

Kiegészítés Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 2017. szeptember 14-i ülésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve és a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosítása című előterjesztéséhez.

Az előterjesztés tárgya az Északi Ipari Park Autóipari Tesztpályától nyugatra levő terület szabályozásának módosítása, amely lehetőséget ad olyan nagyobb területigényű befektető letelepítésére is, amelynek a jelenlegi szabályozási tervben szereplő paraméterekhez képest más igénye is lehet.

A változtatással érintett terület keleti szélén tervezett feltárási út nyomvonala és főközlekedési csomópontja nyugati irányba tolódik úgy, hogy a 0779 hrsz-ú telek nyugati telekhatára és az út területe között 110 m szélességű területsáv alakul ki.

A területsávon a 'Gip-4' jelű övezet normatív szabályozásával megegyező övezet tervezett, ahol a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 50%-ról 60%-ra módosul, ezért a terület szabályozására új övezet került meghatározásra 'Gip-7' jelöléssel.

A tervezett észak-dél irányú feltárási úttól nyugatra a 'Gip-5' jelű övezet normatív szabályozásához képest olyan szabályozás tervezett, ahol a megengedett legnagyobb épület és homlokzatmagasság 36 m lesz, a megengedett legnagyobb beépítettség 50 % helyett 60 % lesz, az oldalkert megengedett legkisebb mértéke az OTÉK-ban szereplő szabályozástól eltérően nem a megengedett épületmagasság fele, hanem 6 méter lenne. Az ipari övezetre vonatkozó hatályos normatív szabályozás rögzíti, hogy az övezetben a műtárgyak magassága nem korlátozott. E szabályozás kiegészítése tervezett úgy, hogy a műtárgyak mellett a technológiai és tároló építmények is kikerüljenek a magassági korlátozás hatálya alól. E terület szabályozására új övezet került meghatározásra 'Gip-8' jelöléssel.

Az OTÉK-tól való eltérés az állami főépítész hozzájárulásával engedélyezhető.

A területrendezési eszköz véleményezése tárgyalásos eljárás keretében, az egyeztetési tárgyalást követően az állami főépítész záró véleményével zárul. Az egyeztető tárgyaláson Lengl Zoltán állami főépítész az OTÉK-tól való eltéréshez nem járult hozzá, mivel véleménye szerint a benyújtott indoklás alapján ez kifejezetten nem indokolt. Javasolta, hogy az ipari övezetek helyett az OTÉK szerinti általános gazdasági területbe soroljuk a területet, ahol szintén elhelyezhetőek többek között a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és raktár rendeltetésű épületek, továbbá 70%-os beépíthetőséget tesz lehetővé. Mivel a nyugati terület megosztása nem tervezett, az oldalkert méretének meghatározásának nincs jelentősége. Javasolta továbbá, hogy az említett övezetekben a tároló építményeket ne vonjuk ki a magassági korlátozás alól, így a ZÉSZ ipari területre vonatkozó normatív szabályozását tartalmazó táblázat lábjegyzetéből a „tároló” szó elhagyandó, mivel a 36 métert meghaladó speciális tárolók nem tekinthetők épületnek, inkább műtárgynak vagy technológiai építménynek. Az állami főépítész javaslatait elfogadva, a területre vonatkozó rendezési terv módosítás kis mértékben változik, az előzőekben ismertetett tartalom szerint a településszerkezeti terv és leírása, az építési szabályzat és a szabályozási terv tekintetében.

Az állami főépítész záró szakmai véleménye a közgyűlésen kerül ismertetésre.

Fentiekre tekintettel kérem, hogy a Tisztelt Közgyűlés az előterjesztés szerinti határozati javaslatot és a jelen kiegészítés szerinti rendelet módosítást elfogadni szíveskedjen.

Zalaegerszeg, 2017. szeptember 13.

Balaicz Zoltán *Bk.*
polgármester



**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) 31.§ helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Ipari övezet

31. §

- (1) Az ipari övezet gazdasági célú elsősorban ipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az ipari rendeltetésű területek „Gip-3” jelű környezetre jelentős hatást gyakorló, „Gip-1”, „Gip-2”, „Gip-4”, „Gip-5”, és „Gip-6” jelű egyéb ipari övezetekre tagozódnak.
- (3) A „Gip-3” jelű környezetre jelentős hatást gyakorló ipari övezet a különlegesen veszélyes (pl. tűz- és robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. Az övezet területén lakás nem helyezhető el.
- (4) A „Gip-1”, „Gip-2”, „Gip-4”, „Gip-5”, és „Gip-6”, „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	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gip-1	40 m, 5000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾	25 % ⁽²⁾
Gip-2	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 % ⁽³⁾	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m ⁽¹⁾	25 % ⁽²⁾
Gip-3	40 m, 5000 m ²	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m ⁽¹⁾	40 % ⁽²⁾
Gip-4	30 m, 2000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾	25 % ⁽²⁾
Gip-5	100 m, 10000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 20,0 m Épületmagasság: 18,0 m ⁽¹⁾	25 % ⁽²⁾
Gip-6	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m ⁽¹⁾	25 % ⁽²⁾

⁽¹⁾ Műtárgyak és technológiai építmények magassága nem korlátozott.

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

2.§

A rendelet az alábbi 31/A. §-al egészül ki:

Általános gazdasági övezet 31/A. §

(1) Az általános gazdasági övezet környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az általános gazdasági övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(3) A „Gá” jelű általános gazdasági övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

Gá	100 m, 10000 m ²	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagas ság: 36,0 m Épületmagasság: 36,0 m ⁽¹⁾	25 % ⁽²⁾
-----------	-----------------------------------	-----------	------------------	------	--	---------------------

⁽¹⁾ Műtárgyak és technológiai építmények magassága nem korlátozott.

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

3. §

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

4.§

(1) Ez a rendelet 2017. szeptember 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/2017. (.....) önkormányzati rendelethez



Indokolás

1. és 2.§-hoz

Az ipari övezetek kibővült szabályozásával az OTÉK szerinti új „Általános gazdasági övezet”-ben a megengedett legnagyobb beépítettség mértékének, valamint a technológiai építmények magassági korlátozásának eltörlése a leendő beruházások kedvezőbb betelepülését szolgálják.

3.§-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.

4. §-hoz

A hatályba léptető és deregulációs rendelkezést tartalmazza.

előterjesztés 2. melléklete

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

1. A településszerkezeti terv a változtatással érintett területen e határozat 2. melléklete szerint módosul. (0788/26, 0791/7, 0788/75, 0791/1, 0791/2, 0790/2, 0787 és a 0788/2 hrsz.)

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	103,42
Intézményterület vegyes	104,73
Településközpont vegyes	61,41
Ipari gazdasági terület	388,50
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	320,11
Általános gazdasági terület	60,40
Üdülőterület	47,46
Beépítésre szánt különleges terület	419,86
Kötőpályás közlekedési terület	81,54
Közúti közlekedési terület	776,69
Légi közlekedési terület	92,34
Gazdasági erdőterület	1816,06
Közjóléti erdőterület	322,09
Védelmi erdőterület	253,71
Általános mezőgazdasági terület	2452,76
Kertes mezőgazdasági terület	1067,82
Természetközeli terület	31,32
Vízgazdálkodási terület	149,40
Zöldterület	71,68
Beépítésre nem szánt különleges terület	121,42

3. A település 137/2016 (VII.06.) határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv szerinti biológiai aktivitásértékét (45008) a 140/2016 (VII.06.) határozattal jóváhagyott terv 7,48 egységgel növelte (45015,48). A változások során e növekményből 6,78 egység került felhasználva, a fel nem használt növekmény 0,70 egység.

A település biológiai aktivitásértéke 45015,48 egységről 45008,7 egységre változik.

előterjesztés 3. melléklete



