsz-ú telek a hatályos szabályozási terven Gksz-4 jelű kereskedelmi, szolgáltató övezetbe sorolt, a Platan sor felől 10 méteres előkert megtartásával szabályozott. A telket délről kerékpárút nyomvonal határolja.

A Gksz-4 jelű övezetre vonatkozó előírások a következők:

(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 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 területek „Gksz-1”- „Gksz-9” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

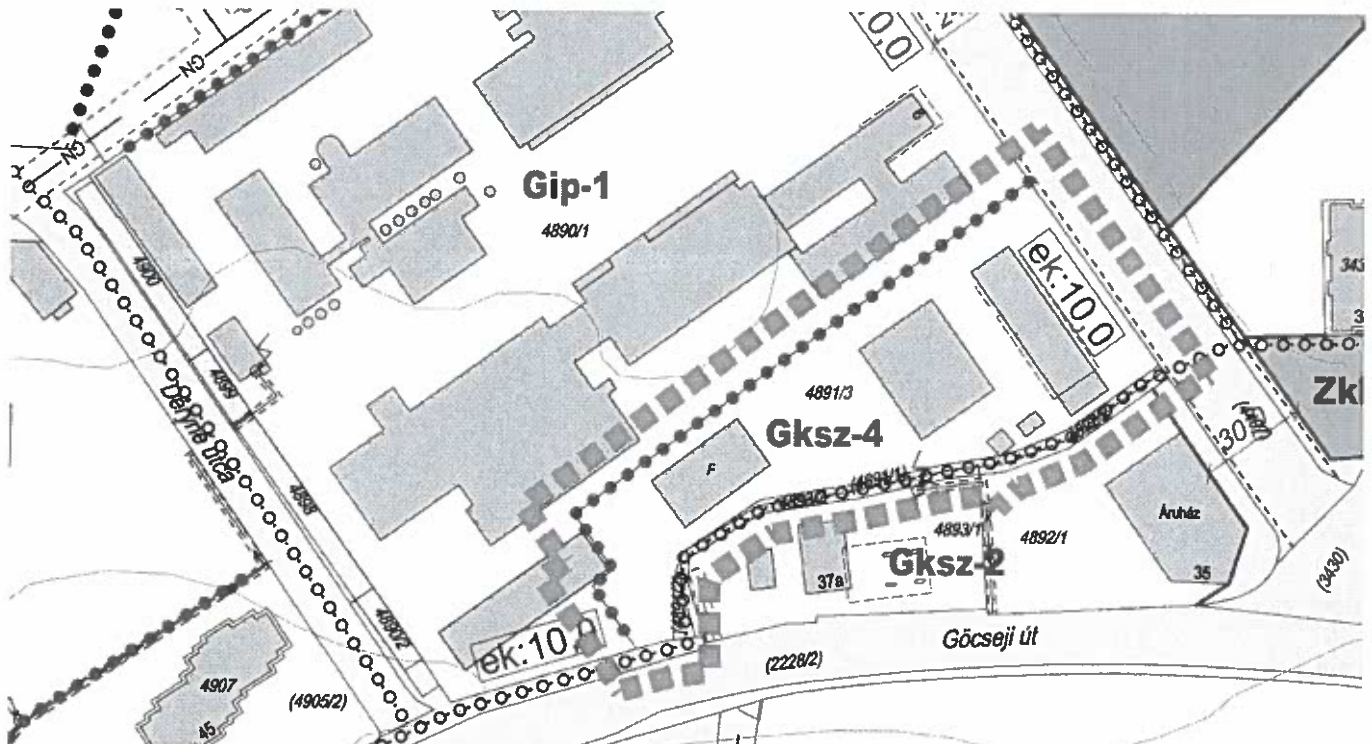
	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert megengedett legkisebb mértéke	Hátókerth megengedett legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gksz-4	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.



hatályos településszerkezeti terv részlet

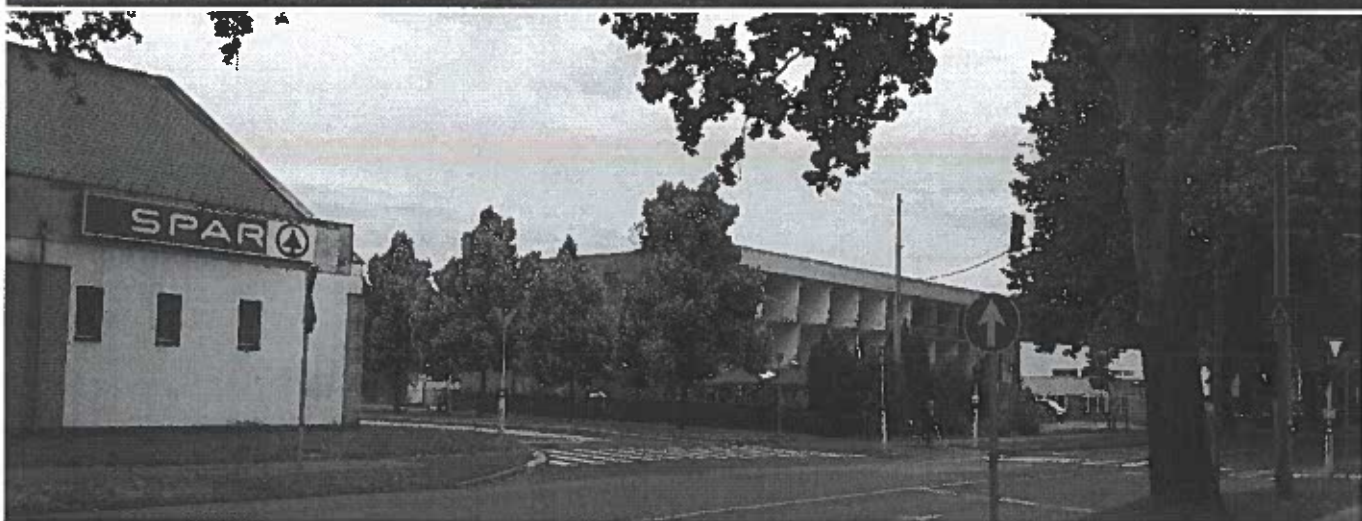


hatályos szabályozási terv részlet

I.4.2. Tervezett módosítás

A módosítás során javasoljuk a 4891/3 hrsz-ú területet a jelenlegi Gksz-4 jelű övezetből a Gksz-5 jelű kereskedelmi, szolgáltató övezetbe sorolni. A módosítás során

- a megengedett legnagyobb beépítettség 40%-ról 50%-ra,
- a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12 méterről 14 méterre,



Platán sori utcakép a bontási munkálatokkal

II. Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás – Hevesi Sándor Színház tervezett fejlesztési lehetőségének megteremtése

A Hevesi Sándor Színház fejlesztése érdekében a Miniszterelnökség, mint Támogató és a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint Támogatott között GF/JSZF/884/7/20198. számon Támogatói okirat jött létre a „Zalaegerszeg, Hevesi Sándor Színház és Ruszt József tér felújítás és korszerűsítés előkészítése” tárgyában.

Az előkészítési feladatok megvalósítására 2020. június 02-án tervezési vállalkozási szerződés (JSZ:30-2100/2020) jött létre az ARKER STUDIO Építészeti és Kereskedelmi Kft- vel.

A színház felújítása a Zalaegerszeg 2328/4 hrsz-ú és a 2328/3 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó tömbben valósul meg. Előbbiekre való hivatkozással a tervezési feladat részét képezi a fejlesztés vázlattervének és tervezési programjának elkészítése.

A hatályos szabályozás szerint a színházat tartalmazó tömb Vi-5 jelű intézményi övezetbe tartozik, mely övezet területén a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 60 %.

A színházépület a Zalaegerszeg 2328/4 hrsz-ú ingatlanon található, mely telek a hatályos szabályozás alapján jelenleg is túlépített, 72 % körüli beépítettségű.

Annak érdekében, hogy a fejlesztéshez kapcsolódó eseteleges épületbővítés lehetőségét megteremtsük, szükséges a beépíthető terület arányának növelése, a területre előírt beépítési százalék emelése.

A tervezett fejlesztések érdekében a Kormányrendelet 32. §-a szerinti tárgyalásos eljárással célszerű lefolytatni. A rendezési tervek módosítása akkor egyeztethető tárgyalásos eljárással, ha a területet a Közgyűlés kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

A Kormányrendelet 2.§ 4a. pontja szerint kiemelt fejlesztési terület: egy adott fejlesztés megvalósulását biztosító, támogatás elnyerése céljából képviselő-testületi döntésben változásra kijelölt terület.

Fentiek okán, a tervezett fejlesztés mielőbbi megvalósíthatósága érdekében szükséges alábbi hrsz-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása:

Zalaegerszeg hrsz 2327/1, 2329/4, 2334, 2271/2, 2271/1, 2271/3, 2327/4, 2362/7

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 15/2019. (II.07.), 84/2020. (IV.14.), 132/2020. (V.26.) és a 136/2020. (VI.05). 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.) számú önkormányzati rendelete szerinti partnerségi egyeztetés megtörtént, 2020. június 16-án lezárult, a módosítással kapcsolatosan észrevétel nem érkezett.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva a 176/2020. (VI.17.) határozatával döntött a partnerségi egyeztetés jegyzőkönyvének (előterjesztés 1. melléklete) megismeréséről és elfogadásáról.

A partnerségi egyeztetés eredményének elfogadásáról szóló döntést, valamint a településrendezési eszközök módosításának véleményezési dokumentációját az állami főépítész részére megküldtük, mely alapján az állami főépítész az érintett államigazgatási szervekkel egyeztetést kezdeményezett. Az egyeztetés eredményéről szóló jegyzőkönyv és az arra adott tervezői válasz az előterjesztés 2. melléklete.

Az egyeztetésről szóló jegyzőkönyvben foglaltak szerint átdolgozott módosítási pontokat tartalmazó záró dokumentáció a Közgyűlésen megtekinthető.

Az állami főépítész záró dokumentációra vonatkozó végső szakmai véleménye a közgyűlésen kerül ismertetésre.

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

Hatásvizsgálat

1. Társadalmi hatások

A szabályozási terv módosításával újabb beruházás megvalósítása válik lehetővé, új munkahelyek keletkeznek.

2. Gazdasági hatások

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

3. Környezeti hatások

A szabályozás jóváhagyásával kialakuló fejlesztések rendezetté teszik épített környezetünket.

4. Egészségi következmények

Az új szabályozásnak eredményeként sport és rekreációs célokat szolgáló fejlesztések valósulhatnak meg.

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 és társadalmi hatásai is 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 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. július 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszegi Göcseji Falumúzeum fejlesztése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 2327/1, 2329/4, 2334, 2271/2, 2271/1, 2271/3, 2327/4, 2362/7 hrsz-ú ingatlanokat.

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 meghatározottaknak megfelelően készítse el a területekre vonatkozó településrendezési eszköz módosítását és a tervezés, majd a tárgyalásos egyeztetési eljárás lefolytatása után a kidolgozott tervet elfogadásra terjessze a közgyűlés elé.

Határidő: 2020. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2020.06.22.

Balaicz Zoltán
polgármester

Ügyiratszám: 257-59/2020., 336-13/2020., 441-8/2020., 495-9/2020.

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2020. június 17-én Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala hivatalos helyiségében.

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

- Kaszaházán, a Zala utca keleti végén a volt Matáv pálya és környezete szabályozásának módosítása,
- a pózvai elkerülő út déli oldalán különleges beépítésre nem szánt bányaterület beépítésre szánt övezetbe sorolásának vizsgálata,
- az Integrity Magánklinika bővíthetőségének lehetővé tétele érdekében a szabályozás módosítása,
- a Pannontej Zrt. Platán sor 2-4. szám alatti egykori irodaházának bővítési lehetőségének megteremtése érdekében a szabályozás módosítása.

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. június 16-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

ZA/010/49-18/2020.

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2020. június 19.

Hely: Zala Megyei Kormányhivatal 10. iroda

Jelen vannak: jelenléti ív szerint

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása a kiemelt fejlesztési területté nyilvánított ingatlanok területére vonatkozóan.

Mellékletek: 1. jelenléti ív
2. Írásban tett nyilatkozatok

Az egyeztetésre az alábbi véleményező szervek részéről érkezett nyilatkozat:

- Baranya Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Zala Megyei Rendőr-főkapitányság
- Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály 1.
- Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi osztály
- Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság

A nyilatkozatok a jegyzőkönyv mellékletét képezik

Az egyeztetésben részt vevő államigazgatási szervek véleményei alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság észrevételei (1648-24/2020. számú vélemény):

- A 3. sz. módosítással kapcsolatban korábbi 1648-16/2020. számú véleményben foglaltakat fenntartja. A hatályos szabályozási terv részleten az ökológiai folyosó lehatárolása eltér az Igazgatóság adatszolgáltatásától, nyilvántartásuk szerint a módosítással érintett terület ökológiai folyosóba esik. Az eltérés okait tisztázni szükséges, a lehatárolást egyeztetni kell az Igazgatóság munkatársaival. Az ökológiai hálózat lehatárolásának eltéréseivel kapcsolatban fenntartja a 1648-16/2020. számú véleményben foglaltakat. Amíg az eltérések oka jogszerűen nem kerül alátámasztásra, a településrendezési eszközökben az Igazgatóság adatszolgáltatása szerinti lehatárolást kell alkalmazni.
- A Matáv-pálya területén a kötelező fásítás törlésével kapcsolatban az Igazgatóság korábbi véleményét elfogadva, a szabályozási terven részben meghagyták a kötelező fásítást. Ezzel összhangban a tervdokumentáció 23. oldalán a módosítási program vonatkozó szövegrészét pontosítani szükséges.

Állami Főépítész Iroda észrevételei:

- A tervdokumentáció 8. oldalán megállapítják, hogy az út túloldalán beépítetlen ipari gazdasági területek vannak. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 7. § (3) e) pontja alapján e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Matr.) 12. § (1) c) pontja alapján új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az Étv. szerinti barnamezős terület. A Matr. 12. § (2) bekezdése ugyanakkor lehetővé teszi e szempont mellőzését, ha a meglévő beépítésre szánt terület igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt. A fenti előírásokra figyelemmel kérem részletes indoklással kiegészíteni az alátámasztó dokumentációt, amely igazolja az új ipari gazdasági terület kijelölésének szükségességét. Az csak abban az esetben fogadható el, ha igazolást nyer, hogy a település már beépítésre kijelölt területei alkalmatlanok a tervezett beruházás befogadására és igénybevételeik aránytalanul nagy költséggel járna.
- A 2. számú módosításhoz kapcsolódóan a Vt-1 építési övezeten belül egyedi eltérés kívánnak megállapítani a Tomori Pál és Zárda utca felőli párkánymagasság tekintetében. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 7. § (2) bekezdése alapján az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek kell, hogy megillessék. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén csak saroktelekre vonatkozóan van lehetőség eltérő építési jog megállapítására. A fentiek alapján a Vt-1 építési övezeten belüli egyedi előírással kapcsolatban kifogást emelek. Amennyiben a meglévő Vt építési övezetek közül egyik sem felel meg a tervezett épületegyüttesnek, van lehetőség új építési övezetet megállapítani.
- A biológiai aktivitás-érték számítás 3.2. pontjában kérem felülvizsgálni az összegeket, mivel nem egyeznek a fentebb rögzített értékekkel, ezáltal a változás mértéke is hibás. A tervezett

oszlopban a Vi jelölés nem helytálló, mivel az érintett ingatlanok VI területbe kerülnek átsorolásra. Kérem a fentiek alapján újraszámolni a biológiai aktivitásérték-változást.

A véleményezési eljárásban részt vevő államigazgatási szervek részéről a tárgyi ügyel kapcsolatban egyéb észrevétel nem merült fel.

Lengl Zoltán állami főépítész az észrevételek alapján, az átdolgozott tervdokumentációt 5 napon belül kérte megküldeni. Mivel a terv új beépítésre szánt terület kijelölését tartalmazza, 2020. június 10-én megküldtük országos főépítész véleményezésre, amelynek a határideje 2020. június 25-én jár le, a záró vélemény ennél korábban csak abban az esetben adható ki, ha az országos főépítész vélemény előbb beérkezik.


 Takács Anna
 jegyzőkönyv-vezető




 Lengl Zoltán
 jegyzőkönyv hitelesítő

FELJEGYZÉS

A Zalaegerszeg MJV Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban 2020. 06. 19-én a tárgyalásos eljárással történt véleményeztetés során az államigazgatási szervek véleményeiről jegyzőkönyv készült, melyet Takács Anna a Zala Megyei Kormányhivatal munkatársa és Leng Zoltán Állami Főépítész állított össze, illetve hitelesített.

A jegyzőkönyv a benyújtott tervdokumentációval kapcsolatban az államigazgatási hivatalok részéről az alábbiakban fogalmazott meg eltérő véleményt, mely véleményekkel kapcsolatosan a Zalaegerszeg MJV Közgyűlése a következő döntést hozta.

1. A Balaton Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a véleményezésre megküldött dokumentáció 3. pontjában szereplő egykori MATÁV pálya szabályozásának módosításával kapcsolatos észrevételében megállapította, hogy a város hatályos szabályozási tervében az ökológiai folyosó lehatárolása eltér az igazgatóság adatszolgáltatásától. Nyilvántartásuk szerint a módosítással érintett terület ökológiai folyosóba esik. Az eltérés okának tisztázását és az ökológiai folyosó lehatárolását tartja szükségesnek. Véleményében rögzíti, hogy amíg az eltérés oka jogszerűen nem kerül alátámasztásra a településrendezési eszközökben az igazgatóság adatszolgáltatása szerinti lehatárolást kell alkalmazni.

Az önkormányzat a Nemzeti Park Igazgatóság észrevételét elfogadónak tekinti, az nem a tervezett módosítás ellen emel kifogást. Az ökológiai hálózat lehatárolásának pontosítása, a Nemzeti Park Igazgatósággal történt egyeztetés szerinti újbóli lehatárolása a településrendezési eszközök módosításának következő programjában szerepel, erre vonatkozóan döntést a képviselő testület határozatban meghozta. A teljes közigazgatási területre kiterjedő felülvizsgálatig az önkormányzat az ökológiai folyosó lehatárolását nem kívánja módosítani.

2. A Balaton Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a véleményezésre megküldött dokumentáció 3. pontjában szereplő egykori MATÁV pálya szabályozásának módosításával kapcsolatos észrevételében megállapította, hogy az alátámasztó munkarész módosítási programjában a kötelező fásítással kapcsolatos szabályozás ismertetését a tervezett módosítással összhangba kell hozni.

Az önkormányzat a véleményt elfogadva az alátámasztó munkarészben leírtak pontosításra került.

3. Az Állami Főépítészeti Iroda a véleményezésre megküldött dokumentáció 1. pontjában szereplő új gazdasági terület kijelölésével és szabályozásával kapcsolatban a tervezett módosítást kifogásolta az Építési Törvény és a Területrendezési Törvény pontjaira hivatkozva. Véleményében ismerteti a törvényi előírás mellőzésének lehetőségét abban az esetben, ha „a meglévő beépítésre szánt terület igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak nagy várható költsége miatt”. Véleményében kéri a részletes indoklást, amely igazolja az új ipari gazdasági terület kijelölésének szükségességét.

Az önkormányzat megalapozottan szükségesnek tartja az új gazdasági terület tervezett módosítás szerinti kijelölését, illetve szabályozását, ugyanis:

- A változtatással érintett területen tervezett gazdasági tevékenységhez – fuvarozó vállalkozás, valamint fuvarozásban részt vevő tehergépjárművek szervizelése, építőanyag raktározása és ezekkel történő kereskedés – telephely létesítése olyan területen célszerű és gazdaságos, amely országúthoz közvetlen kapcsolódik, annak forgalma a város belső közlekedési hálózatát nehézgépjárművek többletforgalmával nem terheli.

- A tervezett fejlesztés területei gyenge, 7-es minőségi osztályú rét területek, melyek művelés alóli kivétele a Termőföld védelméről szóló törvénnyel nem ellentétes, a területek művelés alóli kivonásának költsége a termőföld minőségével arányosan kisebb terhet jelent a beruházónak.
- A tervezett fejlesztési terület jellemzően sík, mely domborzati adottságok fuvarozási telephely létesítésére alkalmasak, jelentős tereprendezési költségek a beruházót nem terhelik.

4. Az Állami Főépítészeti Iroda a véleményezésre megküldött dokumentáció 2. pontjában szereplő Tomori Pál és Zárda utca által határolt tömbrészteljesítésének és övezeti szabályozásának módosítását nem kifogásolta, ugyanakkor a szabályozás módját, övezeti besorolását kéri változtatni úgy, hogy az az OTÉK 7.§-ban megfogalmazott alapelvekkel megegyező legyen.

Az önkormányzat a véleményt elfogadva a tervezett módosítást változtatta úgy, hogy az érintett terület az építési szabályzatban új, Vt-14 jelű övezetként kerül szabályozásra kiküszöbölve a Tomori Pál és Zárda utca párkánymagasságára megfogalmazott egyedi szabályt.

5. Az Állami Főépítészeti Iroda véleményében kifogásolta a biológiai aktivitás érték számítás módját.

Az önkormányzat a véleményt elfogadva a biológiai aktivitás érték számítás javításra került.

Kelt: Zalaegerszeg, 2020. június 22.



Agg Ferenc
okl. építészmérnök
városépítési és városgazdasági
szakmérnök

A településszerkezeti terv módosításának leírása:

1. A 0866/12, 0866/13, 0866/14 és a 0866/15 hrsz.-ú telkek illetve a 0867/1 hrsz.-ú telkek egy része Kb-kb különleges beépítésre nem szánt bánya területfelhasználásból Gip-1 jelű ipari gazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra.

A 0867/1 hrsz.-ú telkek nyugati része és a 5914/5 hrsz.-ú telkek déli része Kb-kb különleges beépítésre nem szánt bánya területfelhasználásból Ev jelű védelmi erdő területfelhasználásba került átsorolásra.

2. A 21, 23 és 25 hrsz.-ú telkek Lk-1 jelű kisvárosias lakóterület területfelhasználásból Vt-14 jelű településközpont vegyes területfelhasználásba kerülnek átsorolásra.

3. A 0872/46 hrsz.-ú telkek és 0872/55 hrsz.-ú telkek északi része Gksz jelű gazdasági területfelhasználásból Kb-Sp jelű beépítésre nem szánt területfelhasználásba kerül átsorolásra. A 0872/60 hrsz.-ú út keleti része Kb-Sp jelű beépítésre nem szánt területfelhasználásba kerül átsorolásra.

A 0872/32 hrsz.-ú szennyvízáttemelő telke közmű és közlekedési területfelhasználásba kerül átsorolásra.

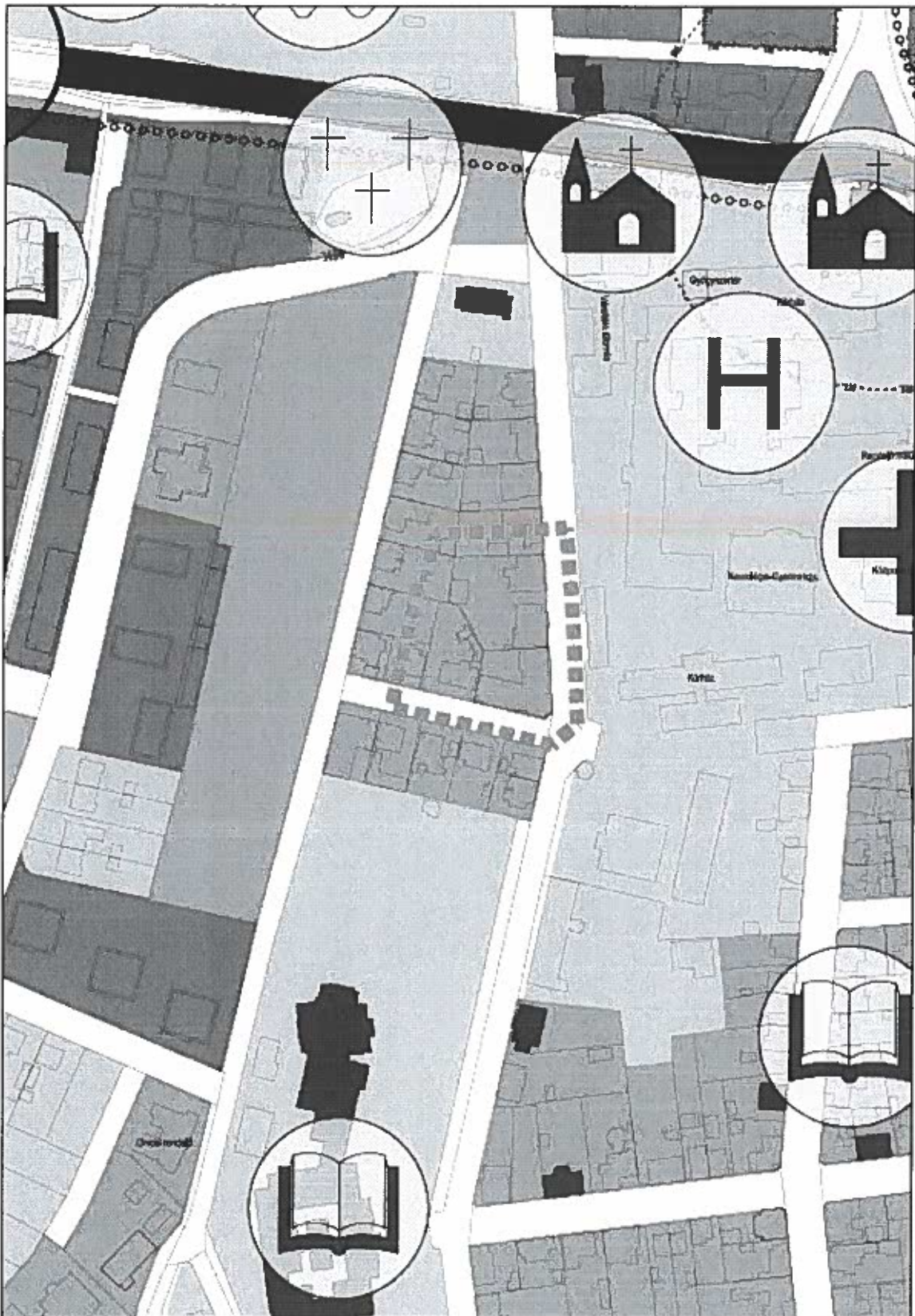
A 0872/55 hrsz.-ú telkek délnyugati része Gksz jelű gazdasági területfelhasználásból V jelű vízgazdálkodási, a 0872/54 hrsz.-ú útterülettel határos, 1 méteres sávja közlekedési területfelhasználásba kerül átsorolásra.

A 0873/4 hrsz.-ú telkek déli része vízgazdálkodási területfelhasználásról különleges beépítésre nem szánt sport területfelhasználásra módosul.

4. A településszerkezeti terv területfelhasználásának területi adatait tartalmazó táblázat az alábbi táblázatra módosul:

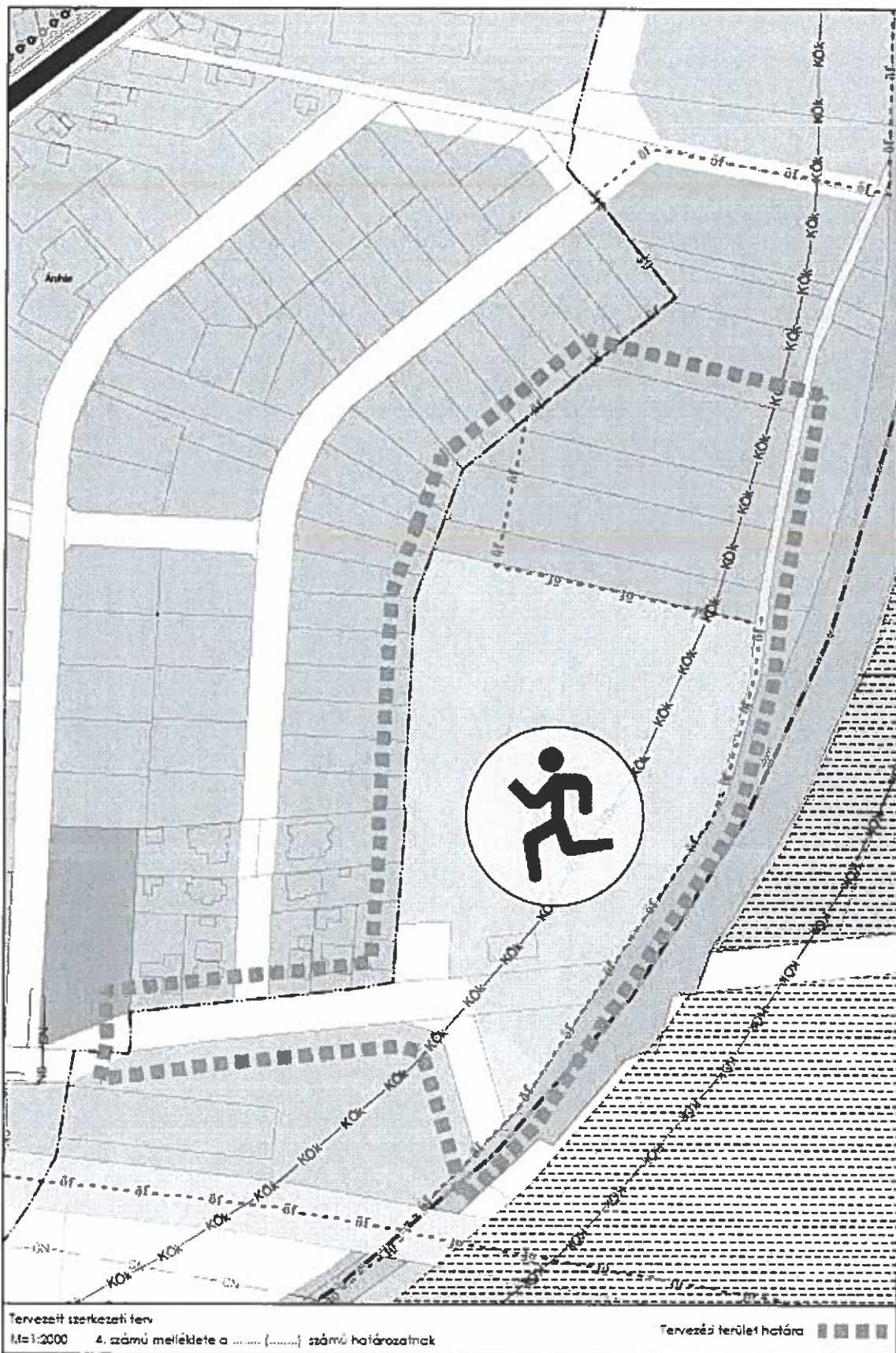
	Hatályos	Tervezett
Területfelhasználás	ha	ha
Falusias lakóterület	523.3	523.01
Kertvárosias lakóterület	854.65	854.65
Kisvárosias lakóterület	114.48	114.48
Nagyvárosias lakóterület	103.01	103.01
Intézményterület vegyes	104.53	104.82
Településközpont vegyes	61.24	61.24
Ipari gazdasági terület	452.49	455.02
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	322.03	319.83
Általános gazdasági terület	0	0.00
Üdülőtérület	47.36	47.36
Beépítésre szánt különleges terület	423.14	423.14
Kötőpályás közlekedési terület	81.14	81.14
Közúti közlekedési terület	814.42	814.39
Légi közlekedési terület	92.34	92.34
Gazdasági erdőterület	1787.59	1787.59
Közjóléti erdőterület	320.8	320.80
Védelmi erdőterület	252.04	252.18
Általános mezőgazdasági terület	2439.96	2439.96
Kertes mezőgazdasági terület	1069.74	1069.74
Természetközeli terület	31.32	31.32
Vízgazdálkodási terület	149.36	149.38
Zöldterület (Zkk)	27.83	27.83
Zöldterület (Zkp)	50.2	50.20
Beépítésre nem szánt különleges terület	123.31	122.86

5. A településszerkezeti terv módosításával összefüggő biológiai aktivitásérték tartalék 30,840 értékre változik.



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

Tervezés terület határa ■■■■



**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 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) bekezdése helyébe a következő 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: -10,5 m	6,0 m	10 %
Vt-5	30 m,	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság:	OTÉK	20 %

	2000 m ²				-12,0 m Épületmagasság: -10,5 m	szerint	
Vt-6	16 m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	75 %	Homlokzatmagasság: -14,0 m ⁽⁶⁾ Épületmagasság: -12,5 m	6,0 m	10 %
Vt-7	nem 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 kialakultnak 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 kialakultnak kell tekinteni.

⁽³⁾ Saroktelek esetén legalább az egyik utcai homlokvonallal 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.”

2. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében található szabályozási terv érintett szelvényei az 1. melléklet szerint módosulnak.

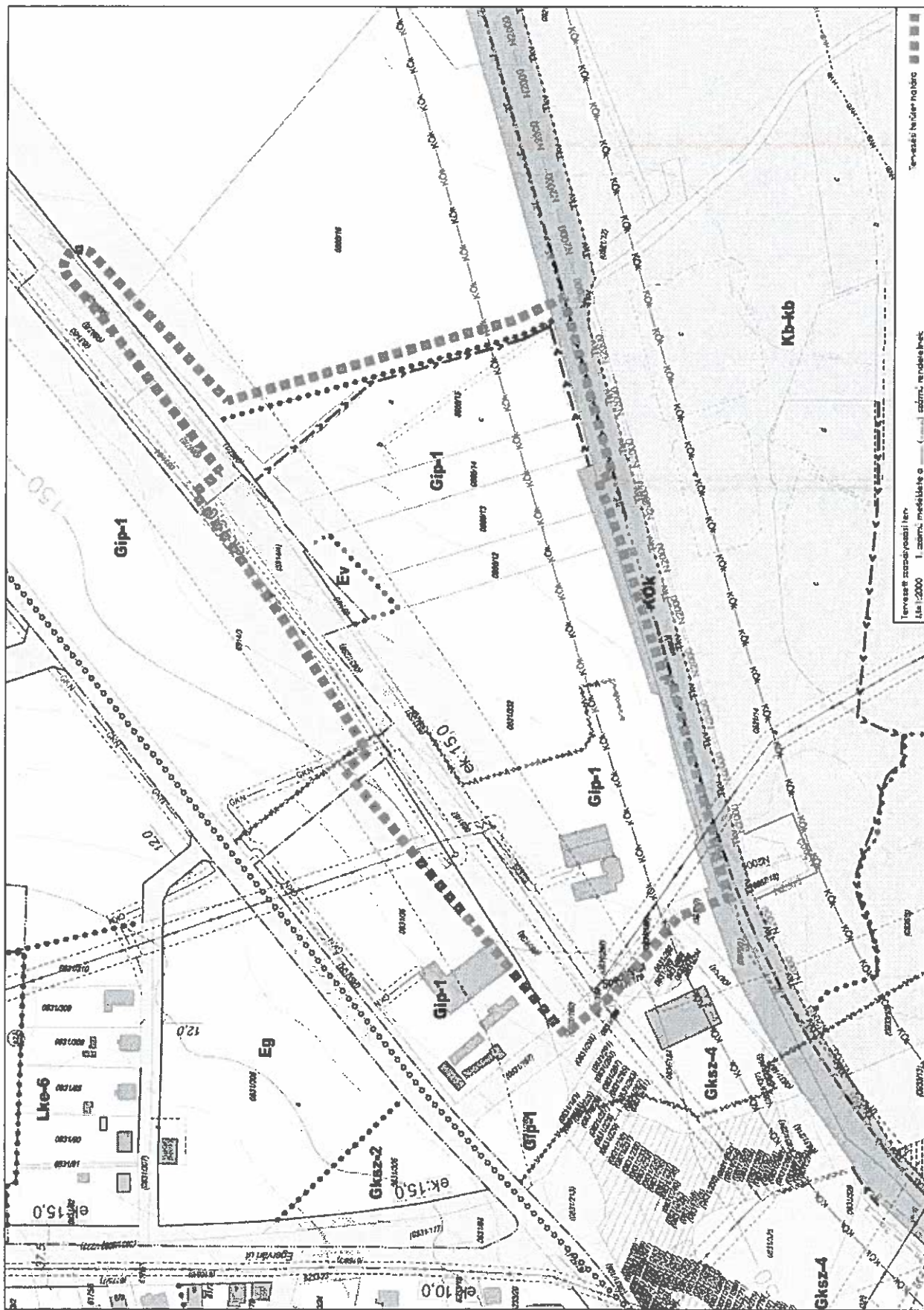
3. §

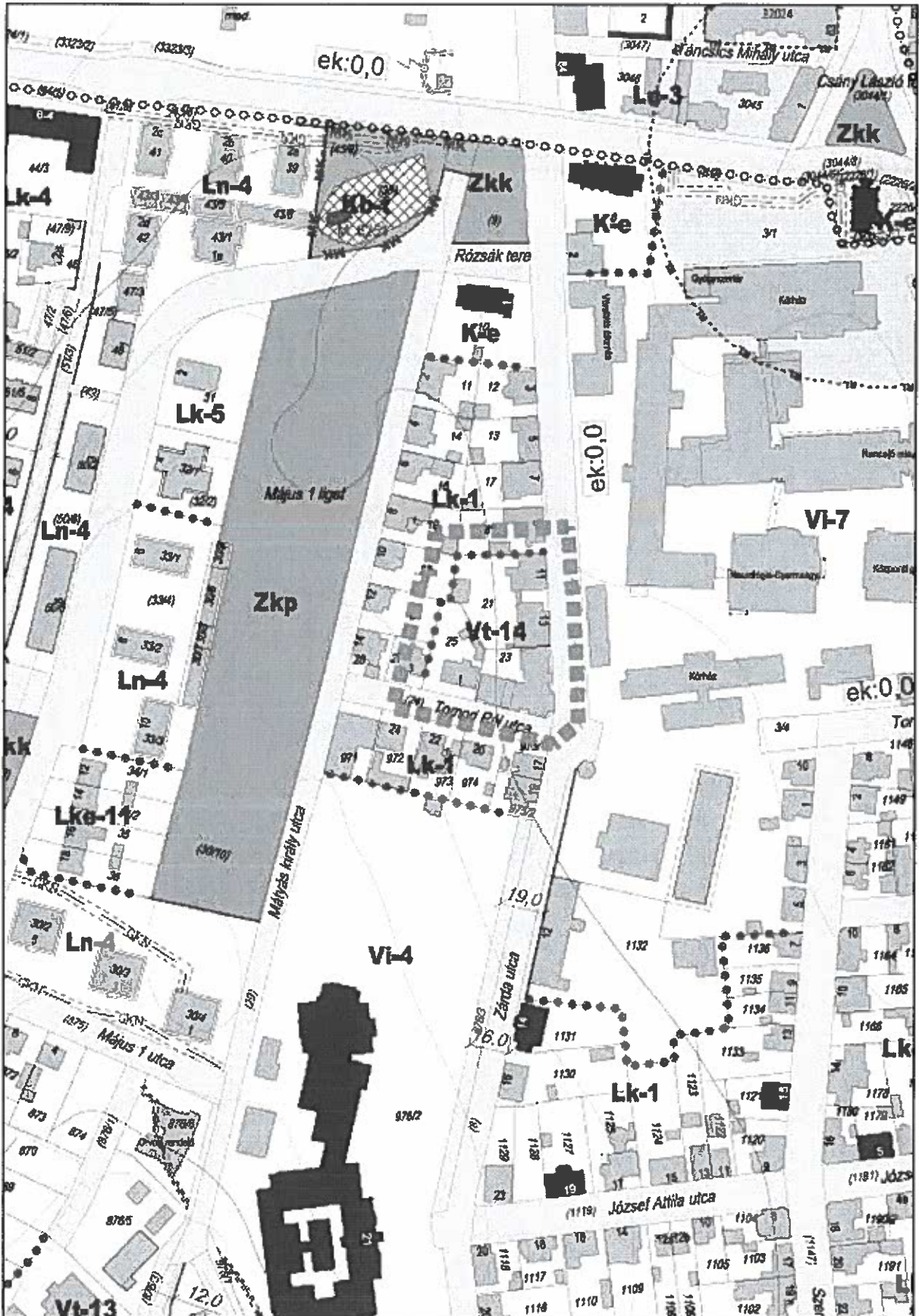
(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

(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

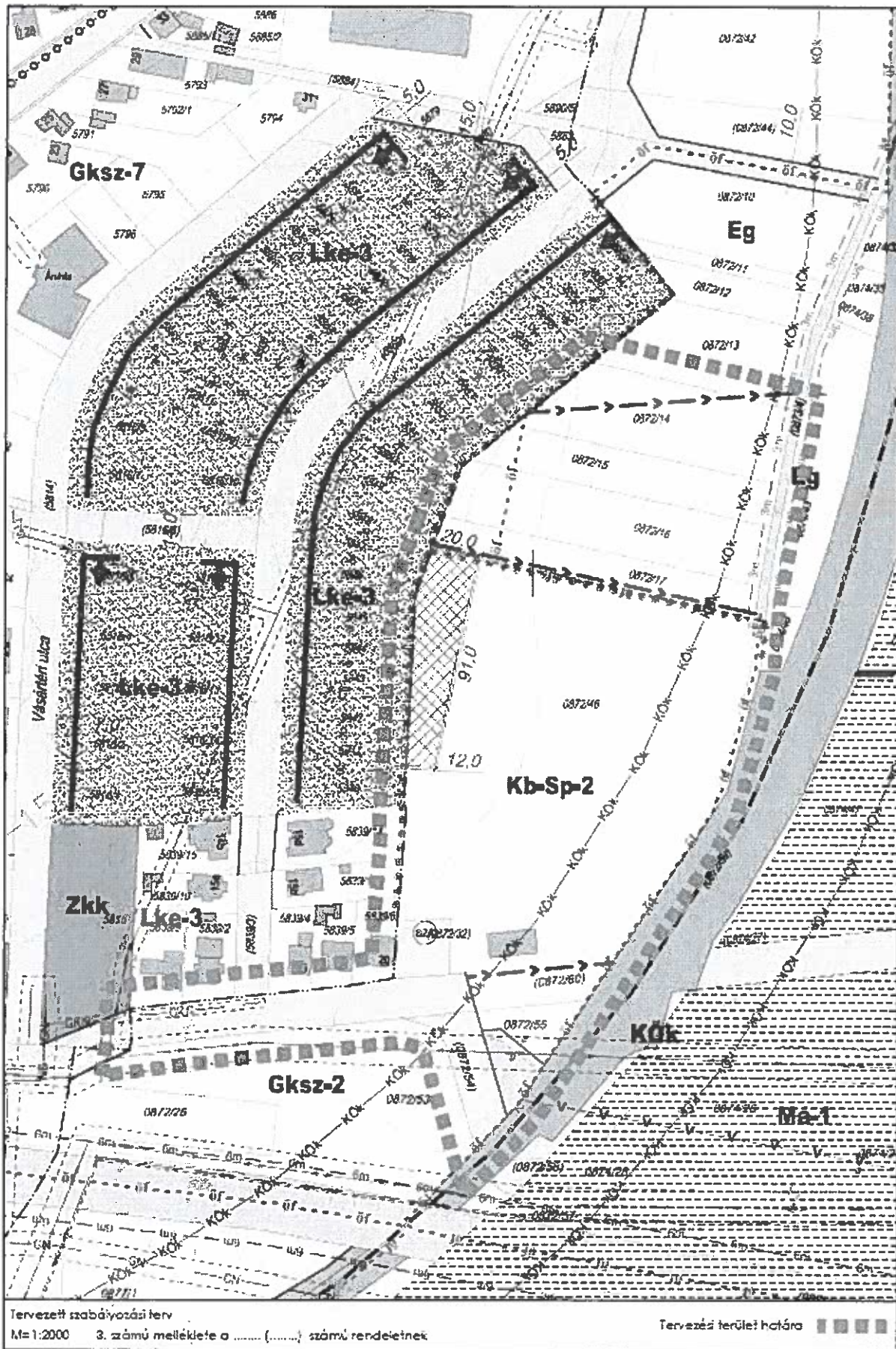
Dr. Kovács Gábor
címzetes főjegyző

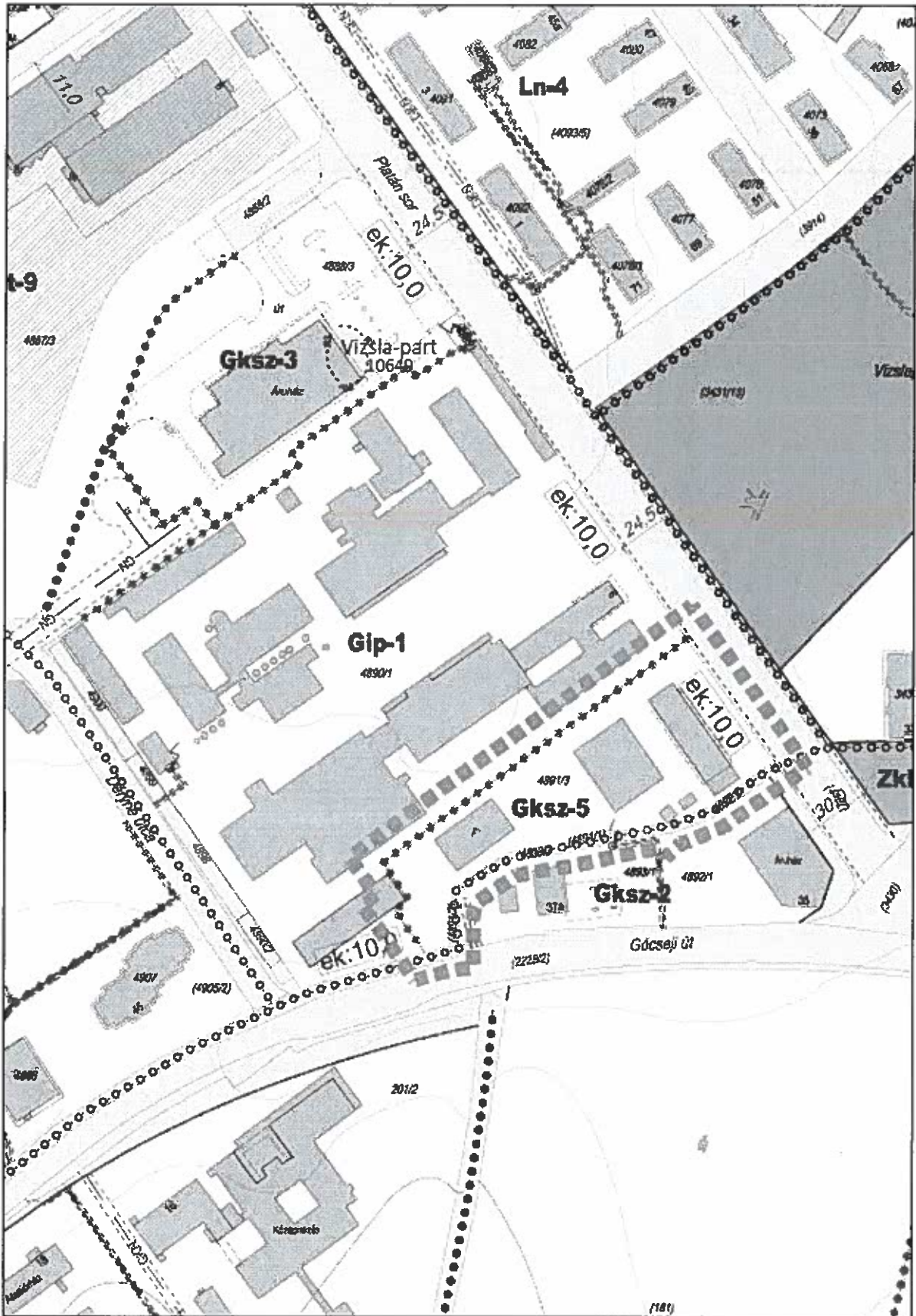




Tervezési szabályozási terv
 M=1:2000 2. számú melléklete a (.....) számú rendeletnek

Tervezési terület határa





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

Tervezés terület határa ■■■■

Indokolás

1. §-hoz

A tömb dél-keleti sarkán az intézményi funkciók dominálnak, a saroktelek beépítettsége a megengedettnél nagyobb, a telkeken a zöldfelület mértéke kisebb, mint a lakóterületre vonatkozó szabályozásban szereplő érték. Az Integrity Magánlinka tervezett fejlesztése érdekében módosítás során a kialakítható legkisebb telekszélesség és terület 12 m és 400 m²-ről 16 m és 500 m²-re, a megengedett legnagyobb beépíttség a 400 m² telekterületig 50 %, 400 m² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) mértékéről 50%-ra, saroktelek esetében 75%-ra, a kialakítható legkisebb zöldfelület 20%-ról 10%-ra módosul. A homlokzatmagasság korlátozás megszűnik, helyette az utcai párkánymagasság 9 méterben kerül szabályozásra, az épületmagasság pedig 6,5 méterről 7,5 méterre módosul.

2. §-hoz

A szabályozási terv a beruházások megvalósítása érdekében módosul.

3. §-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.