

AOD építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@aodkft.hu

Zalaegerszeg településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosítása



Zalaegerszeg településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosítása

véleményezési tervdokumentáció

2020. október



tartalomjegyzék

1. tervezői nyilatkozat
2. előzmények
 - 2.1. a településrendezési tervek módosításának programja
 - 2.2. hatályos településrendezési eszközök ismertetése
 - 2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja

alátámasztó munkarészek

3. településrendezési javaslat

jóváhagyandó munkarészek

4. rendelettervezet a szabályozási terv módosítására
módosított szabályozási terv

1.tervezői nyilatkozat

Zalaegerszeg településszerkezeti és szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának módosításához

Alulírott tervezők kijelentjük, hogy Zalaegerszeg településrendezési terveinek módosítása során az általunk készített településszerkezeti terv és alátámasztó munkarészei, a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, az általános érvényű és eseti előírásoknak, különösen:

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénynek
- a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvénynek
- a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól szóló 282/2009. (XII.11.) Korm. rendeletnek
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletnek
- Zala Megye közgyűlésének 8/2019.(IX.27.) számú rendeletének Zala Megye településrendezési tervéről
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) Korm. rendeletnek

településtervező

Agg Ferenc

okl. építészmérnök

városépítési és városgazdasági szakmérnök

TT 1-20-0001

Kelt: Zalaegerszeg, 2020. október hó

2. előzmények

2.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése határozatban döntött arról, hogy kezdeményezi a településrendezési eszközeinek – településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv - terveinek módosítását a város északi ipari parkjának alábbiakban jelzett részén az ott tervezett, nemzetgazdasági szempontból kiemeltnek minősített beruházás megvalósíthatósága érdekében.

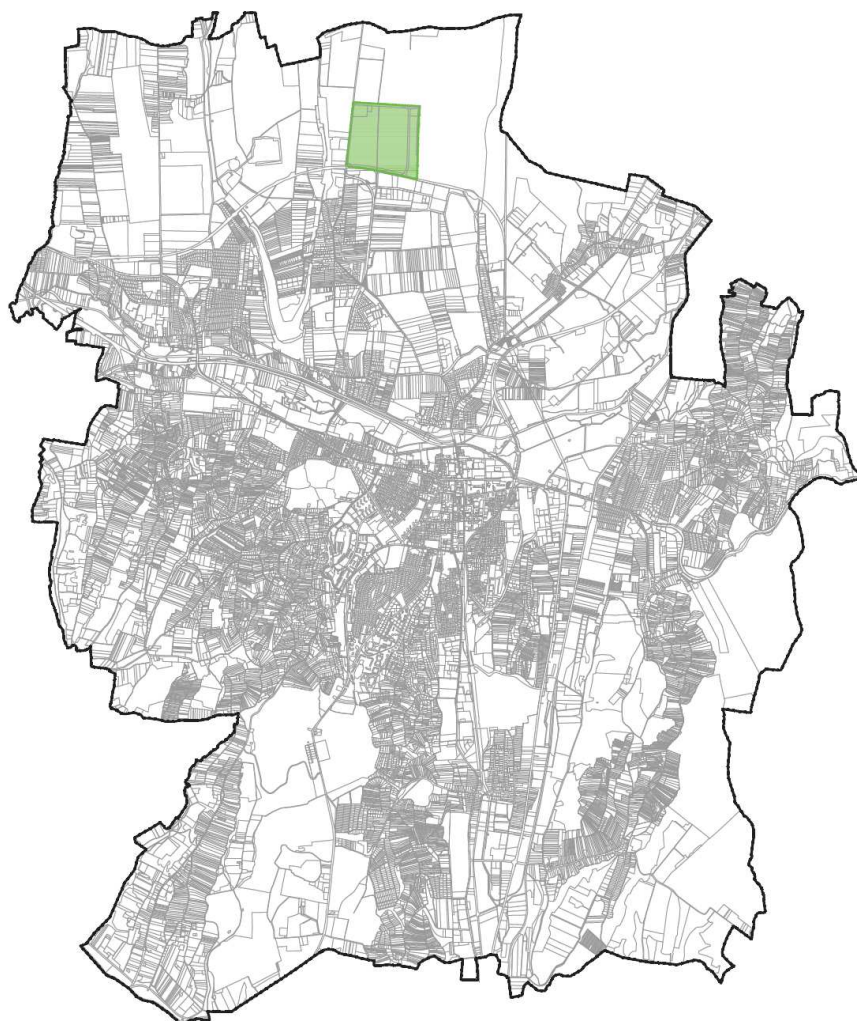
A változással érintett területen a tervezett beruházást a 205/2017. Kormányrendelet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította, mely rendelet ezzel egyidejűleg az érintett területet kiemelt fejlesztési területté minősítette.

Az önkormányzat a tervezett módosítás partnerségi véleményeztetését lefolytatta, mely véleményeztetés során a változtatással kapcsolatban vélemény nem érkezett.

A tervezett módosítással kapcsolatos tárgyalás során az államigazgatási hivatalok nyilatkozták, hogy a változtatás kapcsán 'az egyes tervek illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján a környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges.

A változtatási igények elfogadására vonatkozó döntését követően az önkormányzat irodánkat, az AOD Építész és Grafikus Iroda Kft.-t bízta meg a településrendezési eszközök módosításához szükséges tervek kidolgozásával.

A tervezett módosítással érintett terület településen belüli elhelyezkedése az alábbi:



2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a településszerkezeti tervet a 137/2016. (VII.06.) számú határozattal, a város helyi építési szabályzatát és annak mellékleteként a szabályozási tervet a 25/2016. (VII.07.) számú rendelettel hagyta jóvá.

A fenti terveket az önkormányzat többször, legutóbb a 175/2020. (VI. 17.) számú határozattal illetve a 20/2020. (VI. 18.) rendelettel módosította.

2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja

A tervezett változtatás a településszerkezeti és szabályozási terv módosítását eredményezik.

A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása – mivel az önkormányzat az érintett területeket határozatban kiemelt fejlesztési területté nyilvánította – a 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet szerinti **tárgyalásos eljárás** keretében történik.

3. településrendezési javaslat

az érintett terület bemutatása és a hatályos településrendezési tervek ismertetése

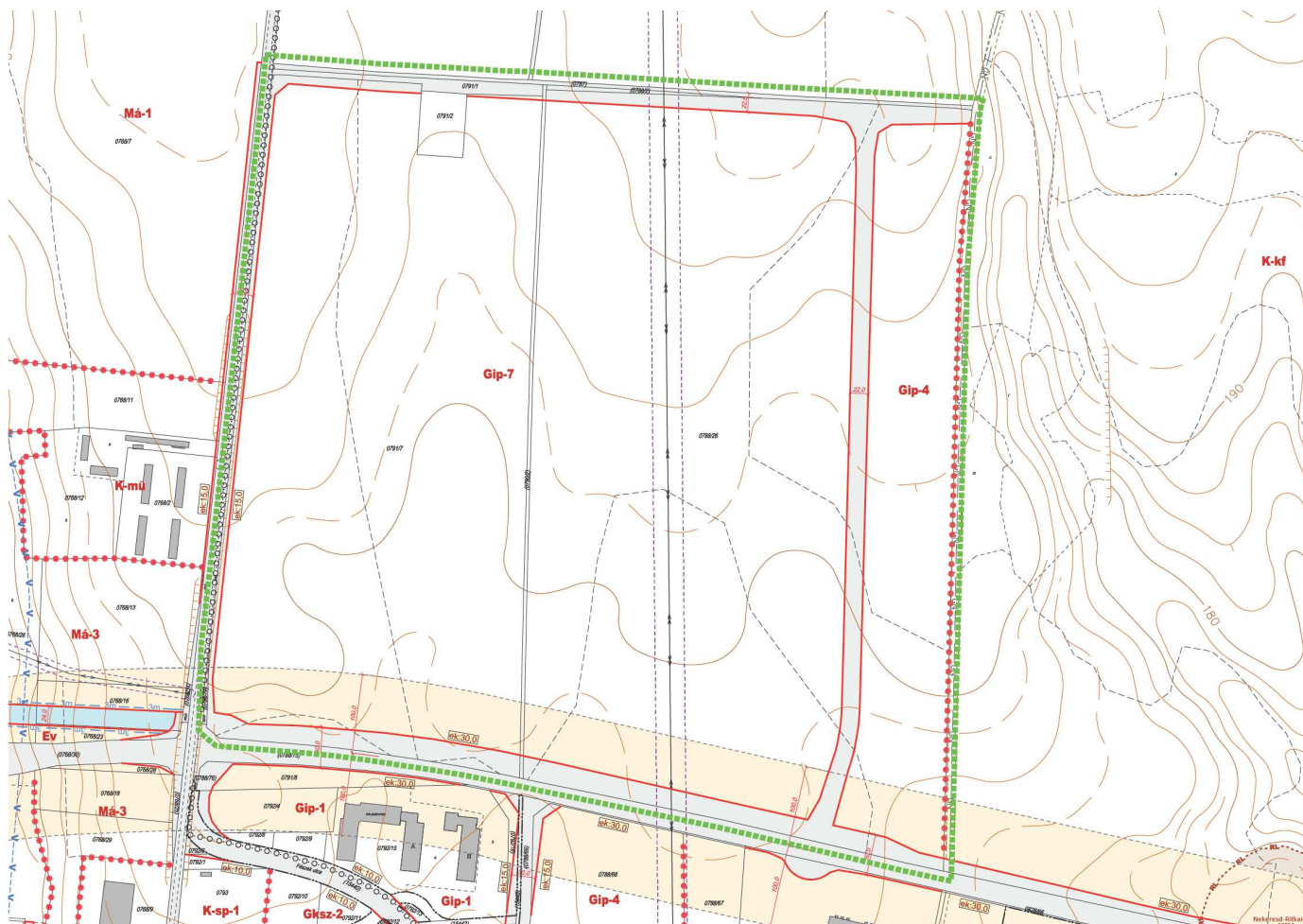
A módosítással érintett terület az Északi Ipari Park területén, az elkerülőtől északra, a tesztpályától nyugatra található. A főút és a Kispáliba vezető út, északról egy 22 méter szélességű közlekedési terület, valamint a tesztpálya különleges területe által határolt telkek ipari gazdasági területbe soroltak. A területet észak-dél irányú, 22 méter szélességben szabályozott közlekedési terület szeli ketté, melytől nyugatra Gip-7 jelű, keletre Gip-4 jelű övezetek találhatók. A mintegy 70 hektárnyi iparterületet délről a közút védőtávolságával, a Gip-7 jelű terület nagyfeszültségű légvezetékekkel és annak védőtávolságával érintett. A terület 76. számú főút felől 30 méteres előkerttel, a Kispáliba vezető út felől 15 méteres előkerttel szabályozott. Az övezetet határoló egyéb utak esetében az előkert mértéke az OTÉK általános szabályának megfelelően 5 méter.

Az iparterületre vonatkozó normatív szabályozás a következő:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Béépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Béépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Hátsókert megengedett legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
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-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.



hatályos szabályozási terv részlet

tervezett fejlesztés bemutatása

A fejlesztési területen állami támogatással katonai harcászati járművek gyártásával foglalkozó üzem megvalósítását tervezik.

A fejlesztési területen az ipari üzem tervezése során a beruházást lebonyolító ÉMI Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs NKft. kezdeményezte a területre vonatkozó szabályozás módosítását, a megengedett beépítési magasság növelését. A hatályos szabályozás szerinti 16 méteres épületmagasságot kérik 19 méterre növelni annak érdekében, hogy a tervezett épületek elhelyezhetők legyenek.

tervezett módosítás

A Gip-7 jelű telek területe átsorolása tervezett egy új, Gip-8 jelű övezetbe, melyre vonatkozóan a helyi építési szabályzat 31.§ (5) bekezdésben az alábbi normatív szabályok kerülnek meghatározásra. A 2020. október 9.-én lezajlott államigazgatási véleményező tárgyalás során az állami főépítész által felvetett és az önkormányzat képviselője által elfogadottak alapján módosul a zöldterületre vonatkozó szabályozás a fejlesztési terület új Gip-8 jelű övezetére annak érdekében, hogy a nagy magassággal tervezett ipari beruházás tájba illesztése környezeti illeszkedéssel, a megvalósuló épületegyüttest és beruházási területet nagy magasságú faegyedeket tartalmazó fasorral takaró telepítéssel jöjjön létre. Az övezet tervezett szabályozása a következő:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Hátsókert megengedett legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gip-8	40 m, 5000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 21 m Épületmagasság: 19 m ⁽¹⁾	8 m	25 % ^{(2) (3)}

⁽¹⁾ Műtárgyak és technológiai építmények magassága nem korlátozott.

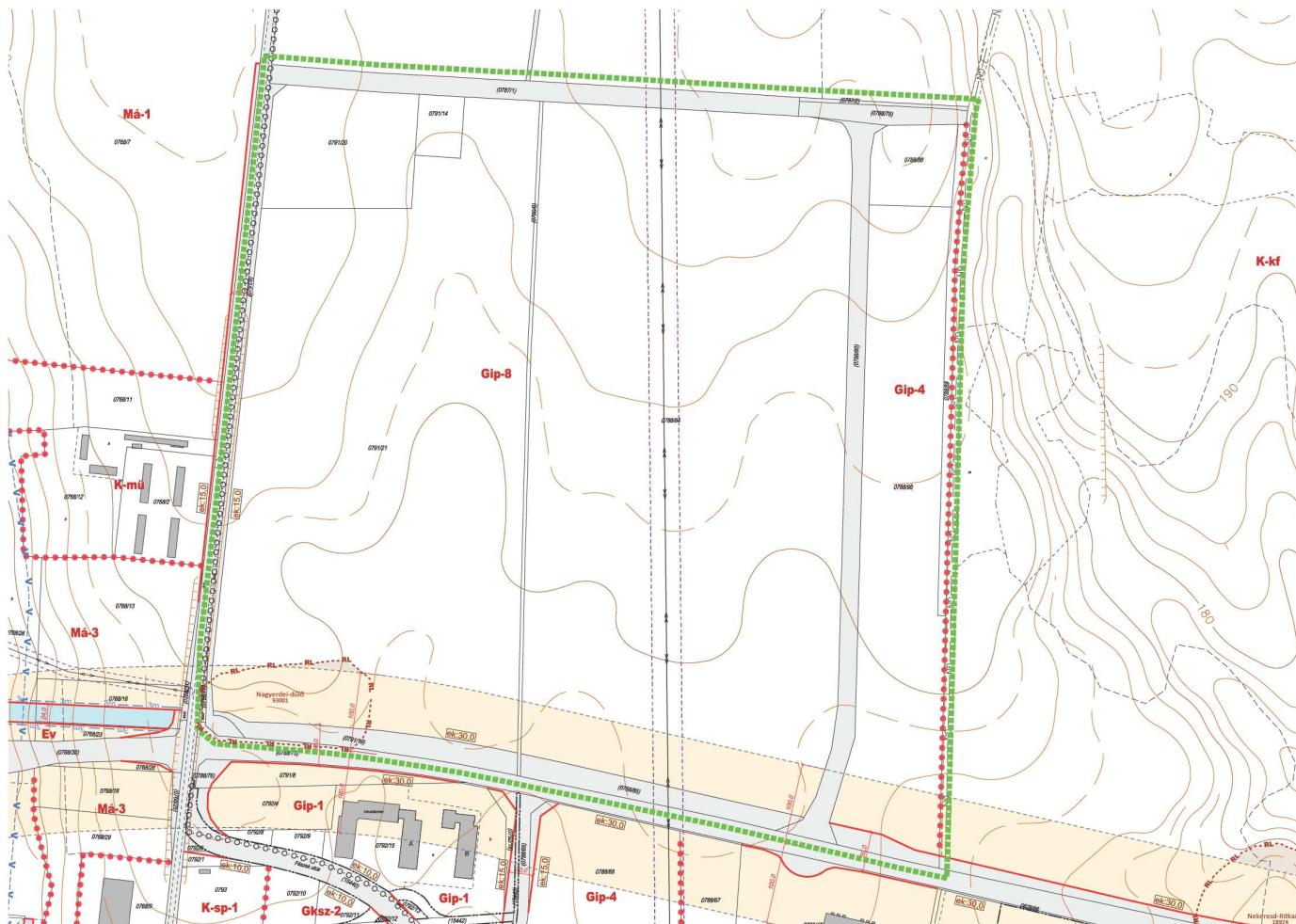
⁽²⁾ A kialakítható legkisebb zöldfelület területének 75%-án a zöldfelület fásítása kötelező.

⁽³⁾ A tájba illesztést és az épület takarását magas lombkoronájú fasor telepítésével kell biztosítani.

Ezzel összefüggésben a Gip-8 jelű övezettel kiegészül a 31.§ (2) és (4) bekezdése is az alábbiak szerint:

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

(4) A „Gip-1”, „Gip-2”, „Gip-4”, „Gip-5”, „Gip-6”, „Gip-7” és „Gip-8” 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.



tervezett szabályozási terv részlet

tervezett módosítás és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata

A tervezett módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti, melynek következtében a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata nem készül.

4. rendeletervezet

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló 25/2016.(VII.07.) önkormányzati rendelete módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

A helyi építési szabályzat 1. számú mellékletét képező szabályozási terve e rendelet 1. számú melléklete szerint, a lehatárolt tervezési terület határán belül módosul.

2. §

A helyi építési szabályzat ipari övezetről szóló 31. §. (2), (4) és (5) bekezdése módosul az alábbiak szerint:

Ipari övezet

31. §

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

(4) A „Gip-1”, „Gip-2”, „Gip-4”, „Gip-5”, „Gip-6”, „Gip-7” és „Gip-8” 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.

(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⁾
Gip-8	40 m, 5000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 21 m Épületmagasság: 19 m ⁽¹⁾	8 m	25 % ⁽²⁾⁽³⁾

⁽¹⁾ Műtárgyak és technológiai építmények magassága nem korlátozott.

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

⁽³⁾ A tájba illesztést és az épület takarását magas lombkoronájú fasor telepítésével kell biztosítani.

3. §

Záró rendelkezések

(1) Jelen rendelet csak az 1. számú melléklettel együtt értelmezhető és használandó.

(2) E rendelet 2020.-án lép hatályba, előírásait a hatályba lépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.

Kelt: Zalaegerszeg, 2020. év..... hó nap

Dr. Kovács Gábor

jegyző

Balaicz Zoltán

polgármester

