

**ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL**

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

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2019. június 12-i ülésére**

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

Előterjesztő: Balaicz Zoltán polgármester

Készítette: Főépítési Osztály
Bálizs Andrej osztályvezető, városi főépítész
Kustányné László Noémi városrendezési szakreferens

Egveztetve:

Tárgyalta: Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte: Önkormányzati Osztály
dr. Sipos Erzsébet

Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatának módosítása

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

1. A Mártírok, Eötvös, Ady utcák által határolt tömbben a szabályozás módosítása

A változtatással érintett terület a belvárosban a Mártírok, Eötvös és Ady utcák és az Ady Endre Általános Iskola és Gimnázium által közrezárt tömb területe.

Az iskola ingatlanától északra lévő hagyományos kisvárosias beépítésű terület a Mártírok utca felől az elmúlt évtizedek során átépült. Az átépítés a hagyományos telekszerkezetet megtartva földszint + 3 emelet magasságú társasházakkal történt, mely épületek közül a két utolsó északi szekció alacsonyabb, a második emelet felett térdfallal kialakított tetőtérrel zárul.

A tömb Ady utcai oldalán a helyi védett iskolaépület folytatásában 3 db földszint + 2 emelet magasságú társasházzal történt az átépítés, melyet követően északi irányban helyi védettséggel rendelkező, régi földszintes polgári lakóházak találhatóak. A tömb északkeleti sarkán ugyancsak helyi védettséggel rendelkező eklektikus középület, egykor óvodának épült, jelenleg igazgatási épület található. Az egyemeletes 8,5 méter párkánymagasságú épület déli irányban az Ady utcával párhuzamosan kialakult telke fallal határolt beépítetlen udvar, mely telekre a jelenlegi építési szabályoknak nem megfelelően rányílnak az Eötvös utca 18. számú épület udvari szárnyának ablakai.

A tömb északi szélén a saroképületként elhelyezett egyemeletes eklektikus ház mellett régi földszintes rossz állapotú épületek, valamint a tömb északnyugati sarkán a korábbi épület elbontásával kialakult foghíj található.

A hatályos szabályozás szerint a tömb egésze Lk-4 jelű kisvárosias lakóterületbe sorolt. A tömbben több helyi védett épület található az Ady utca mentén, a tömb északnyugati sarka kötelező építési vonallal és szabályozási vonallal érintett.

A zárt sorú beépítésű övezetekben a ZÉSZ az 5. § (12) bekezdés szerint korlátozza a telkek mélységi beépítését, melyből következik, hogy a 3194 hrsz-ú telekhez csatlakozó nagymélységű területen (Eötvös utca 18.) a kialakult beépítésnek megfelelően új épület nem helyezhető el.

Az önkormányzat a tömb északnyugati foghíjként kialakult illetve romos épületeket tartalmazó telkeinek fejlesztését, értékesítését készíti elő annak érdekében, hogy a jelenleg befejezetlen, rendezetlen ingatlanok átépítése lezáródjon. A fejlesztésbe bevont ingatlanok az Eötvös utca 18. (hrsz.: 3193), 20. (hrsz.: 3292/1 és 3292/2) és 22. (hrsz.: 3188) telkek, melyek összevonásával alakul ki a tervezett beruházási terület.

E terület kedvezőbb értékesíthetősége és beépíthetősége érdekében szükségessé vált a tömb jelenlegi szabályozásának módosítása úgy, hogy annak a Mártírok utca felőli övezeti besorolása - megengedett legnagyobb beépítési magassága - azonos legyen a vele szemközti, a Mártírok utca nyugati oldalán lévő területtel, valamint a Mártírok utca keleti oldalán kialakult beépítéssel.

A kedvezőbb beruházási lehetőség érdekében célszerű továbbá annak megteremtése, hogy az Eötvös utca 18. számú ingatlan déli irányba, a tömb belsejébe hosszan benyúló részén - a jelenlegi beépítésnek megfelelően - az önkormányzati intézmény telkére kitájolható épület elhelyezhető legyen.

Fenti indokok alapján javasolt a Kisfaludy, Eötvös, Ady és Mártírok utcák által határolt tömb területének 3 övezetre történő szétbontása. A tömb déli részén az iskola területének övezete változatlanul marad. Ugyancsak változatlanul, az Lk-4 jelű övezetben marad az Ady utca felőli telkek területe, míg a Mártírok valamint Eötvös utcai telkek a jelenlegi Lk-4 övezetből az Lk-6 jelű övezetbe kerülnek átsorolásra. A két kisvárosias lakóövezet közti övezethatár a tömbön belüli telekhatárok illetve az Eötvös utca 18. számú, 3193 hrsz-ú telek keleti, egyenes vonalú korrigált telekhatára.

Javasolt a tömb északkeleti saroktelkéből, a 3194 hrsz-ú telek területéből a jelenleg parkolóként szolgáló udvar területét közlekedési területként leválasztani az épület déli határoló falától 1 méterre. Az udvar közlekedési területként történő leválasztása lehetővé teszi a beruházási terület déli irányú, mély beépítését a kialakult beépítéshez hasonlóan, továbbá lehetővé teszi az új építés keleti irányú tájolását.

A 3188, 3192/1, 3192/2, 3193, 3190, 3191, 3197, 3198, 3201 és 3203 hrsz-ú telkek Lk-4 jelű övezetből Lk-6 jelű övezetbe kerülnek átsorolásra, melynek következtében az érintett telkekre vonatkozó homlokzat- és épületmagasság -12,5 illetve 7,5-10,5 méterről -14,5 illetve 9,0-12,5 méterre nő. E tervezett módosítás jelentős növekedést tesz lehetővé a beépítési magasságban, melynek korlátozása szükséges a tömb Eötvös utca felőli oldalán, valamint a 3194 hrsz.-ú telekből kialakított közlekedési terület irányába, úgy hogy a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság tekintetében a szabályozás megegyező maradjon a jelenleg hatályos szabályozással, azt továbbra is 12,5 méterben korlátozza. Ugyancsak szükséges a 3194 hrsz-ú telken kialakított közlekedési terület felől a beépítési magasság korlátozása annak érdekében, hogy a helyi védettségű épületek között az új beépítés városképi megjelenése elfogadható legyen.

Javasolt az övezet szabályozásában az alábbi korlátozások meghozatala:

| | <i>Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület</i> | <i>Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület</i> | <i>Beépítési mód</i> | <i>Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke</i> | <i>Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság</i> | <i>Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke</i> |
|-------------|---|---|----------------------|---|--|---|
| <i>Lk-6</i> | <i>20 m, 720 m²</i> | <i>kialakult</i> | <i>zárt sorú</i> | <i>50 (75)%⁽²⁾</i> | <i>Homlokzatmagasság: -14,5 m⁽⁴⁾ Épületmagasság: 9,0-12,5 m</i> | <i>20 %</i> |

⁽⁴⁾ Az Eötvös utca déli oldalán a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,5 méter. A 3194 hrsz.-ú közlekedési terület illetve Ady utca irányában a megengedett legnagyobb párkánymagasság 8 méter.

E módosítási pontot 2019. áprilisban a bizottságok már tárgyalták, mely során a Műszaki Bizottság a 38/2019. számú határozatában javasolta, hogy az Ady utca felőli zárt sorúsítás

lehetőségének vizsgálata érdekében a Főépítési Osztály részéről további egyeztetések történjenek mind a hivatalban, mind pedig a befektetőkkel.

Az egyeztetések során a felvetett kérdést több szempontból megvizsgálták.

Az Eötvös és Ady utca sarkán található volt óvoda épülete helyi építészeti értékvédelem alatt áll, mint ahogy a tőle délre lévő szomszédos épület is. E két épület olyan foghíjat fog közre, mely több, mint 120 éve része városunk szövetének, történelmének, így kimondható, hogy a két épület által közrefogott teresedés is épített örökségünk részét képezi.

A sarki épület déli homlokzata és annak nyílászárói a déli benapozás miatt szerves kapcsolatban állnak a telek déli részén található udvarral. Egy esetleges beépítéssel az udvar megszűnne, mely a hivatali épület fenti okokból adódó korlátozásán túl parkoló terület megszűnését is okozná. E megszűnő parkolóhelyek nem önkormányzati telken történő biztosítása vagyongazdálkodási szempontból vetne fel problémákat.

Fentiek alapján, valamint a város azon szándékát figyelembe véve, hogy e terület mihamarabbi, egy egységként történő rehabilitációja megtörténjen, az egyeztetések eredménye az áprilisban ismertetettel megegyező tartalmú módosítási szándék lett.

2. Helyi építési szabályzat – hátsókert szabályozásának módosítása

Az önkormányzat gazdasági társaság megkeresésére kezdeményezte a gazdasági rendeltetésű övezetek – ipari és a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetek - területén a hátsókertre vonatkozó szabályozás módosítását annak érdekében, hogy a telkek területén az építési hely bővítésével az épületek elhelyezése szabadabban történjen.

A város hatályos építési szabályzata a hátsókert mértékéről nem rendelkezik az OTÉK-tól eltérően, az arra vonatkozó szabályozás a magasabb szintű jogszabállyal szinkronban a következők szerint szól:

(8) A hátsókert legkisebb mélységét az övezetre vonatkozó normatív szabályozás állapítja meg. Ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor annak mélysége nem lehet kisebb

a) sem 6 m-nél,

b) sem az épület hátsókertre néző homlokzatmagasság mértékénél.

Az OTÉK 35.§ (4) bekezdése lehetőséget ad a hátsókert OTÉK-tól eltérő egyedi szabályozására a következők szerint:

(4) A hátsókert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:

- sem 6,0 m-nél,

- sem az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.

A hátsókert szabályozásának módosítására vonatkozó kérelem ipari gazdasági övezetre vonatkozik. Az önkormányzat kezdeményezését szakmailag támogatva a tervező az ipari gazdasági övezetek mellett a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek esetében is célszerűnek tartja a hátsókert mértékét úgy módosítani, hogy az új szabályozás szerint a létrejövő beépítés a hátsókerti szomszéd építési lehetőségét kedvezőtlenül ne befolyásolja. Gazdasági területek esetében a hátsókert a kertvárosi és falusias lakóterületekkel ellentétben nem növényzettel borított kert, a gazdasági területeken elhelyezésre kerülő zöldfelületek a lakótelkektől eltérően nem kötődnek a hátsókerthez. Gazdasági területek esetében épületek közti telepítési távolság biztosítása a területen elhelyezésre kerülő épületek rendeltetése miatt

nem releváns, ezért az épületek elhelyezését a hátsókert legkisebb mélységére vonatkozó szabályozás, valamint az országos tűzvédelmi szabályzat szerinti tűztávolság határozza meg.

A módosítást alátámasztó dokumentációnak része egy tűzvédelmi szakértői nyilatkozat, mely állást foglal arról, hogy a gazdasági területeken megvalósuló építmények jellemzően közepes kockázatúak, mely rendeltetésből következik, hogy az építmények közötti tűztávolság 8 méter. Ennél nagyobb tűztávolságot csak magas kockázatú építményeknél kell tartani, melyek előfordulása elenyésző. Azon esetekben, ha a magas kockázatú épületek elhelyezése során a szükséges tűztávolság nem biztosított, akkor az helyettesíthető az épület szerkezetének kérdéses irányba tűzfalal történő kialakításával.

A hatályos szabályozás a gazdasági területeken az épületmagasságokat kereskedelmi szolgáltató területek esetén 6,5 - 12,5 méterben, ipari övezetek esetén 10,5 - 18 méterben állapítja meg. A homlokzatmagasságok az épületmagasságokhoz képest 1,5 méterrel magasabbak, így lehetőség van a hátsókert irányába az épületmagassághoz képest magasabb homlokzatú, azaz nagyobb beépítési magasságú épület elhelyezésére is. A hátsókertre néző beépítési magasság növelésével párhuzamosan növelni kell a hátsókert mértékét, így az ipari telkek kihasználhatósága a telek olyan része irányába válik kedvezőtlennek, mely irányba megvalósuló épületek környezetükre nincsenek zavaró hatással.

Az ipari gazdasági övezetek esetében javasolt a hátsókert legkisebb mélységét a közepes kockázatú építmények tűztávolságának függvényében meghatározni, azaz a hátsókert legkisebb mélysége a közepes kockázatú épületek tűztávolságának felénél legyen nagyobb. Ebben az esetben a hátsókert legkisebb mélysége szerint elhelyezett épület nem lesz korlátozó hatással a hátsókerti telekszomszéd épület-elhelyezésére, hiszen a két épület által elhagyott hátsókert mélységének összege a tűztávolságot meghaladja. Így a tűztávolság az épület-elhelyezés során a hátsókert irányában nem lesz korlátozó hatással.

A hátsókert megengedett legkisebb mértékét javasolt a 6,5 - 10,5 méter megengedett legnagyobb épületmagassággal szabályozott övezetek esetében 4,5 méterben, a 12,5 méter megengedett legnagyobb épületmagassággal szabályozott övezetek esetében 5 méterben, az felett pedig 6 méterben határozza meg a szabályozás.

A tervezett módosítás a most hatályoshoz, illetve az OTÉK-ban foglalthoz képest az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságnál alacsonyabb épületek esetén sem jelent nagyobb korlátozást, hiszen a jelenlegi szabály szerint a hátsókert minimális mélysége 6 m, mely távolság az új szabályok szerint csak a 12,5 m-nél nagyobb épületmagasságú övezetek esetében áll fenn.

Fentiek alapján a helyi építési szabályzat 30. § (2) bekezdése és 31. § (5) bekezdése kiegészül az alábbiak szerint:

Kereskedelmi, szolgáltató övezet
30. §

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

| | Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület | Béépíthető legkisebb telekszélesség és terület | Béépítési mód | Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke | Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság | Oldalkert megengedett legkisebb mértéke | Hátsókert 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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. §

(5) Az ipari övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

| | Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület | Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület | Beépítési mód | Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke | Megengedett legnagyobb beépítési magasság | Hátsókert megengedett legkisebb mértéke | Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke |
|--------------|--|--|---------------|---|--|---|--|
| Gip-1 | 40 m, 5000 m ² | kialakult | szabadon álló | 40 % | Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾ | 4,5 m | 25 % ⁽²⁾ |
| Gip-2 | 40 m, 3000 m ² | kialakult | szabadon álló | 50 % | Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m ⁽¹⁾ | 5 m | 25 % ⁽²⁾ |
| Gip-3 | 40 m, 5000 m ² | kialakult | szabadon álló | 30 % | Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m ⁽¹⁾ | 5 m | 40 % ⁽²⁾ |
| Gip-4 | 30 m, 2000 m ² | kialakult | szabadon álló | 50 % | Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾ | 4,5 m | 25 % ⁽²⁾ |
| Gip-5 | 100 m, 10000 m ² | kialakult | szabadon álló | 40 % | Homlokzatmagasság: 20,0 m Épületmagasság: 18,0 m ⁽¹⁾ | 6 m | 25 % ⁽²⁾ |
| Gip-6 | 40 m, 3000 m ² | kialakult | szabadon álló | 60 % | Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m ⁽¹⁾ | 5 m | 25 % ⁽²⁾ |
| Gip-7 | 40 m, 3000 m ² | kialakult | szabadon álló | 60 % | Homlokzatmagasság: 18 m Épületmagasság: 16 m ⁽¹⁾ | 6 m | 25 % ⁽²⁾ |

⁽¹⁾ Műtárgyak és technológiai építmények magassága nem korlátozott.

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

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.18.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 32.§ (6) c) pontja alapján tárgyalásos eljárás-, valamint a Kormányrendelet 32. § (6a) d) pontja alapján állami főépítési eljárás keretei között történik, mivel Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a 41/2019. (III.07.) számú és a 62/2019.

(V.16.) számú határozataival a tervezési területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, illetve a ZÉSZ módosítással kapcsolatos előzetes döntést meghozta.

A tárgyalásos- és az állami főépítési eljárás esetén a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt a módosítást a partnerekkel véleményeztetni kell.

A Kormányrendelet 29/A. §-a és Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló 43/2017.(XII.18.) számú önkormányzati rendelete szerinti partnerségi egyeztetés az 1. módosítási pont vonatkozásában 2019. március 20-án lezárult, annak eredményét a Műszaki Bizottság 37/2019. számú határozatával, 9 igen egyhangú szavazattal elfogadta. A vonatkozó partnerségi egyeztetés jegyzőkönyve az előterjesztés 1. melléklete.

A 2. módosítási pontot illetően a településrendezési eszközök módosításának tervezetével kapcsolatos lakossági fórum 2019. május 24-én került megtartásra, résztvevő nem jelent meg. A partnerségi egyeztetési eljárás 2019. június 1-jén résztvevő nélkül lezárult.

A 2. módosítási pont vonatkozásában a Műszaki Bizottság átruházott hatáskörben 2019. június 4-én egyhangúlag, 11 igen szavazattal döntött a lakossági fórum (előterjesztés 2. melléklete) és a partnerségi egyeztetés jegyzőkönyveinek (előterjesztés 3. melléklete) megismeréséről és elfogadásáról. A vonatkozó 79/2019. számú Műszaki Bizottsági határozat az előterjesztés 4. melléklete.

A településrendezési eszközök módosításának véleményezési dokumentációját az állami főépítész részére megküldtük, amellyel kapcsolatban 2019. június 7-én megtartott egyeztető tárgyaláson a volt Ady óvoda telkére vonatkozóan az állami főépítész módosítást kért. Ennek megfelelően a záró dokumentáció módosításra kerül.

A módosítási pontokat tartalmazó zárodokumentáció (az előterjesztés 5. melléklete) nyomtatott formában a Közgyűlésen megtekinthető, az állami főépítész záró véleménye a közgyűlésen kerül ismertetésre.

A településszerkezeti terv leírását az előterjesztés 6. melléklete, a településszerkezeti tervlap részletet az előterjesztés 7. melléklete, a szabályozási tervlap részletet a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

A Műszaki Bizottság a 80/2019. számú határozatával az előterjesztést 10 igen szavazattal, 1 tartózkodással támogatta.

A Gazdasági Bizottság a 86/2019. számú határozatával az előterjesztést 8 igen szavazattal és 2 tartózkodás mellett támogatta.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 86/2019. számú határozatával 9 igen, egyhangú szavazattal - jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

Hatásvizsgálat

1. Társadalmi hatások

Az elszőlődött belvárosi terület helyén korszerű beépítés jöhet létre kedvezőbb lakókörnyezetet létrehozva.

2. Gazdasági hatások

A belvárosi ingatlanokon új fejlesztések valósulhatnak meg. A gazdasági területeken a beépítés feltételei kedvezőbbé válnak.

3. Környezeti hatások

A belvárosi területen a szabályozás jóváhagyásával kialakuló új beépítés rendezett környezetet eredményez.

4. Egészségi következmények

Egészséges lakókörnyezet kialakításának lehetősége jön létre.

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 is lehetnek.

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

A jogszabály alkalmazásához szükséges fenti feltételek rendelkezésre állnak.

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

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 2019. június 12-i hatállyal elfogadja Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének leírását az előterjesztés 6. melléklete, valamint a Településszerkezeti Tervét az előterjesztés 7. melléklete szerinti tartalommal.

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

Határidő: 2019. június 27.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2019. június 6.

Balaicz Zoltán
polgármester



Ügyiratszám: 236-14/2019.

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2019. március 21-én Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala hivatalos helyiségében

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

- Ady utca - Eötvös utca - Mártírok útja által határolt tömb északi részén
- Gébárti-tó körbejárhatósága érdekében a part menti területeken
- Míndszentyneumhoz kapcsolódó parkoló építés érdekében a Batthyány utca - Október 6. tér - Stadion által határolt területen

Jelen vannak:

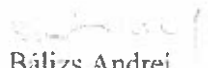
- Bálizs Andrej osztályvezető, főépítész
- Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens


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

A Rendelet 29. § szakasza, valamint Zalaegerszeg MJV Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló 43/2017. (XII.18.) számú önkormányzati rendelete által előírt partnerségi egyeztetés 2019. március 20-án lezárult.

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

Kmf


Bálizs Andrej
osztályvezető


Borsos-Kiss Edina
városrendezési szakreferens

Ügyiratszám: 287-12/2019.

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2019. május 27-én Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala hivatalos helyiségében

Tárgy: Lakossági fórum - Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközének módosítása –
- Zalaegerszeg, Alsóerdő, 24508/1 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb területére,
valamint
- a helyi építési szabályzat hátsókerttel kapcsolatos szabályozására vonatkozóan.

Lakossági fórum résztvevői:

- Agg Ferenc településtervező
- Bálizs Andrej osztályvezető, városi főépítész

Jegyzőkönyvet készítette: Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens

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

ZMJV Önkormányzata a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően 2019. május 24-én 17.00 órakor lakossági fórumot tartott a Zalaegerszeg Landorhegyi út 21. (Keresztury Dezső Városi Művelődési Központ) szám alatt.


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

Partnerségi egyeztetés keretében javaslat 2019. június 1-ig adható be.


Bálizs Andrej
osztályvezető



Kmf


Borsos-Kiss Edina
városrendezési szakreferens

Ügyiratszám: 287-14/2019.

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2019. június 3-án Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala hivatalos helyiségében

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

- Zalaegerszeg, Alsóerdő, 24508/1 hrsz-ú ingatlan tartalmazó tömb területére, valamint
- a helyi építési szabályzat hátsókerttel kapcsolatos szabályozására vonatkozóan.

Jelen vannak:

- Bálizs Andrej osztályvezető, főépítész
- Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens

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


A Rendelet 29. § szakasza, valamint Zalaegerszeg MJV Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló 43/2017. (XII.18.) számú önkormányzati rendelete által előírt partnerségi egyeztetés 2019. június 1-jén lezárult.

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

Kmf


Bálizs Andrej
osztályvezető




Borsos-Kiss Edina
városrendezési szakreferens

KIVONAT
ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSE
MŰSZAKI BIZOTTSÁG
2019. június 4-i ülésének jegyzőkönyvéből

3. A településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetését követő döntés meghozatala (csak bizottsági tárgyalásra)

79/2019. számú határozat

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése Műszaki Bizottsága egyhangúlag – 11 igen szavazattal Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete módosításának véleményezési szakaszában történt partnerségi egyeztetés jegyzőkönyveit megismerte és elfogadja.

A Műszaki Bizottság felkéri a polgármestert, hogy a határozat alapján a településrendezési eszköz végleges tervezetét küldje meg végső szakmai véleményezésre az állami főépítésznek, majd jóváhagyásra terjessze a közgyűlés elé.

Határidő: 2019. június 12.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Kmft.

Böjte Sándor Zsolt sk.
Műszaki Bizottság alelnöke

A kivonat hiteles:

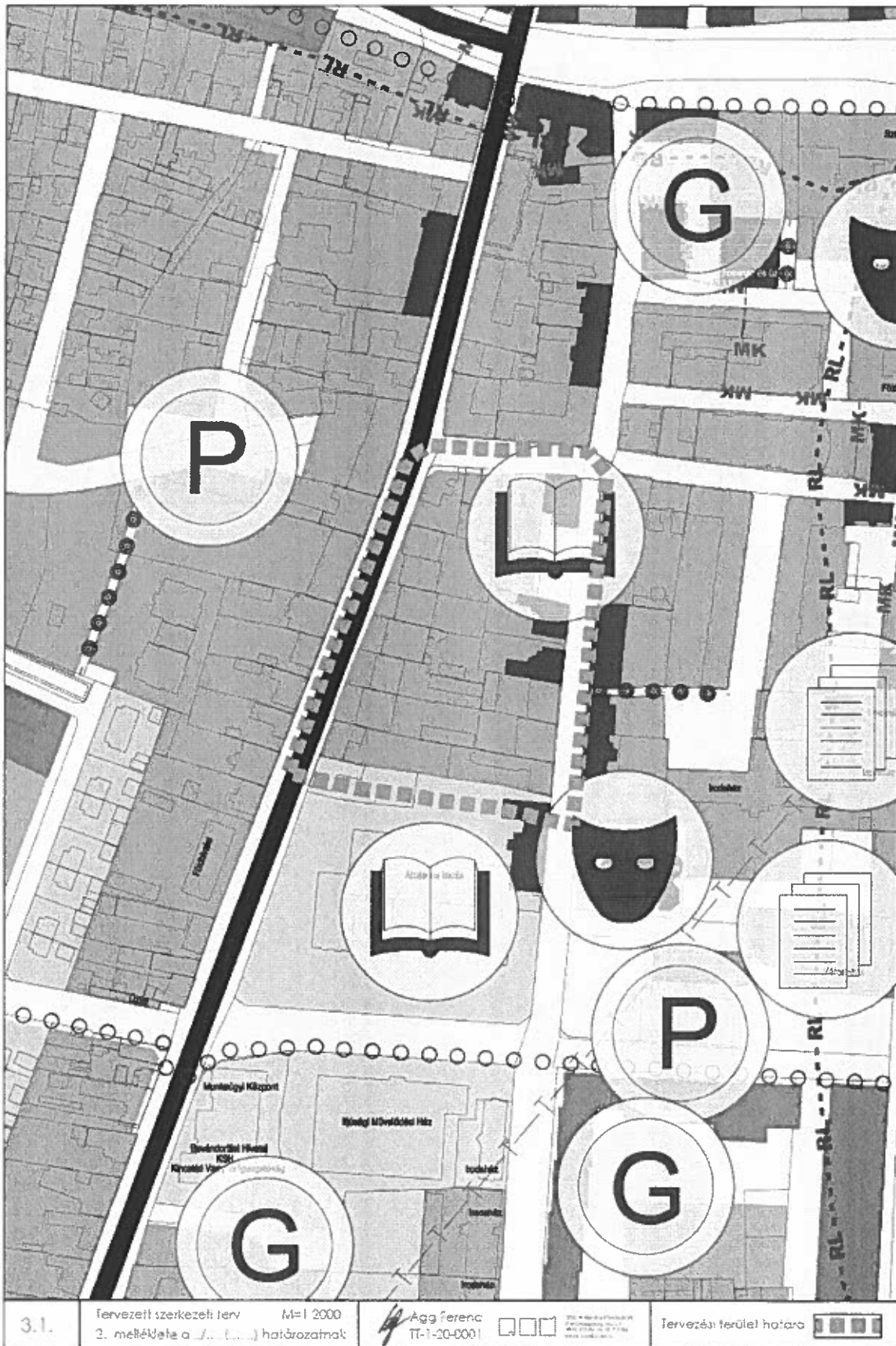


A településszerkezeti terv módosításának leírása:

1. A 3194 hrsz-ú telek déli része közlekedési területfelhasználásba kerül átsorolásra.
2. A településszerkezeti terv területfelhasználásának területi adatait tartalmazó táblázat az alábbi táblázatra módosul:

| Területfelhasználás | Hatályos Tervezett | |
|--|--------------------|---------|
| | ha | ha |
| Falusias lakóterület | 523.30 | 523.30 |
| Kertvárosias lakóterület | 853.94 | 853.94 |
| Kisvárosias lakóterület | 114.89 | 114.81 |
| Nagyvárosias lakóterület | 102.91 | 102.91 |
| Intézményterület vegyes | 104.50 | 104.54 |
| Településközpont vegyes | 61.24 | 61.24 |
| Ipari gazdasági terület | 453.29 | 453.29 |
| Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület | 322.03 | 322.03 |
| Általános gazdasági terület | 0.00 | 0.00 |
| Üdülőterület | 47.36 | 47.36 |
| Beépítésre szánt különleges terület | 423.45 | 423.45 |
| | | |
| Kötőpályás közlekedési terület | 81.15 | 81.15 |
| Közúti közlekedési terület | 813.84 | 813.89 |
| Légi közlekedési terület | 92.34 | 92.34 |
| Gazdasági erdőterület | 1788.92 | 1788.92 |
| Közjóléti erdőterület | 320.51 | 320.51 |
| Védelmi erdőterület | 252.02 | 252.02 |
| Általános mezőgazdasági terület | 2441.01 | 2441.01 |
| Kertes mezőgazdasági terület | 1069.15 | 1069.15 |
| Természetközeli terület | 31.32 | 31.32 |
| Vízgazdálkodási terület | 148.95 | 148.95 |
| Zöldterület (Zkk) | 27.92 | 27.92 |
| Zöldterület (Zkp) | 50.21 | 50.21 |
| Beépítésre nem szánt különleges terület | 122.19 | 122.19 |

az előterjesztés 7. melléklete



**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2019.(.....) önkormányzati rendelete
a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló
25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosításáról**

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

1. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016.(VII.07.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: ZÉSZ) 25.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

| | Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület | Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület | Beépítési mód | Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke | Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság | Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke |
|------|--|--|---------------|--|--|--|
| Lk-1 | 12 m, 400 m ² | kialakult | zárt sorú | 400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) ⁽¹⁾ | Homlokzatmagasság: -8,5 m Épületmagasság: -6,5 m ⁽³⁾ | 20 % |
| Lk-2 | 12 m, 400 m ² | kialakult | zárt sorú | 400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) ⁽¹⁾ | Homlokzatmagasság: -9,5 m Épületmagasság: 6,0-7,5 m | 20 % |
| Lk-3 | 25 m, 1100 m ² | kialakult | szabadon álló | 40 % | Homlokzatmagasság: -9,5 m Épületmagasság: 6,0-7,5 m | 30 % |
| Lk-4 | 20 m, 720 m ² | kialakult | zárt sorú | 50 (75)% ⁽²⁾ | Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: | 20 % |

| | | | | | | |
|------|------------------------------|-----------|---------------|-------------------------|---|------|
| | | | | | 7,5-10,5 m | |
| Lk-5 | 25 m, 1100 m ² | kialakult | szabadon álló | 40 % | Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m | 30 % |
| Lk-6 | 20 m, 720 m ² | kialakult | zárt sorú | 50 (75)% ⁽²⁾ | Homlokzatmagasság: -14,5 m ⁽⁴⁾ Épületmagasság: 9,0-12,5 m | 20 % |
| Lk-7 | 25 m, 1100 m ² | kialakult | szabadon álló | 50 % | Homlokzatmagasság: -14,5 m Épületmagasság: 9,0-12,5 m | 20 % |

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

(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%.

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

(4) Az Eötvös utca déli oldalán a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,5 méter. A 3194 hrsz.-ú közlekedési terület illetve Ady utca irányában a megengedett legnagyobb párkánymagasság 8 méter.”

2. §

A ZÉSZ 30.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

| | Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület | Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület | Beépítési mód | Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke | Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság | Oldalkert megengedett legkisebb mértéke | Hátókerth megengedett legkisebb mértéke | Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke |
|--------|--|--|---------------|---|--|---|---|--|
| Gksz-1 | nem szabályozott | kialakult | zárt sorú | 60 % | Homlokzatmagasság: -7,5 m Épületmagasság: -6,5 m | - | 4,5 m | 20 % ⁽²⁾ |
| Gksz-2 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 30 m, 3000 m ² | kialakult | oldalhatár on álló | 40 % | Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m ⁽¹⁾ | 8,0 m | 4,5 m | 20 % ⁽²⁾ |
| Gksz-8 | 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 | oldalhatár on 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.”

3. §

A ZÉSZ 31.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az ipari övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

| | Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület | Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület | Beépítési mód | Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke | Megengedett legnagyobb beépítési magasság | Hátsókert megengedett legkisebb mértéke | Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke |
|-------|--|--|---------------|---|--|---|--|
| Gip-1 | 40 m, 5000 m ² | kialakult | szabadon álló | 40 % | Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾ | 4,5 m | 25 % ⁽²⁾ |
| Gip-2 | 40 m, 3000 m ² | kialakult | szabadon álló | 50 % | Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m ⁽¹⁾ | 5 m | 25 % ⁽²⁾ |
| Gip-3 | 40 m, 5000 m ² | kialakult | szabadon álló | 30 % | Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m ⁽¹⁾ | 5 m | 40 % ⁽²⁾ |
| Gip-4 | 30 m, 2000 m ² | kialakult | szabadon álló | 50 % | Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾ | 4,5 m | 25 % ⁽²⁾ |

| | | | | | | | |
|--------------|--------------------------------|-----------|---------------|------|--|-----|---------------------|
| Gip-5 | 100 m, 10000 m ² | kialakult | szabadon álló | 40 % | Homlokzatmagasság: 20,0 m Épületmagasság: 18,0 m ⁽¹⁾ | 6 m | 25 % ⁽²⁾ |
| Gip-6 | 40 m, 3000 m ² | kialakult | szabadon álló | 60 % | Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m ⁽¹⁾ | 5 m | 25 % ⁽²⁾ |
| Gip-7 | 40 m, 3000 m ² | kialakult | szabadon álló | 60 % | Homlokzatmagasság: 18 m Épületmagasság: 16 m ⁽¹⁾ | 6 m | 25 % ⁽²⁾ |

⁽¹⁾ Műtárgyak és technológiai építmények magassága nem korlátozott.

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

4. §

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

5. §

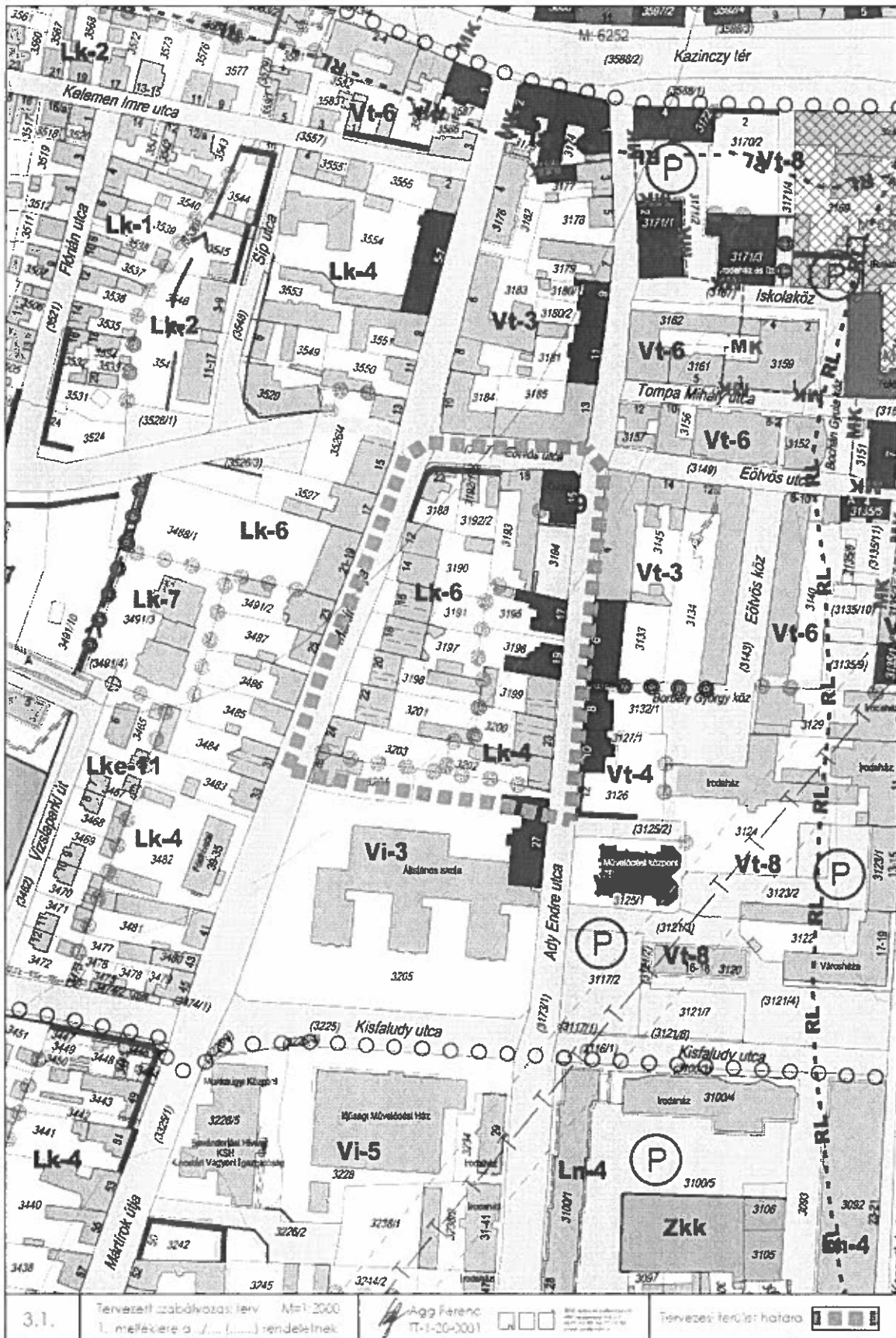
(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

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

Balaicz Zoltán
polgármester

Dr. Kovács Gábor
címzetes főjegyző

1. melléklet a .../...2019.(...) önkormányzati rendelethez



Indokolás

1. §-hoz

Az önkormányzat az Ady utca - Eötvös utca - Mártírok utca - Kisfaludy utca által határolt tömb északnyugati telkeinek fejlesztését, értékesítését készíti elő annak érdekében, hogy a jelenlegi rendezetlen állapot felszámolásra kerüljön.

A tervezett módosítás jelentős növekedést tesz lehetővé a beépítési magasságban, melynek korlátozása szükséges a tömb Eötvös utca felőli oldalán úgy, hogy a megengedett legnagyobb homlokzatmagasságot e területen 12,5 méterben korlátozza. Ugyancsak szükséges a 3194 hrsz-ú telken kialakított közlekedési terület felől a beépítési magasság korlátozása annak érdekében, hogy a helyi védettségű épületek között az új beépítés városképi megjelenése elfogadható legyen.

Fentiek alapján a kisvárosias lakóövezetekre vonatkozó építési előírások kiegészítésre kerülnek.

2. §-hoz

Az önkormányzat kezdeményezte a gazdasági rendeltetésű övezetek – ipari és a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetek - területén a hátsókertre vonatkozó szabályozás módosítását annak érdekében, hogy a telkek területén az építési hely bővítésével az épületek elhelyezése szabadabban történjen.

Az OTÉK 35.§ (4) bekezdése lehetőséget ad a hátsókert OTÉK-tól eltérő egyedi szabályozására.

Gazdasági területek esetében az épületek elhelyezését a hátsókert legkisebb mélységére vonatkozó szabályozás, valamint az országos tűzvédelmi szabályzat szerinti tűztávolság határozza meg.

A gazdasági övezetek esetében javasolt a hátsókert legkisebb mélységét a közepes kockázatú építmények tűztávolságának függvényében meghatározni, azaz a hátsókert legkisebb mélysége a közepes kockázatú épületek tűztávolságának felénél legyen nagyobb. Ebben az esetben a hátsókert legkisebb mélysége szerint elhelyezett épület nem lesz korlátozó hatással a hátsókerti telekszomszéd épület-elhelyezésére, hiszen a két épület által elhagyott hátsókert mélységének összege a tűztávolságot meghaladja. Így a tűztávolság az épület-elhelyezés során a hátsókert irányában nem lesz korlátozó hatással.

A kereskedelmi, szolgáltató területekre vonatkozó építési szabályok a hátsókert megengedett legkisebb mértékére vonatkozó előírásokkal kiegészítésre kerülnek.

3. §-hoz

Az önkormányzat kezdeményezte a gazdasági rendeltetésű övezetek – ipari és a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetek - területén a hátsókertre vonatkozó szabályozás módosítását annak érdekében, hogy a telkek területén az építési hely bővítésével az épületek elhelyezése szabadabban történjen.

Az OTÉK 35.§ (4) bekezdése lehetőséget ad a hátsókert OTÉK-tól eltérő egyedi szabályozására.

Gazdasági területek esetében az épületek elhelyezését a hátsókert legkisebb mélységére vonatkozó szabályozás, valamint az országos tűzvédelmi szabályzat szerinti tűztávolság határozza meg.

A gazdasági övezetek esetében javasolt a hátsókert legkisebb mélységét a közepes kockázatú építmények tűztávolságának függvényében meghatározni, azaz a hátsókert legkisebb mélysége a közepes kockázatú épületek tűztávolságának felénél legyen nagyobb. Ebben az esetben a hátsókert legkisebb mélysége szerint elhelyezett épület nem lesz korlátozó hatással a hátsókeri telekszomszéd épület-elhelyezésére, hiszen a két épület által elhagyott hátsókert mélységének összege a tűztávolságot meghaladja. Így a tűztávolság az épület-elhelyezés során a hátsókert irányában nem lesz korlátozó hatással.

Az ipari területekre vonatkozó építési szabályok a hátsókert megengedett legkisebb mértékére vonatkozó előírásokkal kiegészítésre kerülnek.

4. §-hoz

A szabályozási terv a beruházások megvalósítása érdekében módosul.

5. §-hoz

Hatályba léptető, deregulációs rendelkezést és szabályozási átmenetet tartalmaz.