

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. szeptember 8-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 (munkásszálló, gázvezeték, volt ruhagyár területe, volt Tiszti Klub), a településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala

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!

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

I. A volt tisztklub felújítása érdekében a területre vonatkozó övezeti szabályozás módosítása

ZMJV Önkormányzata az Ady Endre utca 1. házszámú, 3174 hrsz-ú ingatlan fejlesztése kapcsán a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását kezdeményezte. Az ingatlan a volt Tiszti Klub épülete (helyőrségi művelődési otthon – HEMO), mely a teljes belváros rehabilitáció megvalósítása kapcsán beemelésre került a *zalaegerszegi Mindszenty József Múzeum és Zarándokközpont, valamint a kapcsolódó komplex kulturális és vallási turisztikai fejlesztése* tárgyú projektbe. Az épület felújításának tervezési programja és az elkészült vázlattervek alapján a fejlesztés megvalósíthatósága érdekében az építési szabályzat módosítása szükséges.



az érintett ingatlan a Rákóczi útról nézve

A módosítással érintett terület a hatályos településszerkezeti terv szerint településközponti vegyes területfelhasználású, melyet a szabályozási terv a Vt-3 jelű településközpont övezetbe sorol. Az övezetre vonatkozóan a helyi építési szabályzat a következő előírásokat határozza meg:

Településközpont övezet

28. § (1) *A településközpont övezet elsősorban lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, melyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. Az épületek - a lakó rendeltetésen kívül - a 8. melléklet 1. pontjában található rendeltetéseket tartalmazhatják.*

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

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

(4) A településközpont övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 8. melléklet 2. pontja tartalmazza.

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

(6) A Vt-9 jelű építési övezet területén a zöldfelület kialakításakor az épületek rendeltetését kiszolgáló, minden megkezdett 5 db felszíni parkolóhely után legalább 1 magas lombkoronájú, sorfa méretű fát kell ültetni. A területen meglévő és megmaradó fák az ültetendő fák számába beszámíthatók.

8. melléklet

Településközpont övezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül - az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják:

- igazgatási, iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató és
- sport.

2. Az övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

	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 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 Épületmagasság: -10,5 m	OTÉK szerint	20 %
Vt-6	16 m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	75 %	Homlokzatmagasság: -14,0 m ^{(6) (8)} Épületmagasság: -12,5 m	6,0 m ⁽⁹⁾	10 %
Vt-7	nem szabályozott	kialakult	zárt sorú	kialakult+5 %, max. 80 % a tömbtelek (építési telek) területére vetítetten	Utcai párkánymagasság: a kialakult állapothoz, illetve védett épületekhez illeszkedő Épületmagasság: -12,5 m	6,0 m	10%

Vt-8	<i>nem szabályozott</i>	<i>kialakult</i>	<i>zárt sorú</i>	75 %	<i>Homlokzatmagasság: -18,0 m Épületmagasság: 12,5-16,0 m</i>	6,0 m	10 %
Vt-9	25 m, 1100 m ²	25 m, 1100 m ²	<i>szabadon álló</i>	40 %	<i>Homlokzatmagasság: -18,0 m Épületmagasság: -16,0 m</i>	<i>OTÉK szerint</i>	20%
Vt-10	18 (22) m ⁽³⁾ , 1100 m ²	<i>kialakult, 720 m²</i>	<i>zárt sorú</i>	80 %	<i>Párkánymagasság: Piac tér felől -8,5 m Munkácsy és Sütő utca felől -10,5 m Épületmagasság: 6,0-10,5 m</i>	6,0 m	10 %
Vt-11	20 m, 720 m ²	<i>kialakult</i>	<i>oldalhatáron álló</i>	30 %	<i>Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m</i>	<i>OTÉK szerint</i>	50%
Vt-12	22 m 1100 m ²	<i>kialakult</i>	<i>oldalhatáron álló</i>	40 %	<i>Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m</i>	<i>építési sáv területén belül az OTÉK szerint</i>	20%
Vt-13	22 m 1100 m ²	<i>kialakult</i>	<i>szabadon álló</i>	40 %	<i>Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m</i>	<i>OTÉK szerint</i>	20%
Vt-14	16 m 500 m ²	<i>kialakult</i>	<i>zárt sorú</i>	50 (75) % ⁽¹⁾	<i>Utcai párkánymagasság: -9,0 m Épületmagasság: 5,0-7,5 m</i>	6,0 m	10%
Vt-15	22 m 1100 m ²	<i>kialakult</i>	<i>szabadon álló</i>	40	<i>Homlokzatmagasság: -10,0 m Épületmagasság: -8,5 m</i>	<i>OTÉK szerint</i>	20%

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

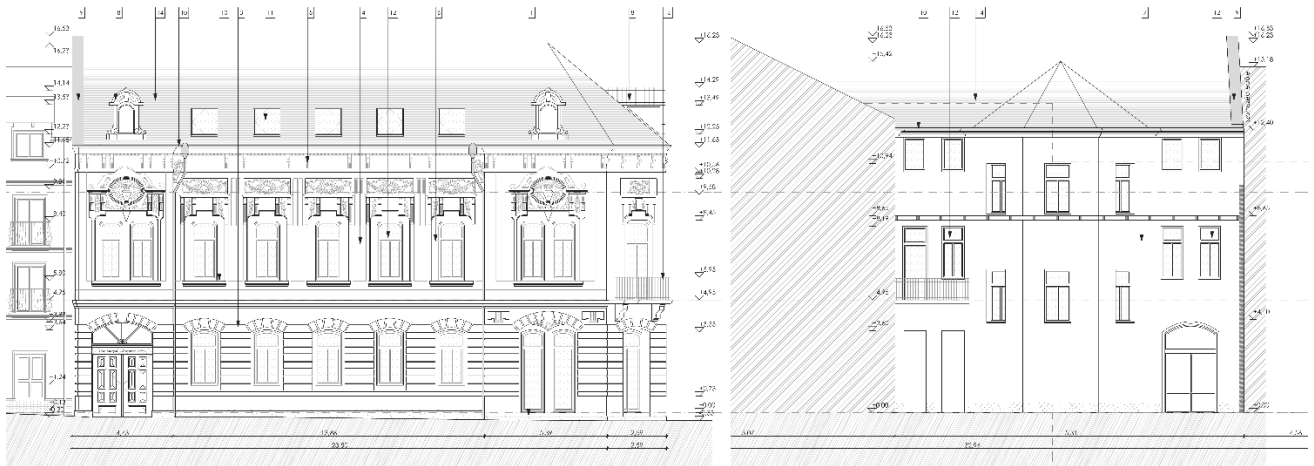
⁽⁵⁾ A 3126 és 3127/1 hrsz.-ú telkek esetén az utca felől 10,0 m.

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

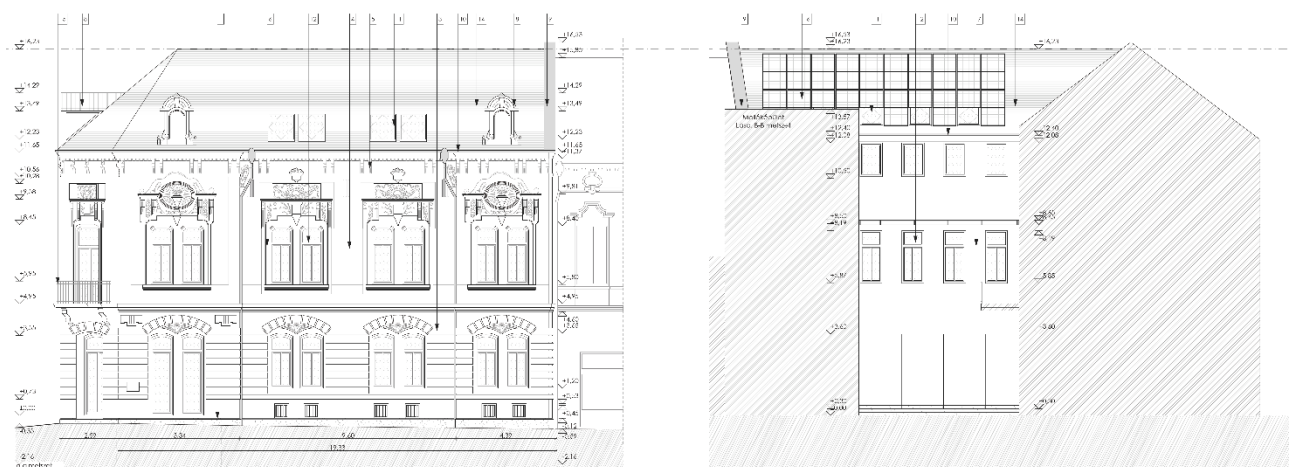
⁽⁷⁾ A Béke-ligeti utca – Kosztolányi utca tömbben a megengedett legkisebb épületmagasság nem korlátozott.

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

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



a felújítás tervezett keleti és nyugati homlokzata



a felújítás tervezett északi és déli homlokzata

Az épület tervezett felújítása során a jelenlegi udvar beépítésre kerül, így a tervek megvalósításához 100%-os megengedett legnagyobb beépítettségre és 0%-os kialakítható legkisebb zöldterület mértékre van szükség az övezetre vonatkozó előírások között.

A 3174 hrsz-ú telek a tömb egyedi adottságokkal és fejlesztési irányokkal rendelkező ingatlana, így e telekre vonatkozóan a tömb további területeitől eltérő szabályozás meghatározása szükséges.

A tömb szerkezetének jellemzője, hogy a tömbbelső udvarai beépítetlenek, mely állapot fenntartása a jövőben is kívánatos. Jelenleg is intenzívebben beépített belső udvarok a tömb északi részén elhelyezkedő két helyi védelem alatt álló ingatlanon található, a Rákóczi út mentén. A szabályozási egységek kialakítása érdekében ésszerű lehetne e két telket olyan övezetbe sorolni, mely lehetőséget ad a 100 %-os beépítésre, azonban az épületek tervezett rendeltetése nem azonos.

A város helyi építési szabályzatában az intézményi övezetek között található olyan építési övezetet, mely OTÉK alóli felmentés kérelme nélkül írhat elő 100%-os megengedett legnagyobb beépítettséget. Az intézményi övezetben meghatározott elhelyezhető rendeltetések köre a tervezett fejlesztés számára megfelel, viszont a tömb további ingatlanjai számára a lakó rendeltetés kizárása miatt nem megfelelő.

A tervezett módosítás során javasolt a 3174 hrsz-ú telket a Vi-8 jelű intézményi övezetbe átsorolni, így a telekre a következő előírások fognak vonatkozni:

Intézményi övezet

29. §

(1) Az intézményi övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, melyeken kívül az övezetben elhelyezhető épületek rendeltetését a 9. melléklet 1. pontja tartalmazza.

(2) A felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás alakítható ki. Az övezet területén az előzőeken túl elhelyezhető az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(3) Az intézményi övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 9. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(4) A Vi-11 és a Vi-12 jelű övezetben elhelyezett építményekhez a rendeltetészerű használathoz szükséges kerékpárok elhelyezését az OTÉK mellékletében megállapított mértéknek 30%-ban szükséges biztosítani, melyhez az övezet területén túl a kapcsolódó közúti közlekedési területek is felhasználhatók.

9. melléklet

Intézményi övezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják:

- iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- hitéleti,
- sport.

2. Az övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	Oldalkert mértéke
Vi-8	20m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	100 %	Utcai párkánymagasság: ⁽¹⁾ Épületmagasság: 13,5 m	a be nem épített terület 50 %-a	-

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

A Járum és Munkácsy utca közötti tömb esetében 12 m.

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

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

⁽³⁾ A Kosztolányi Dezső tér, Kosztolányi Dezső utca és Pázmány Péter utca által határolt tömb területén az építési sáv 1. zónájában az elhelyezett építményrész megengedett legnagyobb magassága 156,80 mBf; az építési sáv 2. zónájában az elhelyezett építményrész megengedett legnagyobb magassága 157,50 mBf.

Az övezeti átsorolással a következő, releváns változások lesznek érvényesek a telken:

- A telken a tervezett igazgatási- és kulturális rendeltetés továbbra is elhelyezhető lesz, a lakó rendeltetés kizárásra kerül.
- A kialakítható legkisebb telekszélesség változatlanul 20 méter, míg a telekméret 400 négyzetméterre csökken a korábban előírt 720 négyzetméterről.
- A beépítési mód változatlanul zárt sorú.
- A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke a hatályos szabályozásban szereplő -2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén érvényes - 75%-ról 100%-ra módosul.
- A megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5 méterről 13,5 méterre növekszik, illetve megszűnik a 12,0 méteres megengedett legnagyobb homlokzatmagasság okozta korlátozás. Az épület magasságának növelésére a tervezett fejlesztés során nem kerül sor, ahogy az a tervezett homlokzatok alapján is látható.

- A kialakítható zöldfelület mértéke a hatályos szabályzatban szereplő 10%-ról a be nem épített terület 50%-ára csökken.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

II. Az egykori ruhagyár területét érintően az útszabályozás felülvizsgálata

A volt ruhagyár területét érintően - a tervezett Aldi bevásárlóközpont elhelyezhetősége érdekében - a településrendezési tervek 2020. decemberében módosításra kerültek. Jelen módosítás során a 4887/3 hrsz-ú telek északnyugati irányú feltárásának biztosítása a cél, melyet a 4887/2 hrsz-ú telek területén keresztül lehet biztosítani. A módosítási program így a 4887/2 hrsz-ú telken közúti közlekedési és közműterület kiszabályozása.

A módosítással érintett terület a hatályos településszerkezeti terv szerint településközpont vegyes területfelhasználásba tartozik, melyet a szabályozási terv a Vt-9 jelű övezetbe sorol. Környezetében kereskedelmi, szolgáltató terület, intézményi terület és lakóterületek helyezkednek el. A módosítással érintett településközpont vegyes övezet területén a hatályos településrendezési tervek gyalogutat jelölnek, mely elvi vonalként jelenik meg az övezet területén. A területet érintő korábbi településrendezési terv módosítás során a tervezett fejlesztéssel kapcsolatban telepítési tanulmányterv került benyújtásra, mely terv tervezett úthálózata alapján kerültek kialakításra az útkapcsolatok.



hatályos településszerkezeti terv részlet

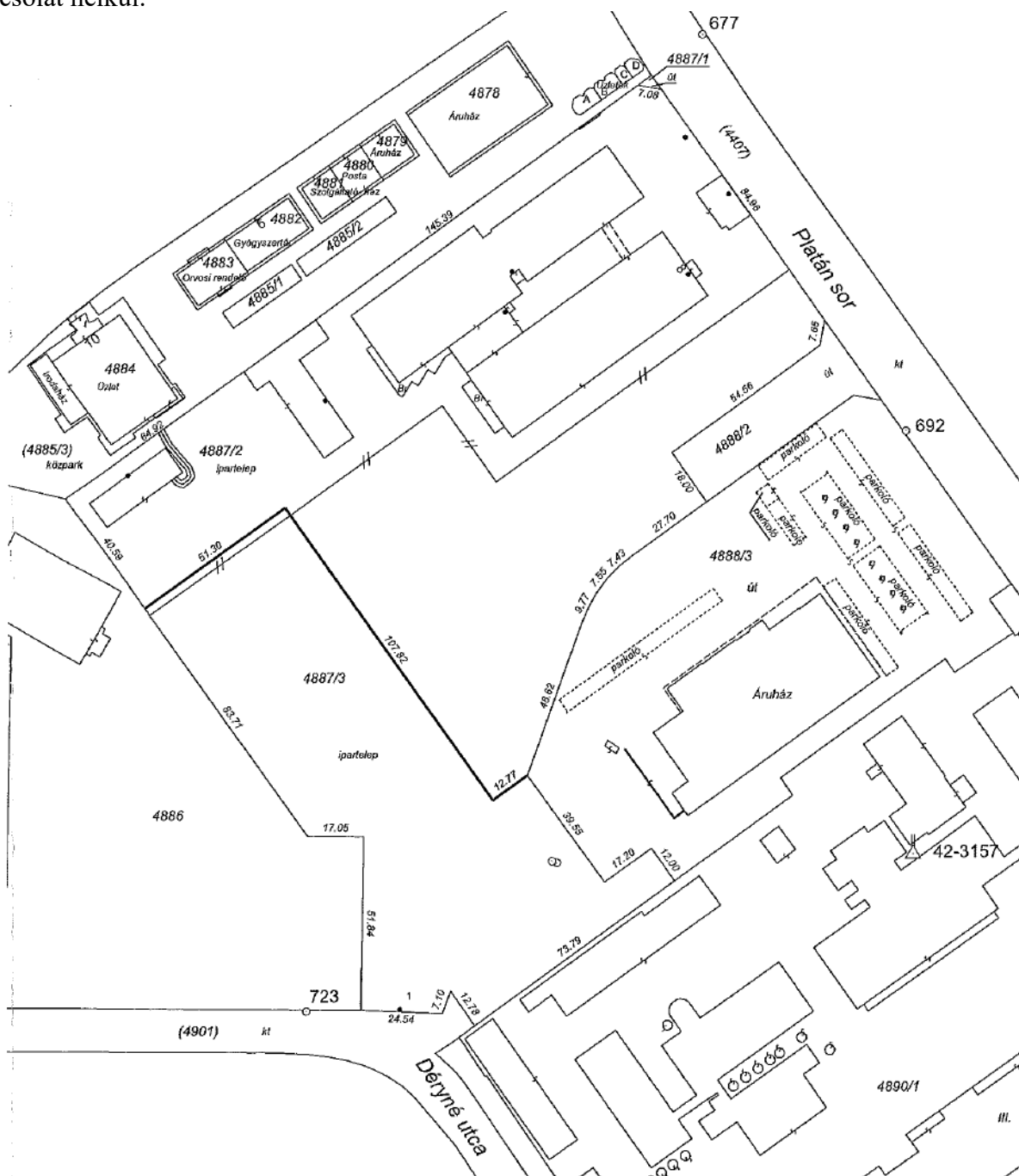


hatályos szabályozási terv részlet

A szabályozási terven jelölt gyalogút nem csak a 4887/3 hrsz-ú telket érinti, hanem a 4887/2 hrsz-ú területen is keresztül halad. A 4887/3 hrsz-ú teleknek északi irányból közlekedési területtel közvetlen kapcsolata nincs.

A hatályos szerkezeti terv az érintett utak közül a Platán sort, a Landorhegyi utat helyi gyűjtőútként, a Dózsa György utcát, valamint a Déryné utcát helyi kiszolgáló útként jelöli. Kiemelt csomópontot jelöl a Platán soron a Göcseji út, az Arany János utca, valamint a Gasparich utca keresztezésénél. A kerékpárút nyomvonalát a Platán sor, az Arany János utca, a Landorhegyi út, illetve a Déryné utcák mellett határozza meg, amely létesítmény kiépített.

Az ALDI áruház engedélyezési eljárása folyamatban van, a telekalakítás során kialakuló telek (4887/3 hrsz), keleti oldalán parkolók vannak jelölve, mely parkolók megközelítése Landorhegyi út felől kizárólag a tervezett szomszéd telken (4887/2 hrsz) keresztül lehetséges — közvetlen közúti kapcsolat nélkül.





ALDI engedélyezési terv — kivágat



tervezett szerkezeti terv részlet



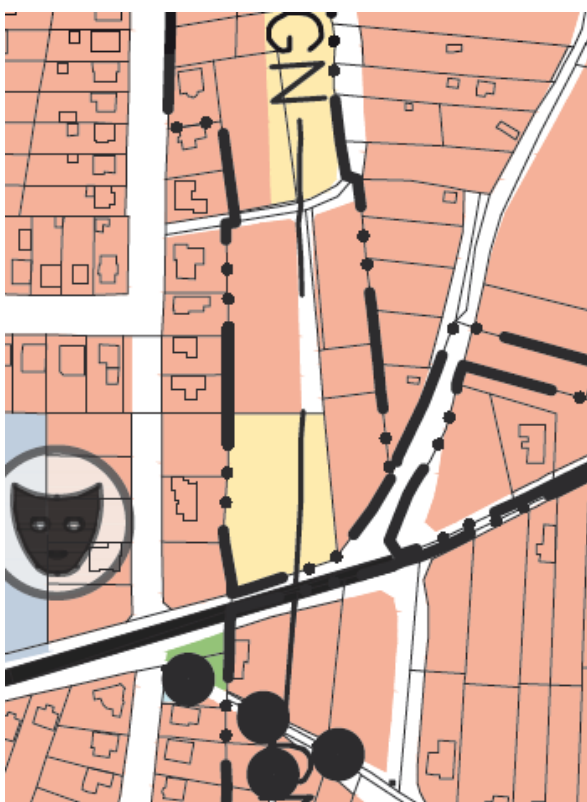
tervezett szabályozási terv részlet

III. A nagynyomású gázvezeték és védőtávolsága szabályozási és településszerkezeti terven történő ábrázolásának felülvizsgálata

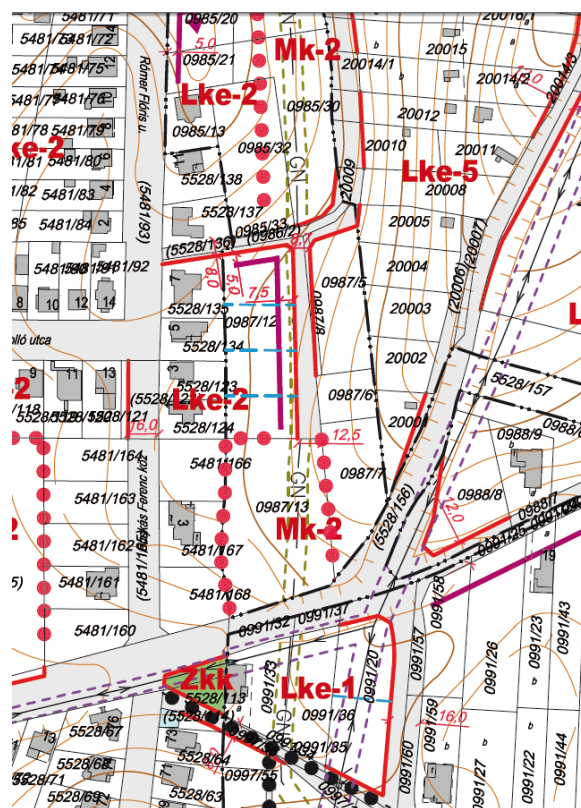
A Főépítési Osztály a településrendezési terveken jelölt nagynyomású gázvezetékek ábrázolásának felülvizsgálatát kezdeményezte.

A hatályos településrendezési terveken a nagynyomású szállítóvezeték Csács városrészt érintő szakasza pontatlanul, hiányosan szerepel. Lakossági kérelem alapján kezdeményezve a 2020. január 20-án hatályba lépő ZÉSZ módosítás programja tartalmazta a gázvezetékek nyomvonalának pontosítását. A módosítás téves adatközlések miatt hibásnak bizonyult, ezzel létrehozva a jelenlegi rossz adatbázist a településrendezési terveken. Jelen módosítás a gázvezetékek településrendezési terveken történő jelölésének javítását szolgálja.

A gázvezetékek javítása két helyszín esetében a szabályozási elemek módosítását is magával vonja:
1. A Rómer Flóris utcától keletre nemrég új lakóterületek kerültek kijelölésre a téves gázvezeték adatbázisára alapozva, mely lakóterületi kijelöléstől az önkormányzat visszalép.



hatályos településszerkezeti terv részlet



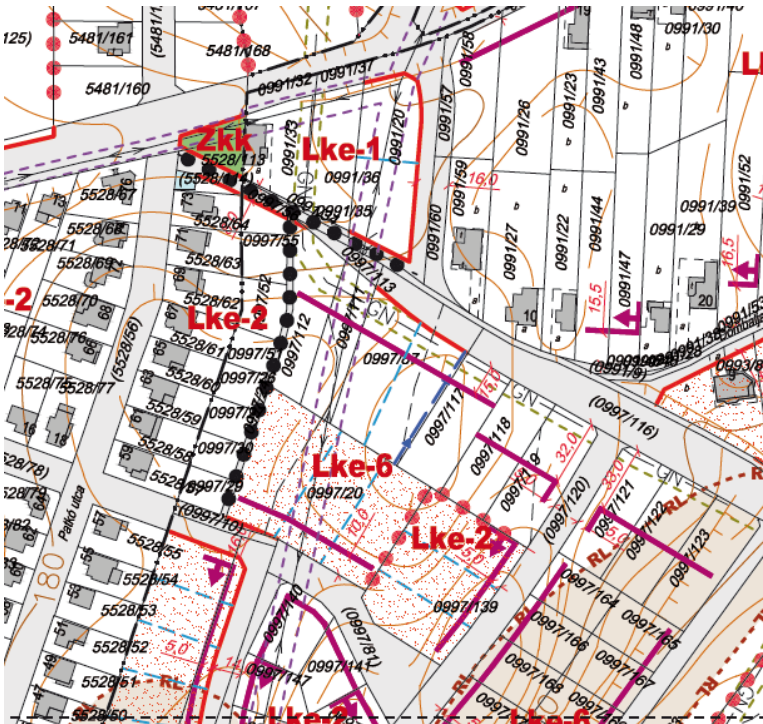
hatályos szabályozási terv részlet

A változtatással érintett terület a Rómer Flóris utcától keletre helyezkedik el. Az önkormányzat e területen egy korábbi településrendezési terv módosítás során lakossági kérelemre jelölt ki beépítésre szánt kertvárosias lakóterületeket. A szabályozási terv a kialakuló új utca egysége érdekében építési vonalat és javasolt telekhatárokat jelöl. A lakóterületi fejlesztési területek feltáráshoz új lakóutca került jelölésre a terveken átlagosan 10 méteres szabályozási szélességben.

2. A Domb utca déli oldalán a korábbi, 2021. januárjában jóváhagyott településrendezési terv módosítás során a téves gázvezeték adatbázisra alapozva módosításra került az utca déli részén jelölt építési vonal, melynek felülvizsgálata jelen módosítás programja.

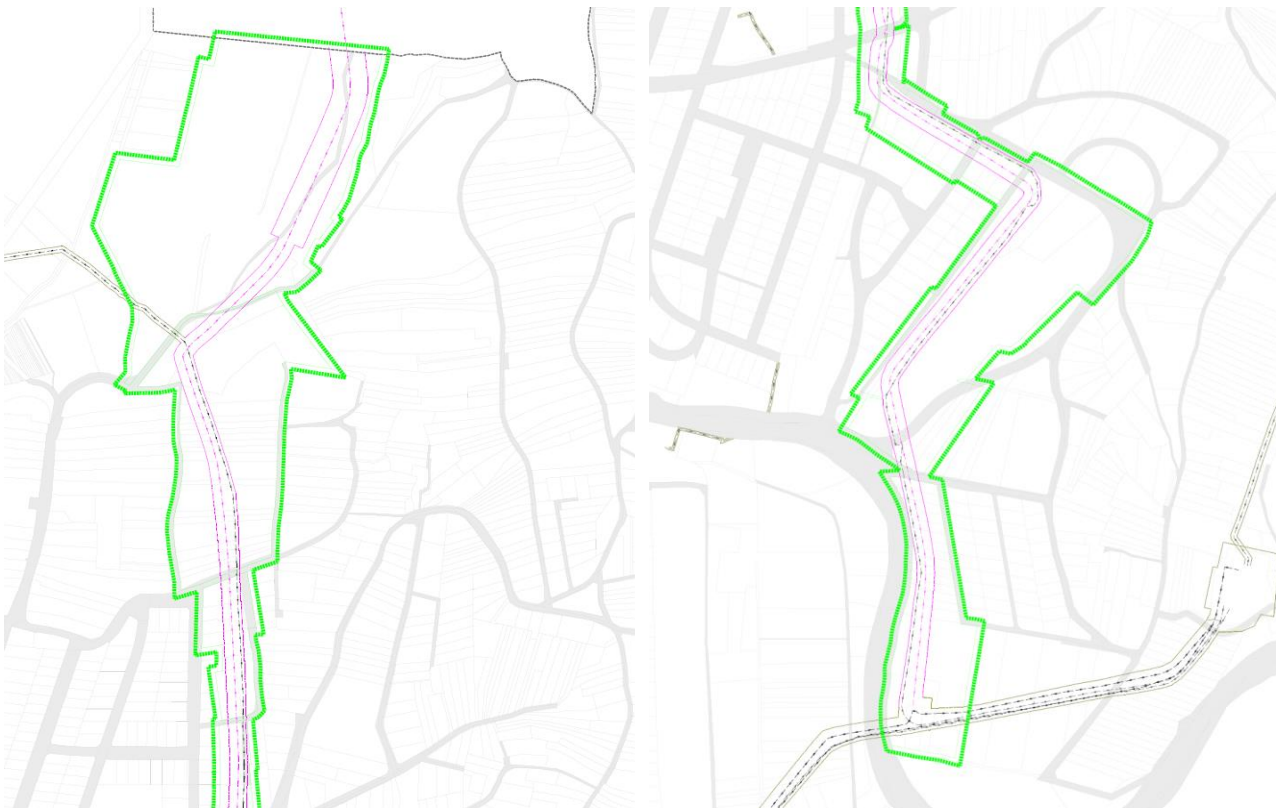


hatályos településszerkezeti terv részlet



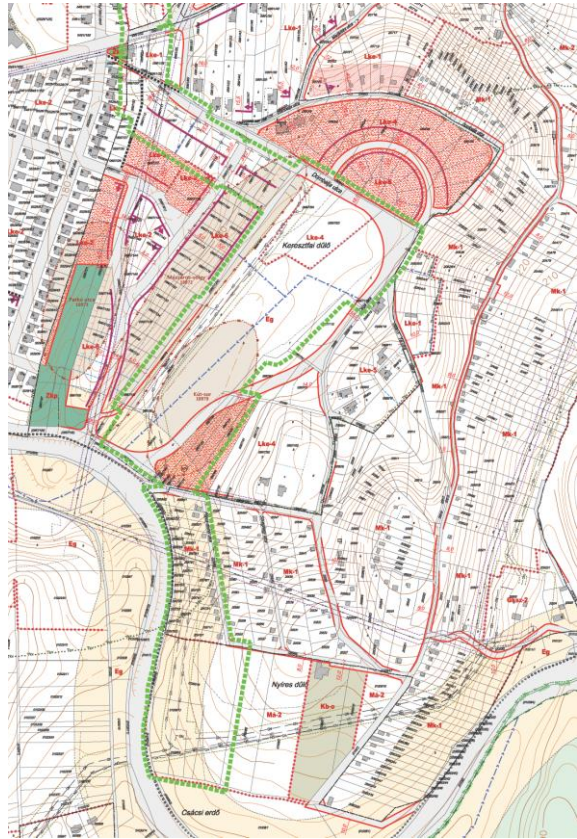
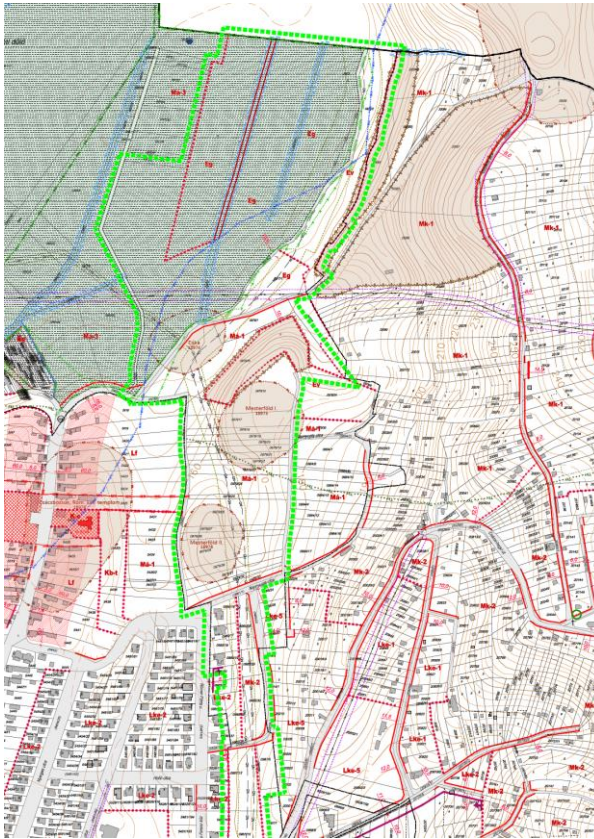
hatályos szabályozási terv részlet

A településrendezési tervek módosításához az FGSZ Földgázszállító Zrt. megküldte a várost érintő, adatbázisukban szereplő nagynyomású gázvezetékek nyomvonalát és azok védőtávolságát. Az adatbázis alapján pontosításra kerülnek a gázvezetékek nyomvonalak, illetve a korábbi módosítás során tévesen törölt nyomvonal és védőtávolsága ismét jelölésre kerülnek a településrendezési terveken.

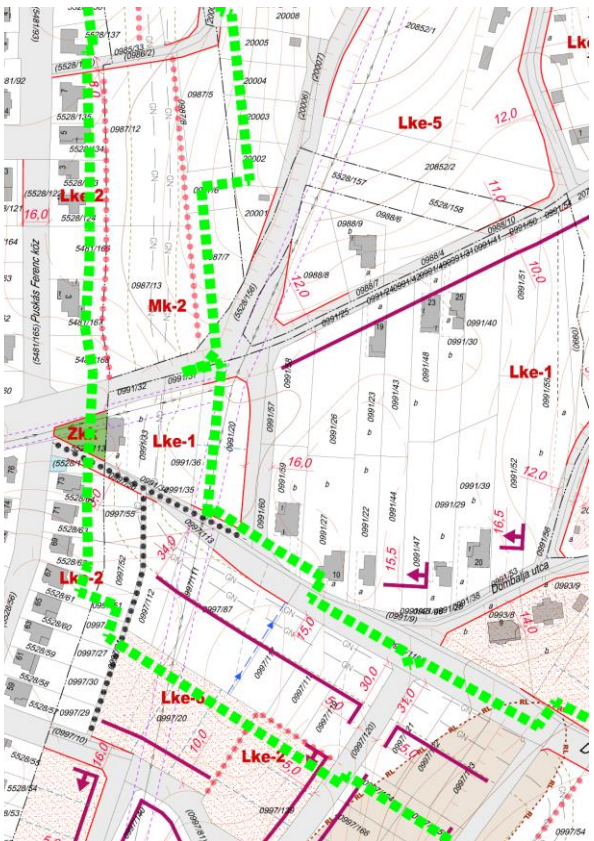


Az FGSZ Földgázszállító Zrt. adatszolgáltatásában szereplő, de a hatályos terven nem jelölt vezeték és az ezzel összefüggésben módosuló védőtávolság

Ennek megfelelően módosulnak a településrendezési tervek a következők szerint:



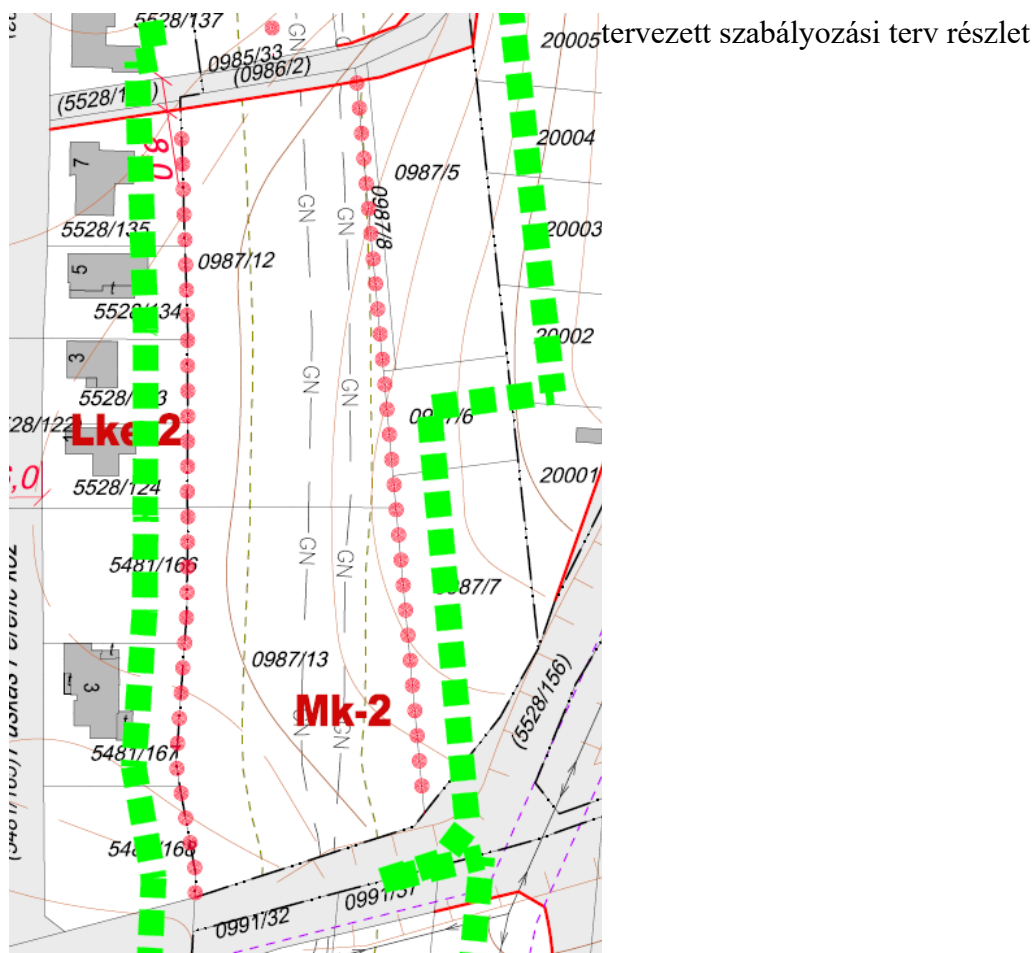
tervezett szabályozási terv részletek



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett szerkezeti terv részlet



A 0987/12 hrsz-ú telek területe az Lke-2 jelű kertvárosias lakóterületből Mk-2 jelű kertés mezőgazdasági övezetbe kerül átsorolásra. A korábban lakótelkek feltárását biztosító feltáró út törlésre kerül.

Az Mk-2 jelű övezetre a HÉSZ 36/A §-a az alábbiakat határozza meg:

Kertés mezőgazdasági terület

36/A. §

(1) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” jelű kertés mezőgazdasági övezetben a növénytermesztés, a gazdasági célú haszonállat-tartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmény és a (2) bekezdés szerint telkenként legfeljebb egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el.

(2) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” jelű kertés mezőgazdasági övezetben lakóépületet elhelyezni

a) a művelés alól kivett telken lehet,

b) a művelés alatt álló telkek esetében legalább 3000 m² szőlő, gyümölcs és kert művelési ágú területtel rendelkező telken lehet,

c) bármely művelési ágú, 6000 m²-nél nagyobb telken lehet.

(3) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” jelű kertés mezőgazdasági övezetben 1500 m²-nél kisebb telekterület esetén egy épület építhető.

(4) Az „Mk-1” és „Mk-2” jelű kertés mezőgazdasági övezetben birtokközpont létrehozható, melynek telkén az (1) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület elhelyezhető.

(5) A kertés mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 17. melléklet tartalmazza.

(6) A kertes mezőgazdasági területen a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha az oldalkert a meglévő épület esetén 4 méternél nem kisebb.

(7) A kertes mezőgazdasági övezetekben elhelyezhető

a) az előkert építési hely előtti területén az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.

b) az előkert területén terepszint alatti építmény.

(8) A kertes mezőgazdasági övezetekben az előkert területén (7) bekezdésben foglaltak és hulladék-tartály tároló kivételével, az oldalkert területén hulladék-tartály tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

17. melléklet

Kertes mezőgazdasági terület - az övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

Övezet jele		Kialakítható legkisebb telek-szélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén
Mk-2	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m (2) b) és c) pontok szerinti terület	oldal-határon álló	Lakóépülettel beépíthető terület: 5% Beépíthető terület összesen: 10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m ²	9 m 720 m ²	16 m 1100 m ²	oldal-határon álló	10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Birtok-központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha	50 m 1 ha	oldal-határon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾	

⁽¹⁾ Műtárgyak magassága nem korlátozott.

A gázvezeték nyomvonalának pontosítása miatt a másik változás a 0997/111, 0997/112, 0997/87, 0997/117, 0997/118, 0997/119 hrsz-ú telkeken a kötelező építési vonal módosítása. A 0997/111, 0997/12, 0997/87 és 0997/17 hrsz-ú telkeken a jelenleg hatályos terv a közlekedési területtől 15 méterre határozza meg a kötelező építési vonalat. Ez a gázvezeték nyomvonal pontosítása miatt a védőterülettől 0,5 – 1,0 méterrel délebbre kerül áthelyezésre.

A munkásszállások meghatározására vonatkozóan egyedül a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény adómentes bevételekről szóló 1. mellékletében (8. f) pont) található meghatározást, mely a következő:

f) szolgálati lakásban, munkásszálláson történő elhelyezés; e rendelkezés alkalmazásában munkásszállás a kifizető tulajdonát képező vagy általa bérelt olyan szálláshely, amely egy lakóhelyiséggel rendelkező önálló ingatlan esetében a lakóhelyiségben egynél több, több lakóhelyiséggel rendelkező önálló ingatlan esetében pedig lakóhelyiségenként legalább egy, a kifizetővel munkaviszonyban lévő olyan magánszemély elhelyezésére szolgál, aki nem rendelkezik lakás hasznélvezeti joggal nem terhelt 50 százalékot meghaladó mértékű tulajdonjogával, hasznélvezeti jogával azon a településen, ahol a munkahelye van; munkásszálláson történő elhelyezéssel esik egy tekintet alá az olyan más elhelyezés is, amely esetében a munkavállaló legfeljebb egy lakóhelyiséget használhat, ide nem értve a szállodának minősülő kereskedelmi szálláshelyen történő elhelyezést, azzal, hogy nem része az adómentes juttatásnak az étkezési szolgáltatás biztosítása, továbbá azzal, hogy nem adómentes az elhelyezés, ha a kifizető olyan magánszemélyt, illetve annak hozzátartozóját szállásol el, akivel a társasági adóról szóló törvény szerinti kapcsolattal vállalkozásnak minősülő esetekben meghatározott kapcsolat áll fenn;

Ezen kívül a *nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról* szóló 173/2003. (X. 28.) Korm. rendelet tartalmaz a munkásszállásokra vonatkozó előírásokat (Ld.: 5. § (4) bekezdés, 2. számú melléklet 6. pont utolsó mondata). E Korm.rendelet munkásszállások kialakításával kapcsolatos további rendelkezéseit 2020. január 22-étől hatályon kívül helyezték, ugyanakkor más jogszabályban nem kerültek rögzítésre előírások. Mindezek alapján az önkormányzatnak szabályozási eszközként csak a helyi építési szabályzat áll rendelkezésre, a munkásszállások elhelyezhetőségére vonatkozóan.

A meglévő lakóterületek védelme, illetve a munkásszállások optimális elhelyezése érdekében az önkormányzat szükségesnek látja szabályozni a munkásszállások elhelyezését.

A helyi építési szabályzatban történő szabályozás rendelkezik az új létesítmények elhelyezhetőségéről, mely az építéshatósági eljárás jogalapját képezi, valamint szabályozási háttérrel biztosít a meglévő létesítmények rendeltetés módosításának önkormányzat által történő engedélyezéséhez.

A tervezett módosítás alátámasztása érdekében vizsgálat készült arra vonatkozóan, hogy a munkásszállások kialakítására mely területek esetében ne kerülhessen sor, és mely területek azok, ahol megengedhető e rendeltetés elhelyezése.

Az önkormányzat célja a meglévő lakóterületek védelme, melyhez szükséges szabályozni azt, hogy a meglévő lakó funkciókat biztosító területeken ne jelenjen meg zavaró hatású munkásszálló rendeltetés. Ennek megfelelően a beépítésre szánt övezetek közül a nagyvárosias, kisvárosias, kertvárosias és falusias lakóterületek, a településközpont és intézményi övezetek elhelyezhető rendeltetésekre vonatkozó előírásai kiegészülnek azzal, hogy munkásszállás elhelyezése nem engedélyezett.

A rendelet mellékletei e döntés értelmében a következők szerint módosulnak:

4. melléklet 1. pont

4. melléklet

Nagyvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül - az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják:

- kereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális,
- munkásszállás kivételével** szállás jellegű,
- igazgatási, iroda,
- sport.

5. melléklet 1. pont

5. melléklet

Kisvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés						
	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-,	munkásszállás kivételével szállás jellegű-	igazgatási-, iroda-	sport-
Lk-1	telkenként legfeljebb 4 lakás	igen		igen	igen	igen	nem
Lk-2	igen			igen	igen		nem
Lk-3				nem	nem		nem
Lk-4				igen	igen		igen
Lk-5				igen	nem		igen
Lk-6				igen	igen		igen
Lk-7				igen	igen		igen

6. melléklet 1. pont

6. melléklet

Kertvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

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

Lke-2	<i>telkenként legfeljebb 2 lakás</i>
Lke-3	<i>telkenként legfeljebb 2 lakás</i>
Lke-4	<i>telkenként legfeljebb 4 lakás</i>
Lke-5	<i>telkenként legfeljebb 2 lakás</i>
Lke-6	<i>telkenként legfeljebb 2 lakás</i>
Lke-7	<i>telkenként legfeljebb 2 lakás</i>
Lke-8	<i>telkenként legfeljebb 2 lakás</i>
Lke-9	<i>telkenként legfeljebb 4 lakás</i>
Lke-10	<i>telkenként legfeljebb 6 lakás</i>
Lke-11	<i>telkenként legfeljebb 1 lakás</i>
Lke-12	<i>telkenként legfeljebb 2 lakás</i>
Lke-13	<i>telkenként legfeljebb 2 lakás</i>
Lke-14	<i>telkenként legfeljebb 2 lakás</i>
Lke-15	<i>telkenként legfeljebb 2 lakás</i>

7. melléklet 1. pont

7. melléklet

Falusias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül - az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják:

- a) mező- és erdőgazdasági, a 2. mellékletben meghatározott feltételekkel gazdasági célú haszonállat-tartásával kapcsolatos, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,*
- b) kereskedelmi, szolgáltató,*
- c) munkásszállás kivételével szállás jellegű,*
- d) igazgatási, iroda,*
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
- f) kulturális, közösségi szórakoztató és*
- g) sport*

8. melléklet 1. pont

8. melléklet

Településközpont övezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül - az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják:

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

9. melléklet 1. pont

9. melléklet

Intézményi övezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják:

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, **munkásszállás kivételével** szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti,
- e) sport.

Az önkormányzat előzőekben rögzített szándéka értelmében munkásszállások elhelyezése a továbbiakban a kereskedelmi, szolgáltató, ipari gazdasági és általános gazdasági övezetek egy részében válik lehetővé, azonban nem minden terület esetében. Az egyes kereskedelmi, szolgáltató, ipari gazdasági és általános gazdasági területek övezeti besorolásától, övezeti kódjától függetlenül vizsgálat készült arra vonatkozóan, hogy melyek azok a területek ahol kizárásra kerül a munkásszállás elhelyezése annak kedvezőtlen közlekedési kapcsolatai, eltérő fejlesztési céljai és nem összeegyeztethető meglévő funkciói, valamint közvetlen lakókörnyezetre kifejtett zavaró hatásai miatt.

A vizsgálati szempontok a következők:

- Vizsgálatra került, hogy az egyes területek milyen távolságra helyezkednek el a meglévő lakóterületektől és településközponti funkcióktól, ahol munkásszállás kialakítása társadalmi szempontból konfliktusforrásként jelenne meg, illetve a környező lakóingatlanok értékvesztéséhez vezetne.
- Vizsgálatra kerültek az egyes területek közlekedési kapcsolatai. A munkásszállásokon lakók igényeit figyelembe véve szempont, hogy a mindennapi élethez szükséges szolgáltatások elsődlegesen tömegközlekedéssel és gyalogosan, másodlagosan egyéb közlekedési eszközzel – gépjármű, kerékpár – elérhetőek legyenek. Szempont továbbá, hogy a környező munkahelyek megközelíthetősége is megfelelően biztosított legyen.
- Vizsgálatra került, hogy az egyes területek meglévő funkciói lehetővé teszik-e a munkásszállások kialakítását. Azon esetekben, ahol a meglévő –elsősorban kereskedelmi, szolgáltató - funkciók és a munkásszállás rendeltetés egymásra zavaró hatással lenne, ott kizárásra kerül e rendeltetés elhelyezhetősége.
- Vizsgálatra kerültek az egyes területek jövőbeni fejlesztési céljai, mely vizsgálat célja kizárni a munkásszállások elhelyezését azokon a területeken, ahol azok elhelyezése a jövőbeni fejlesztési célok megvalósulását gátolja.

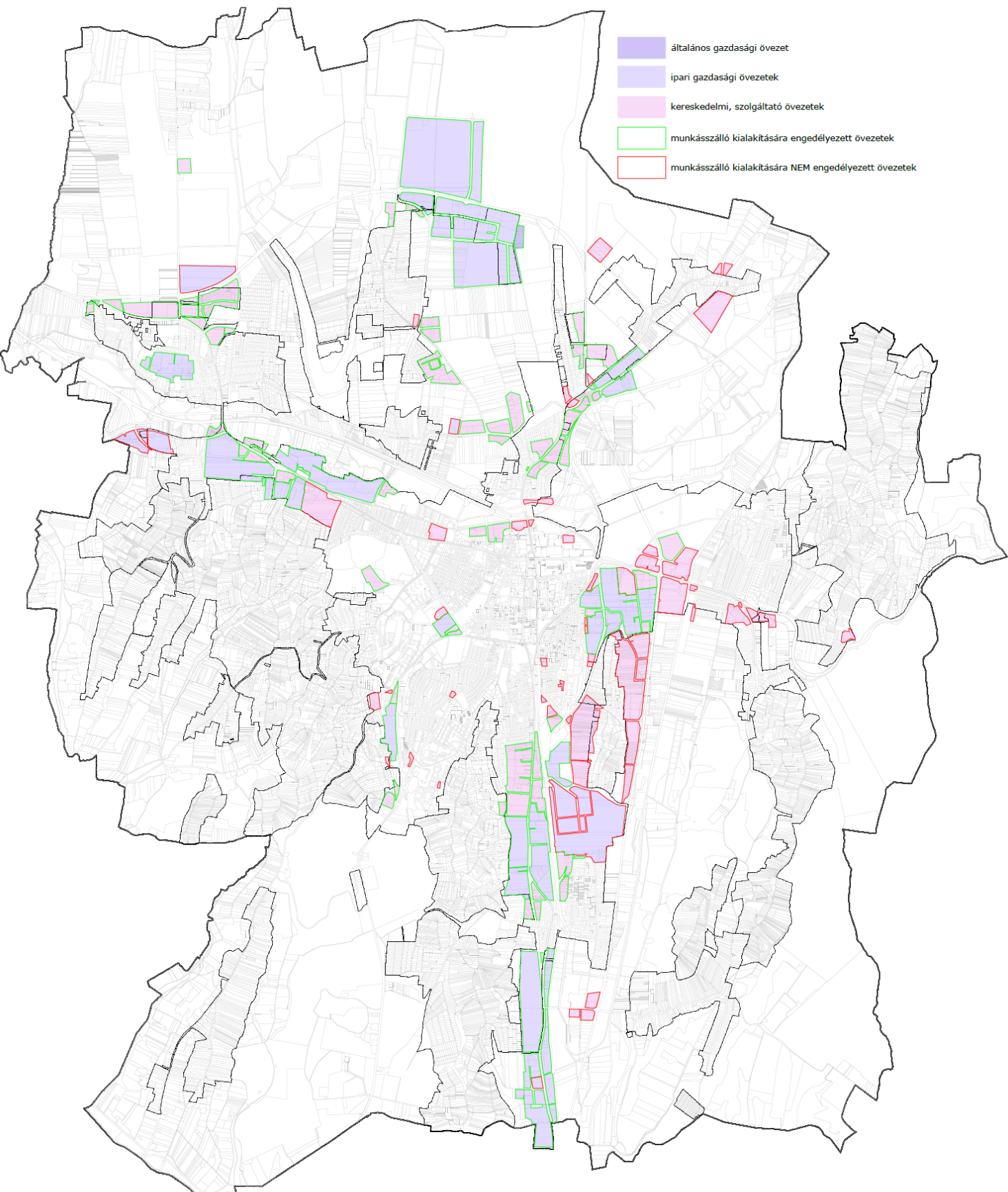
A véleményezési eljárás során az állami főépítész javaslatára a helyi építési szabályzat 2. §-a kiegészül a munkásszállás fogalmának meghatározásával az alábbiak szerint:

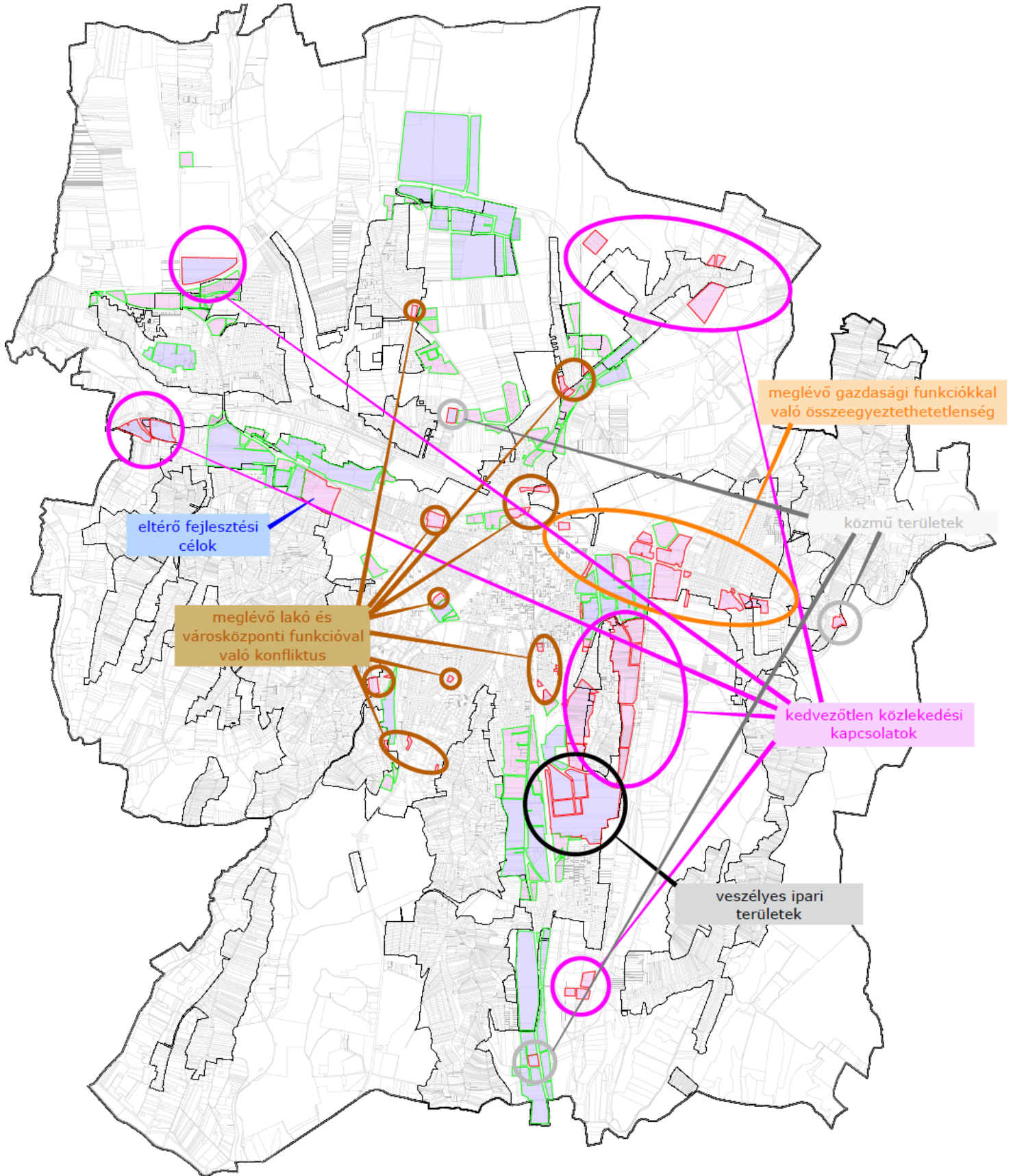
2. §

10. munkásszállás: a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 1. számú melléklet 8.6. pont f) pontjában meghatározott munkásszállás, azzal, hogy a kifizető alatt munkáltatót kell érteni.

A következő átnézeti térképeken láthatóak a város kereskedelmi, szolgáltató gazdasági; ipari gazdasági és általános gazdasági területei. A térképen piros vonallal keretezett tömbök esetén a fenti vizsgálati szempontok valamelyike miatt kizárásra került a munkásszállás kialakításának lehetősége. A második térképen jelölésre került a kizárás indoka is. A zölddel keretezett területeken lesznek a jövőben elhelyezhetőek, illetve kialakíthatóak a munkásszállások.

- általános gazdasági övezet
- ipari gazdasági övezetek
- kereskedelmi, szolgáltató övezetek
- munkásszálló kialakítására engedélyezett övezetek
- munkásszálló kialakítására NEM engedélyezett övezetek





A szabályozásban azon övezetekben, ahol a munkásszállások kialakítása a vizsgálat alapján engedélyezhető, ott az övezeti kódok egy „-m” betűvel kerülnek kiegészítésre. Ezen övezetek normatív előírásait tekintve az „-m” kiegészítő kóddal nem rendelkező párjukkal megegyezők, csak az elhelyezhető rendeltetéseiben különböznek.

A rendeleti szakaszok és mellékletek ennek megfelelően a következők szerint egészülnek ki:

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.

10. melléklet

Kereskedelmi, szolgáltató övezet

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert megengedett legkisebb mértéke	Hátokert megengedett legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gksz-1	nem szabályozott	kialakult	zárt sorú	60 %	Homlokzatmagasság: -7,5 m Épületmagasság: -6,5 m	-	4,5 m	20 % ⁽²⁾
Gksz-2 Gksz-2-m	30 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m ⁽¹⁾	3,75 m	4,5 m	20 % ⁽²⁾
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⁾
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⁾
Gksz-5 Gksz-5-m	30 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: -14,0 m	6,25 m	5 m	20 % ⁽²⁾

					Épületmagasság: -12,5 m ⁽¹⁾			
Gksz-6 Gksz-6-m	nem szabályozott, 1300 m ²	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m	3,75 m	4,5 m	20 % ⁽³⁾
Gksz-7-m	30 m, 3000 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m ⁽¹⁾	8,0 m	4,5 m	20 % ⁽²⁾
Gksz-8-m	30 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m ⁽¹⁾	5,25 m	4,5 m	20 % ⁽²⁾
Gksz-9	30 m, 3000 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m ⁽¹⁾	6,0 m	4,5 m	20 % ⁽²⁾

⁽¹⁾ Műtárgyak magassága nem korlátozott.

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

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.

11. melléklet
Ipari övezet

	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-1 Gip-1-m	40 m, 5000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾	4,5 m	25 % ⁽²⁾
Gip-2 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⁾
Gip-3	40 m, 5000 m ²	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m ⁽¹⁾	5 m	40 % ⁽²⁾
Gip-4-m	30 m, 2000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾	4,5 m	25 % ⁽²⁾
Gip-5	100 m, 10000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 20,0 m Épületmagasság: 18,0 m ⁽¹⁾	6 m	25 % ⁽²⁾
Gip-6 Gip-6-m	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m ⁽¹⁾	5 m	25 % ⁽²⁾
Gip-7-m	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: 18 m Épületmagasság: 16 m ⁽¹⁾	6 m	25 % ⁽²⁾
Gip-8-m	40 m, 5000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 21 m Épületmagasság: 19 m ⁽¹⁾	8 m	25 % ⁽²⁾

⁽¹⁾ Műtárgyak és technológiai építmények magassága nem korlátozott.

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

Általános gazdasági övezet

31/A. §

31/B. §

(1) Az általános gazdasági övezet környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények, **valamint munkásszállás** elhelyezésére szolgál.

(2) Az általános gazdasági övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(3) A „Gá-m” jelű általános gazdasági övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 12. melléklete tartalmazza.

12. melléklet

Általános gazdasági övezet

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gá-m	40 m, 5000 m ²	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾	25 % ⁽²⁾

⁽¹⁾ Műtárgyak és technológiai építmények magassága nem korlátozott.

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

A véleményezési eljárás során a Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság véleményében jelezte, hogy a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X.20.) Korm. rendeletben előírtak érvényesülésének biztosítása érdekében a MOL olajfinomító veszélyességi övezetének belső zónája területén tilos szállás rendeltetésű és tömegtartózkodásra szolgáló építmény létesítése, működtetése, ennek megfelelően a településrendezési eszközökben a zónán belül munkásszálló elhelyezését nem szabad lehetővé tenni. A szabályozási terv a véleménynek megfelelően a záródokumentációban javításra került.

A Katasztrófavédelmi Igazgatóság javaslatára a helyi építési szabályzat 15/B. §-a kiegészül az alábbiak szerint:

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások - Veszélyességi övezet

15/B.§

(1) A szabályozási terven jelölt iparbiztonsági veszélyességi övezetben (belső, középső, külső védelmi zónák) területein tervezett fejlesztések esetében a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló Korm. rendelet előírásai szerint kell eljárni.

(2) Az iparbiztonsági veszélyességi övezet belső zónájában nem helyezhetők el illetve nem működtethetők szállás rendeltetésű és tömegtartózkodásra szolgáló építmények. Az övezet középső és külső zónájában ezen rendeltetésű építmények elhelyezhetősége a halálózás társadalmi kockázatának részletes vizsgálatán alapuló egyedi feltételekhez kötött.

V. 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.

V.1.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 215/2020. (IX.10.), a 184/2021. (VI.17.) és a 201/2021. (VII.20.) határozatokkal döntött a Zalaegerszeg, Ady u. 1. szám alatti volt Helyőrségi Klub telkét érintő szabályozás és a volt ruhagyár területét érintő szabályozás felülvizsgálatáról, illetve e területek kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról.

Fentiek alapján a településrendezési eszközök tervezett módosításának egyeztetése a volt Tiszti Klub ingatlanát és a ruhagyár területét érintő módosítási pontok vonatkozásában 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 egyeztetés folyamatban van, az egyeztetési eljárás 2021. augusztus 28-án zárul le.

A partnerségi egyeztetés jegyzőkönyvének megismeréséről és elfogadásáról a Műszaki Bizottság átruházott hatáskörben dönt.

A településrendezési eszközök módosításának véleményezési dokumentációját az állami főépítész részére megküldtük, mely alapján az állami főépítész az érintett államigazgatási szervekkel egyeztetést kezdeményezett, a vonatkozó végső szakmai véleménye a közgyűlésen kerül ismertetésre. A módosítási pontokat tartalmazó véleményezési dokumentáció (az előterjesztés 1. melléklete) terjedelmi okokból digitális formátumban kerül kiküldésre, nyomtatott formában a Főépítészeti Osztályon megtekinthető.

V.2.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az 59/2021. (III.12.) és a 154/2021. (V.25.) határozatokkal döntött a munkásszállók elhelyezhetőségével kapcsolatos építés-szabályozási előírások, illetve a település közigazgatási területét érintő nagynyomású gázvezeték és védőterületének térképi lehatárolása vonatkozásában Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendeletének (ZÉSZ) és a város 137/2016. (VII. 06.) határozattal elfogadott településszerkezeti tervének felülvizsgálatáról.

A ZÉSZ és a településszerkezeti terv fenti témájú módosítása a Kormányrendelet 32. § (4) bekezdése értelmében egyszerűsített eljárás keretében folyamatban van.

A Kormányrendelet 29/A. §-a, valamint a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló 43/2017.(XII.18.) önkormányzati rendelete szerinti partnerségi egyeztetést lefolytattuk.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 212/2021. (VIII.12.) határozatával a partnerségi egyeztetés jegyzőkönyvének megismeréséről és elfogadásáról, a beérkezett államigazgatási szervek véleményének elfogadásáról és a környezet védelméért felelős szervek környezeti vizsgálat szükségességéről szóló nyilatkozatainak elfogadásáról döntött.

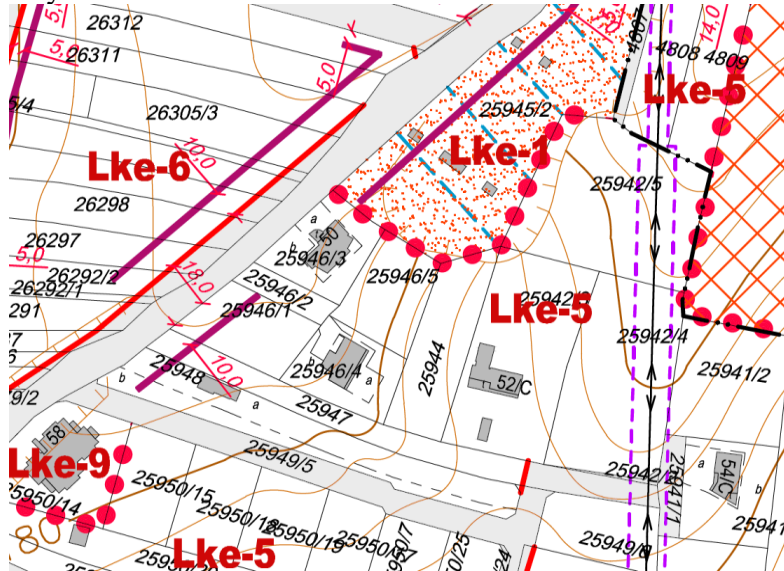
A véleményezési szakaszt követően kidolgozásra került a vonatkozó módosítási pontokat tartalmazó záródokumentáció, melyet az állami főépítész részére záróvéleményezésre megküldtünk. Az állami főépítész hozzájáruló záróvéleménye az előterjesztés 2. melléklete.

A záródokumentáció (az előterjesztés 3. melléklete) terjedelmi okokból digitális formátumban kerül csatolásra, nyomtatott formában a Főépítészeti Osztályon megtekinthető.

A településszerkezeti terv módosításának leírását az előterjesztés 4. melléklete, a településszerkezeti tervlap részleteket az előterjesztés 5. melléklete, a szabályozási tervlap szelvényeket a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

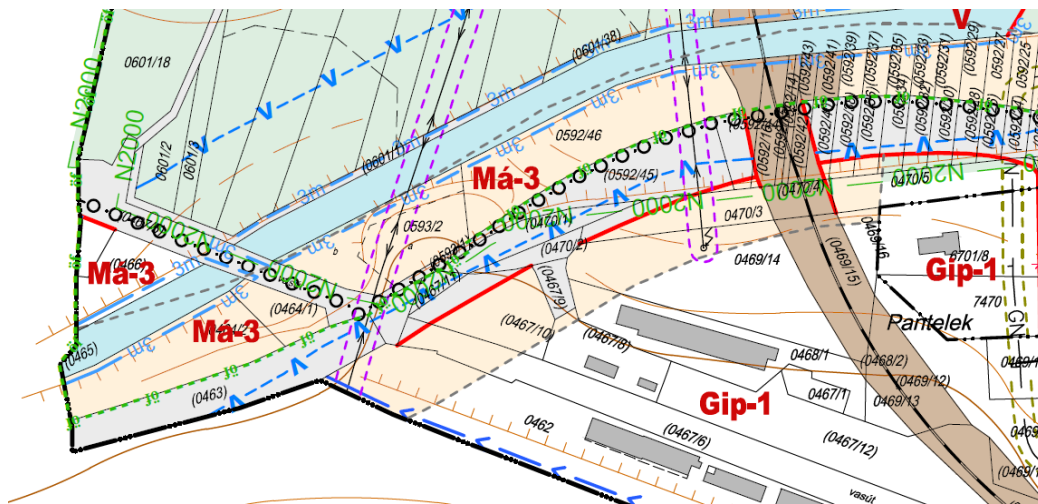
VI. A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó előzetes döntés meghozatala

VI.1. A Zalaegerszeg 25946/1 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
Lakossági megkeresés alapján vizsgálni szükséges a 25946/1 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítási lehetőségét. Az ingatlan tulajdonosa kérelmében a hatályos szabályozás szerinti *telkenként 2 lakás* építését lehetővé tévő előírás *telkenként 4 lakást* engedélyező szabályozásra módosítását kezdeményezi.



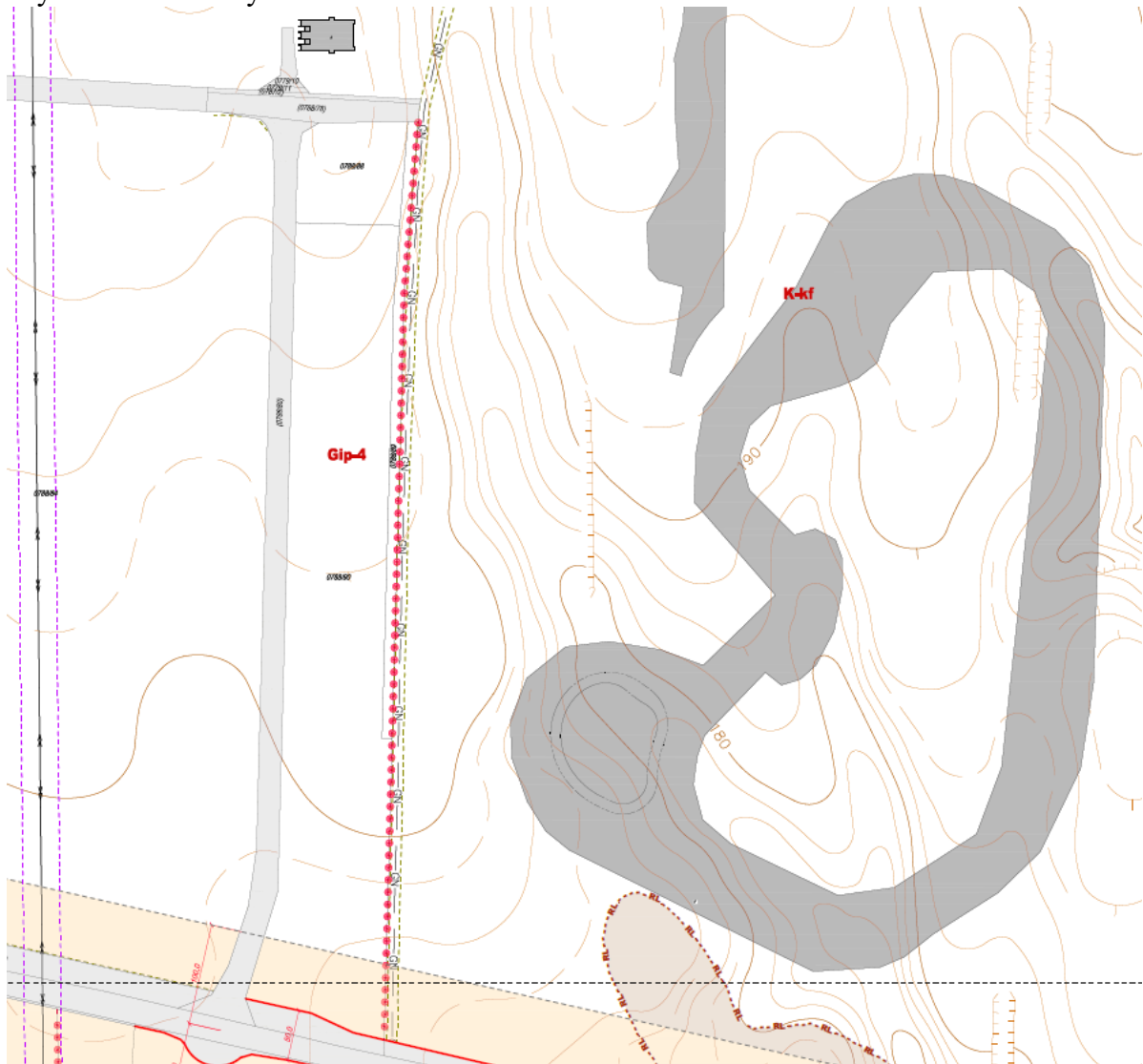
VI.2. A Zalaegerszeg 0464/1 és 0593/2 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó tömbök szabályozásának felülvizsgálata

Lakossági kérelem alapján vizsgálni szükséges a 0464/1 és 0593/2 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítási lehetőségét. Az ingatlanok tulajdonosai a területek kereskedelmi, szolgáltató övezetbe sorolását kezdeményezik.



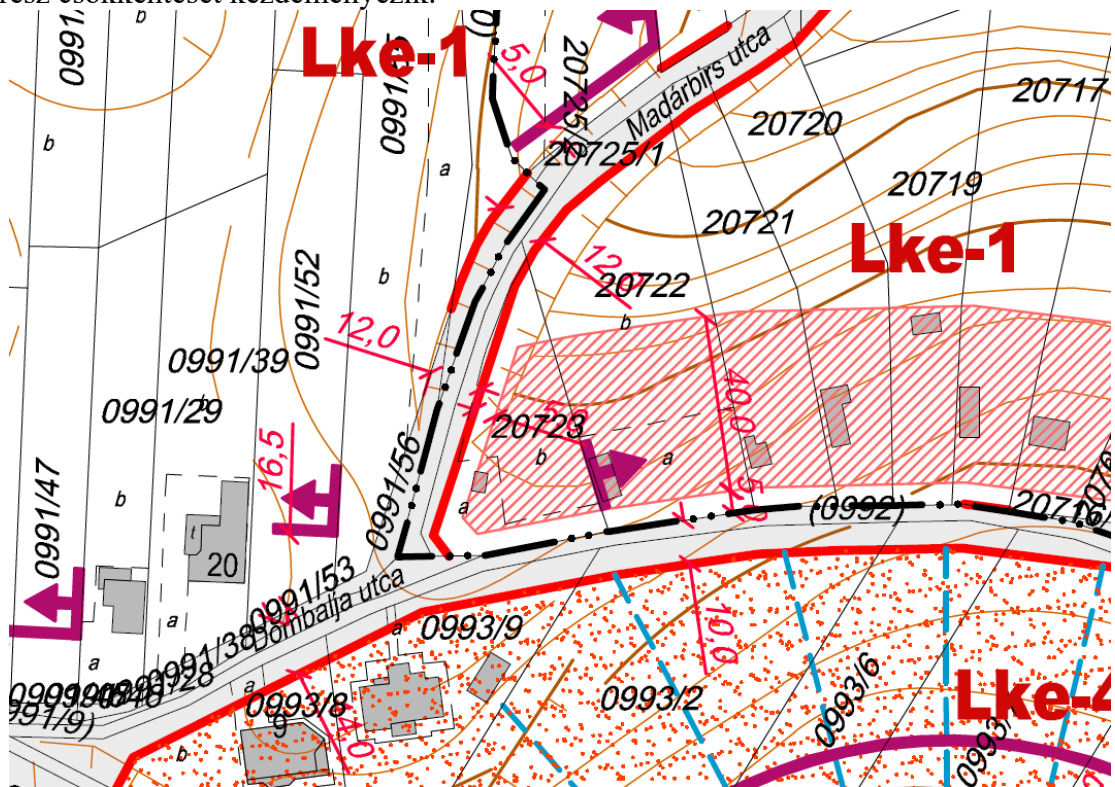
VI.3. A Zalaegerszeg 0779/20-21, 0788/93, 0788/97-99, 0788/108-109 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata

A zalaegerszegi északi ipari zónában megvalósítás alatt álló kutatási –fejlesztési campus fejlesztése kapcsán megkeresés érkezett Főépítész Osztályra a fent említett hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálatára vonatkozóan. A kérelem e telkeken zárt sorú beépítési módot lehetővé tevő szabályozást kezdeményez.



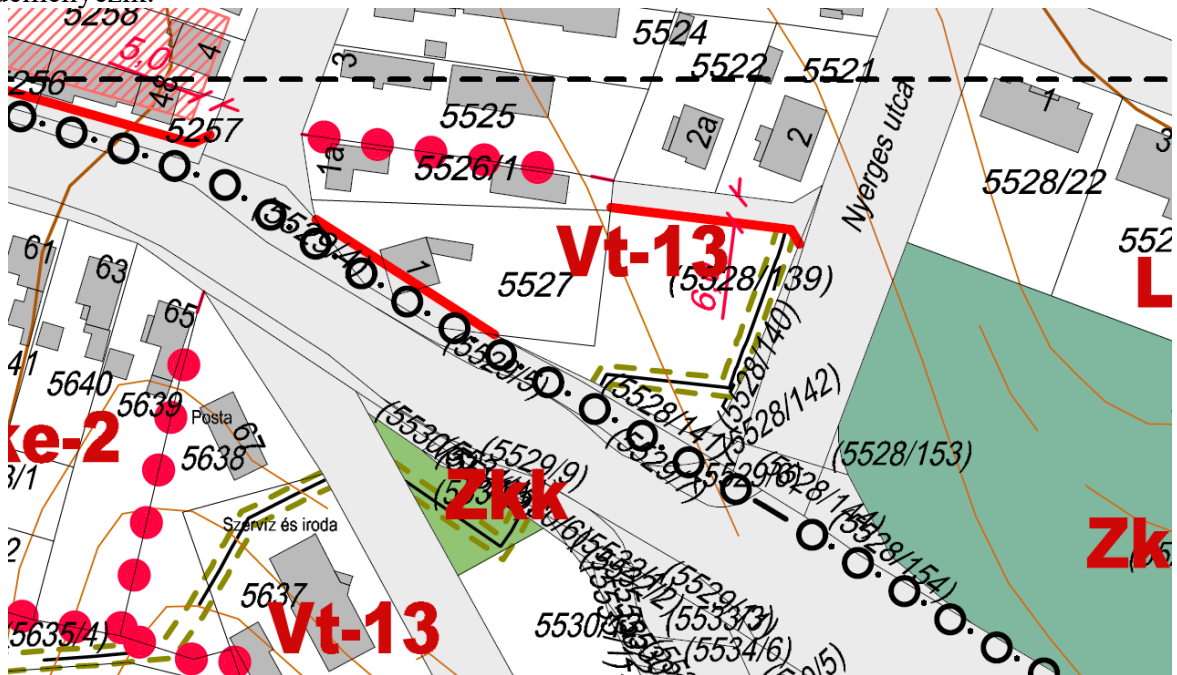
VI.4. A Zalaegerszeg 20723 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata

Lakossági megkeresés érkezett a 20723 hrsz-ú telket érintő útsabályozás módosítására vonatkozóan, melyben a telek nyugati oldalán húzódó szabályozási vonal törlését, vagy az útsabályozással érintett területrészt csökkentését kezdeményezik.

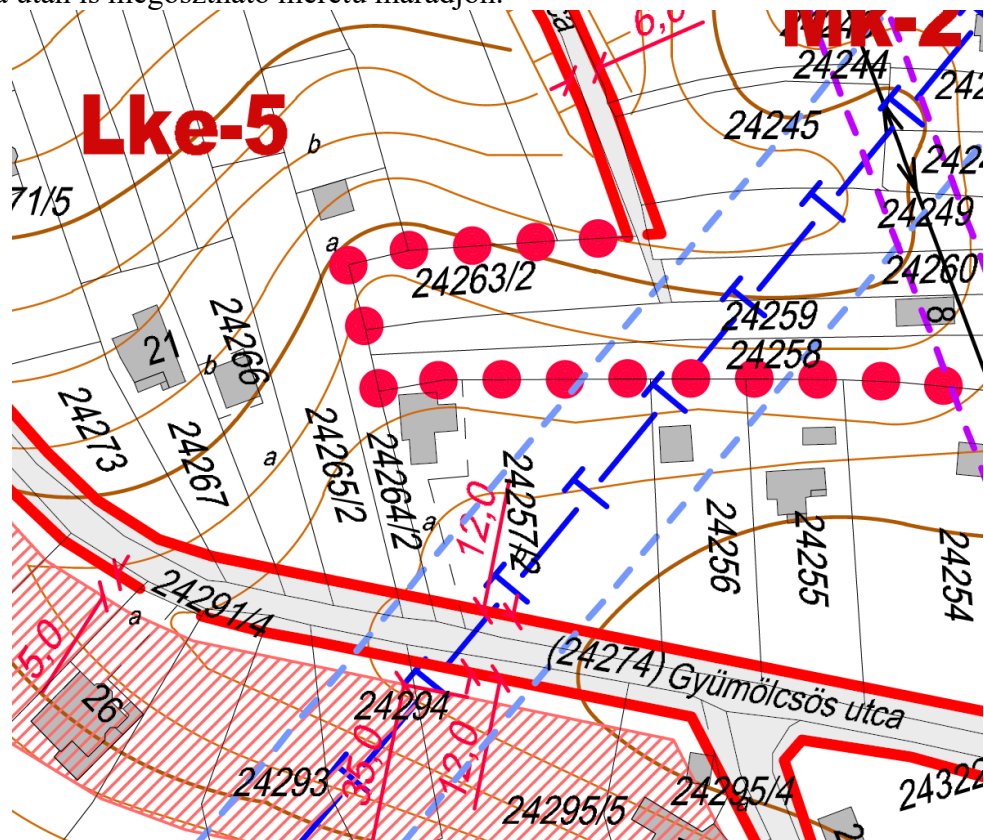


VI.5. A Zalaegerszeg 5527 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata

Lakossági kérelem alapján felül kell vizsgálni az 5527 hrsz-ú telket érintő szabályozást. A hatályos szabályozási terven az ingatlan déli-dél-nyugati oldalán jelentős mértékű útsabályozás jelölt, mely a meglévő lakóépületet is érinti. A tulajdonosok kérelmükben ennek csökkentését, vagy törlését kezdeményezik.



VI.8. A Zalaegerszeg 24257/2 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
Lakossági kérelem alapján felül kell vizsgálni a Gyümölcsös utcában a 24257/2 hrsz-ú telket érintő útszabályozás mértékét, annak érdekében, hogy az ingatlan az útszabályozással érintett terület rész leválasztása után is megosztható méretű maradjon.



VI.9. Alaptérkép cseréje

A hatályos szabályozási terv alapját képező ingatlan-nyilvántartási alaptérképi állomány a 2020. nyári adatkérés során került beszerzésre. Az időközben történt telekalakítások rendezési tervre történő átvezetése érdekében a Főépítési Osztály kezdeményezése alapján szükséges a módosításokkal érintett területrészekben az alaptérkép frissítése, cseréje.

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 főépítésze, vagy a főépítész egyetértésével a településtervező határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. A feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia. Az VI. pontban ismertetett módosítási helyszínekhez tartozó feljegyzést az előterjesztés 6. melléklete tartalmazza.

A VI. rész szerinti előzetes településfejlesztési döntést igénylő felülvizsgálati pontok a bizottsági anyagküldéskor megküldött előterjesztésben nem szerepeltek, az előterjesztés vonatkozó kiegészítése a Műszaki Bizottság és a Gazdasági Bizottság ülésén került kiosztásra, illetve megtárgyalásra. Az előterjesztésben szereplő határozattervezet ennek megfelelően szintén kiegészítésre került, melynek új II. határozati pontját a fenti bizottságok megtárgyalták.

A Műszaki Bizottság az előterjesztést a 29/2021. (VIII. 31.) határozatában 7 igen szavazattal, 3 tartózkodással támogatta.

A Gazdasági Bizottság a 30/2021. (IX.01.) határozata alapján az előterjesztést 15 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság az előterjesztést megtárgyalta és 37/2021. (VIII.30.) határozatával 9 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja. Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság ülését követően az előterjesztéshez a rendelettervezet technikai jellegű javítása érdekében előterjesztés kiegészítés készült, mely kiegészítés a közgyűlésre megküldött előterjesztésbe beépítésre került.

Hatásvizsgálat

1. Társadalmi hatások

A rendelet módosításával a tervezett beruházások mielőbb megvalósulhatnak, új munkahelyek létesülhetnek, a városban dolgozó nem helyi munkavállalók elszállásolásának lehetőségei javulnak.

2. Gazdasági hatások

Az új jogalkotás következtében az érintett ingatlanokon elindulhatnak a tervezett munkahelyteremtő beruházások. A munkásszállások elhelyezésének jogi keretei tisztázottá válnak.

3. Környezeti hatások

Az új szabályozással a nagynyomású gázvezeték és védőtávolsága elépítésének lehetősége kizárta válik.

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. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 2021. szeptember 24-i 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: 2021. október 11.

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 Zalaegerszeg 25946/1 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
2. A Zalaegerszeg 0464/1 és 0593/2 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó tömbök szabályozásának felülvizsgálata
3. A Zalaegerszeg 0779/20-21, 0788/93, 0788/97-99, 0788/108-109 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
4. A Zalaegerszeg 20723 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
5. A Zalaegerszeg 5527 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
6. A Zalaegerszeg 0639/40 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
7. Zalaegerszegen a Tüttö György utca menti tömbök szabályozásának felülvizsgálata
8. A Zalaegerszeg 24257/2 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
9. A módosítással érintett területeken az ingatlan-nyilvántartási alaptérkép cseréje

A rendezési terv módosításához szükséges meglapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az előterjesztésben foglaltak szerint 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 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: 2021. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2021. szeptember 3.

Balaicz Zoltán
polgármester



Aláíró: Lengl Zoltán



ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZA/010/106-5/2021.	Tárgy: Zalaegerszeg
Ügyintéző: Takács Anna	településrendezési eszközeinek módosítása, záró szakmai vélemény
Telefon: 92/511-048	Eljárás típusa: egyszerűsített eljárás
E-mail: takacs.anna@zala.gov.hu	Hiv. szám: 482-37/2021., 926-33/2021.

Balaicz Zoltán polgármester úr részére
Zalaegerszeg MJV Önkormányzata

Elektronikus úton továbbítandó!

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítására irányuló egyeztetési eljárásban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 40. § (2) a) pontja alapján **az alábbi záró szakmai véleményt adom:**

I. Előzmények

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata 59/2021. (III.12.) és 154/2021. (V.25.) számú határozataiban döntött a településrendezési eszközök módosítási szándékáról. A benyújtott tervdokumentációt és az egyeztetési eljárás előzményiratait áttanulmányozva megállapítottam, hogy a tervek egyeztetése a fent hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően, a Kr. 41. § szerinti egyszerűsített eljárás keretében történt. Az Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos feladatait Méhesné Tatár Eszter települési főépítész közreműködésével látja el. A véleményezési szakaszban a tervdokumentációval és a környezeti értékelés szükségességével kapcsolatban az illetékes államigazgatási szervek véleményét figyelembe vették, a tervek partnerségi egyeztetését lefolytatták. A véleményezési szakaszt az önkormányzat a 212/2021. (VIII.12.) sz. határozattal lezárta.

II. A tervdokumentáció tartalma

A tervdokumentáció a településrendezési eszközök módosítására irányul az alábbi pontokban:

1. Nagy-középnomású gázvezeték téves jelölésének javítása és az ehhez kapcsolódó területfelhasználások és szabályozási elemek módosítása
2. Munkásszállások létesítésével kapcsolatos szabályozás kialakítása

A tervdokumentáció a településrendezési eszközök módosításának a véleményezési szakaszban beérkezett észrevételek figyelembevételével átdolgozott tervezetét, az alátámasztó

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi Dezső utca 10. Pf. 227.

Telefon: (36 92) 507 700, Fax: (36 92) 507 745, E-mail: allamifoeepitesz@zala.gov.hu, Honlap:
www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

munkarészeket, valamint a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentumokat és előzményiratokat a Kr. 40. § (1) bekezdésének megfelelően tartalmazza. A tervdokumentáció tartalma és részletezettsége megfelel a tervezési feladatnak és a települési főépítész feljegyzésének.

III. Záró szakmai vélemény

A 2021. szeptember 1-jén „Zalaegerszeg_zaro_egyszerusített_09-01.pdf” néven végső szakmai véleményezésre benyújtott tervdokumentációval kapcsolatban **kifogást nem emelek, javasolom a településrendezési eszközök tervezetének képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását.**

Záró szakmai véleményemet a döntésre jogosult képviselő-testülettel ismertetni szükséges.

Tájékoztatom, hogy a Kr. 28. § (7) bekezdése alapján a településszerkezeti terv módosításának elfogadása meg kell, hogy előzze a helyi építési szabályzat módosításának elfogadását

A Kr. 43. § (2) bekezdése alapján a településrendezési eszközöket az elfogadásukat követő 15 napon belül rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzé kell tenni az önkormányzati honlapon hirdetményben és az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, továbbá a jóváhagyásukról szóló jegyzőkönyvvel együtt, hitelesített digitális formátumban meg kell küldeni vagy elérhetővé kell tenni a Lechner Tudásközpont, az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szerv számára. Amennyiben az állami főépítész hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

A jóváhagyott módosuló településrendezési eszközöket egységes szerkezetbe foglalva kell dokumentálni és közzétenni.

Tájékoztatom továbbá, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XII. 7.) Korm. rend. 4. §-ának megfelelően a jóváhagyott teljes tartalmú dokumentációt megőrzésre a Lechner Lajos Tudásközpont Területi, Építésügyi, Örökségvédelmi és Informatikai Nonprofit KFT. (1111 Budapest, Budafoki út 59. E/3. ép.) rendelkezésére kell bocsátani. A dokumentumok beküldése elektronikusan is történhet a következő felületen: <https://www.e-epites.hu/dokumentacios-kozpont/dokumentumok-feltoltese>.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Zalaegerszeg, 2021. szeptember 2.

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

Lengl Zoltán
állami főépítész

A településszerkezeti terv módosításának leírása:

1. A 3174 hrsz-ú telek településközpont vegyes területfelhasználásból intézményterület vegyes területfelhasználásba kerül átsorolásra.
2. A 4887/2 hrsz-ú telken a Landorhegyi út felőli közlekedési terület meghosszabbításra kerül. A 12, illetve 8,5 méteres útterületről a gyalogút jelölés törlésre kerül.
3. A 0987/12 hrsz-ú telken lévő kertvárosias területfelhasználás és az azt feltáró közlekedési terület kertés mezőgazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra.
4. A Devecser-Nagylengyel DN400 PN64 nagynyomású gázvezeték nyomvonala a 01006/13 hrsz-ú telektől északra a közigazgatási határig pontosításra kerül.
5. A településszerkezeti terv területfelhasználásának területi adatait tartalmazó táblázat az alábbi táblázatra módosul:

	Hatályos (ha)	Tervezett (ha)
Falusi lakóterület	526.33	526.33
Kertvárosias lakóterület	853.32	852.97
Kisvárosias lakóterület	114.17	114.17
Nagyvárosias lakóterület	103.05	103.05
Intézményterület vegyes	106.92	106.99
Településközpont vegyes	61.64	61.43
Ipari gazdasági terület	452.44	452.44
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	319.92	319.92
Általános gazdasági terület	2.31	2.31
Üdülőterület	46.35	46.35
Beépítésre szánt különleges terület	427.18	427.18
Kötőtpályás közlekedési terület	81.14	81.14
Közüti közlekedési terület	815.27	815.30
Légi közlekedési terület	92.34	92.34
Gazdasági erdőterület	1787.65	1787.65
Közjóléti erdőterület	320.79	320.79
Védelmi erdőterület	253.29	253.29
Általános mezőgazdasági terület	2432.45	2432.45
Kertés mezőgazdasági terület	1068.95	1069.40
Természetközeli terület	31.32	31.32
Vízgazdálkodási terület	148.01	148.01
Zöldterület (Zkk)	28.26	28.26
Zöldterület (Zkp)	50.20	50.20
Beépítésre nem szánt különleges terület	122.96	122.96

4. A tervezett változtatások területfelhasználás módosulást csak a települési térség területén eredményeznek. A tervezési területek érintik az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának-, az erdők, az erdőtelepítésre javasolt terület-, a tájképvédelmi terület-, a világörökség és világörökség várományos területek-, a vízminőség-védelmi terület-, a honvédelmi és katonai célú terület országos övezetét, illetve a gazdaságfejlesztési és innovációs megyei övezetet.

A tervezett változtatások a területrendezési tervekben megfogalmazottaknak megfelelnek, a szerkezeti terv tervezett módosítása a térségi területfelhasználásokra, illetve védelmi övezetekre vonatkozó jogszabályokkal összhangban van.

FELJEGYZÉS ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása

Készült: 2021. augusztus 31-én 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 Zalaegerszeg 25946/1 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
2. A Zalaegerszeg 0464/1 és 0593/2 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó tömbök szabályozásának felülvizsgálata
3. A Zalaegerszeg 0779/20-21, 0788/93, 0788/97-99, 0788/108-109 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
4. A Zalaegerszeg 20723 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
5. A Zalaegerszeg 5527 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
6. A Zalaegerszeg 0639/40 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
7. Zalaegerszegen a Tüttő György utca menti tömbök szabályozásának felülvizsgálata
8. A Zalaegerszeg 24257/2 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
9. A módosítással érintett területeken az ingatlan-nyilvántartási alaptérkép cseréje

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
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 rendelet módosításáról

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

1. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) E rendelet hatálya alá tartozó területen telket, építési telket alakítani, területet felhasználni, továbbá építési tevékenységet folytatni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK), valamint e rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes alkalmazásával, azok előírásainak megfelelően szabad. A szabályozási terv szelvénykiosztása, jelmagyarázata, valamint szelvényei e rendelet 20-44. mellékletében található.”

2. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő j) ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában)

„j) **Munkásszállás:** a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 1. számú melléklet 8.6. pont f) pontjában meghatározott munkásszállás, azzal, hogy a kifizető alatt munkáltatót kell érteni.”

3. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 15/B. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„15/B. §

(1) A szabályozási terven jelölt iparbiztonsági veszélyességi övezetben (belső, középső, külső védelmi zónák) területein tervezett fejlesztések esetében a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló Korm. rendelet előírásai szerint kell eljárni.

(2) Az iparbiztonsági veszélyességi övezet belső zónájában nem helyezhetők el, illetve nem működtethetők szállás rendeltetésű és tömegtartózkodásra szolgáló építmények. Az övezet középső

és külső zónájában ezen rendeltetésű építmények elhelyezhetősége a halálozás társadalmi kockázatának részletes vizsgálatán alapuló egyedi feltételekhez kötött.”

4. §

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

„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.”

5. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 31. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„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. ”

6. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 31/B. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„31/B. §

(1) Az általános gazdasági övezet környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények, valamint munkásszállás elhelyezésére szolgál.

(2) Az általános gazdasági övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(3) Az általános gazdasági övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 12. melléklete tartalmazza.”

7. §

(1) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 4. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 5. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

(3) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 6. melléklete a 3. melléklet szerint módosul.

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

(5) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 8. melléklete az 5. melléklet szerint módosul.

(6) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 9. melléklete a 6. melléklet szerint módosul.

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

(8) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 11. melléklete a 8. melléklet szerint módosul.

(9) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 12. melléklete a 9. melléklet szerint módosul.

(10) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet a 10. melléklet szerinti 20. melléklettel egészül ki.

(11) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet a 11. melléklet szerinti 21. melléklettel egészül ki.

- (12) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet a 12. melléklet szerinti 22. melléklettel egészül ki.
- (13) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet a 13. melléklet szerinti 23. melléklettel egészül ki.
- (14) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet a 14. melléklet szerinti 24. melléklettel egészül ki.
- (15) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet a 15. melléklet szerinti 25. melléklettel egészül ki.
- (16) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet a 16. melléklet szerinti 26. melléklettel egészül ki.
- (17) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet a 17. melléklet szerinti 27. melléklettel egészül ki.
- (18) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet a 18. melléklet szerinti 28. melléklettel egészül ki.
- (19) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet a 19. melléklet szerinti 29. melléklettel egészül ki.
- (20) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet a 20. melléklet szerinti 30. melléklettel egészül ki.
- (21) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet a 21. melléklet szerinti 31. melléklettel egészül ki.
- (22) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet a 22. melléklet szerinti 32. melléklettel egészül ki.
- (23) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet a 23. melléklet szerinti 33. melléklettel egészül ki.
- (24) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet a 24. melléklet szerinti 34. melléklettel egészül ki.
- (25) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet a 25. melléklet szerinti 35. melléklettel egészül ki.
- (26) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet a 26. melléklet szerinti 36. melléklettel egészül ki.
- (27) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet a 27. melléklet szerinti 37. melléklettel egészül ki.
- (28) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet a 28. melléklet szerinti 38. melléklettel egészül ki.

(29) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet a 29. melléklet szerinti 39. melléklettel egészül ki.

(30) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet a 30. melléklet szerinti 40. melléklettel egészül ki.

(31) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet a 31. melléklet szerinti 41. melléklettel egészül ki.

(32) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet a 32. melléklet szerinti 42. melléklettel egészül ki.

(33) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet a 33. melléklet szerinti 43. melléklettel egészül ki.

(34) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet a 34. melléklet szerinti 44. melléklettel egészül ki.

8. §

Hatályát veszti a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 1. melléklete.

9. §

Ez a rendelet 2021. szeptember 24-én lép hatályba.

10. §

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. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 1. pont d) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„d) munkásszállás kivételével szállás jellegű,”

1. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 5. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat 2. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-,	munkásszállás kivételével szállásjellegű -	igazgatási-, iroda-	sport-
--	-------	---	--	--------------	--	---------------------	--------

”

1. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 6. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat 2. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-	munkásszállás kivételével szállás jellegű-
--	-------	---	--	-------------	--

”

1. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 1. pont c) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„c) munkásszállás kivételével szállás jellegű,”

1. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 8. melléklet 1. pont b) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) kereskedelmi, szolgáltató, munkásszállás kivételével szállás,»

1. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 9. melléklet 1. pont b) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) kereskedelmi, szolgáltató, munkásszállás kivételével szállás,»

1. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 10. mellékletében foglalt táblázat „Gksz-2” sor, „Gksz-3” sor, „Gksz-4” sor, „Gksz-5” sor, „Gksz-6” sor, „Gksz-7” sor és „Gksz-8” sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

Gksz-2 Gksz-2-m	30 m , 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: - 7,5 m ⁽¹⁾	3,75 m	4,5 m	20 % ⁽²⁾
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⁾
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⁾
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⁾
Gksz-6 Gksz-6-t, m	nem szabályozot t, 1300 m ²	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: - 7,5 m	3,75 m	4,5 m	20 % ⁽³⁾
Gksz-7- m	30 m , 3000 m ²	kialakult	oldalhatár on álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: - 10,5 m ⁽¹⁾	m 8,0	4,5 m	20 % ⁽²⁾
Gksz-8- m	30 m , 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: - 10,5 m ⁽¹⁾	5,25 m	4,5 m	20 % ⁽²⁾

1. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 11. mellékletében foglalt táblázat „Gip-1” sora és „Gip-2” sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

Gip-1	40 m,	kialakult	szabadon	40 %	Homlokzatmagasság:	4,5 m	25 % ⁽²⁾
Gip-1-m	5000 m ²		álló		12,5 m Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾		
Gip-2	40 m,	kialakult	szabadon	50 %	Homlokzatmagasság:	5 m	25 % ⁽²⁾
Gip-2-m	3000 m ²		álló		15,0 m Épületmagasság: 12,5 m ⁽¹⁾		

2. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 11. mellékletében foglalt táblázat „Gip-4” sora helyébe a következő rendelkezés lép:

Gip-4-m	30 m,	kialakult	szabadon	50 %	Homlokzatmagasság:	4,5 m	25 % ⁽²⁾
	2000 m ²		álló		12,5 m Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾		

3. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 11. mellékletében foglalt táblázat „Gip-6” sora, „Gip-7” sora és „Gip-8” sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

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

1. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 12. mellékletében foglalt táblázat „Gá” sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

Gá-m	40 m, 5000 m ²	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾	25 % ⁽²⁾
-------------	------------------------------	-----------	---------------	------	--	---------------------

”

„20. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) szelvénykiosztás_jelmagyarázat_2021_03_31.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„21. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 01_szelvény_2021_09_24.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„22. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 02_szelvény_2021_09_24.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„23. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 03_szelvény_2021_03_31.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„24. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 04_szelvény_2021_09_24.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„25. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 05_szelvény_2021_09_24.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„26. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 06_szelvény_2021_09_24.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„27. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 6_a_szelvénny_2021_03_31.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„28. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 07_szelvény_2021_09_24.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„29. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 08_szelvény_2021_09_24.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„30. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 09_szelvény_2021_09_24.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„31. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 10_szelvény_2021_03_31.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„32. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 11_szelvény_2021_03_31.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„33. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 12_szelvény_2021_09_24.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„34. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 13_szelvény_2021_09_24.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„35. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 14_szelvény_2021_09_24.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„36. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 15_szelvény_2021_03_31.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„37. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 16_szelvény_2021_09_24.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„38. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 17_szelvény_2021_09_24.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„39. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 18_szelvény_2021_03_31.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„40. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 19_szelvény_2021_03_31.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„41. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 20_szelvény_2021_09_24.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„42. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 21_szelvény_2021_09_24.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„43. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 22_szelvény_2021_03_31.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„44. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 23_szelvény_2021_03_31.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Részletes indokolás

1. §

A szabályozási terv szelvényei a rendelet 20-44. mellékletében található, melyek könnyebb kezelhetősége érdekében e szakasz kiegészült az erre vonatkozó utalással.

2. §, 4-6. §

A hatályos helyi építési szabályzat nem rendelkezik külön a munkásszállások elhelyezhetőségéről, ez alapján jelenleg azon övezetekben, ahol a szállás jellegű épület elhelyezése engedélyezett, ott munkásszállás is kialakítható. A jelenlegi szabályozás szerint a beépítésre szánt övezetek közül az ipari gazdasági-, az általános gazdasági övezetekben, valamint a különleges övezetekben szállás jellegű épület nem helyezhető el.

Az elmúlt időszakban a városban jellemző tendencia, hogy meglévő lakóépületekben, sok esetben társasházi lakásokban rendeltetés módosítás nélkül működtetnek munkásszállást. Mindez a környező lakófunkcióra jelentős zavaró hatással lehet, illetve az érintett ingatlanoknál értékcsökkenést eredményez.

Az önkormányzat célja megkeresni azokat a területeket, melyek a munkásszállások kialakítására a legalkalmasabbak, illetve e szálláshelyek elhelyezhetőségét korlátozni ott, ahol környezetükre zavaró hatással lehetnek.

Annak érdekében, hogy a meglévő lakó funkciót biztosító területeken ne jelenjen meg zavaró hatású munkásszállás rendeltetés, a helyi építési szabályzatban a beépítésre szánt övezetek közül a nagyvárosias-, kisvárosias-, kertvárosias- és falusias lakóterületek, a településközpont és intézményi övezetek elhelyezhető rendeltetésekre vonatkozó előírásai kiegészülnek azzal, hogy munkásszállás elhelyezése nem engedélyezett.

A munkásszállások kialakítása a továbbiakban a kereskedelmi, szolgáltató-, ipari gazdasági- és általános gazdasági övezetek egy részében válik lehetővé, azonban nem minden terület esetében. Az egyes kereskedelmi, szolgáltató-, ipari gazdasági- és általános gazdasági területek övezeti besorolásától, övezeti kódjától függetlenül vizsgálat készült arra vonatkozóan, hogy melyek azok a területek, ahol kizárásra kerül a munkásszállás elhelyezése, annak kedvezőtlen közlekedési kapcsolatai, eltérő fejlesztési céljai és nem összeegyeztethető meglévő funkciói, valamint közvetlen lakókörnyezetre kifejtett zavaró hatásai miatt.

A szabályozásban azon övezetekben, ahol a munkásszállások kialakítása a vizsgálat alapján engedélyezhető, az övezeti kódok egy „-m” betűvel kerülnek kiegészítésre. Ezen övezetek normatív előírásait tekintve az „-m” kiegészítő kóddal nem rendelkező párjukkal megegyezőek, csak az elhelyezhető rendeltetésekből különböznek.

3. §

A rendelet veszélyeztetett területre vonatkozó előírásai kiegészítésre kerülnek az iparbiztonsági veszélyességi övezet különböző szintű zónáin belül elhelyezhető építményekre vonatkozó korlátozásokkal.

7. §

(1)-(18), (20)-(22), (24)-(34)

A hatályos helyi építési szabályzat nem rendelkezik külön a munkásszállások elhelyezhetőségéről, ez alapján jelenleg azon övezetekben, ahol a szállás jellegű épület elhelyezése engedélyezett, ott

munkásszállás is kialakítható. A jelenlegi szabályozás szerint a beépítésre szánt övezetek közül az ipari gazdasági-, az általános gazdasági övezetekben, valamint a különleges övezetekben szállás jellegű épület nem helyezhető el.

Az elmúlt időszakban a városban jellemző tendencia, hogy meglévő lakóépületekben, sok esetben társasházi lakásokban rendeltetés módosítás nélkül működtetnek munkásszállást. Mindez a környező lakófunkcióra jelentős zavaró hatással lehet, illetve az érintett ingatlanoknál értékcsökkenést eredményez.

Az önkormányzat célja megkeresni azokat a területeket, melyek a munkásszállások kialakítására a legalkalmasabbak, illetve e szálláshelyek elhelyezhetőségét korlátozni ott, ahol környezetükre zavaró hatással lehetnek.

Annak érdekében, hogy a meglévő lakó funkciót biztosító területeken ne jelenjen meg zavaró hatású munkásszállás rendeltetés, a helyi építési szabályzatban a beépítésre szánt övezetek közül a nagyvárosias-, kisvárosias-, kertvárosias- és falusias lakóterületek, a településközpont és intézményi övezetek elhelyezhető rendeltetésekre vonatkozó előírásai kiegészülnek azzal, hogy munkásszállás elhelyezése nem engedélyezett.

A munkásszállások kialakítása a továbbiakban a kereskedelmi, szolgáltató-, ipari gazdasági- és általános gazdasági övezetek egy részében válik lehetővé, azonban nem minden terület esetében. Az egyes kereskedelmi, szolgáltató-, ipari gazdasági- és általános gazdasági területek övezeti besorolásától, övezeti kódjától függetlenül vizsgálat készült arra vonatkozóan, hogy melyek azok a területek, ahol kizárásra kerül a munkásszállás elhelyezése, annak kedvezőtlen közlekedési kapcsolatai, eltérő fejlesztési céljai és nem összeegyeztethető meglévő funkciói, valamint közvetlen lakókörnyezetre kifejtett zavaró hatásai miatt.

A szabályozásban azon övezetekben, ahol a munkásszállások kialakítása a vizsgálat alapján engedélyezhető, az övezeti kódok egy „-m” betűvel kerülnek kiegészítésre. Ezen övezetek normatív előírásait tekintve az „-m” kiegészítő kóddal nem rendelkező párjukkal megegyezőek, csak az elhelyezhető rendeltetéseikben különböznek.

(19)

A hatályos helyi építési szabályzat nem rendelkezik külön a munkásszállások elhelyezhetőségéről, ez alapján jelenleg azon övezetekben, ahol a szállás jellegű épület elhelyezése engedélyezett, ott munkásszállás is kialakítható. A jelenlegi szabályozás szerint a beépítésre szánt övezetek közül az ipari gazdasági-, az általános gazdasági övezetekben, valamint a különleges övezetekben szállás jellegű épület nem helyezhető el.

Az elmúlt időszakban a városban jellemző tendencia, hogy meglévő lakóépületekben, sok esetben társasházi lakásokban rendeltetés módosítás nélkül működtetnek munkásszállást. Mindez a környező lakófunkcióra jelentős zavaró hatással lehet, illetve az érintett ingatlanoknál értékcsökkenést eredményez.

Az önkormányzat célja megkeresni azokat a területeket, melyek a munkásszállások kialakítására a legalkalmasabbak, illetve e szálláshelyek elhelyezhetőségét korlátozni ott, ahol környezetükre zavaró hatással lehetnek.

Annak érdekében, hogy a meglévő lakó funkciót biztosító területeken ne jelenjen meg zavaró hatású munkásszállás rendeltetés, a helyi építési szabályzatban a beépítésre szánt övezetek közül a nagyvárosias-, kisvárosias-, kertvárosias- és falusias lakóterületek, a településközpont és

intézményi övezetek elhelyezhető rendeltetésekre vonatkozó előírásai kiegészülnek azzal, hogy munkásszállás elhelyezése nem engedélyezett.

A munkásszállások kialakítása a továbbiakban a kereskedelmi, szolgáltató-, ipari gazdasági- és általános gazdasági övezetek egy részében válik lehetővé, azonban nem minden terület esetében. Az egyes kereskedelmi, szolgáltató-, ipari gazdasági- és általános gazdasági területek övezeti besorolásától, övezeti kódjától függetlenül vizsgálat készült arra vonatkozóan, hogy melyek azok a területek, ahol kizárásra kerül a munkásszállás elhelyezése, annak kedvezőtlen közlekedési kapcsolatai, eltérő fejlesztési céljai és nem összeegyeztethető meglévő funkciói, valamint közvetlen lakókörnyezetre kifejtett zavaró hatásai miatt.

A szabályozásban azon övezetekben, ahol a munkásszállások kialakítása a vizsgálat alapján engedélyezhető, az övezeti kódok egy „-m” betűvel kerülnek kiegészítésre. Ezen övezetek normatív előírásait tekintve az „-m” kiegészítő kóddal nem rendelkező párjukkal megegyezőek, csak az elhelyezhető rendeltetéseikben különböznek.

A Zalaegerszeg, Ady Endre utca 1. házszámú, 3174 hrsz-ú ingatlan a volt Tiszti Klub épülete, melyet a Modern Városok Program keretében, a belváros rehabilitáció részeként az önkormányzat megvásárolt és felújítását tervezi. A tervek szerint az épületet középületként, kormányhivatali feladatok ellátásához kapcsolódóan hasznosítanák, oly módon, hogy emellett képtár funkciót is be tudjon tölteni.

Az épület tervezett felújítása során a jelenlegi udvar beépítésre kerül, így a tervek megvalósításához 100%-os megengedett legnagyobb beépítettségre és 0%-os kialakítható legkisebb zöldterület mértékre van szükség.

A 3174 hrsz-ú telek a tömb egyedi adottságokkal és fejlesztési irányokkal rendelkező ingatlana, így e telekre vonatkozóan a tömb további területeitől eltérő szabályozás meghatározása szükséges.

A tömb szerkezetének jellemzője, hogy a tömbbelső udvarai beépítetlenek, mely állapot fenntartása a jövőben is kívánatos.

A város helyi építési szabályzatában az intézményi övezetek között található olyan építési övezetet, mely OTÉK alóli felmentés kérelme nélkül írhat elő 100%-os megengedett legnagyobb beépítettséget. Az intézményi övezetben meghatározott elhelyezhető rendeltetések köre a tervezett fejlesztés számára megfelel.

A tervezett módosítás során a 3174 hrsz-ú telek a Vi-8 jelű intézményi övezetbe kerül átsorolásra.

(23)

A hatályos helyi építési szabályzat nem rendelkezik külön a munkásszállások elhelyezhetőségéről, ez alapján jelenleg azon övezetekben, ahol a szállás jellegű épület elhelyezése engedélyezett, ott munkásszállás is kialakítható. A jelenlegi szabályozás szerint a beépítésre szánt övezetek közül az ipari gazdasági-, az általános gazdasági övezetekben, valamint a különleges övezetekben szállás jellegű épület nem helyezhető el.

Az elmúlt időszakban a városban jellemző tendencia, hogy meglévő lakóépületekben, sok esetben társasházi lakásokban rendeltetés módosítás nélkül működtetnek munkásszállást. Mindez a környező lakófunkcióra jelentős zavaró hatással lehet, illetve az érintett ingatlanoknál értékcsökkenést eredményez.

Az önkormányzat célja megkeresni azokat a területeket, melyek a munkásszállások kialakítására a legalkalmasabbak, illetve e szálláshelyek elhelyezhetőségét korlátozni ott, ahol környezetükre zavaró hatással lehetnek.

Annak érdekében, hogy a meglévő lakó funkciót biztosító területeken ne jelenjen meg zavaró hatású munkásszállás rendeltetés, a helyi építési szabályzatban a beépítésre szánt övezetek közül a nagyvárosias-, kisvárosias-, kertvárosias- és falusias lakóterületek, a településközpont és intézményi övezetek elhelyezhető rendeltetésekre vonatkozó előírásai kiegészülnek azzal, hogy munkásszállás elhelyezése nem engedélyezett.

A munkásszállások kialakítása a továbbiakban a kereskedelmi, szolgáltató-, ipari gazdasági- és általános gazdasági övezetek egy részében válik lehetővé, azonban nem minden terület esetében. Az egyes kereskedelmi, szolgáltató-, ipari gazdasági- és általános gazdasági területek övezeti besorolásától, övezeti kódjától függetlenül vizsgálat készült arra vonatkozóan, hogy melyek azok a területek, ahol kizárásra kerül a munkásszállás elhelyezése, annak kedvezőtlen közlekedési kapcsolatai, eltérő fejlesztési céljai és nem összeegyeztethető meglévő funkciói, valamint közvetlen lakókörnyezetre kifejtett zavaró hatásai miatt.

A szabályozásban azon övezetekben, ahol a munkásszállások kialakítása a vizsgálat alapján engedélyezhető, az övezeti kódok egy „-m” betűvel kerülnek kiegészítésre. Ezen övezetek normatív előírásait tekintve az „-m” kiegészítő kóddal nem rendelkező párjukkal megegyezők, csak az elhelyezhető rendeltetéseiben különböznek.

A volt ruhagyár területén a tervezett ALDI áruház engedélyezési eljárása folyamatban van. Az áruház telekalakítás során kialakuló telken (4887/3 hrsz), annak keleti oldalán, a tervek szerint parkolók kerülnek elhelyezésre. E parkolók megközelítése a hatályos szabályozás szerint a Landorhegyi út felől kizárólag a tervezett szomszéd telken (48887/2 hrsz) keresztül lehetséges, közvetlen útkapcsolatuk nincs.

A parkolók közlekedési területen keresztül történő megközelíthetőségének biztosítása érdekében a szabályozási terv módosítása vált szükségessé, úgy, hogy a 4887/2 hrsz-ú telken, annak nyugati oldalán közúti közlekedési és közműterület kerül kiszabályozása.

8. §

A helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapok korábban a rendelet.1 mellékletében 24 db csatolmányként szerepeltek. A LocLex rendszer 2021. augusztus 19-én módosításra került, mely eredményeképpen e dátumot követően egy melléklet csak egy csatolmányt tartalmazhat. E módosítás miatt a korábbi 1. mellékletben található csatolmányok nem módosíthatók.

Fentiek alapján szükségessé vált az 1. melléklet hatályon kívül helyezése, a korábbi csatolmányok egyesével, külön mellékletben történő szerepeltetése.

9. §

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.

10. §

A rendelet alkalmazására vonatkozó előírásokat tartalmazza.

1-18. melléklet, 20-22. melléklet, 24-34. melléklet

A hatályos helyi építési szabályzat nem rendelkezik külön a munkásszállások elhelyezhetőségéről, ez alapján jelenleg azon övezetekben, ahol a szállás jellegű épület elhelyezése engedélyezett, ott munkásszállás is kialakítható. A jelenlegi szabályozás szerint a beépítésre szánt övezetek közül az ipari gazdasági-, az általános gazdasági övezetekben, valamint a különleges övezetekben szállás jellegű épület nem helyezhető el.

Az elmúlt időszakban a városban jellemző tendencia, hogy meglévő lakóépületekben, sok esetben társasházi lakásokban rendeltetés módosítás nélkül működtetnek munkásszállást. Mindez a környező lakófunkcióra jelentős zavaró hatással lehet, illetve az érintett ingatlanoknál értékcsökkenést eredményez.

Az önkormányzat célja megkeresni azokat a területeket, melyek a munkásszállások kialakítására a legalkalmasabbak, illetve e szálláshelyek elhelyezhetőségét korlátozni ott, ahol környezetükre zavaró hatással lehetnek.

Annak érdekében, hogy a meglévő lakó funkciót biztosító területeken ne jelenjen meg zavaró hatású munkásszállás rendeltetés, a helyi építési szabályzatban a beépítésre szánt övezetek közül a nagyvárosias-, kisvárosias-, kertvárosias- és falusias lakóterületek, a településközpont és intézményi övezetek elhelyezhető rendeltetésekre vonatkozó előírásai kiegészülnek azzal, hogy munkásszállás elhelyezése nem engedélyezett.

A munkásszállások kialakítása a továbbiakban a kereskedelmi, szolgáltató-, ipari gazdasági- és általános gazdasági övezetek egy részében válik lehetővé, azonban nem minden terület esetében. Az egyes kereskedelmi, szolgáltató-, ipari gazdasági- és általános gazdasági területek övezeti besorolásától, övezeti kódjától függetlenül vizsgálat készült arra vonatkozóan, hogy melyek azok a területek, ahol kizárásra kerül a munkásszállás elhelyezése, annak kedvezőtlen közlekedési kapcsolatai, eltérő fejlesztési céljai és nem összeegyeztethető meglévő funkciói, valamint közvetlen lakókörnyezetre kifejtett zavaró hatásai miatt.

A szabályozásban azon övezetekben, ahol a munkásszállások kialakítása a vizsgálat alapján engedélyezhető, az övezeti kódok egy „-m” betűvel kerülnek kiegészítésre. Ezen övezetek normatív előírásait tekintve az „-m” kiegészítő kóddal nem rendelkező párjukkal megegyezőek, csak az elhelyezhető rendeltetéseikben különböznek.

19. melléklet

A hatályos helyi építési szabályzat nem rendelkezik külön a munkásszállások elhelyezhetőségéről, ez alapján jelenleg azon övezetekben, ahol a szállás jellegű épület elhelyezése engedélyezett, ott munkásszállás is kialakítható. A jelenlegi szabályozás szerint a beépítésre szánt övezetek közül az ipari gazdasági-, az általános gazdasági övezetekben, valamint a különleges övezetekben szállás jellegű épület nem helyezhető el.

Az elmúlt időszakban a városban jellemző tendencia, hogy meglévő lakóépületekben, sok esetben társasházi lakásokban rendeltetés módosítás nélkül működtetnek munkásszállást. Mindez a környező lakófunkcióra jelentős zavaró hatással lehet, illetve az érintett ingatlanoknál értékcsökkenést eredményez.

Az önkormányzat célja megkeresni azokat a területeket, melyek a munkásszállások kialakítására a legalkalmasabbak, illetve e szálláshelyek elhelyezhetőségét korlátozni ott, ahol környezetükre zavaró hatással lehetnek.

Annak érdekében, hogy a meglévő lakó funkciót biztosító területeken ne jelenjen meg zavaró hatású munkásszállás rendeltetés, a helyi építési szabályzatban a beépítésre szánt övezetek közül a nagyvárosias-, kisvárosias-, kertvárosias- és falusias lakóterületek, a településközpont és intézményi övezetek elhelyezhető rendeltetésekre vonatkozó előírásai kiegészülnek azzal, hogy munkásszállás elhelyezése nem engedélyezett.

A munkásszállások kialakítása a továbbiakban a kereskedelmi, szolgáltató-, ipari gazdasági- és általános gazdasági övezetek egy részében válik lehetővé, azonban nem minden terület esetében. Az egyes kereskedelmi, szolgáltató-, ipari gazdasági- és általános gazdasági területek övezeti besorolásától, övezeti kódjától függetlenül vizsgálat készült arra vonatkozóan, hogy melyek azok a területek, ahol kizárásra kerül a munkásszállás elhelyezése, annak kedvezőtlen közlekedési kapcsolatai, eltérő fejlesztési céljai és nem összeegyeztethető meglévő funkciói, valamint közvetlen lakókörnyezetre kifejtett zavaró hatásai miatt.

A szabályozásban azon övezetekben, ahol a munkásszállások kialakítása a vizsgálat alapján engedélyezhető, az övezeti kódok egy „-m” betűvel kerülnek kiegészítésre. Ezen övezetek normatív előírásait tekintve az „-m” kiegészítő kóddal nem rendelkező párjukkal megegyezőek, csak az elhelyezhető rendeltetéseiben különböznek.

A Zalaegerszeg, Ady Endre utca 1. házszámú, 3174 hrsz-ú ingatlan a volt Tiszti Klub épülete, melyet a Modern Városok Program keretében, a belváros rehabilitáció részeként az önkormányzat megvásárolt és felújítását tervezi. A tervek szerint az épületet középületként, kormányhivatali feladatok ellátásához kapcsolódóan hasznosítanák, oly módon, hogy emellett képtár funkciót is be tudjon tölteni.

Az épület tervezett felújítása során a jelenlegi udvar beépítésre kerül, így a tervek megvalósításához 100%-os megengedett legnagyobb beépítettségre és 0%-os kialakítható legkisebb zöldterület mértékre van szükség.

A 3174 hrsz-ú telek a tömb egyedi adottságokkal és fejlesztési irányokkal rendelkező ingatlana, így e telekre vonatkozóan a tömb további területeitől eltérő szabályozás meghatározása szükséges.

A tömb szerkezetének jellemzője, hogy a tömbbelső udvarai beépítetlenek, mely állapot fenntartása a jövőben is kívánatos.

A város helyi építési szabályzatában az intézményi övezetek között található olyan építési övezetet, mely OTÉK alóli felmentés kérelme nélkül írhat elő 100%-os megengedett legnagyobb beépítettséget. Az intézményi övezetben meghatározott elhelyezhető rendeltetések köre a tervezett fejlesztés számára megfelel.

A tervezett módosítás során a 3174 hrsz-ú telek a Vi-8 jelű intézményi övezetbe kerül átsorolásra.

23. melléklet

A hatályos helyi építési szabályzat nem rendelkezik külön a munkásszállások elhelyezhetőségéről, ez alapján jelenleg azon övezetekben, ahol a szállás jellegű épület elhelyezése engedélyezett, ott munkásszállás is kialakítható. A jelenlegi szabályozás szerint a beépítésre szánt övezetek közül az ipari gazdasági-, az általános gazdasági övezetekben, valamint a különleges övezetekben szállás jellegű épület nem helyezhető el.

Az elmúlt időszakban a városban jellemző tendencia, hogy meglévő lakóépületekben, sok esetben társasházi lakásokban rendeltetés módosítás nélkül működtetnek munkásszállást. Mindez a környező lakófunkcióra jelentős zavaró hatással lehet, illetve az érintett ingatlanoknál értékcsökkenést eredményez.

Az önkormányzat célja megkeresni azokat a területeket, melyek a munkásszállások kialakítására a legalkalmasabbak, illetve a szálláshelyek elhelyezhetőségét korlátozni ott, ahol környezetükre zavaró hatással lehetnek.

Annak érdekében, hogy a meglévő lakó funkciót biztosító területeken ne jelenjen meg zavaró hatású munkásszállás rendeltetés, a helyi építési szabályzatban a beépítésre szánt övezetek közül a nagyvárosias-, kisvárosias-, kertvárosias- és falusias lakóterületek, a településközpont és intézményi övezetek elhelyezhető rendeltetésekre vonatkozó előírásai kiegészülnek azzal, hogy munkásszállás elhelyezése nem engedélyezett.

A munkásszállások kialakítása a továbbiakban a kereskedelmi, szolgáltató-, ipari gazdasági- és általános gazdasági övezetek egy részében válik lehetővé, azonban nem minden terület esetében. Az egyes kereskedelmi, szolgáltató-, ipari gazdasági- és általános gazdasági területek övezeti besorolásától, övezeti kódjától függetlenül vizsgálat készült arra vonatkozóan, hogy melyek azok a területek, ahol kizárásra kerül a munkásszállás elhelyezése, annak kedvezőtlen közlekedési kapcsolatai, eltérő fejlesztési céljai és nem összeegyeztethető meglévő funkciói, valamint közvetlen lakókörnyezetre kifejtett zavaró hatásai miatt.

A szabályozásban azon övezetekben, ahol a munkásszállások kialakítása a vizsgálat alapján engedélyezhető, az övezeti kódok egy „-m” betűvel kerülnek kiegészítésre. Ezen övezetek normatív előírásaikat tekintve az „-m” kiegészítő kóddal nem rendelkező párjukkal megegyezők, csak az elhelyezhető rendeltetéseikben különböznek.

A volt ruhagyár területén a tervezett ALDI áruház engedélyezési eljárása folyamatban van. Az áruház telekalakítás során kialakuló telken (4887/3 hrsz), annak keleti oldalán, a tervek szerint parkolók kerülnek elhelyezésre. E parkolók megközelítése a hatályos szabályozás szerint a Landorhegyi út felől kizárólag a tervezett szomszéd telken (48887/2 hrsz) keresztül lehetséges, közvetlen útkapcsolatuk nincs.

A parkolók közlekedési területen keresztül történő megközelíthetőségének biztosítása érdekében a szabályozási terv módosítása vált szükségessé, úgy, hogy a 4887/2 hrsz-ú telken, annak nyugati oldalán közúti közlekedési és közműterület kerül kiszabályozása.