

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
településszerkezeti és szabályozási tervének és
helyi építési szabályzatának módosítása

véleményezési tervdokumentáció

2017. október



tartalomjegyzék

1. tervezői nyilatkozat
2. előzmények
 - 2.1. a településrendezési tervek módosításának programja
 - 2.2. hatályos településrendezési eszközök ismertetése (hatályos településszerkezeti-, szabályozási tervek, és a helyi építési szabályzatok digitálisan csatolva)
 - 2.3. a településrendezési terv-módosítás véleményeztetésének módja

alátámasztó munkarészek

3. településtervezői munkarész
4. tervezett módosítás és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata
5. Biológiai aktivitásérték változása

jóváhagyandó munkarész

6. határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására
7. rendlettervezet a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására

1. tervezői nyilatkozat

Zalaegerszeg településszerkezeti tervének, szabályozási tervének, valamint építési szabályzatának módosításához

Alulírott tervező kijelentem, hogy Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési terveinek módosítása során az általam készített 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 22/2010.(XI.25.) számú Zala Megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló rendeletének,
- az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Törvénynek,
- a 314/2012. (XI.08.) Korm. Rendeletnek.

településtervező
Agg Ferenc
okl. építészmérnök
városépítési és városgazdasági szakmérnök
TT 1-20-0001



Kelt: Zalaegerszeg, 2017. október hó

2. előzmények

2.1. településrendezési tervek módosításának programja

Zalaegerszeg MJV Önkormányzatának közgyűlése a településrendezési tervek módosítását határozta el annak érdekében, hogy a település déli részén az ADA bútoripari cég fejlesztési beruházásokat hozhasson létre. Az Önkormányzat az eszközök módosításáról illetve az érintett területek kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról az alábbi határozatokat hozta:

ZMJVK 103/2017. (V.18.) sz. határozata

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az ADA cégcsoportnak a beruházás ösztönzési célú iránymutatásáról szóló 210/2014. (VIII. 27.) Korm. rendelet alapján biztosított egyedi kormánydöntés útján megítélt vissza nem térítendő készpénztámogatásból tervezett bútorgyártó kapacitás bővítéséhez szükséges területet az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti lehatárolásnak megfelelően.

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42. §-ának megfelelően készítse el a településrendezési eszköz módosítását, és a kidolgozott tervet elfogadásra terjessze a közgyűlés elé.

Határidő: 2017. július 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

ZMJVK 181/2017. (IX.27.) sz. határozata

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése felkéri a polgármestert, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően készítse el a zalaegerszegi 0100 és 0101 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a Nova Bútor Kft. által tervezett beruházás megvalósítása érdekében a településrendezési eszköz módosítását új beépítésre szánt terület kijelölésével és a tervezés, majd az egyeztetési eljárás után a kidolgozott tervet terjessze elfogadásra a közgyűlés elé.

Határidő: 2017. november 23.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

2.2. hatályos településrendezési eszközök ismertetése (hatályos településszerkezeti-, szabályozási tervek, és a helyi építési szabályzatok digitálisan csatolva)

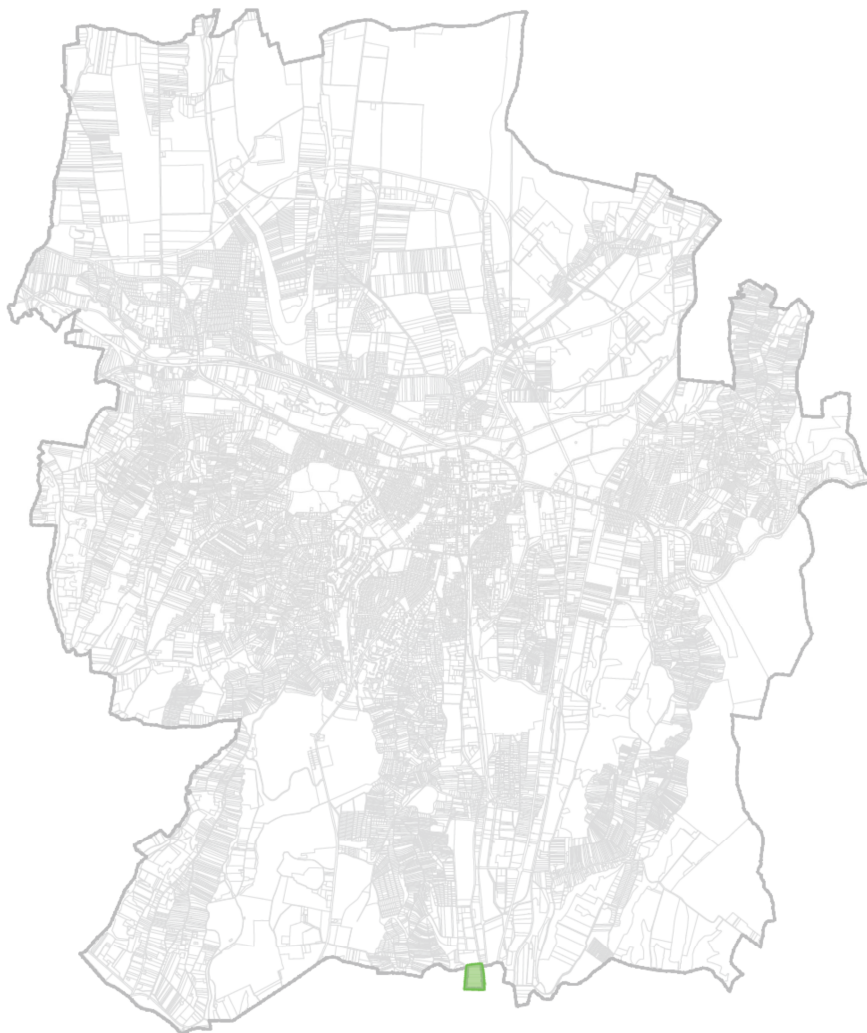
A város területére vonatkozóan 2016 és 2017 évben a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata készült el, mely tervezési folyamat lezárásaként a módosított településszerkezeti és szabályozási terveket valamint helyi építési szabályzatot a város közgyűlése az 51/2017. (III.17.) számú határozattal illetve a 9/2017. (III.17.) számú rendelettel hagyta jóvá.

A fenti terveket az önkormányzat többször, legutóbb a 155/2017. (IX.14.) számú határozattal illetve a 24/2017. (IX.15.) rendelettel módosította.

Jelen módosítással egyidejűleg zajlik a 76-os főközlekedési út szélesítésével kapcsolatosan a tervek korrekciója, mely folyamat jelenleg a véleményezési szakaszban tart. E dokumentációban szereplő kiinduló adatok - a szerkezeti tervi mérleg illetve biológiai aktivitás-érték - a főközlekedési út tervezett fejlesztése által indukált módosítás szerint szerepelnek.

A hatályos településszerkezeti és szabályozási terv valamint a helyi építési szabályzat a dokumentáció digitális mellékletét képezi. Ugyancsak mellékeljük a 76-os út fejlesztéséhez kapcsolódó útsabályozás módosításának véleményezési szakaszban lévő tervét.

A módosítás helyszínének térképi ábrázolása a következő:



2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja

A tervezett változtatások területét az önkormányzat 2.1. fejezetben megfogalmazott határozattal kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. A fejlesztések területének kiemelté nyilvánítása miatt a településrendezési eszközök módosításának véleményezése és jóváhagyása a 314/2012. (XI.08.) Korm. rendelet 32. § (6) c) bekezdése szerint tárgyalásos eljárás keretében zajlik.

alátámasztó munkarészek

3. településtervezői munkarész

A változtatással érintett terület és program ismertetése:

A város déli közigazgatási határa mentén a déli ipari parkban az elmúlt évek során megvalósult az ADA bútortipari cég matracgyártó üzeme. Az üzem további terjeszkedését tervezi, melynek egyetlen lehetséges területe a tőle délre lévő mezőgazdasági területek felhasználása. A fejlesztési lehetőség biztosítása érdekében Zalaegerszeg MJV önkormányzata és Bocsfölde község önkormányzata megállapodott a közigazgatási határ módosításában, Bocsfölde 060 hrsz.-ú területének Zalaegerszeghez történő csatolásában.

A terület a Zalaegerszeg-Bak országos mellékút nyugati oldalán elhelyezkedő dombláb, mely egyenletesen kismértékben az országút felé lejt. A terület északi határában Zalaegerszeg közigazgatási területén a 0100 hrsz.-ú út és az útterületen belüli árok található. Az árok levezeti a felszíni vizeket a változtatással érintett terület feletti szántóról és a Zalaegerszegi zártkerti területekről.

A 0100 hrsz.-ú út feltárja a Zalaegerszegi területen az ipari parktól nyugatra a domboldalon lévő mezőgazdasági területeket, északi irányú folytatása a ma is használt 098/2 hrsz.-ú mezőgazdasági út, nyugati folytatása az ugyancsak 0100 hrsz.-ú Zalaegerszegi és a 056 hrsz.-ú részben a városhoz részben a községhez tartozó út, mely napjainkban felhagyott, növényzettel benőtt horhos. Déli irányban a Zalaegerszeghez átcsatolt 0101 hrsz.-ú területtől nyugatra a Bocsföldei telkek végében alrészletként nyilvántartott mezőgazdasági út található. Az alrészletként jegyzett mezőgazdasági út az észak irányú kapcsolatain túl dél felé a község úthálózatához illetve belterületéhez kapcsolódik.

A 0100 hrsz.-ú úttól északra haladó mezőgazdasági út korábbi északi kikötése az ipari terület bővítése révén megszűnt, az út zsák jellegű. A 0100 hrsz.-ú út nyugati irányú használatában felhagyott szakasza kapcsolódik Zalaegerszeg és Bocsfölde zártkerti úthálózatához.

A változtatással érintett terület 3-as minőségi osztályú, az átlagnál jobb minőségű szántó. A területen, annak nyugati harmadában észak-dél irányba 22 kV-os elektromos légvezeték húzódik.

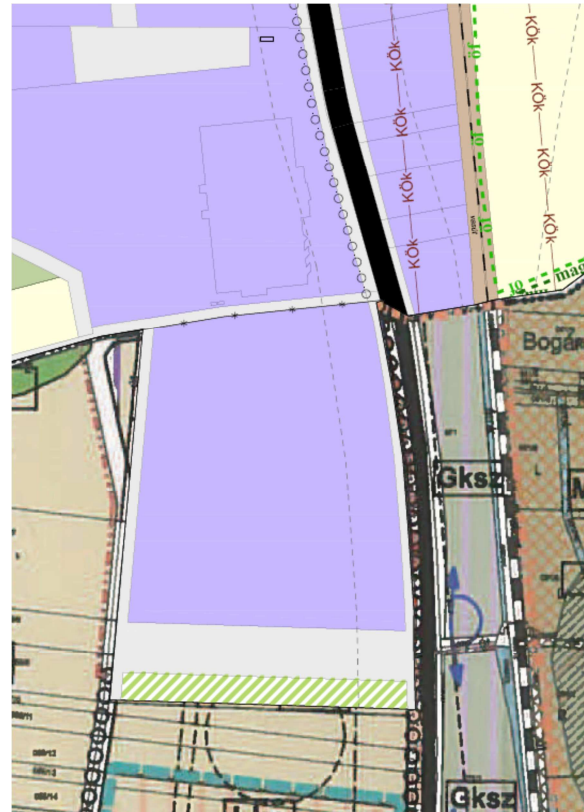
A jelenlegi szabályozás ismertetése:

A változtatással érintett területen a 0101 hrsz.-ú telek északi, nagyobb része a hatályos szabályozási tervben Gip-2 jelű ipari gazdasági területként szabályozott. A telek déli végén 20 méter széles „Ev” jelű védelmi erdőterület található, melyet 37 méter szélességű közlekedési terület választ el az ipari gazdasági területtől. A telek keleti felét 8 méteres, a nyugati felét az országút tengelyétől számított 15 méter szélességben szabályozott közlekedési terület határolja. A telket észak-déli irányban közép feszültségű elektromos légvezeték és védőtávolsága szeli keresztül, nyugati – az országút védőtávolságával érintett – felén 15 méteres előkerttel szabályozott.

A 0101 hrsz.-ú telektől északra a 0100 hrsz.-ú telek közlekedési területként választja el a tervezési területet az ADA matracgyár telephelyétől.



Ortofotó



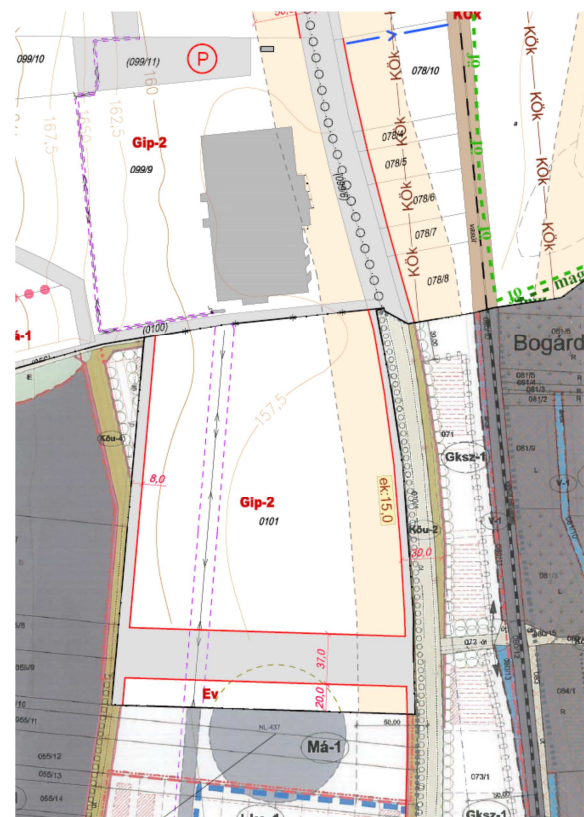
hatályos szerkezeti terv (részlet)

Tervezett módosítás

A tervezett módosítás során a 0101 hrsz.-ú telken a védelmi erdő és gazdasági rendeltetésű területeket elválasztó 37 méter szélességű út megszűnik, területe a „Gip-2” jelű ipari gazdasági területbe kerül átsorolásra.

A 0100 hrsz.-ú telek keleti, tervezési területet érintő része szintén a „Gip-2” jelű ipari gazdasági területbe sorolódik oly módon, hogy a telek ezen része a vízvezetés szolgálmi jogával szabályozott.

(A tervezett szerkezeti és szabályozási terv részletek a jóváhagyandó munkarészekben találhatóak.)



hatályos szabályozási terv (részlet)

4. tervezett módosítás és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata

Országos területrendezési terv

Országos szerkezeti terv infrastruktúra hálózata

A változtatással érintett terület környezetében tervezett infrastruktúra hálózati elem nem érintett.

Országos övezetek

A változtatással érintett területet az országos övezetek közül kizárólag a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete érinti.

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület

A változással érintett terület részben érinti a kiváló termőhelyi adottságú szántóterületet, melyről az OTRT 13/A. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

OTRT

13/A. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.



kiváló termőhelyi adottságú szántóterület

Az önkormányzat a területrendezési hatósági eljárást lefolytatta (dokumentáció elektronikusan csatolva), melynek során az országos övezet területén a beépítésre szánt terület kijelölésére engedélyt kapott, így az OTRT-vel való megfelelés biztosított.

A Zala Megyei Kormányhivatal a területfelhasználási engedély kérelmével kapcsolatban az alábbi határozatot hozta:



ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

129/ 2017 OKT 09. rove!
2017 OKT 10 6.

Ügyiratszám: ZAB/010/135-9/2017. Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
Ügyintéző: Fercsák Ágnes
Vass Rózsa
Kerkainé Horváth Etelka
Paksa Tibor
Telefon: 92/511-051
E-mail: fercsak.agnes@zalakozig.hu Hiv.szám: 368-9/2017

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTATÓ	
2017 OKT 10.	
368-18	Ügyintéző:

HATÁROZAT

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata (8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.) kérelmére a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településszerkezeti tervében a 0100 és 0101 hrsz-ú telkekre vonatkozóan az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. tv. (továbbiakban: OTvT) kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetben beépítésre szánt terület kivételes kijelölése érdekében indult területrendezési hatósági engedélyezési eljárásában a

térségi területfelhasználási engedélyt megadom

az alábbi feltételekkel:

Zalaegerszeg településszerkezeti tervében a Zalaegerszeg 0100 és 0101 hrsz-ú telkeken beépítésre szánt terület kijelölésének – a kérelemben bemutatott módon - nincs akadálya.

A termőfölddel kapcsolatban az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

- A termőföldet más célú hasznosítással járó beruházás céljára csak kivételesen – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni, az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.
- A tervezett tevékenység végzése során, létesítmény kialakításánál figyelembe kell venni, hogy az érintett és szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását a tervezett tevékenység, létesítmény ne akadályozza.
- A becsatolt dokumentáció alapján a beruházás helyhez kötöttnek minősül, mivel a szomszédos hrsz-on meglévő létesítmény kerül bővítésre.

A térségi területfelhasználási engedély az engedélynek megfelelő rendezési terv elkészültéig, de legfeljebb 5 évig hatályos. Az engedély hatályossága kérelemre további egy évvvel meghosszabbítható.

E 368 Kaly

KORMÁNYMEGBÍZOTTI KABINET

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

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

Zala megyei területrendezési terv

Megyei szerkezeti terv – térségi területfelhasználás

Térségi területfelhasználás adatai

	TEIR adat (ha)	OTRT min. (ha)
városias települési térség	3345,2	-
vegyes terület-felhasználású térség	1092,2	928,4
építmények által igénybe vett térség	92,74	-
erdőgazdálkodási térség	3339,1	2504,3
mezőgazdasági térség	2100,8	1785,6
vízgazdálkodási térség	28,14	23,9

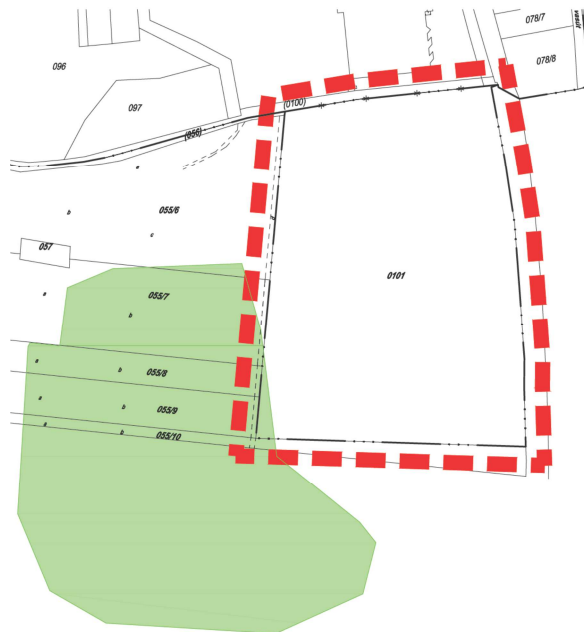
A tervezett módosítás során a térségi területfelhasználások területébe sorolandó – és az OTRT 6. §-a alapján területre vonatkozó minimum arányszámmal rendelkező – települési területfelhasználások közül egyik sem kerül csökkentésre, így a megyei szerkezeti terv térségi területfelhasználásaival való megfelelés továbbra is biztosított.

Megyei övezetek

A változtatással érintett területet a megyei övezetek közül kizárólag az erdőtelepítésre alkalmas terület övezete érinti.

Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete

Az erdőtelepítésre alkalmas övezet érinti a 0101 hrsz.-ú telek délnyugati sarkát. Az érintettség területén a hatályos tervek védelmi erdőterületet szabályoznak, mely a módosítás során nem változik, így a változtatás az OTRT előírásaival nem ellentétes.



Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete

5. biológiai aktivitás változás

A 155/2017. (IX.14.) határozat a település biológiai aktivitásértékét 45008,70 egységben határozta meg. A határozat a teljes felülvizsgálattól számított módosítások során fel nem használt aktivitásérték növekményt 0,70 egységben rögzítette.

A település biológiai aktivitásértéke az alábbiak szerint változik:

Hatályos

m2	övezet	ha	Bia	Bia-érték
701521,3636	Gip	70,15	0,4	28,06085
170444,3981	Köü	17,04	0,5	8,52222
Összesen:				36,58307

Tervezett

m2	övezet	ha	Bia	Bia-érték
710224,633	Gip	71,02	0,4	28,40899
161741,1287	Köü	16,17	0,5	8,087056
Összesen:				36,49604

A tervezett módosítással település aktivitásértékét 45008,61 egységre, a fel nem használt aktivitásérték növekmény 0,61 egységre változik.

6. határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének ../2017. (.....) számú határozata

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a város településszerkezeti tervének elfogadásáról az alábbiak szerint dönt:

1.

E határozat 1. számú mellékletét képező településszerkezeti terv módosításának leírása elfogadásra kerül.

2.

E határozat 2. mellékletét képező módosított településszerkezeti terv a mellékletben jelölt tervezési terület határán belül elfogadásra kerül.

1. számú melléklet

a településszerkezeti terv módosításáról szóló/2017 (.....) számú határozathoz

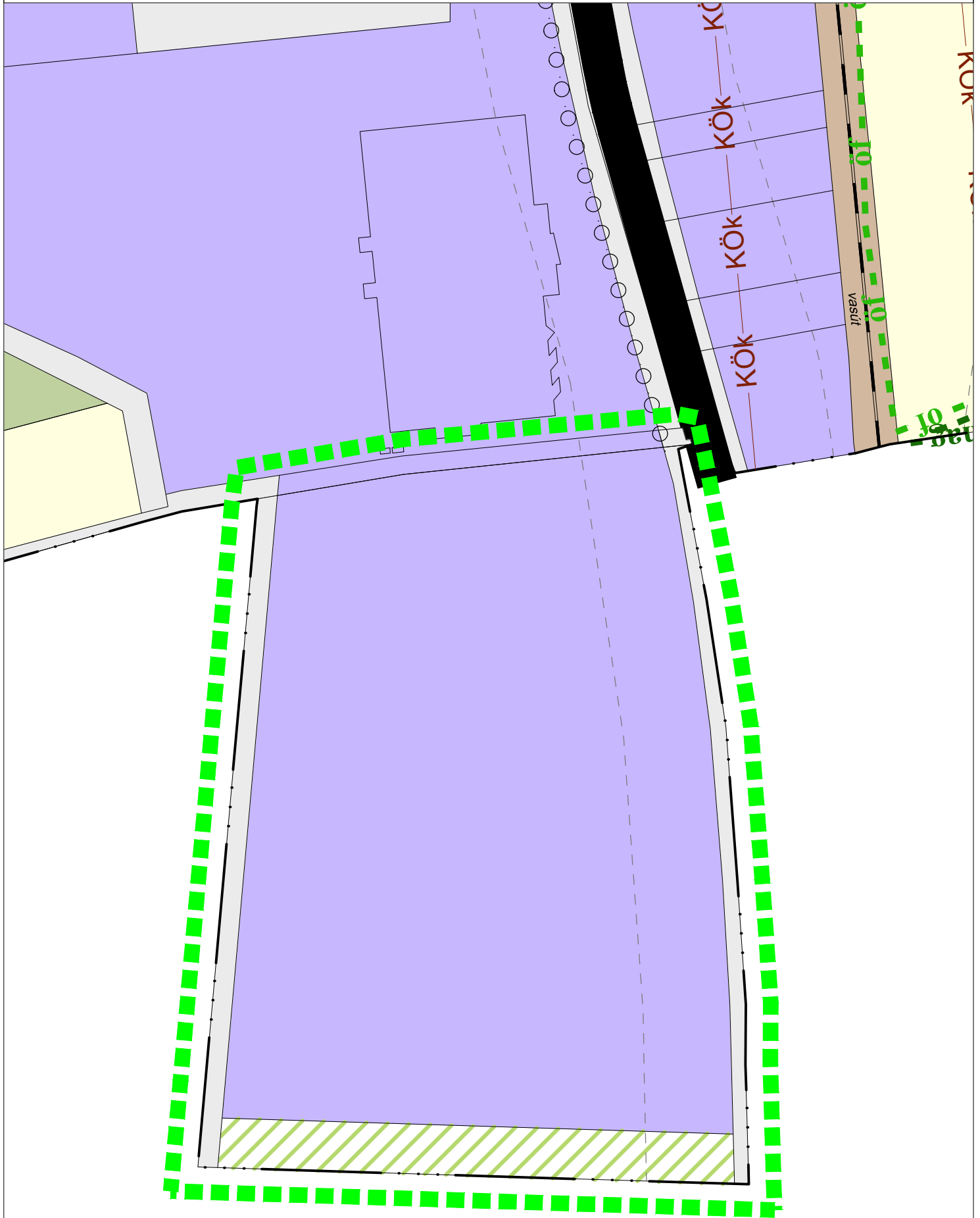
A településszerkezeti terv módosításának leírása:

1. A 100 hrsz.-ú telek tervezési területen belüli területe közlekedési területfelhasználásból ipari gazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra.
2. A 101 hrsz.-ú telek déli részén lévő 37 méter szélességű közlekedési területfelhasználásba tartozó terület ipari gazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra.
3. A településszerkezeti terv területfelhasználásának területi adatai a következő szerint módosulnak:

	Terület (ha)
Falusaias lakóterület	523.56
Kertvárosias lakóterület	858.34
Kisvárosias lakóterület	115.02
Nagyvárosias lakóterület	103.42
Intézményterület vegyes	104.73
Településközpont vegyes	61.41
Ipari gazdasági terület	448.34
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	320.11
Üdülőterület	47.46
Beépítésre szánt különleges terület	428.17

	Terület (ha)
Kötőtpályás közlekedési terület	81.54
Közúti közlekedési terület	775.70
Légi közlekedési terület	92.34
Gazdasági erdőterület	1816.06
Közjóléti erdőterület	322.09
Védelmi erdőterület	253.71
Általános mezőgazdasági terület	2451.81
Kertes mezőgazdasági terület	1067.82
Természetközeli terület	31.32
Vízgazdálkodási terület	149.48
Zöldterület	72.57
Beépítésre nem szánt különleges terület	121.42

4. A 155/2017. (IX.14.) határozat a település biológiai aktivitásértékét 45008,70 egységben határozta meg. A határozat a teljes felülvizsgálattól számított módosítások során fel nem használt aktivitásérték növekményt 0,70 egységben rögzítette. E határozat a település aktivitásértékét 45008,61 egységben, a fel nem használt aktivitásérték növekményt 0,61 egységben állapítja meg.



Tervezési terület határa



7. rendelettervezet a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítására

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 érdekelt 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.

Záró rendelkezések

2.§

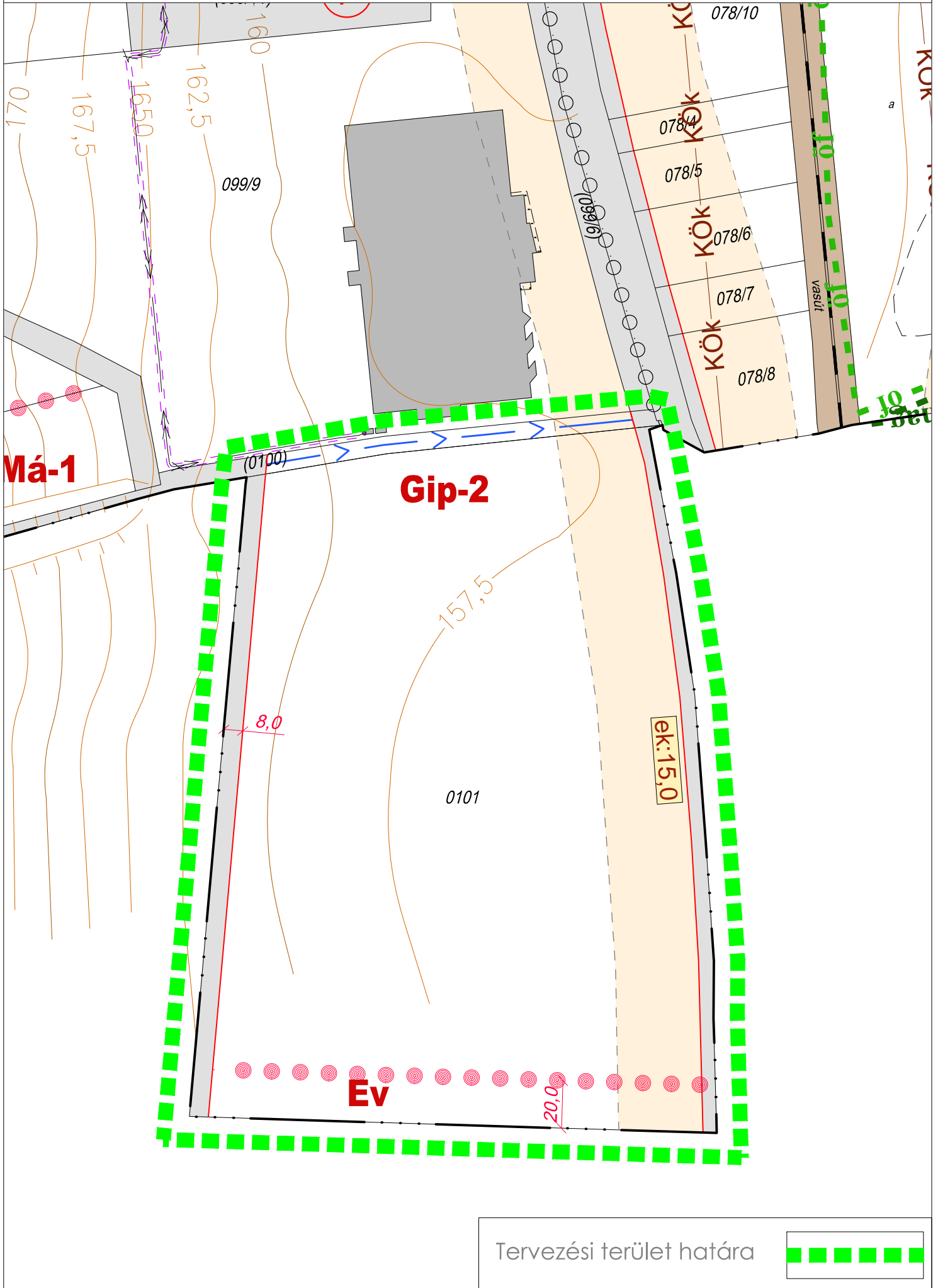
(1) Jelen rendelet csak az 1. számú melléklettel együtt értelmezhető és használandó.

(2) E rendelet 2017.-án lép hatályba, előírásait a hatályba lépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.

Kelt: Zalaegerszeg, 2017. év..... hó nap

Dr. Kovács Gábor
jegyző

Balaicz Zoltán
polgármester



Tervezési terület határa

