

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

Zalaegerszeg helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosítása



Zalaegerszeg helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosítása

véleményezési tervdokumentáció

2021. május



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. A Kerámia utca - Flórián utca mentén tervezett új beépítéshez kapcsolódóan a szabályozás módosítása

jóváhagyandó munkarészek

4. rendlettervezet 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, 2021. május 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, illetve ehhez kapcsolódóan kiemelt fejlesztési területeket jelöl ki az alábbiak szerint:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 16/2021. (II.11.) határozata

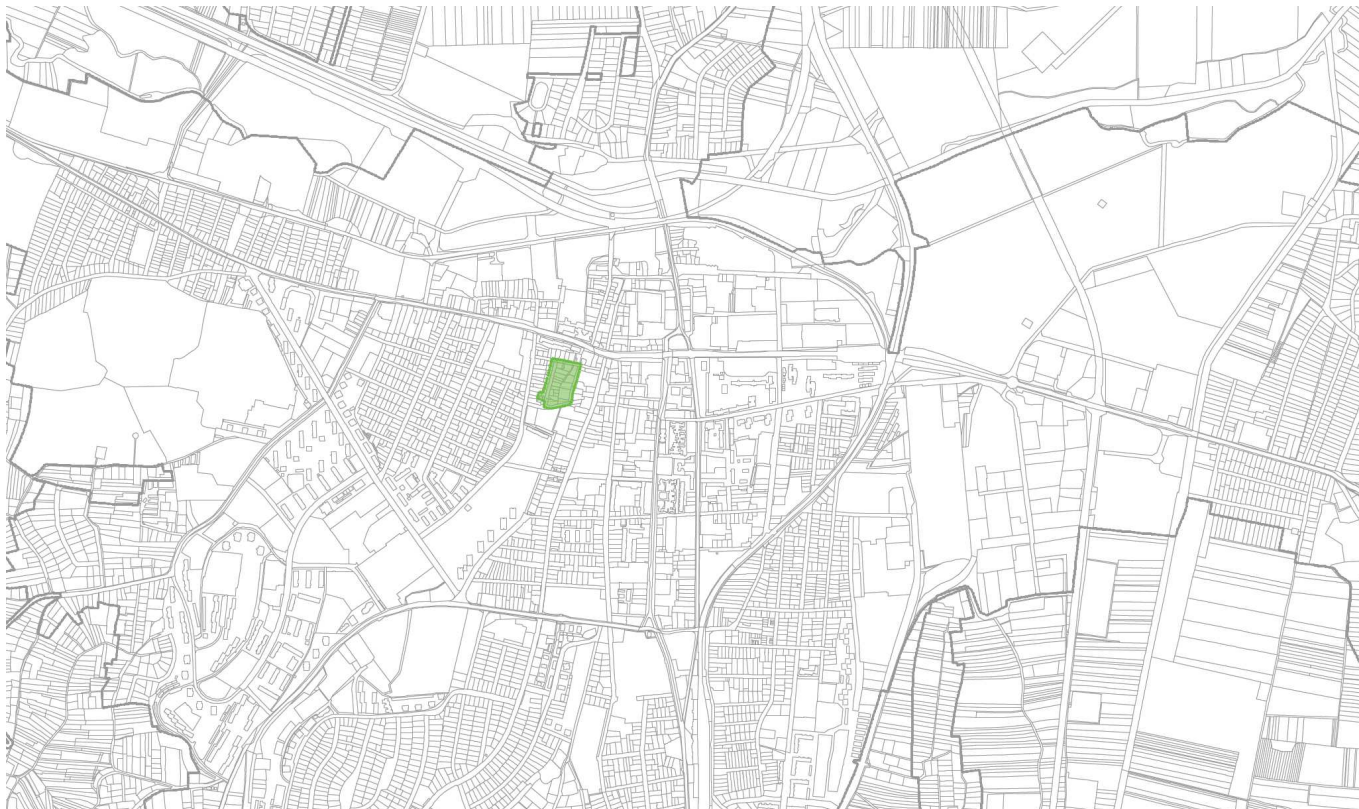
XII. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva a Zalaegerszeg, Kerámia utca – Flórián utca tömb társasház megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 3524, 3526/1, 3531, 3532, 3533, 3534, 3535, 3536, 3537, 3538, 3539, 3540, 3541, 3542, 3543, 3544, 3545, 3546, 3547 hrsz-ú ingatlanokat.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően el kell készíttetni a területekre vonatkozó településrendezési eszköz módosítását és a tervezés, majd a tárgyalásos egyeztetési eljárás lefolytatása után a kidolgozott tervet elfogadásra a Közgyűlés elé kell terjeszteni.

Határidő: 2021. június 30.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

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 114/2021. (V.06.) számú határozattal illetve a 27/2021. (V.06.) rendelettel módosította.

2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja

A tervezett változtatás a szabályozási terv módosítását eredményezi.

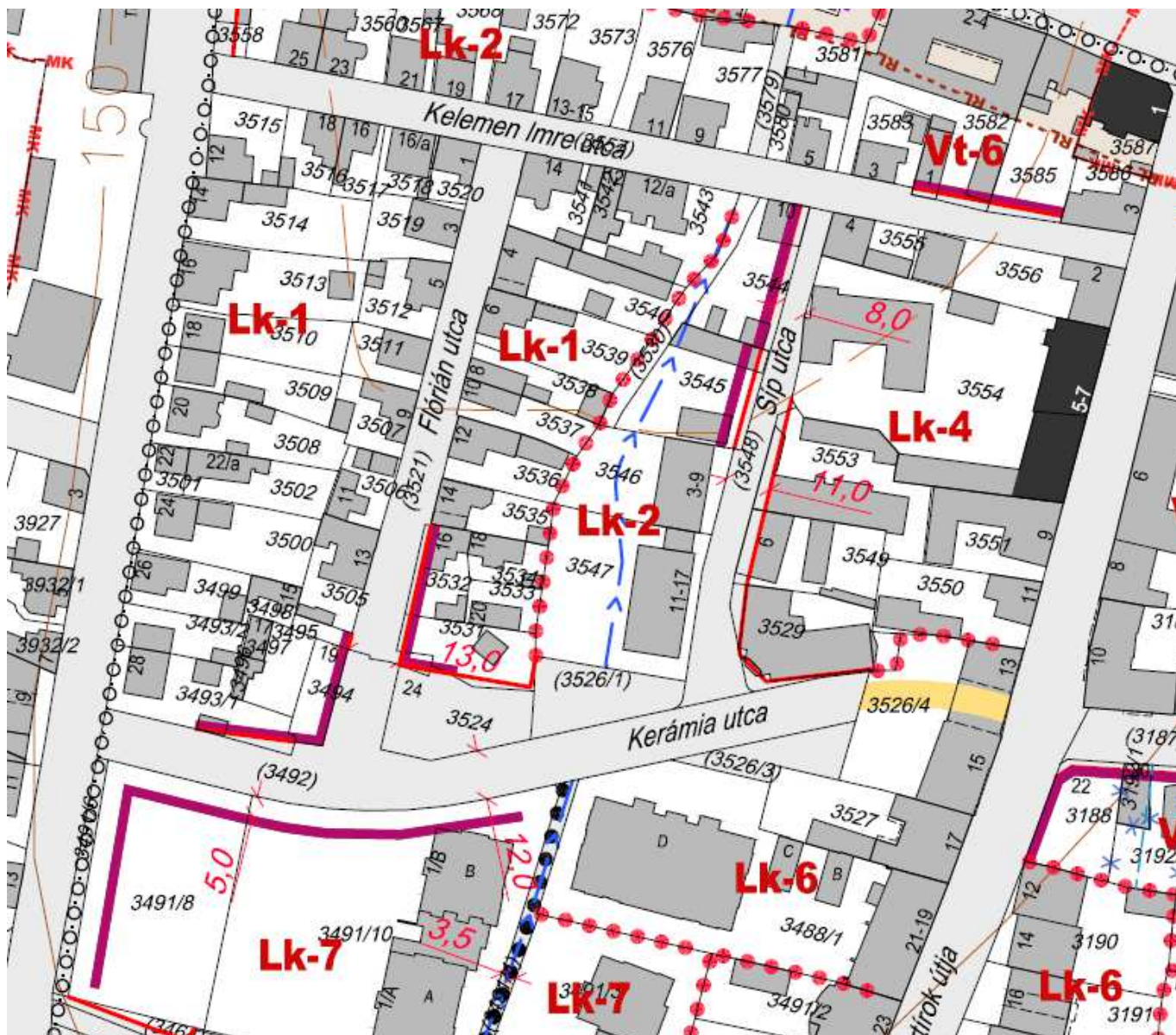
A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása – mivel az önkormányzat az érintett területeket határozatban kiemelt fejlesztési területté nyilvánította – a 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet szerinti **tárgyalásos eljárás** keretében történik.

3. A Kerámia utca - Flórián utca mentén tervezett új beépítéshez kapcsolódóan a szabályozás módosítása

módosítási program

Magánszemély által beadott kérelem alapján javasolt felülvizsgálni és módosítani a szabályozási tervet a Flórián utca és a Kerámia utca kereszteződésétől északra elhelyezkedő tömb területén.

meglévő állapot és a hatályos szabályozás ismertetése



hatályos szabályozási terv részlet

A módosítással érintett terület a belváros egyik intenzíven fejlődő része, mely a Kerámia utca – Síp utca – Kelemen utca – Flórián utcák által határolt. A jelenlegi szabályozás a telket az Lk-1 jelű övezetbe sorolja, melynek szabályozása a telken zárt sorú beépítéssel legfeljebb 4 lakás elhelyezését teszi lehetővé, legfeljebb 8,5 m-es homlokzatmagassággal, 6,5 m-es épületmagassággal. Ebbe az övezetbe tartozik a Flórián utca mindkét oldala, így a telektől északra lévő szomszédos területek. Az Lk-1 jelű övezet olyan családi házakkal beépített terület, ahol a szabályozás a terület beépítésének jelenlegi intenzitását lényegesen nem változtatja meg. Ezeken a területeken cél, hogy a meglévő, jellemzően elaprózott telekstruktúra megtartásával folyamatos átépüléssel legfeljebb egy emeletes kisvárosias beépítés jöjjön létre. Cél továbbá, hogy a régóta beépített terület vegyes – zárt sorú, oldalhatáron álló, ikres - beépítési

módja a szomszédos telkek építését nem korlátozó zárt sorú építési móddá alakuljon át a terület folyamatos átépítése során.

A 3531 hrsz.-ú telek hátsó szomszédságában lévő terület Lk-2 jelű övezetként a Síp utca a Flórián utcánál intenzívebb beépítéssel szabályozott, ahol a telken elhelyezhető lakásszám nem korlátozott, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 9,5 m, az épületmagasság 6,0-7,5 m.

	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 %

(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%.

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

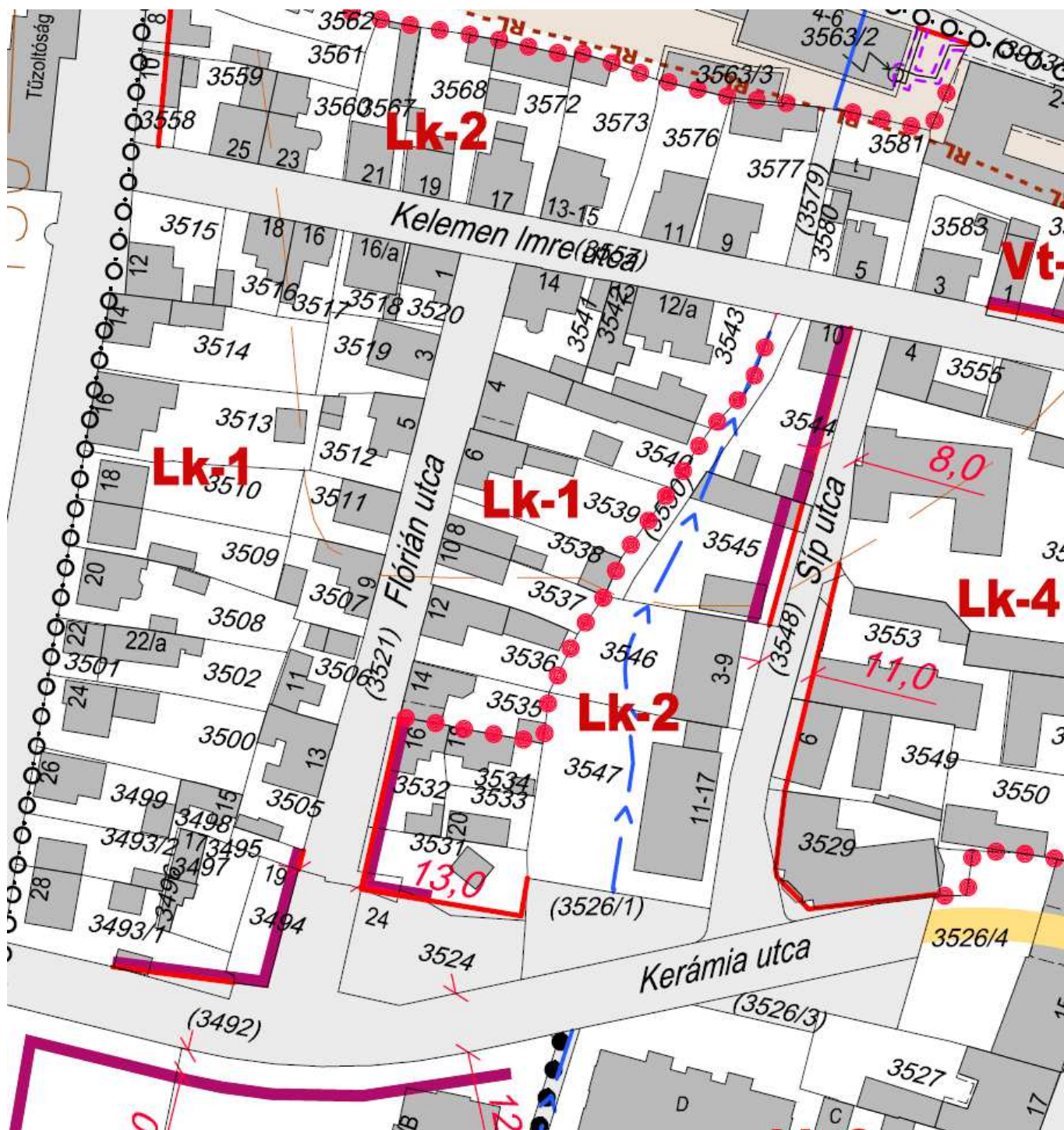
A Síp és a Flórián utcák egykor zsákutcaként fűződtek fel a Kelemen Imre utcára. A közelmúltban kialakított Kerámia utca a Mártírok és az Ady utcák közötti tömböt észak-dél irányban átszelte és kapcsolódott a Síp és Flórián utcák déli végéhez. Az így létrejött utcahálózatban a Kerámia utca északi térfalát a Síp és Flórián utcai tömbök déli telkei alkotják. A Síp utca keleti oldalán három szint + tetőtér beépítéssel kialakított társasház, a nyugati oldalán kétszintes sorház déli oromfala alkotja a Kerámia utca déli térfalát. A Flórián utca déli végén lévő területek beépítetlenek, a térfal kialakulatlan.

tervezett módosítás

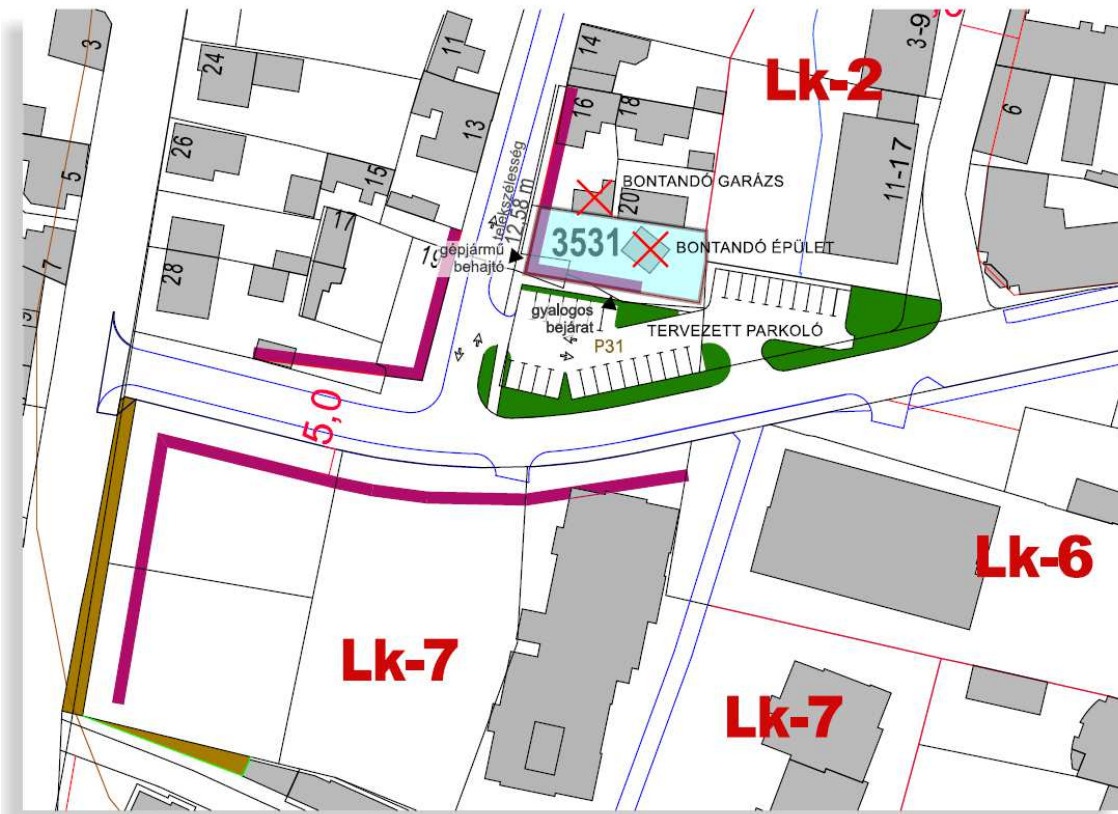
A 3531 hrsz.-ú területet a beruházó földszint + két szint kialakításával, négy lakás elhelyezésével tervezi beépíteni. A tervezett épület épületmagassága a szabályozásba meghatározott 6,5 m-t meghaladja, annak nagysága 7,01 m, a homlokzatmagasság 9,35 m. A beruházó kérelme a telek Lk-1 jelű övezetből az Lk-2 jelű övezetbe történő sorolását tartalmazza, mely változtatás területre vonatkozó hatásai a következők:

- A változtatás révén a Kerámia utca északi térfala a Síp és a Flórián utcák között egységesen szabályozott, a kialakult állapot szerint annak magassága a Síp utca keleti sarkán meglévő beépítéshez lesz közel azonos a földszint + két szint elhelyezésével. A tervezett magasabb beépítés a kerámia utca teresedésének északi térfalát fogja alkotni, mely magasság a létrejövő tér léptékét figyelembe veszi, azt zavaróan nem befolyásolja.
- A Flórián utca keleti oldalán a telektől északra lévő területen a megengedett legnagyobb épület és homlokzatmagasság 6,5, illetve 8,5 m, így az övezetek között a megengedett legnagyobb épület és homlokzatmagasságok közötti eltérés 1-1 m, mely eltérés nem eredményez drasztikus léptékváltást az utcaképben.

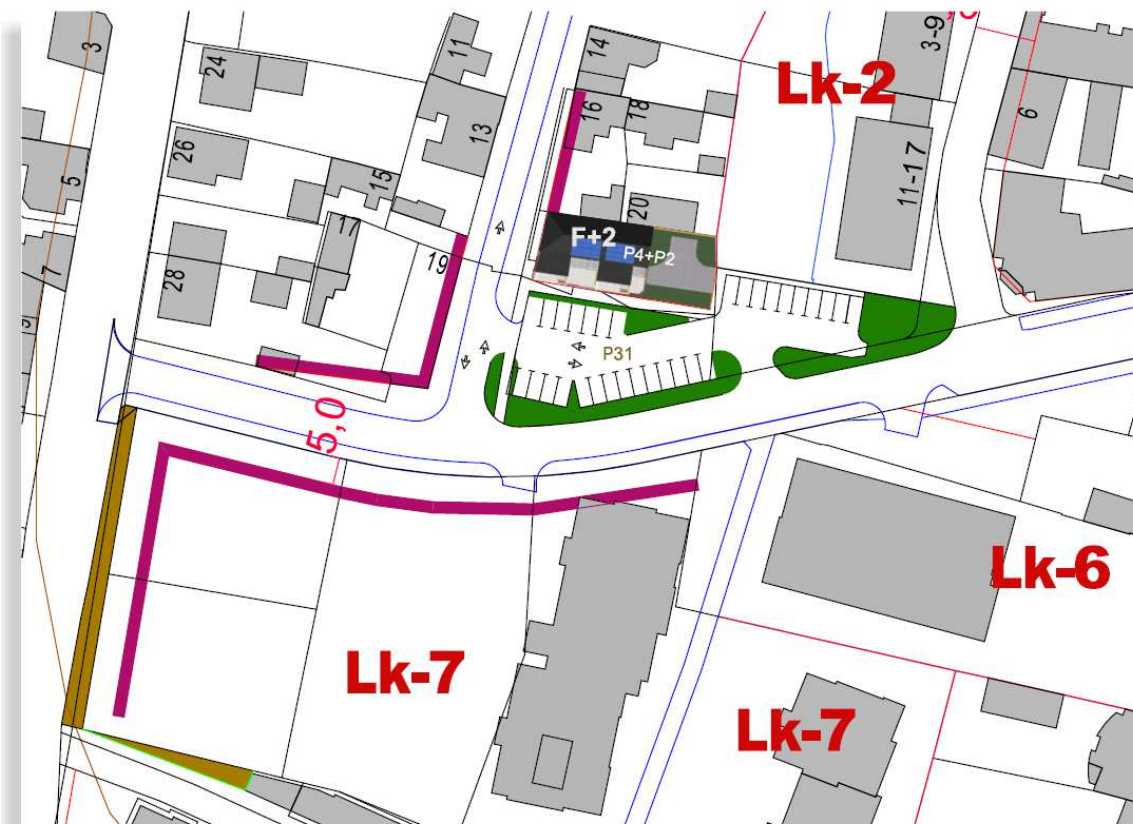
Annak érdekében, hogy a Flórián utca - Kerámia utca kereszteződésében kialakult teresedés irányában az érintett tömb nagyobb magassági intenzitású beépítéssel tudjon záródni, a 3531, 3532, 3533, 3534 hrsz.-ú telkeket javasolt az Lk-2 jelű övezethez sorolni. Az övezethatár meghatározásának indoka, hogy a 3535 hrsz.-ú telek területén új építésű, jó állapotú épület található, így az nagy valószínűséggel nem kerül elbontásra a jövőben, ellenben a tőle délre elhelyezkedő kisméretű telkeken megtalálható régi beépítésektől.



tervezett szabályozási terv részlet



TERVEZETT BEÉPÍTÉS
TETŐFELÜLNÉZET
M=1:1000



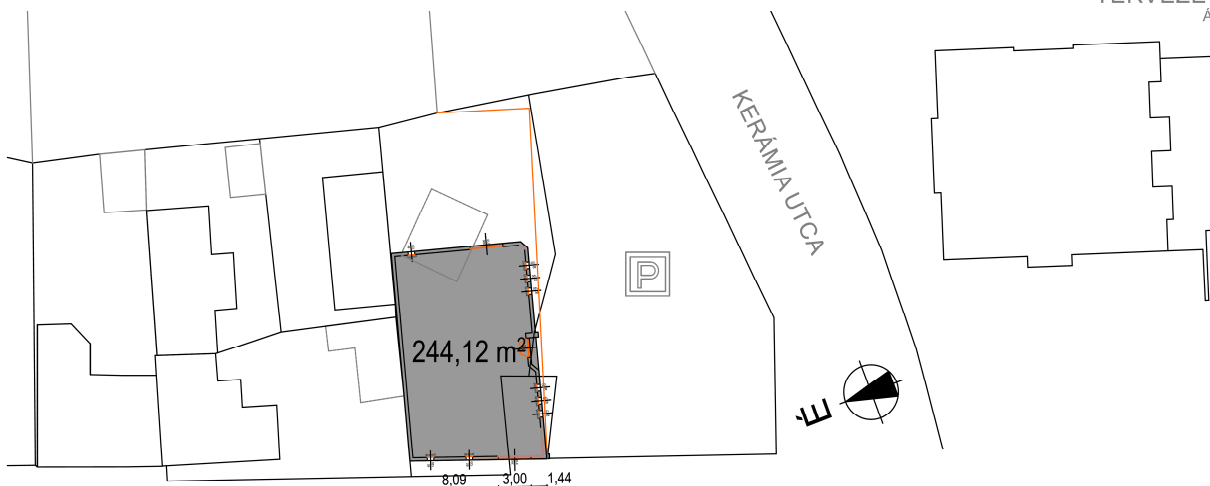
A saroktelek tervezett beépítése alapterület tekintetében megfelel az Lk-1 és az Lk-2 normatívájának

beépítési százalék <60%
zöldfelületi mutató >20%

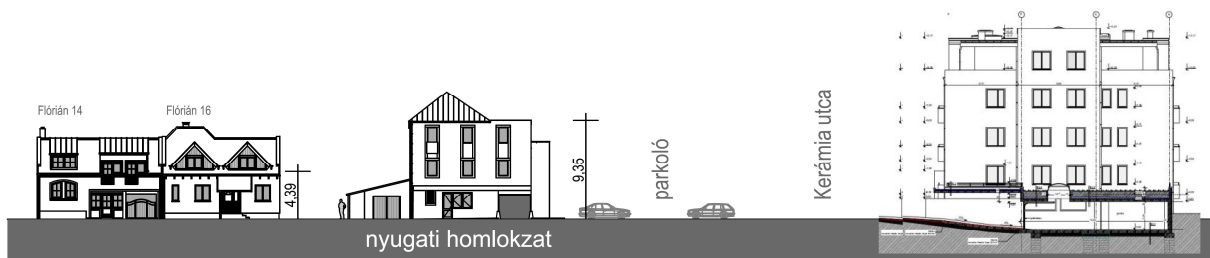
telek területe 408 m²
bruttó alapterület 244m²

+0,00= 149,324Bfm

TERVEZETT BEÉPÍTÉS
ÁTNÉZETI UTCAKÉP
M=1:500



FLÓRIÁN UTCA



TERVEZETT BEÉPÍTÉS
UTCAKÉP



épületmagasság 7,01m
homlokzatmagasság 9,35m

4. rendeletervezet

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm.rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva 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. §

(1) A ZÉSZ 1/8. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

2. §

Záró rendelkezések

(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.

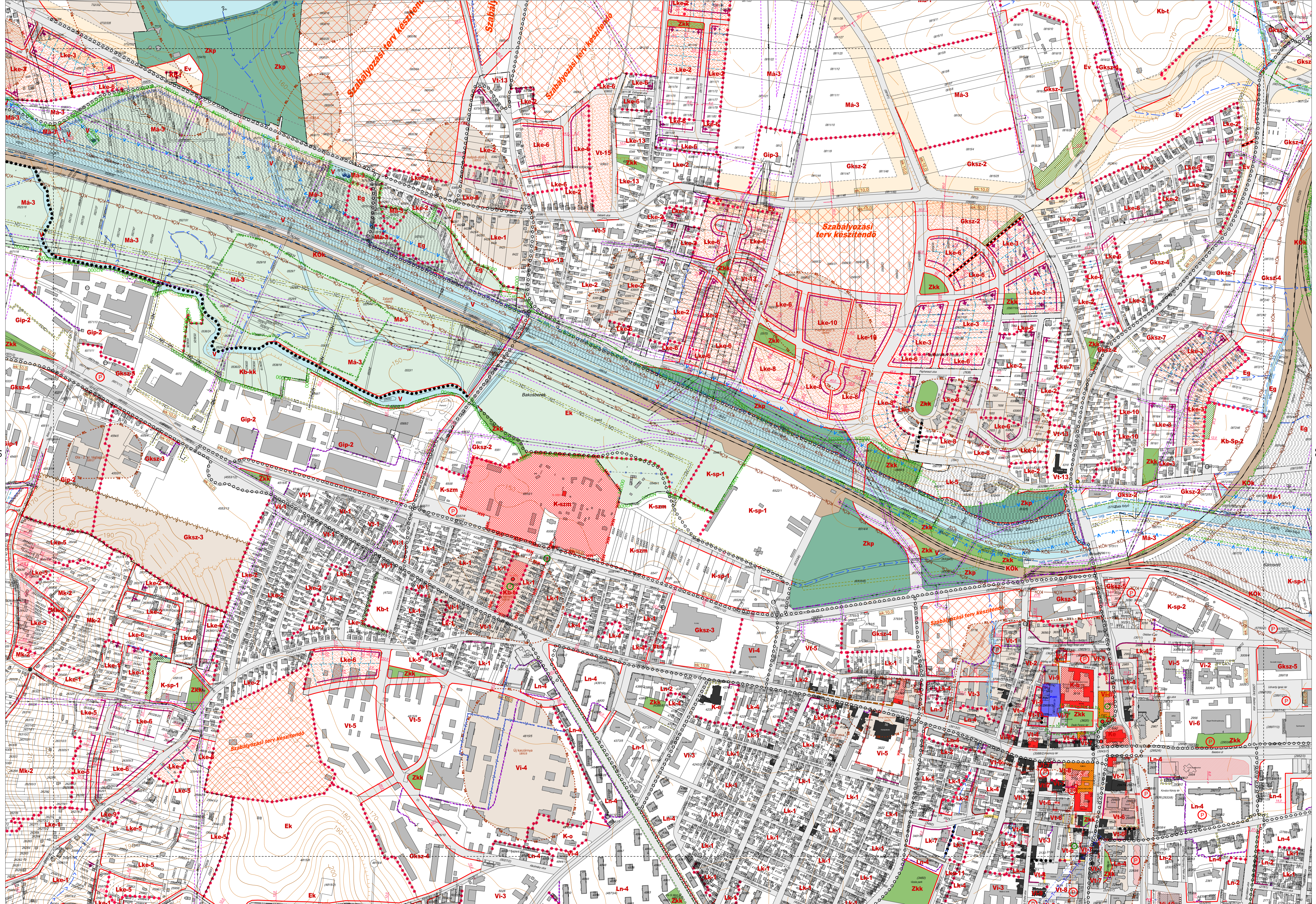
Kelt: Zalaegerszeg, 2021. év..... hó nap

Dr. Kovács Gábor

jegyző

Balaicz Zoltán

polgármester



"Készült a Zalaegerszeg város közigazgatási terület 2020.02.18.-án kelt DAT-rendszerű ingatlan-nyilvántartási alaptérkép szerint."