

**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
2018. június 14-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
Kustányné László Noémi városrendezési szakreferens 

Egyeztetve:

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

Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte:

Önkormányzati Osztály 

Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg MJV Önkormányzata a Modern Városok Program Alsóerdei Sport és Rekreációs Központ projekt keretében a 0133/2 hrsz-ú területen korábban működtetett lőtér felújítását tervezi.

A hatályos településrendezési tervek a lőtér területét közjóléti erdőként, Ek-2 jelű övezetként jelölik. A tervezett változtatás a településszerkezeti és szabályozási terv módosítását eredményezik. A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása – miután a tervezési területet a 33/2018. (III.08.) számú önkormányzati határozat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) kormányrendeletben (továbbiakban: Rendelet) meghatározott tárgyalásos eljárás keretében történik.

Az érintett terület Zalaegerszeg déli szélén Alsóerdő területén, Gellénháza irányába vezető országúttól keletre helyezkedik el. A változtatással érintett terület a 0133/1, 0133/2 és 0133/3 hrsz-ú telkek, mely területen egy korábban kialakított, jelenleg használaton kívüli lőtér található. A terület egy meredek nyugati domboldal, melyen az egykori lőtér számára jelentős földbevágás készült, a lőtérre igénybevett részen erdősítés nem található. A lőtér terület jelenleg nyilvántartott erdő, mely nyilvántartás szerint a 0133/1 és 0133/3 hrsz-ú terület faanyagtermelő erdő. A 0133/2 hrsz-ú terület erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül nem szolgáló földterület.

A turisztikai és sport beruházás keretében megvalósuló lőtér a 0133/1, 0133/2 és a 0133/3 hrsz-ú területek igénybevételével valósítható meg. A lőtér környezetében lévő közjóléti erdő területén a lőtérhez kapcsolódó biztonsági terület lehatárolása szükséges. A lőtér fejlesztése során új épület, átalakított és felújított pálya kerül kialakításra.

A terület jelenleg közjóléti erdőrendeltetéssel, Ek-2 jelű közjóléti erdőövezettel szabályozott a településszerkezeti és a szabályozási tervekben. A lőtér kialakítása számára szükséges területeket a tervezett településszerkezeti terv beépítésre nem szánt különleges rendeltetésbe, a tervezett szabályozási terv beépítésre nem szánt Kb-sp-2 jelű különleges sportpálya övezetbe sorolja. A tervezett helyi építési szabályzat különleges beépítésre nem szánt területekről szóló 37/B. §-a kiegészül a Kb-sp-2 jelű beépítésre nem szánt sportterület övezetére vonatkozó előírásokkal, ahol az eddigi rendeltetéseken kívül vendéglátóhely rendeltetés is elhelyezhető, a maximális beépíthetőség pedig az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet (továbbiakban: OTÉK) által megengedett 10 %.

A 0133/1, 0133/2 és a 0133/3 hrsz-ú telkek Kb-Sp-2 jelű övezetbe sorolásával egyidejűleg az Ek-2 jelű közjóléti erdő övezet és a rá vonatkozó szabályozás törlésre kerül.

A tervezett módosítás és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata során megállapítást nyert, hogy az országos területrendezési terv (továbbiakban: OTRT) szerinti kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetét, az országos vízminőség-védelmi területet, a földtani veszélyforrás területének övezetét nem érinti a módosítás.

A Zala megyei területrendezési terv erdőgazdálkodási térségbe az OTÉK előírásai alapján legalább 2504,3 hektárt kellene sorolni. A város településrendezési terveinek teljes felülvizsgálata során településrendezési hatósági eljárás keretében az állami főépítész határozata alapján a felülvizsgálatot megelőzően (2017. III. 17. előtti) hatályban lévő szerkezeti tervben szereplő erdőterületet (2329,31 ha) a területrendezési tervvel összhangban lévőnek kell tekinteni, így a módosítások során ezt a területnagyságot kell minimális térségi területfelhasználási adatként kezelni a TEIR-ben szereplő adat helyett.

Jelen módosítással a területrendezési hatósági engedélyben szereplő 2329,31 hektárnál több terület, 2392,38 hektár marad erdőterület rendeltetésben, így a magasabb szintű jogszabályban meghatározottaknak a változtatás megfelel.

Az OTRT 7.§-a alapján „az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

A módosítással a nyilvántartott erdők 95,77 %-a erdőterület területfelhasználásba sorolt, az OTRT-nek való megfelelés biztosított.

A változtatással érintett területet érinti az ökológiai folyosó megyei övezete. A módosítás során új beépítésre szánt terület, külszíni művelésű bányatelek kijelölése nem tervezett, a változtatás az OTRT-vel nem ellentétes. A változtatással érintett területek más megyei övezet által nem érintettek.

A Rendelet 29/A. §-a és Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2017.(III.17.) önkormányzati rendelete szerint lefolytatott partnerségi egyeztetést követő döntést a közgyűlés a 33/2018.(III.08.)/3. számú határozatával meghozta, a véleményezési dokumentáció az állami főépítész felé megküldésre került.

A záró dokumentáció (az előterjesztés 1. melléklete), a településszerkezeti terv leírása (az előterjesztés 2. melléklete), a településszerkezeti tervlap (az előterjesztés 3. melléklete), és a szabályozási tervlapok (1. melléklet a rendelethez) fájlokban megtalálhatóak. A záró dokumentáció terjedelmi okokból nem kerül az előterjesztéshez papír alapon csatolásra, a Főépítészeti Osztályon, a bizottsági ülésen és a közgyűlésen megtekinthető.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság a 90/2018. számú határozatával 8 igen, egyhangú szavazattal - jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

A Műszaki Bizottság a 78/2018. számú határozatával az előterjesztést egyhangúlag 12 igen szavazattal elfogadásra javasolta a közgyűlésnek.

A Gazdasági Bizottság a 83/2018. számú határozatával az előterjesztést 12 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Hatásvizsgálat

1. Társadalmi hatások

Egyes övezetek normatív szabályozása és a szabályozási terv módosításával újabb turisztikai beruházás megvalósítása válik lehetővé.

2. Gazdasági hatások

Az új jogalkotás következtében az ingatlanokon elindulhatnak az újabb fejlesztések, önkormányzati beruházások.

3. Környezeti hatások

A szabályozások jóváhagyásával kialakuló természetközeli fejlesztések rendezetté teszik környezetünket.

4. Egészségi következmények

A sport- és 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, 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 településszerkezeti terv leírás, a településszerkezeti terv, valamint Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet módosítását fogadja el.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 2018. június 15-i hatállyal elfogadja Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének leírását az előterjesztés 2. melléklete, valamint a Településszerkezeti Tervét az előterjesztés 3. melléklete szerinti tartalommal.

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

Határidő: 2018. június 15.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2018. június 7.



Balaicz Zoltán
polgármester



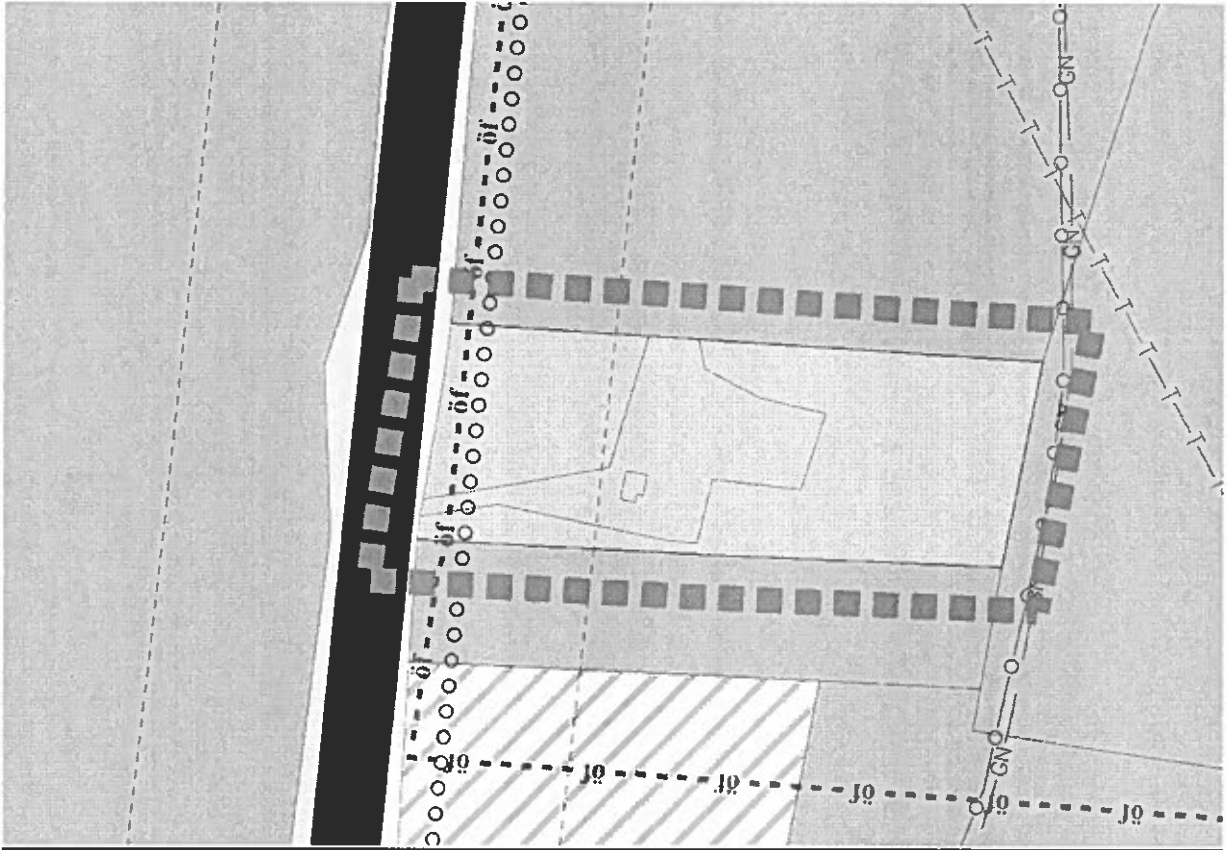
A településszerkezeti terv módosításának leírása:

1. A 0133/1, 0133/2, 0133/3 hrsz.-ú telkek területei 'Ek-2' jelű közjóléti erdőterület rendeltetésből 'Kb-Sp-2' jelű beépítésre nem szánt különleges sportpálya rendeltetésbe kerülnek átsorolásba.

2. A településszerkezeti terv területfelhasználásának területi adatai a következő szerint módosulnak:

	Terület (ha)
Falusias lakóterület	523.56
Kertvárosias lakóterület	858.34
Kisvárosias lakóterület	115.02
Nagyvárosias lakóterület	102.97
Intézményterület vegyes	104.6
Településközpont vegyes	61.55
Ipari gazdasági terület	448.34
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	320.11
Üdülőterület	47.46
Beépítésre szánt különleges terület	427.33
	Terület (ha)
Kötőpályás közlekedési terület	81.54
Közúti közlekedési terület	776.54
Légi közlekedési terület	92.34
Gazdasági erdőterület	1815.38
Közjóléti erdőterület	322.10
Védelmi erdőterület	254.1
Általános mezőgazdasági terület	2450.81
Kertes mezőgazdasági terület	1067.82
Természetközeli terület	31.32
Vízgazdálkodási terület	150.1
Zöldterület	73
Beépítésre nem szánt különleges terület	122.10

Módosított településszerkezeti terv



**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének
.../2018.(.....) önkormányzati rendelete
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: Rendelet) 36. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

**„Erdőterület
36. §**

(1) Az erdő területek rendeltetésük szerint „Ev” jelű védelmi-, „Eg” jelű gazdasági- és „Ek” jelű közjóléti erdő övezetekre tagozódnak.

(2) Az „Ev” jelű védelmi erdő övezetben közmű és út építményei, valamint erdei kilátó, és magasles kivételével egyéb építményt elhelyezni nem lehet.

(3) Az „Eg” jelű gazdasági erdő övezetében az erdőgazdálkodással és vadászattal összefüggő, és az előzőekhez kapcsolódó turisztikai célú kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület, valamint közmű és út építményei helyezhetők el.

(4) Az „Ek” jelű közjóléti erdő övezetében az erdőgazdálkodással és vadászattal összefüggő, valamint turisztikai célú szolgáltató és sport rendeltetésű épület, továbbá közmű és út építményei helyezhetők el.

(5) Az erdő övezetek telkein az építési használat megengedett határértékei:

	Beépítési mód	Beépíthető legkisebb telek területe	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság
Eg	szabadon álló	10 ha	0,3 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,5 m
Ek	szabadon álló	1 ha	1 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾

(1) : Kilátótorony és sportépület magassága nem korlátozott

(6) Az „Ev”, „Eg”, és „Ek” jelű övezetek területén a közlekedési, az elektronikus hírközlési, továbbá az energetikai vonalas infrastruktúra-hálózatok erdőterületen áthaladó szakaszai mellett csak a forgalom lebonyolítását és biztonságát, az elektronikus hírközlés működését, illetve a villamos energia és más energiahordozók továbbítását közvetlenül szolgáló építmények helyezhetők el.

N:\Foepecsop\2018. ÉVI RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS\Lötér rend.terv mód\végleges\et_kgy. zész_lötér végleges.doc

(7) Az „Ev”, „Eg” és „Ek” jelű övezetek területén az ökológiai folyosó megyei övezetében külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.”

2.§

A Rendelet 37/B. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Különleges beépítésre nem szánt övezet 37/B §

(1) A különleges beépítésre nem szánt övezetekben azok rendeltetéséhez tartozó építmények és a rendeltetést kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek helyezhetők el, illetve az övezet területe e rendeltetés szerint hasznosítható. A különleges beépítésre nem szánt övezetek szabályozási tervben szereplő jele és rendeltetése a következő:

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés és építményei
Kb-sp Kb-sp-2	sportépítmény, valamint a hozzá kapcsolódó szociális, raktár, kereskedelmi, vendéglátó és szálláshely szolgáltató építményei

(2) A különleges 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	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Kb-bá	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	3 %	nem korlátozott	nem korlátozott
Kb-kk	övezet területe	övezet területe	szabadon álló	1 %	Homlokzatmagasság: 4,0 m Épületmagasság: 4,0 m	80 %
Kb-kb	(3) bekezdés b) pontja szerint	kialakult	szabadon álló	telkenként legfeljebb 90 m ² hasznos alapterülettel	Homlokzatmagasság: 5,0 m Épületmagasság: 4,0 m	állandó vízzel nem borított terület 90 %
Kb-sp	övezet területe	2000 m ²	szabadon álló	5 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,5 m	a sportpályák területén túl 20 %
Kb-t	övezet területe	kialakult	szabadon álló	2 %	nem korlátozott	nem korlátozott
Kb-v	övezet területe	kialakult	szabadon álló	10 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	70 %

(1): Műtárgyak magassága nem korlátozott

„

3.§

A Rendelet 1. mellékletében található szabályozási terv érintett szelvényei az 1. melléklet szerint módosulnak.

4.§

(1) Ez a rendelet 2018. június 15. napján lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

(2) A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni. A rendelet 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/2018. (.....) önkormányzati rendelethez

