

**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. december 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
Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens

Egyeztetve:

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

Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte: Önkormányzati Osztály
dr. Sípos 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: ZESZ), valamint a 137/2016. (VII.06.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének módosítása folyamatban van.

I. Zalaegerszegen a Göcseji Falumúzeum fejlesztése folyamatban van. Magyarország Kormánya az 1711/2016. (XII.5.) Korm. határozatban mintegy 1.5 MdFt forrást biztosított a központi költségvetésből megvalósuló projektelemekre.

Az MNV Zrt. és a Beruházási Ügynökség (továbbiakban: BEÜ) az Önkormányzattal és a Göcseji Falumúzeummal szoros együttműködésben koordinálja a Projekt megvalósítását. Emellett a Göcseji Falumúzeum fejlesztésére 2016 őszén Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata is sikeresen pályázott a Területi Operatív Program forrására. A TOP 6.1.4-15-ZL1-2016-00002 azonosítószámú, Zalaegerszegi Göcseji Falumúzeum Fejlesztése tárgyú Támogatási Szerződés keretében megvalósuló projekt elemekre az Önkormányzat mintegy 150 mFt támogatást nyert.

A fejlesztési terveket készítő Masszi Építész Iroda Kft-től önkormányzatunk a fejlesztési kiviteli terv részeként megkapta a tervezett áttekintő helyszínrajzot (a helyszínrajz részlete az előterjesztés 1. melléklete), melyen látható, hogy a Falumúzeum területe a fejlesztés eredményeként több területrésszel is bővülni fog.

E területbővítések közül a Falumúzeum 6555/1 hrsz-ú telkétől keletre található 0548/1 hrsz-ú ingatlan érintő bővítés a közelmúltban megtörtént, a telekhez a tőle északra lévő, 0548/5 hrsz-ú ingatlanból 4992 m² nagyságú területrész került határrendezésre.

A tervek szerint a létrejött új 0548/1 hrsz-ú telek a belterületbe vonást követően a 6555/1-hrsz-ú ingatlannal összevonásra kerül, annak érdekében, hogy az így kialakult építési telek építési engedélyt kapjon.

A tervezett összevonás telekalakítási eljárása során a kijelölt építéshatóság, mint szakhatóság vizsgálja a településrendezési eszközöknek való megfelelést.

A hatályos szabályozási terv szerint a Falumúzeum 6555/1 hrsz-ú területe, valamint a még nem bővített 0548/1 hrsz-ú telek K-szm jelű különleges szabadtéri múzeum területe, beépítésre szánt terület, míg a 0548/5 hrsz-ú ingatlan Ek jelű közjóléti erdő övezete, beépítésre nem szánt terület, valamint K-szm jelű különleges szabadtéri múzeum területe, beépítésre szánt terület övezetébe sorolt. (előterjesztés 2. melléklete)

Az előterjesztés 3. mellékletében látható, hogy a 0548/1 hrsz-ú ingatlan északi irányú bővítése során létrejött új északi telekhatár a szabályozási terven jelölt övezethatártól kis mértékben eltér.

Annak érdekében, hogy a múzeumfejlesztéssel érintett, bővített területű 0548/1 hrsz-ú telek északi telekhatára és a szabályozási terv szerinti övezethatár szinkronba kerüljön, ezáltal a későbbi, tervezett építési telek létrejöhesse, a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

A módosítás eredményeként a beépítésre nem szánt, Ek jelű közjóléti erdő övezet és a beépítésre szánt, K-szm jelű különleges szabadtéri múzeum terület között húzódó övezethatár korrekcióra kerül, az a 0548/1 hrsz-ú telek északi telekhatárát követve kerül meghatározásra.

A tervezési munka során problémaként merült fel, hogy az övezethatár változással érintett területet a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrt) szerinti térségi övezetek közül érinti az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, melynek határa a 0548/1 hrsz-ú telek déli határán húzódik. (előterjesztés 3. melléklete)

A MaTrt 26. § (2) bekezdése a következőt határozza meg:

"(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja."

Fenti jogszabályi előírás értelmében a tervezett övezethatár-módosítás nem hajtható végre, mert annak eredményeként 19,81 m²-es és 35,26 m²-es területrészt új beépítésre szánt területként kerül lehatárolásra (Ek jelű közjóléti erdő övezetből, beépítésre nem szánt területből K-szm jelű különleges szabadtéri múzeum, beépítésre szánt területbe kerül).

A MaTrt - a térségi övezetek lehatárolását szabályozó előírásai között - lehetőséget biztosít a településrendezési terv készítése során a térségi övezet változtatására, abban az esetben, ha ezzel az illetékes államigazgatási szerv egyetért.

Fentiek alapján a MaTrt 23.§ (2) bekezdésére hivatkozva Osztályunk felvette a kapcsolatot a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósággal és kezdeményezte az ökológiai folyosó övezetének határmódosítását, kérelmezve a kérdéses terület ökológiai hálózat általi érintettségének megszüntetését.

"(2) A településrendezési eszközök készítésénél a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak - az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott - illetékes államigazgatási szervek egyetértése esetén változtathatók meg, kivéve a 22. § szerinti esetet. Ha az illetékes államigazgatási szervnek a térségi övezet lehatárolására vonatkozó adatszolgáltatása eltér az OTrT-ben, a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti rendeletében, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott övezeti lehatárolástól, a településrendezési eszköz készítése során a települési önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető, kivéve, ha az jogszabályba ütközik."

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság 5806-2/2019. ügyiratszámú levelében (előterjesztés 4. számú melléklete) hozzájárult a kért ökológiai folyosó módosításhoz, így az övezethatár módosítás végrehajtható.

A településszerkezeti terv leírását az előterjesztés 5. melléklete, a településszerkezeti tervlap részletet az előterjesztés 6. melléklete, a szabályozási tervlap részletet a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

II. Az építési szabályzat módosítása- szabályozási előírások pontosítása

Az elmúlt időszakban az építéshatósági gyakorlat során a ZÉSZ előírásaival kapcsolatban több esetben felmerült azok pontosításának, illetve módosításának szükségessége.

II/1. Főépítmény elhelyezésére vonatkozó előírások

Az építés általános szabályairól szóló 5. § (5) és (6) bekezdése rendelkezik a főépítmény elhelyezésére vonatkozó előírásokról.

A hatályos rendelkezések a következők:

„5. §(5) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni

a) a szabályozási tervben jelölt építési sáv esetén a 34. § (4) bekezdésben és a 35. § (7) bekezdésben meghatározott területek kivételével az építési sáv területén belül az oldal- és hátsókert általános szabályainak megtartásával,

b) építési sáv jelöléssel nem rendelkező övezetek esetében pedig az elő-, oldal- és hátsókert általános szabályainak megtartásával kialakuló építési hely területén lehet.

Az így lehatárolt területen építési hely az övezet szabályozásában meghatározott beépíthető legkisebb telekszélességgel rendelkező terület.

(6) Az övezetek és építési övezetek területén az adott telek rendeltetését meghatározó új főépítményt elhelyezni

a) építési vonallal szabályozott telkek esetében úgy lehet, hogy az építmény domináns építészeti határoló fala térfalat meghatározóan e vonalat érintve helyezkedjen el,

b) előkert méretével szabályozott közterület felől a szabályozási terven feltüntetett előkert megtartásával,

c) építési vonallal és előkert méretével nem szabályozott területek esetében illeszkedve a környezet beépítéséhez, vagy kialakult környezet hiányában a szabályozási tervben egyéb módon nem szabályozott helyeken az OTÉK-ban meghatározott mértékben lehet.”

Az (5) bekezdés átfogóan, míg a (6) bekezdés az előkertre vonatkozóan fogalmaz meg előírásokat. Az (5) bekezdésben az oldal- és hátsókert szabályozásának meghatározásánál az „általános” megfogalmazás helyett javasolt az OTÉK szabályaira vonatkozó utalást szerepeltetni.

A szabályozás az előkert mértékét a (6) bekezdés szerint, különbözőképpen állapítja meg, mely, OTÉK-tól eltérő egyedi szabályozás (5) bekezdésben történő részletezése nem javasolt, annak jogszabályi helyére való utalás kerül a módosított előírásba. A (6) bekezdés c) pontban az OTÉK-ra való utalás helyett az 5 m-es előírás szerepeltetése javasolt.

A módosítási javaslat a következő:

„5.§ (5) Az övezetek és építési övezetek területén-főépítményt elhelyezni

a) a szabályozási tervben jelölt építési sáv esetén a 34. § (4) bekezdésben és a 35. § (7) bekezdésben meghatározott területek kivételével az építési sáv területén belül az oldal- és hátsókert általános szabályainak megtartásával,

*b) építési sáv jelöléssel nem rendelkező övezetek esetében **pedig e szakasz (6) bekezdése szerinti előkert, továbbá az oldal- és hátsókert általános OTÉK-ban meghatározott szabályainak megtartásával kialakuló építési hely területén lehet.***

Az így lehatárolt területen építési hely az övezet szabályozásában meghatározott beépíthető legkisebb telekszélességgel rendelkező terület.

(6) Az övezetek és építési övezetek területén az adott telek rendeltetését meghatározó új főépítményt elhelyezni

a) építési vonallal szabályozott telkek esetében úgy lehet, hogy az építmény domináns építészeti határoló fala térfalat meghatározóan e vonalat érintve helyezkedjen el,

b) előkert méretével szabályozott közterület felől a szabályozási terven feltüntetett előkert megtartásával,

c) építési vonallal és előkert méretével nem szabályozott területek esetében illeszkedve a környezet beépítéséhez, vagy kialakult környezet hiányában a szabályozási tervben egyéb módon nem szabályozott helyeken ~~az OTÉK-ban meghatározott mértékben~~ 5 méteres előkert megtartásával lehet.”

II/2. Elő- és oldalkert területén elhelyezhető építmények szabályozása - kertvárosias- és falusias lakóövezet területén

A kertvárosias- és falusias lakóövezetekről szóló 26. és 27. §-okban megfogalmazott, elő- és oldalkertben elhelyezhető építmények meghatározása pontosításra szorul.

A hatályos szabályozás előírásai a következők:

„26.§ (3) A kertvárosias lakóövezetekben az előkert területén elhelyezhető az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl

a) 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) terepszint alatti építmény.

(4) A kertvárosias lakóövezetekben az elő és oldalkert területén a (3) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.”

„27.§ (2) A falusias lakóövezetekben az előkert területén elhelyezhető az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl

a) 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) terepszint alatti építmény.

(3) A falusias lakóövezetekben az elő és oldalkert területén a (2) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.”

A kertvárosias- és falusias lakóterületen a rendelet a szabályozás eredeti szándékával ellentétesen 2019.01.15-től lehetővé tette az oldalkertben lábon álló nyitott szín, gépjármű tároló elhelyezését elépítve az épületek közötti tűzszakaszt. E lehetőség megszüntetése az épületek közötti tűztávolság megtartása, valamint az oldalhatáros építési módban elhelyezhető ablakok védelme érdekében szükséges. Javasolt az előkertben a hulladéktároló elhelyezhetősége mellett a kapuépítmény elhelyezhetőségét is rendeletbe foglalni, továbbá az oldalkertben a hulladéktároló elhelyezhetőségét megtartani.

Fentiek alapján a tervezett módosítás a következő:

„26.§ (3) A kertvárosias lakóövezetekben az előkert területén elhelyezhető az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl

a) 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. a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nem nagyobb tető, hulladéktároló és kapuépítmény elhelyezhető.~~

b) terepszint alatti építmény.

(4) A kertvárosias lakóövezetekben az ~~elő- és oldalkert területén a (3) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló kivételével~~ egyéb tároló építmény nem helyezhető el.”

„27. § (2) A falusias lakóövezetekben az előkert területén elhelyezhető az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl

a) 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. a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nem nagyobb tető, hulladéktároló és kapuépítmény elhelyezhető.~~

b) terepszint alatti építmény.

(3) A falusias lakóövezetekben az ~~elő- és oldalkert területén a (2) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló kivételével~~ egyéb tároló építmény nem helyezhető el.”

II/3. Építési vonal megnevezés pontosítása- hibajavítás

Az építési szabályzat jelenleg ugyanarra a szabályozási elemre párhuzamosan használja a „kötelező építési vonal” és „építési vonal” kifejezést. Korábban a ZÉSZ szabályozási elemei között „kötelező” és „irányadó” építési vonal is szerepelt, de a „kötelező” előtag létjogosultsága az „irányadó építési vonal” fogalmának építési szabályzathoz való kivezetésekor megszűnt.

A szabályozási terv jelmagyarázata helyesen az „építési vonal” elnevezést tartalmazza. A „kötelező építési vonal” a telekalakítás általános szabályairól szóló 4. § (10) bekezdésében hibásan szerepel.

„4.§ (10) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telkek megengedett legkisebb szélességét

a) a szabályozási tervben meghatározott kötelező építési vonal esetén e vonalon és attól a telek belseje felé mért 20 m-es sávban,

b) kötelező építési vonal hiánya esetén az építési hely területén bármely, a telek belseje felé mért 20 m-es sávban

kell biztosítani.”

Javasoljuk a bekezdésből a „kötelező” szavak törlését az alábbiak szerint:

„4.§ (10) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telkek megengedett legkisebb szélességét

a) a szabályozási tervben meghatározott ~~kötelező~~ építési vonal esetén e vonalon és attól a telek belseje felé mért 20 m-es sávban,

b) ~~kötelező~~ építési vonal hiánya esetén az építési hely területén bármely, a telek belseje felé mért 20 m-es sávban

kell biztosítani.”

II/4. Má jelű általános mezőgazdasági területek szabályozás- hibajavítás

Az általános mezőgazdasági területről szóló 36/B. § (4) bekezdésében hibásan szerepel a „telekalakítás szabályai” rész, ugyanis a normatív előírásokat tartalmazó táblázat telekalakítási szabályokat nem rögzít.

„36/B.§ (4) Az „Má” jelű általános mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Beépíthető legkisebb telekterület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke		Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			Lakóépülettel beépíthető	összesen beépíthető	gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén
Má-1	7500 m ²	szabadon álló	Meglévő bővítése esetén 1,5 %	3 %	Homlokzat magasság: 8,5 m Épület magasság: 7,5 m	Meglévő bővítése esetén Homlokzat magasság: 6,5 Épület magasság: 5 m
Má-2	6 000 m ²	szabadon álló	1,5 %	3 %	Homlokzat magasság: 8,5 m Épület magasság: 7,5 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
Birtokközpont	1 ha	szabadon álló	20 %		Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾	
Má-3	5 ha	szabadon álló	0,5%		Homlokzatmagasság: 5,0 m Épületmagasság: 4,0 m	

(1): Műtárgyak magassága nem korlátozott”

Javasoljuk a (4) bekezdés táblázat előtti részének módosítását az alábbiak szerint:

„36/B.§ (4) Az „Má” jelű általános mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Beépíthető legkisebb telekterület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke		Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			lakóépülettel beépíthető	összesen beépíthető	gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén
Má-1	7500 m ²	szabadon álló	Meglévő bővítése esetén 1,5 %	3 %	Homlokzat magasság: 8,5 m Épület magasság: 7,5 m	Meglévő bővítése esetén Homlokzat magasság: 6,5 Épület magasság: 5 m
Má-2	6 000 m ²	szabadon álló	1,5 %	3 %	Homlokzat magasság: 8,5 m Épület magasság: 7,5 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
Birtok-központ	1 ha	szabadon álló	20 %		Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾	
Má-3	5 ha	szabadon álló	0,5%		Homlokzatmagasság: 5,0 m Épületmagasság: 4,0 m	

(1): Műtárgyak magassága nem korlátozott”

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

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a Göcseji Falumúzeum területét illető módosítás vonatkozásában a Kormányrendelet 32.§ (6) c) pontja alapján tárgyalásos eljárás keretei között történik, mivel Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a 163/2019. (XI.21.)/II. számú határozatával a tervezési területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, illetve a ZÉSZ módosítással kapcsolatos előzetes döntést meghozta.

Az építési szabályzat módosítása vonatkozásában a Kormányrendelet 32.§ (6a) szakasza lehetőséget biztosít arra, hogy a településrendezési eszköz módosításának egyeztetése állami főépítési eljárás szerint történjen, ha az építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása. A településrendezési eszköz - jelen esetben a helyi építési szabályzat - módosításához a Közgyűlés előzetes döntése ebben az esetben is szükséges, mely döntést Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a 163/2019. (XI.21.)/III. számú határozatával meghozta.

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

A Kormányrendelet 29/A. §-a és Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló 43/2017.(XII.18.) számú önkormányzati rendelete szerint partnerségi egyeztetés folyamatban van.

A településrendezési eszközök módosításának tervezetével kapcsolatos lakossági fórum 2019. november 22-én került megtartásra, a megadott témával kapcsolatban résztvevő nem jelent meg. A partnerségi egyeztetés a partnerségi egyeztetés szabályai szerint 2019. november 30-án lezárult.

A Műszaki Bizottság átruházott hatáskörben a 158/2019. számú határozatával döntött a lakossági fórum (előterjesztés 7. melléklete) és a partnerségi egyeztetés jegyzőkönyveinek megismeréséről és elfogadásáról.

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

A módosítási pontokat tartalmazó véleményezési dokumentáció (az előterjesztés 8. melléklete) terjedelmi okokból digitális formátumban kerül kiküldésre, nyomtatott formában a Főépítési Osztályon megtekinthető.

A Műszaki Bizottság az előterjesztést a 159/2019. számú határozattal egyhangúlag – 13 igen szavazattal – támogatta.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonynyilatkozatot Ellenőrző Bizottság az előterjesztést megtárgyalta és a 174/2019. számú határozatával 11 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

A Gazdasági Bizottság az előterjesztést a 179/2019. számú határozatával 14 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Hatásvizsgálat

1. Társadalmi hatások

A szabályozási terv módosításával újabb turisztikai és kulturális célú beruházás megvalósítása válik lehetővé.

2. Gazdasági hatások

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

3. Környezeti hatások

A szabályozás jóváhagyásával kialakuló fejlesztések rendezetté teszik környezetünket, a természeti értékek figyelembevétele, és óvása mellett.

4. Egészségi következmények

A szabadidős tevékenységek kibővítésének lehetőségével az egészségre pozitív hatást gyakorol az új szabályozás.

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, kulturális és társadalmi hatásai is lehetnek.

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

A jogszabály alkalmazásához szükséges fenti feltételek rendelkezésre állnak.

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

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közlönyében való megjelentetését követő napi hatállyal elfogadja Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének leírását az előterjesztés 4. melléklete, valamint a Településszerkezeti Tervét az előterjesztés 5. melléklete szerinti tartalommal.

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

Határidő: hatályosulást követő 15. nap

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2019. december 6.

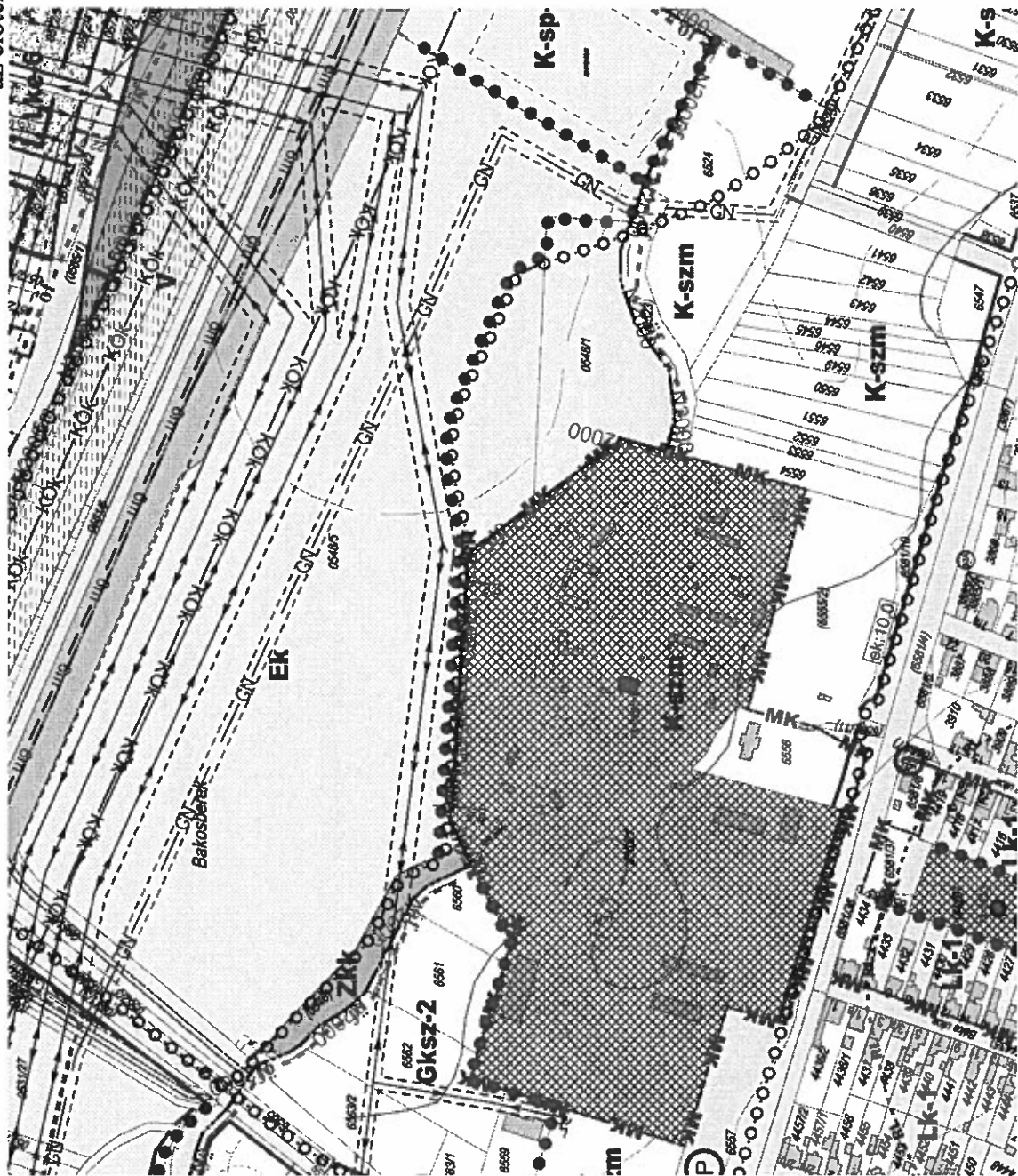

Balaicz Zoltán
polgármester

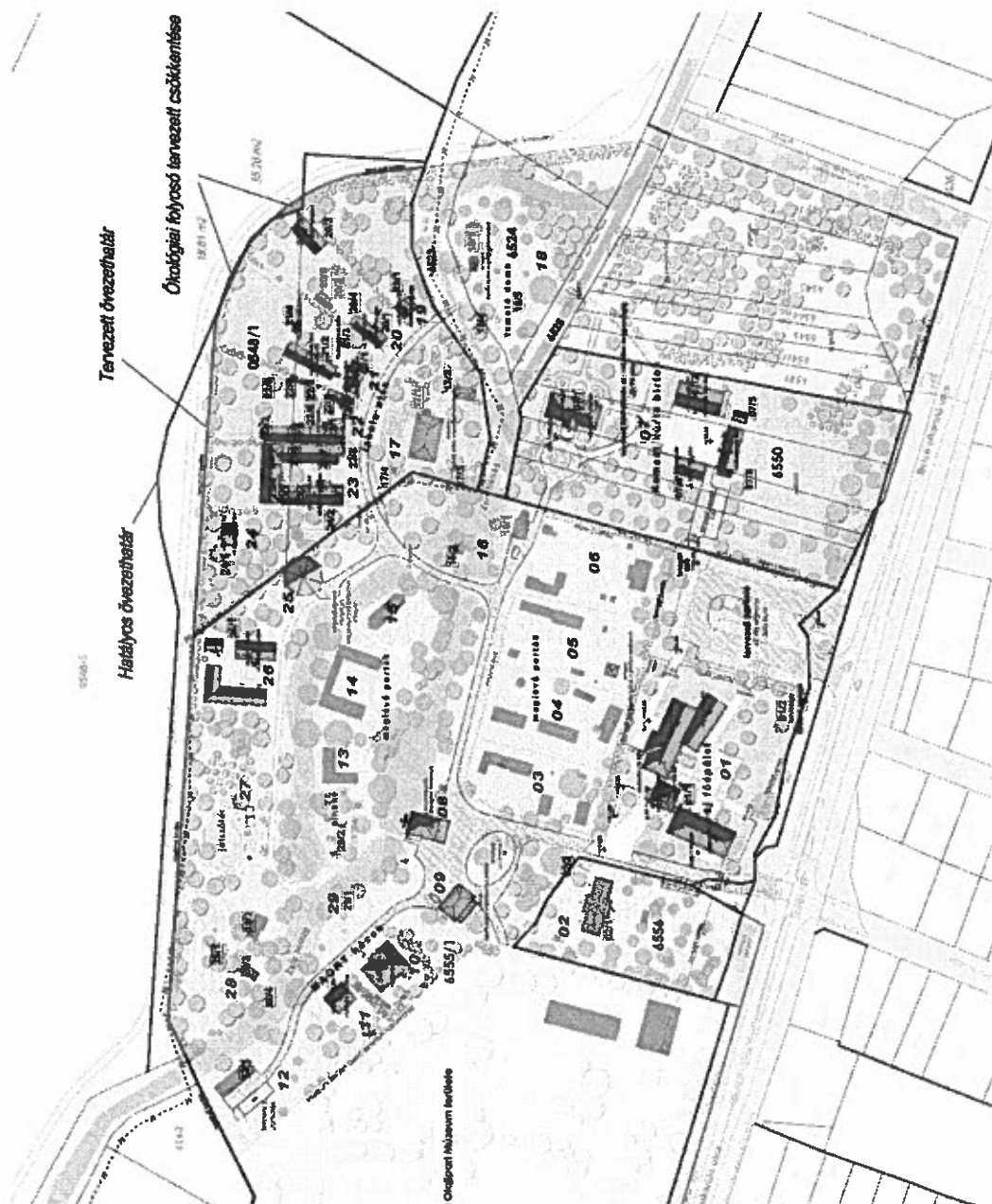


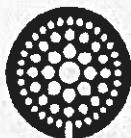
az előterjesztés 1. melléklete



az előterjesztés 2. melléklete







Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

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

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Ügyiratszám: **5800** -2/2019
Ügyintézőnk: Bublics Tamásné ☎ 30/887-6803
Ügyintézőjük: Borsos-Kiss Edina

Tárgy: Az országos ökológiai hálózat övezethatárának módosítása iránti kérelem a Gőcseji Falumúzeum fejlesztetősége érdekében
Melléklet: Zeg_NOH_20191122.zip
Hív. szám: -

Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala
Főépítési osztály

Bállizs Andrej
Főépítész

8901 Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.

Tisztelt Főépítész Úr!

Az Igazgatóságunkhoz e-mailen 2019.11.20-án érkezett megkereső levelükre a következő választ adjuk az országos ökológiai hálózat övezethatárának módosítása iránti kérelmükkel kapcsolatban:

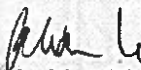
A 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (*továbbiakban MaTrT*) 23.§ (2) értelmében Igazgatóságunk hozzájárul a mellékletben megküldött lehatárolás szerint a Gőcseji Falumúzeum fejlesztésére elnyert projekt megvalósíthatósága érdekében a jelenleg hatályos országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének módosításához. Kérjük, hogy az övezeti határ módosítását a településrendezési eszközökben ez alapján legyenek szívesek átvezetni.

Levelünk mellékleteként a Zalaegerszeg MJV közigazgatási területére vonatkozó országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének módosítását digitális formában megküldtük a kissedina@ph.zalaegerszeg.hu e-mail címre. (Zeg_NOH_20191122.zip).

Csopak, 2019. november 22.

Tisztelettel:




Puskás Zoltán
Igazgató

1. Címzett – e-mail: kissedina@ph.zalaegerszeg.hu
2. Irattár

A településszerkezeti terv módosításának leírása:

1. A 0548/1 és 0548/5 hrsz.-ú telkeken az 'Ek' jelű közjóléti erdő területfelhasználás és a 'K-szm' jelű különleges beépítésre szánt szabadtéri múzeum területfelhasználás határa a 2. számú mellékletben ábrázoltak szerint módosul.
2. Az ökológiai folyosó 0548/1 és 0548/5 hrsz.-ú telkek egy részéről törlésre kerül a 2. számú mellékletben ábrázoltak szerint.
3. A településszerkezeti terv területfelhasználásának területi adatait tartalmazó táblázat az alábbi táblázatra módosul:

	Hatályos	Tervezett
	ha	ha
Területfelhasználás		
Falusias lakóterület	523.3	523.3
Kertvárosias lakóterület	854.65	854.65
Kisvárosias lakóterület	114.48	114.48
Nagyvárosias lakóterület	103.01	103.01
Intézményterület vegyes	104.53	104.53
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	0
Üdülőterület	47.36	47.36
Beépítésre szánt különleges terület	423.44	423.14
Kötőtpályás közlekedési terület	81.14	81.14
Közúti közlekedési terület	814.26	814.26
Légi közlekedési terület	92.34	92.34
Gazdasági erdőterület	1787.63	1787.63
Közjóléti erdőterület	320.51	320.81
Védelmi erdőterület	252.04	252.04
Általános mezőgazdasági terület	2439.75	2439.75
Kertes mezőgazdasági terület	1069.74	1069.74
Természetközeli terület	31.32	31.32
Vízgazdálkodási terület	148.96	148.96
Zöldterület (Zkk)	27.75	27.75
Zöldterület (Zkp)	50.2	50.2
Beépítésre nem szánt különleges terület	123.31	123.31

4. A településszerkezeti terv módosításával összefüggő biológiai aktivitásérték tartalék 13,904 értékre változik.

Ügyiratszám: 387-17/2019.

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2019. november 25-én Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala hivatalos helyiségében

Tárgy: Lakossági fórum - Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközének módosítása –
– a Göcseji Falumúzeum fejlesztése által érintett ingatlanok területére vonatkozóan,
és a
– ZÉSZ hibajavítását illetően.

Lakossági fórum résztvevői:

- Bálizs Andrej városi főépítész, osztályvezető

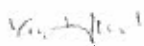
Jegyzőkönyvet készítette: Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens

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 tervszellexel kapcsolatosan - a társadalmi bevonás keretében - a partnerségi egyeztetésben résztvevőket (partnereket) tájékoztatni kell.

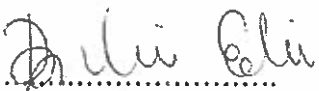
ZMJV Önkormányzata a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően 2019. november 22-én 17.00 órakor lakossági fórumot tartott a Zalaegerszeg, Landorhegyi út 21. (Keresztury Dezső Városi Művelődési Központ) szám alatt.

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

Partnerségi egyeztetés keretében javaslat 2019. november 30-ig adható be.


.....
Bálizs Andrej
osztályvezető




.....
Borsos-Kiss Edina
városrendezési szakreferens

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2019. december 2-án Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala hivatalos helyiségében

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

- a Göcseji Falumúzeum fejlesztése által érintett ingatlanok területére vonatkozóan, és a
- ZÉSZ hibajavítását illetően.

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. december 1-én lezárult.

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

Kmf



Bálizs Andrej
osztályvezető



Kustányné László Noémi
városrendezési szakreferens

**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 Önkormányzatának 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) 4. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telkek megengedett legkisebb szélességét

- a) a szabályozási tervben meghatározott építési vonal esetén e vonalon és attól a telek belseje felé mért 20 m-es sávban,
- b) építési vonal hiánya esetén az építési hely területén bármely, a telek belseje felé mért 20 m-es sávban

kell biztosítani.”

2. §

A ZÉSZ 5. § (5) és (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni

a) a szabályozási tervben jelölt építési sáv esetén a 34. § (4) bekezdésben és a 35. § (7) bekezdésben meghatározott területek kivételével az építési sáv területén belül az oldal- és hátsókert általános szabályainak megtartásával,

b) építési sáv jelöléssel nem rendelkező övezetek esetében e szakasz (6) bekezdése szerinti előkert, továbbá az oldal- és hátsókert OTÉK-ban meghatározott szabályainak megtartásával kialakuló építési hely területén lehet.

Az így lehatárolt területen építési hely az övezet szabályozásában meghatározott beépíthető legkisebb telekszélességgel rendelkező terület.

(6) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni

a) építési vonallal szabályozott telkek esetében úgy lehet, hogy az építmény domináns építészeti határoló fala térfalat meghatározóan e vonalat érintve helyezkedjen el,

b) előkert méretével szabályozott közterület felől a szabályozási terven feltüntetett előkert megtartásával,

c) építési vonallal és előkert méretével nem szabályozott területek esetében illeszkedve a környezet beépítéséhez, vagy kialakult környezet hiányában a szabályozási tervben egyéb módon nem szabályozott helyeken 5 méteres előkert megtartásával lehet.”

3. §

A ZÉSZ 26. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„ (3) A kertvárosias lakóövezetekben az előkert területén elhelyezhető az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl

a) gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező, a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nem nagyobb tető, hulladéktároló és kapuépítmény elhelyezhető.

b) terepszint alatti építmény.

(4) A kertvárosias lakóövezetekben az oldalkert területén hulladéktároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.”

4. §

A ZÉSZ 27. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„ (2) A falusias lakóövezetekben az előkert területén elhelyezhető az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl

a) gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező, a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nem nagyobb tető, hulladéktároló és kapuépítmény elhelyezhető.

b) terepszint alatti építmény.

(3) A falusias lakóövezetekben az oldalkert területén hulladéktároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.”

5. §

A ZÉSZ 36/B.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„ (4) Az „Má” jelű általános mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei a következők:

	Beépíthető legkisebb telekterület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke		Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			lakóépülettel beépíthető	összesen beépíthető	gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén
Má-1	7500 m ²	szabadon álló	Meglévő bővítése esetén 1,5 %	3 %	Homlokzat magasság: 8,5 m Épület magasság: 7,5 m	Meglévő bővítése esetén Homlokzat magasság: 6,5 Épület magasság: 5 m

Má-2	6 000 m ²	szabadon álló	1,5 %	3 %	Homlokzat magasság: 8,5 m Épület magasság: 7,5 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
Birtok-központ	1 ha	szabadon álló	20 %		Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾	
Má-3	5 ha	szabadon álló	0,5%		Homlokzatmagasság: 5,0 m Épületmagasság: 4,0 m	

(1): Műtárgyak magassága nem korlátozott”

6. §

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

7. §

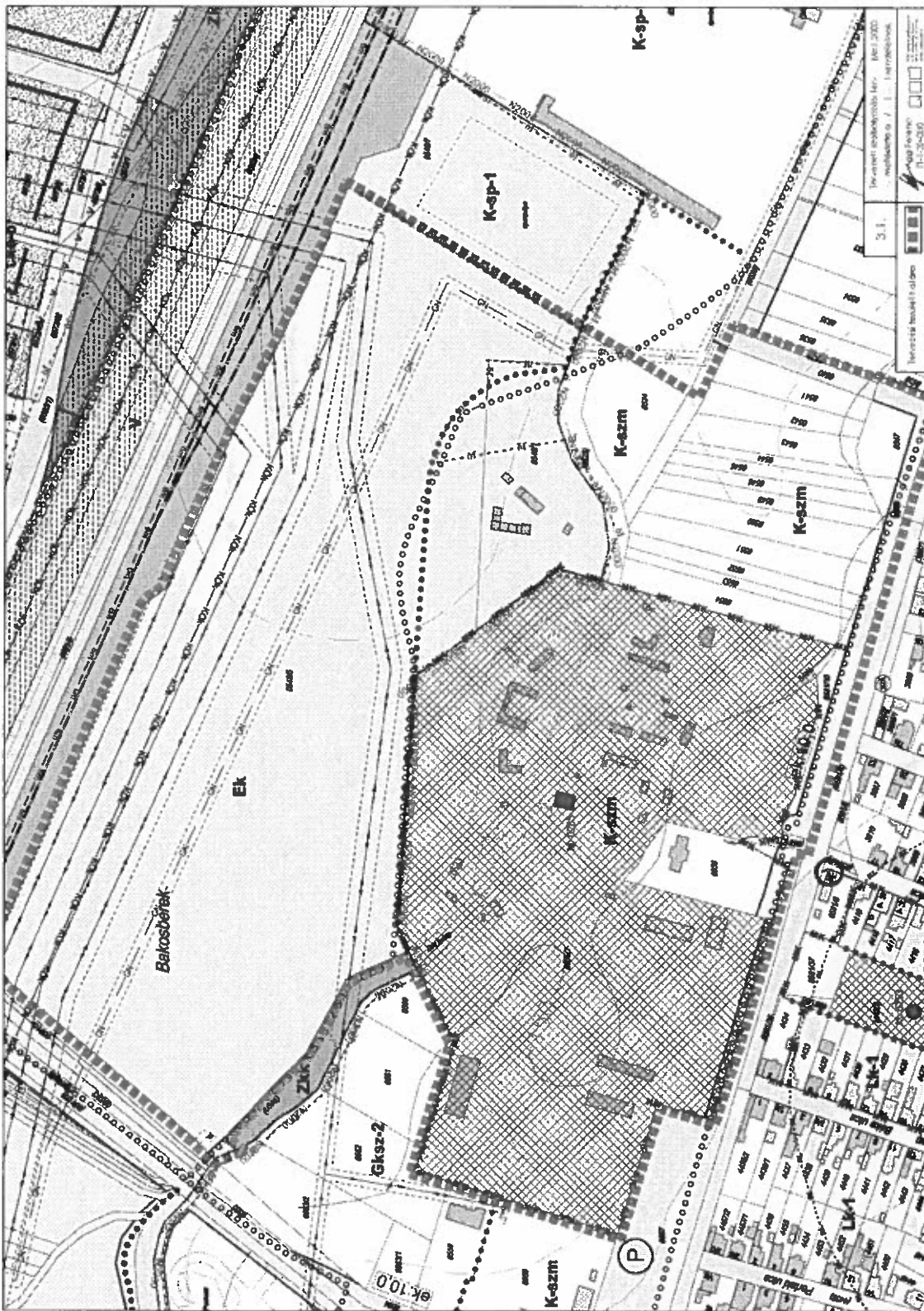
(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

(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 építési szabályzat jelenleg ugyanarra a szabályozási elemre párhuzamosan használja a „kötelező építési vonal” és „építési vonal” kifejezést. Korábban a ZÉSZ szabályozási elemei között „kötelező” és „irányadó” építési vonal is szerepelt, de a „kötelező” előtag létjogosultsága az „irányadó építési vonal” fogalmának építési szabályzatból való kivezetésekor megszűnt. A „kötelező építési vonal” a telekalakítás általános szabályairól szóló 4. § (10) bekezdésében hibásan szerepel, a „kötelező” szó törlésre kerül.

2. §-hoz

Az építés általános szabályairól szóló 5. § (5) és (6) bekezdése rendelkezik a főépítmény elhelyezésére vonatkozó előírásokról, az (5) bekezdés átfogóan, míg a (6) bekezdés az előkertre vonatkozóan fogalmaz meg szabályokat. Ezen előírások pontosítása érdekében történik a módosítás.

3. §-hoz

A kertvárosias lakóövezetek esetében az elő- és oldalkertben elhelyezhető építmények meghatározása pontosításra szorul.

A kertvárosias lakóterületen a rendelet a szabályozás eredeti szándékával ellentétesen 2019.01.15-től lehetővé teszi az oldalkertben lábon álló nyitott szín, gépjármű tároló elhelyezését, elépítve az épületek közötti tűzszakaszt. E lehetőség megszüntetése az épületek közötti tűztávolság megtartása, valamint az oldalhatáros építési módban elhelyezhető ablakok védelme érdekében szükséges. Szükségesnek bizonyult az előkertben a hulladéktároló elhelyezhetősége mellett a kapuépítmény elhelyezhetőségét is biztosítani, továbbá az oldalkertben a hulladéktároló elhelyezhetőségét megtartani.

4. §-hoz

A falusias lakóövezetek esetében az elő- és oldalkertben elhelyezhető építmények meghatározása pontosításra szorul.

A falusias lakóterületen a rendelet a szabályozás eredeti szándékával ellentétesen 2019.01.15-től lehetővé teszi az oldalkertben lábon álló nyitott szín, gépjármű tároló elhelyezését, elépítve az épületek közötti tűzszakaszt. E lehetőség megszüntetése az épületek közötti tűztávolság megtartása, valamint az oldalhatáros építési módban elhelyezhető ablakok védelme érdekében szükséges. Szükségesnek bizonyult az előkertben a hulladéktároló elhelyezhetősége mellett a kapuépítmény elhelyezhetőségét is biztosítani, továbbá az oldalkertben a hulladéktároló elhelyezhetőségét megtartani.

5. §-hoz

Az általános mezőgazdasági területekre vonatkozó szabályozás adott bekezdésében hibásan szerepel a „telekalakítás szabályai” rész, ugyanis a normatív előírásokat tartalmazó táblázat telekalakítási szabályokat nem rögzít, ezért a „telekalakítás szabályai” szövegrész törlésre kerül.

6. §-hoz

A Göcseji Falumúzeum fejlesztése folyamatban van. A szabályozási terv módosítása, a Zalaegerszeg 0548/1 hrsz-ú ingatlan és a tőle északra lévő, 0548/5 hrsz-ú ingatlan határán lévő övezethatár módosítása a fejlesztések megvalósíthatósága érdekében történik.

7. §-hoz

Hatályba léptető, deregulációs rendelkezést és szabályozási átmenetet tartalmaz.

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