

**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  
2017. december 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

Bálizs Andrej sk. osztályvezető, városi főépítész

Kustányné László Noémi városrendezési szakreferens

**Egveztetve:**

**Tárgyalta:**

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság  
Műszaki Bizottság  
Gazdasági Bizottság

**Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte:**

Önkormányzati Osztály  
dr. Sipos Erzsébet

Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítása a város több területét érintően is folyamatban van.

### **I. Településrendezési eszköz módosítása**

1. Az alábbi területekre vonatkozó módosítás egyeztetése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.18.) Korm. rendelet (kormányrendelet) 32. § (4) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárás keretei között történik:

1. Sütő utca Járum utcáig tervezett átkötésének törlése
2. Dózsa György Tagiskola bővítése, illetve az övezet szabályozásának módosítása
3. a Balatoni és Stadion utak, valamint a vasút által határolt tömb terület-felhasználásának módosítása
4. Csillagközi Óvoda tömbjében a terület-felhasználás és szabályozás módosítása
5. Északi Ipari Park nyugati irányú csapadékvíz elvezetése

2. A légi és kötöttpályás közlekedési területekre vonatkozó szabályozás megalkotása a kormányrendelet 32. § (6a) bekezdése alapján állami főépítési eljárás keretei között történik, mivel a helyi építési szabályzatból adminisztratív hibaként kimaradt ezeknek az elemeknek a szabályozása.

A kormányrendelet 16. §-a értelmében az önkormányzatnak döntenie kell a településrendezési eszközök módosításáról, melyről Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése az alábbi határozataival döntött:

1. Sütő utca Járum utcáig tervezett átkötésének törlése: 15/2017.(II.09.) sz. határozat
2. Dózsa György Tagiskola bővítése, illetve az övezet szabályozásának módosítása: 142/2017.(VII.06.) sz. határozat
3. a Balatoni és Stadion utak, valamint a vasút által határolt tömb terület-felhasználásának módosítása: 142/2017.(VII.06.) sz. határozat
4. Csillagközi Óvoda tömbjében a terület-felhasználás és szabályozás módosítása: 142/2017.(VII.06.) sz. határozat
5. Északi Ipari Park nyugati irányú csapadékvíz elvezetése: 202/2017.(X.19.) sz. határozat

A településrendezési eszköz módosításának tervezetét a véleményezési szakaszban a partnerekkel, az államigazgatási szervekkel és a módosítással érintett települési önkormányzatokkal véleményeztetni kell.

A tervezet Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2017. (III.17.) önkormányzati rendelete szerint egyeztetésre került, melynek ismertetése a Közgyűlés 2017. november 23-i ülésén megtörtént.

A településrendezési eszköz módosítása tervezetének véleményeztetése a kormányrendelet 41. §-a szerint a rendelet 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervekkel, illetve a területi önkormányzatokkal megtörtént.

A jogszabály szerint a véleményalkotásra rendelkezésre álló 15 napos határidőn belül 10 vélemény érkezett, amelyek közül a főépítési hatáskörében eljáró Zala Megyei Kormányhivatal fogalmazott meg kifogást.

A véleményezési dokumentáció 3.1 pontjában szereplő Sütő utca Járum utcáig tervezett átkötésének törlésére vonatkozó módosítás során az állami főépítész véleménye szerint új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ezért a kormányrendelet 32. § (4) b) pontja alapján a módosítás egyeztetése egyszerűsített eljárás keretében nem történhet.

A véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról döntenie kell.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a 218/2017. (XI.23.) sz. határozatával a véleményezési szakaszban történt partnerségi egyeztetés jegyzőkönyvét és a beérkezett államigazgatási véleményeket elfogadta. A véleményezési dokumentáció 3.1 pontjában szereplő módosítás - Sütő utca Járum utcáig tervezett átkötésének törlése - nélkül a településrendezési eszköz állami főépítész véleménye alapján javított tervezetét végső szakmai véleményezésre megküldtük az állami főépítésznek. Az állami főépítész záró véleménye a közgyűlésen kerül ismertetésre.

A záró dokumentáció (az előterjesztés 1. melléklete), a településszerkezeti tervlapok (az előterjesztés 3. melléklete), és a szabályozási tervlapok (1. melléklet a rendelethez) fájlokban megtalálhatóak. Ezen dokumentációk terjedelmi okokból nem kerülnek az előterjesztéshez papír alapon csatolásra, a Főépítési Osztályon, a bizottsági ülésen és a közgyűlésen megtekinthetők. A településszerkezeti terv leírása az előterjesztés 2. mellékletében található.

## **II. Sütő utca Járum utcáig tervezett átkötésének módosításához kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás**

A változtatással érintett terület a Járum és Munkácsy utcák által határolt tömb déli, Kazinczy tér felé eső része. A Kazinczy téri beépítéstől északra elaprózódott telkeken sűrű és rendezetlenül beépített terület, rossz állapotú földszintes kereskedelmi és raktár funkciójú épületek találhatók az 1990-es évek végén épült három-, illetve négyszintes épületig. A Járum utca és a tőle keletre lévő, a Piac területét is magába foglaló városközpont területe között a tömb északi részén alakult ki közlekedési kapcsolat. Gyalogos átjárás lehetősége is kialakult a már említett Agóra üzletház területén keresztül.

A hatályos szabályozási tervben a Sütő utca folytatásában közlekedési terület szabályozott a Járum utca felé. Az eltelt idő során a területen változás nem történt, a tömb délkeleti sarkán lévő helyi védettségű Zóna étterem épületének kormányhivatallá történő átépítése kapcsán a tömb átfogó rendezése, a tervezett új utca kinyitása nem valósult meg.

A Munkácsy utca 6. szám alatti, 3688 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a területet fejleszteni kívánja olyan zárt sorúan beépített, a meglévő Agóra üzletház nyílás nélküli véghomlokzatához csatlakozó épülettel, amely méltó eleme lesz az átalakuló Piac tér környékének.

A településrendezési eszköz egyeztetése a kormányrendelet 32. § (6) bekezdése szerint tárgyalásos eljárás keretei között történhet, amennyiben a módosítás a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt. A tárgyalásos eljárás esetén a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt a partnerekkel véleményeztetni kell a módosítást, amely a 2017.

november 6-án meghirdetett lakossági fórumon és az utána következő észrevételi lehetőség biztosításával megtörtént.

A közgyűlés a 218/2017.(XI.23.) sz. határozatával az építési szabályzat módosításának véleményezési szakaszában történt partnerségi egyeztetés jegyzőkönyvét, valamint a beérkezett véleményeket, javaslatokat megismerte és elfogadta, ezzel az egyeztetési eljárás lezárult, a kiemelt fejlesztési területre készült véleményezési dokumentáció változatlan tartalommal tárgyalásos eljárás keretében kerülhet benyújtásra végső szakmai véleményezésre az állami főépítész felé.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság a 214/2017. sz. határozatával 7 igen, egyhangú szavazattal - jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

A Gazdasági Bizottság a 192/2017. számú határozatával a rendelet-módosítást 11 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A Műszaki Bizottság a 184/2017 számú határozatával a határozati javaslatot egyhangúlag – 8 igen szavazattal – támogatta.

## **Hatásvizsgálat**

### **1. Társadalmi hatások**

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

### **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 határozati javaslatot, valamint a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet módosítását fogadja el.

### **Határozati javaslat:**

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 2017. december 29-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:** 2017. december 29.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg Munkácsy utca 4. és 6. szám alatti, 3689 és 3688 hrsz-ú, és a Jákum utca 1a. szám alatti 3692/1 hrsz-ú ingatlanokat az előterjesztés 4. 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. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a kidolgozott tervet elfogadásra terjessze a közgyűlés elé.

**Határidő:** 2018. február 28.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2017. december 8.

  
Balaicz Zoltán  
polgármester

## az előterjesztés 2. melléklete

### A településszerkezeti terv módosításának leírása:

1. A Sütő utca Jákom utcára történő 3688 és 3692/1 hrsz.-ú telkeken történő kikötése törlésre kerül, a 3688, 3692/1 és 3689 hrsz.-ú telkek területei településközpont vagyos rendezettségbe kerülnek átsorolásra.
2. Az Október 6. tér, a Kóksey és Kis utcák által határolt tömbben az Intézményterület és kisvárosias lakóterület rendeltetésű területek közti övezethatár a 2996 és 2998 hrsz.-ú telkeket érintve 5,5 - 9,0 méterrel nyugatra helyeződik.
3. A 2897/16 hrsz.-ú telek területe különleges beépítésre szánt sportterület rendeltetésből közlekedési rendeltetésbe kerül átsorolásra. A 2897/18 hrsz.-ú telek északi része 10-12 méter szélességben közlekedési területbe kerül átsorolásra.
4. A Kertváros városrészben a Csillagközi Óvoda tömbjében módosul a területfelhasználás, melynek során a lényegesen használatnak megfelelően zöldterületek, köztertek kerülnek kijelölésre, csökkentve a nagyvárosias lakóterületet.
5. Az Északi Ipari Park térségében a 76-os főút vonal és a Kispáli-Ságod összekötőút csomópontjától északnyugatra a 0768/16, 0768/23 és 0768/26 hrsz.-ú telkeket érintően vízrendezési terület kerül kiszabályozásra az ipari park csapadékvizeinek elvezetése érdekében. A kialakított vízrendezési területtől délre a 0768/23 és 0768/26 hrsz.-ú telkek egy része védelmi erdőterületbe kerül átsorolásra.
6. 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 vagyos	104,50
Településközpont vagyos	51,55
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
Közüti közlekedési terület	776,54
Légi közlekedési terület	92,34
Gazdasági erdőterület	1816,06
Közéleti erdőterület	322,09
Védelmi erdőterület	254,10
Általános mezőgazdasági terület	2450,81
Kertes mezőgazdasági terület	1067,82
Természetközeli terület	31,32
Vízgazdálkodási terület	150,10
Zöldterület	73,00
Beépítésre nem szánt különleges terület	121,42

7. E határozat a település aktivitásértékét **45008,70** egységben, a fel nem használt aktivitásérték növekményt **4,30** egységben állapítja meg.



**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének  
 .../2017.(.....) 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) 29.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) Az intézményi területek „Vi-1., –„Vi-9., jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Becépezhető legkisebb telekszélesség és terület	Becépezési mód	Megengedett legnagyobb becépezettség mértéke	Megengedett legnagyobb becépezési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
<b>Vi-1</b>	az övezet területe	kialakult	szabadon álló	25 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	a be nem épített terület 50 %-a
<b>Vi-2</b>	22 m, 1100m <sup>2</sup>	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	a be nem épített terület 50 %-a
<b>Vi-3</b>	40 m, 3000 m <sup>2</sup>	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 14,0 m Épületmagasság: 12,5 m	a be nem épített terület 50 %-a



Vi-4	40 m, 3000 m <sup>2</sup>	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m	a be nem épített terület 50 %-a
Vi-5	30 m, 3000 m <sup>2</sup>	kialakult	zárt sorú	60 %	Homlokzatmagasság: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m	a be nem épített terület 50 %-a
Vi-6	40 m, 3000 m <sup>2</sup>	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 23,5 m Épületmagasság: 22,0 m	a be nem épített terület 50 %-a
Vi-7	nem korlátozott	kialakult	zárt sorú	50 %	Homlokzatmagasság: 20,0 m Épületmagasság: 18,0 m	a be nem épített terület 50 %-a
Vi-8	20m, 400 m <sup>2</sup>	kialakult	zárt sorú	100 %	Utcai párkánymagasság: <sup>(1)</sup> Épületmagasság: 13,5 m	a be nem épített terület 50 %-a
Vi-9	az övezet területe	kialakult	zárt sorú	100 %	Homlokzatmagasság: 10,5 m <sup>(2)</sup> Épületmagasság: 9,0 m <sup>(2)</sup>	a be nem épített terület 50 %-a

<sup>(1)</sup> - A 3623-3625 hrsz-ú telkek beépítése során a csatlakozó épületrész megengedett legnagyobb párkánymagassága a 3622 hrsz-ú területen található épület csatlakozó párkánymagassága, további szakaszokon a párkánymagasság nem korlátozott.

- A Jákum és Munkácsy utca közötti tömb esetében 12 m.

<sup>(2)</sup> - A 3125/1 hrsz-ú telken a beépítettség magassága nem korlátozott.

- A Piac tér felőli homlokzat megengedett legnagyobb párkánymagassága 8,5 m.”

## 2.§

A rendelet 34.§ helyébe az alábbi rendelkezés lép:

### „Beépítésre nem szánt területek előírásai Közúti közlekedési és közműterület

## 34. §

(1) A közúti közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló övezet az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló), a járda és gyalogút (sétány), köztér,

mindezek csomópontja, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, továbbá a közmű és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A közúti közlekedési és közmű elhelyezés övezetében az utak és közművek építményeit az utak közlekedési szerepkörétől és a rendelkezésre álló területtől függően az 1. függelék szerinti mintakeresztszelvények figyelembevételével kell kialakítani.

(3) A közúti közlekedési és közmű övezetben elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló

- a) kereskedelmi, szolgáltató, és szállás,
- b) gépjármű tároló, illetve parkolóház,
- c) üzemanyagtöltő állomás

rendeltetését tartalmazhat.

(4) A közúti közlekedési és közmű övezetben építési hellyel nem jelölt területen legfeljebb földszintes, 30 m<sup>2</sup> beépített területtel rendelkező épület alakítható ki. 30 m<sup>2</sup> beépített területnél nagyobb, vagy földszintesnél magasabb épület a szabályozási tervben e célra építési hellyel jelölt területen valósítható meg.

Terepszint alatti személygépkocsi tároló építménye, továbbá támfalgarázs az erre közlekedésileg alkalmas területeken helyezhető el. A terepszint alatti személygépkocsi tároló felett felépítmény épülhet az alépítmény alapterületének legfeljebb 10%-ával.

(5) A közműhálózatok és létesítmények számára az előírások szerint védőtávolságot kell biztosítani. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával folytatható.”

### 3. §

A rendelet az alábbi 34/A. §-al egészül ki:

#### „Vasúti közlekedési terület 34/A. §

(1) A vasúti közlekedésre szolgáló KÖk jelű övezet a közforgalmú vasutak és létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A KÖk jelű övezet területén elhelyezhető

- a) vasúti közlekedési építmény,
- b) a vasúti közlekedéshez kapcsolódó, a közlekedést kiszolgáló kereskedelmi-, szolgáltató- és szálláshely rendeltetésű épület
- c) vasúti igazgatási épület.

(3) A KÖk jelű övezet területén az építmények kialakítására vonatkozóan normatív korlátozás nincs.”

#### **4. §**

A rendelet az alábbi 34/B. §-al egészül ki:

**„Légi közlekedési terület  
34/B. §**

- (1) A légi közlekedésre szolgáló KÖI jelű övezet a repülőtér és létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A KÖI jelű övezet területén elhelyezhető
  - a) légi közlekedési építmények,
  - b) a légi közlekedést kiszolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület,
  - c) légi igazgatási épület.
- (3) A KÖI jelű övezet területén az építmények kialakítására vonatkozóan normatív korlátozás nincs.”

#### **5.§**

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

#### **6.§**

- (1) Ez a rendelet 2017. december 29. napján lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.
- (2) E 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

## **Indokolás**

### **1.§-hoz**

A Vi-2 jelű építési övezet megengedett legnagyobb beépítettség mértékének 50%-ra történő növelésével a leendő beruházás elősegítését szolgálja.

### **2-4.§-hoz**

Az adminisztratív hibaként kimaradt vasúti,- és légi közlekedési területek kiegészítését tartalmazzák a szakaszok, melyek bekerülésével, azokkal összhangban a közúti közlekedési és közműterület szabályozási előírásai is módosításra kerülnek.

### **5.§-hoz**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 11.§ (3) bekezdése szerint a helyi építési szabályzat melléklete a szabályozási terv. A módosításokat a szabályozási terv tartalmazza.

### **6. §-hoz**

A hatályba léptető és deregulációs rendelkezést tartalmazza.