

**ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL**

☒ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L.u.17-19. ☎ 92/502-106, fax: 92/311-474
Email: mayor@zalaegerszeg.hu

ELŐTERJESZTÉS

2021. június 8.

Tárgy:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve és a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosítása (Kerámia utca – Flórián utca)

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Főépítészeti Osztály
Kustányné László Noémi osztályvezető
Tóth Andrea városrendezési szakreferens

Egyeztetve:

Műszaki Osztály

Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte:

Önkormányzati Osztály
dr. Sipos Erzsébet jogi és testületi szakreferens

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: ZÉSZ), módosítása folyamatban van a Kerámia utca – Flórián utca kereszteződésében társasház megvalósíthatósága érdekében.

A módosítással érintett terület a belváros egyik intenzíven fejlődő része, mely a Kerámia utca – Síp utca – Kelemen utca – Flórián utcák által határolt tömb déli része. A hatályos ZÉSZ a telket Lk-1 jelű övezetbe sorolja, mely telkenként zárt sorú beépítéssel legfeljebb 4 lakás elhelyezését teszi lehetővé, legfeljebb 8,5 m-es homlokzatmagassággal és 6,5 m-es épületmagassággal. Ebbe az övezetbe tartozik a Flórián utca mindkét oldala, így a telektől északra lévő szomszédos területek is. Az Lk-1 jelű övezet olyan családi házakkal beépített terület, ahol a szabályozás a terület beépítésének jelenlegi intenzitását lényegesen nem változtatja meg. Ezekben a területeken cél, hogy a meglévő, jellemzően elaprózott telekstruktúra megtartásával folyamatos átépüléssel legfeljebb egy emeletes kisvárosias beépítés jöjjön létre. További cél, 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 telektől keletre lévő terület Lk-2 jelű övezetként 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 telekszálesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszálesség 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. előtti 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 kelet-nyugat 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 ormfala alkotja a Kerámia utca déli térfalát. A Flórián utca déli végén lévő területek beépítetlenek, a térfal kialakulatlan.

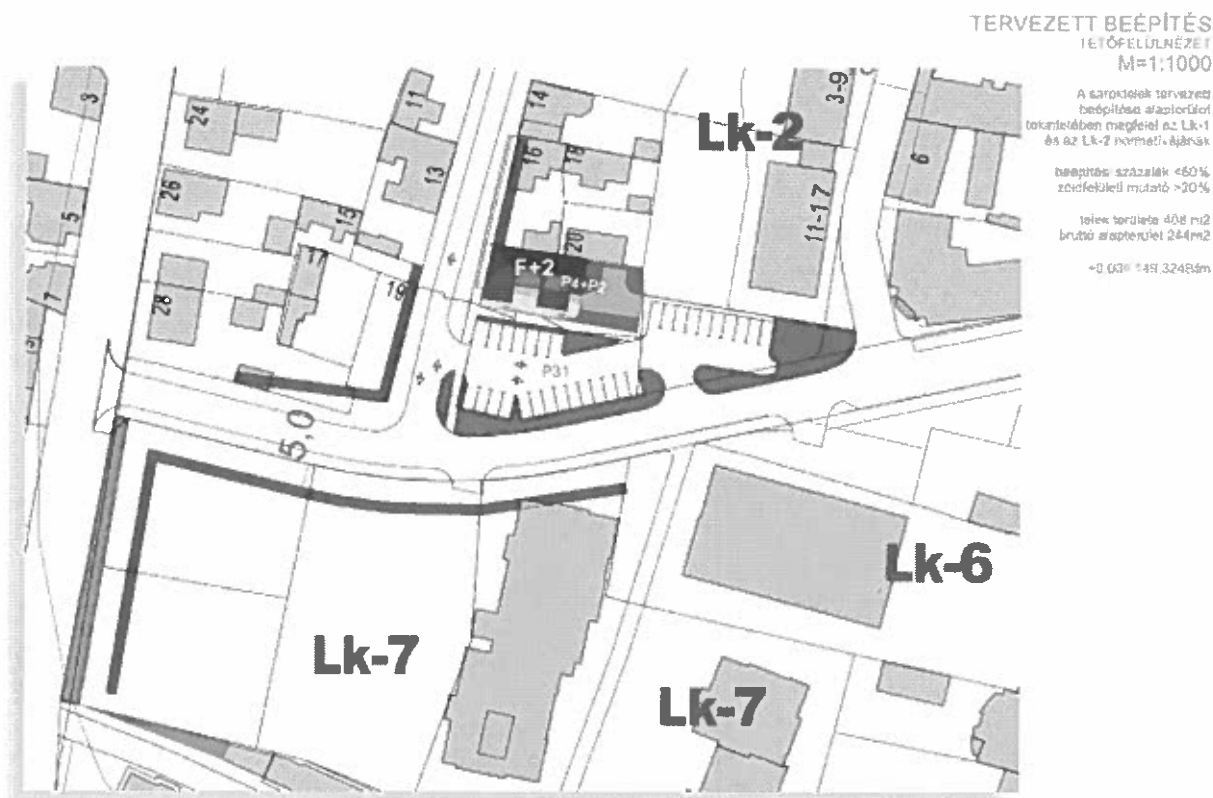


hatályos szabályozási terv részlet

A tervezett módosítás

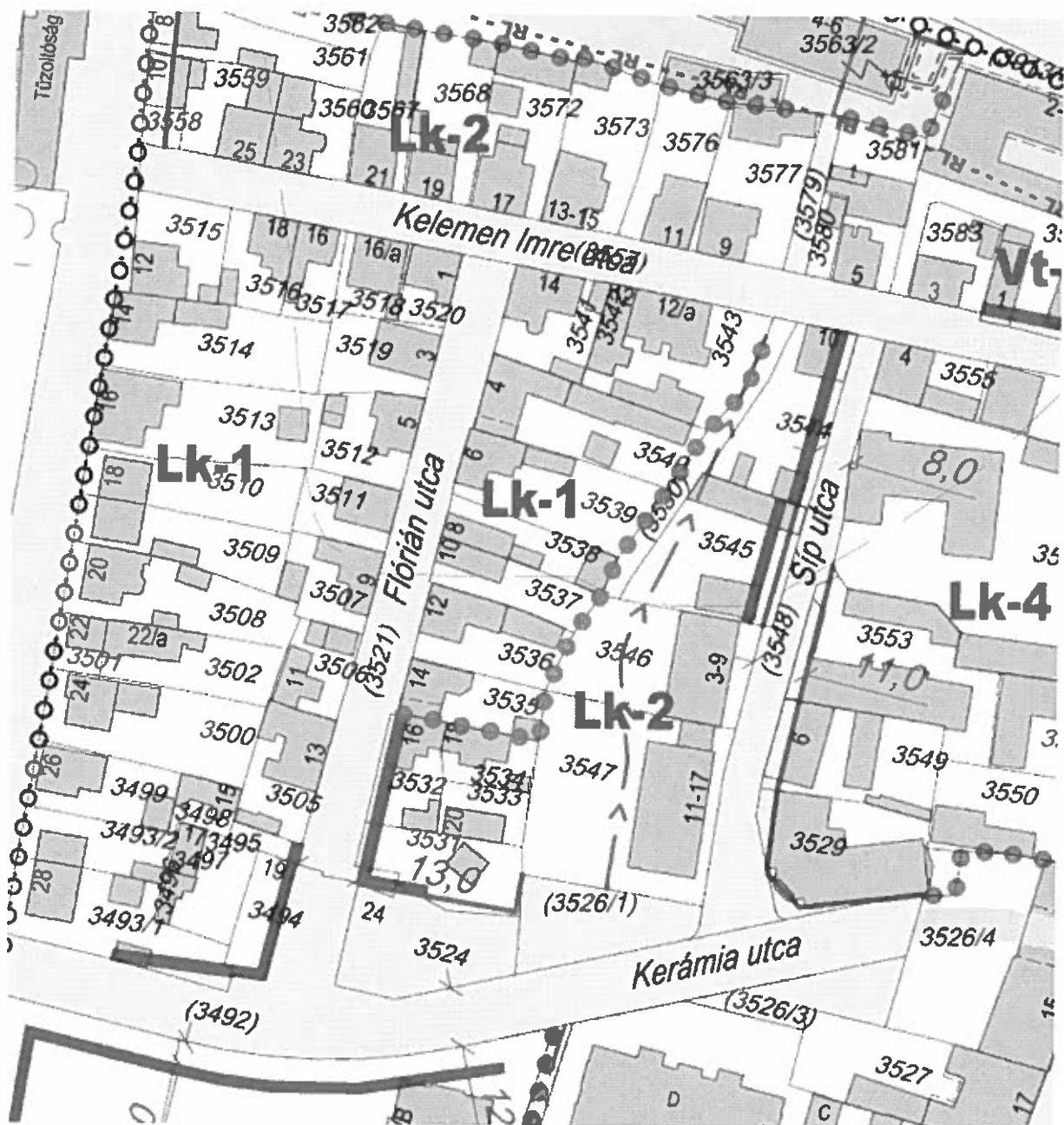
A 3531 hrsz-ú területet a beruházó földszint + két szint kialakításával, négy lakás elhelyezésével tervezi beépíteni. A tervezett épület épületmagassága a szabályozásba meghatározott 6,5 m-t meghaladja, annak nagysága 7,01 m, a homlokzatmagasság 9,35 m. A beruházó kérelme a telek Lk-1 jelű övezetből 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 Síp 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 utcaképpen.



tervezett beépítés

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

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (Kormányrendelet) 3. § (1) bekezdése alapján településrendezési eszközt kell készíteni, ha jogszabály előírja, vagy a települési önkormányzat a település társadalmi, gazdasági, illetve környezeti helyzetében bekövetkezett változások vagy új településfejlesztési szándék miatt indokoltnak tartja.

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a tervezett módosítás vonatkozásában a Kormányrendelet 32.§ (6) c) pontja alapján tárgyalásos eljárás keretei között történik, mivel Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 16/2021. (II.11.) határozatának XII. pontjában a Zalaegerszeg, Kerámia – Flórián utca tömb társasház megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a beruházáshoz szükséges ingatlanokat.

A tárgyalásos eljárás esetén a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt a módosítást a partnerekkel véleményeztetni kell.

A Kormányrendelet 29/A. §-a és Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló 43/2017.(XII.18.) önkormányzati rendelete szerinti partnerségi egyeztetés megtörtént, 2021. április 25-én lezárult, a módosítással kapcsolatosan észrevétel nem érkezett.

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 105/2021. (IV.26.) határozatban döntött a partnerségi egyeztetés jegyzőkönyvének megismeréséről és elfogadásáról.

A partnerségi egyeztetés eredményének elfogadásáról szóló döntést, valamint a településrendezési eszközök módosításának véleményezési dokumentációját az állami főépítész részére megküldtük, mely alapján az állami főépítész az érintett államigazgatási szervekkel egyeztetést kezdeményezett. Az egyeztetés eredményéről szóló jegyzőkönyv az előterjesztés 1. melléklete.

Az állami főépítész észrevétele volt, hogy a Kerámia – Flórián utca tömb tekintetében – az épületmagasság növelésére vonatkozó - szabályozás módosításának alátámasztását kérte telepítési tanulmánytervvel, vagy az egész tömb épületmagasságának növelését javasolta. Az egész tömb módosítását a város nem támogatta, így telepítési tanulmánytervet kértünk a kérelmezőtől. Az elkészült telepítési tanulmánytervvel alátámasztott véleményezési dokumentációt az állami főépítésznek záró vélemény kérésre benyújtottuk. Az állami főépítész egyeztető tárgyalást kezdeményezett, melyen az államigazgatási szervek nem kívántak részt venni. Az egyeztető tárgyaláson kifogást emelő vélemény nem volt, az erről készült jegyzőkönyvet az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza.

Az állami főépítész záró dokumentációra vonatkozó záró szakmai véleménye az előterjesztés 3. mellékletében található.

A szabályozási tervlap részleteket a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

A záró dokumentáció (az előterjesztés 4. melléklete) terjedelmi okokból digitális formátumban kerül csatolásra, nyomtatott formában a Főépítészeti Osztályon megtekinthető.

Hatásvizsgálat

1. Társadalmi hatások

A szabályozási terv módosításával újabb társasház létesítésére nyílik lehetőség, mellyel több család juthat jobb életfeltételhez.

2. Gazdasági hatások

Az új jogalkotás következtében az érintett ingatlanon elindulhat a tervezett fejlesztés, melynek gazdaságélénkítő szerepe van.

3. Környezeti hatások

A szabályozás módosításának környezeti hatása nincsen.

4. Egészségi következmények

A szabályozás módosításának egészségügyi hatásai nincsen.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

Az új szabályozásnak adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincsen.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

Ha a fejlesztés nem valósul meg, gazdasági, társadalmi hatásai lehetnek.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához szükséges fenti feltételek rendelkezésre állnak.

A Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus-világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére a 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel (2020. november 4. és 2021. február 7. között), valamint a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel (2021. február 8-tól) veszélyhelyzetet hirdetett ki. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

Fentiekre tekintettel az alábbi határozatot hozom és a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016.(VII.07.) önkormányzati rendelet módosítását az alábbiak szerint fogadom el:

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

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 településrendezési eszközök előterjesztés szerinti - Kerámia utca - Flórián utca kereszteződésében társasház létesítése érdekében történt - módosításához kapcsolódóan környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

A további szükséges intézkedések megtételéről gondoskodni kell.

Határidő: 2021. június 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2021. június 8.


Balaicz Zoltán
polgármester



JEGYZŐKÖNYV

- Készült: 2021. április 26.
- Hely: Zala Megyei Kormányhivatal online egyeztető tárgyalás
- Résztevők: Borsos-Kiss Edina (Zalaegerszeg MJV Önkormányzata)
Tóth Andrea (Zalaegerszeg MJV Önkormányzata)
Horváth Őri György (Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság)
Lénárd Tamás (Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság)
Agg Ferenc (AOD Kft.)
Szabó Márton (AOD Kft.)
Lengl Zoltán (ZMKH Állami Főépítészeti Iroda)
Takács Anna (ZMKH Állami Főépítészeti Iroda)
- Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása kiemelt fejlesztési területekre vonatkozóan, beruházások megvalósítása érdekében
- Mellékletek: Írásban tett nyilatkozatok

Az egyeztető tárgyaláson nem kívánt részt venni, a módosítást nem kifogásolta, és erről írásbeli nyilatkozatot tett:

- Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Baranya Megyei Kormányhivatal Közeledési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály
- Zala Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Határrendészeti Szolgálat
- Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
- Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Örökségvédelmi Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály 1.

Az egyeztető tárgyaláson nem vett részt, de a tervdokumentációval kapcsolatban érdemi észrevételt tett:

- Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály

A nyilatkozatok a jegyzőkönyv mellékletét képezik.

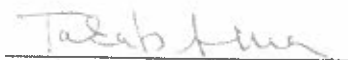
Lengl Zoltán állami főépítész köszöntötte a résztvevőket ismertette az egyeztető tárgyalás témáját, felkérte jegyzőkönyv-vezetőnek Takács Annát, majd felolvasta az írásban beérkezett véleményeket, és felkérte a részt vevő államigazgatási szervek képviselőit, hogy tegyék meg nyilatkozataikat.

- **Lénárd Tamás:** Az elkészült vázrajz alapján úgy látjuk, hogy minden felvezetésre került a tervlapokra. Szeretnénk meggyőződni arról, hogy az általunk küldött adatok lettek-e felhasználva.
- **Agg Ferenc:** A megadott email címükre elküldjük szerkeszthető formátumban a tervet, így vissza tudják ellenőrizni.
- **Lengl Zoltán:** Ezzel kapcsolatban mi is szeretnénk kérni, hogy a 3.7. módosítási pontnál hivatkozott geodéziai felmérések rajzát csatolják a dokumentációhoz.
- A partnerségi egyeztetéssel lefolytatásra került? Van róla önkormányzati döntés?
- **Tóth Andrea:** A partnerségi egyeztetést lefolytattuk, a lezárásáról szóló döntést a mai napon fogjuk meghozni. Egy partneri észrevétel érkezett a 3.11. ponthoz, amelyben a szabadon álló helyett zárt sorú beépítési mód megállapítását kérték, ezt támogatja az önkormányzat.
- **Agg Ferenc:** A meglévő épülethez csatlakozóan szeretnék kialakítani az új beépítést, ezért szükséges, hogy zárt sorú beépítési mód legyen.
- **Lengl Zoltán:** A partnerségi egyeztetést a végső szakmai véleményezési szakaszt megelőzően kellene lefolytatni, és már úgy beadni a tervdokumentációt, hogy abban az önkormányzat végleges szándéka szerepeljen. A benyújtott alátámasztó munkarész alapján nem látjuk indokoltnak a beépítési mód megváltoztatását. A beépítési mód megváltoztatását telepítési tanulmányterv és beépítési terv alátámasztásával tudjuk támogatni. Amennyiben tervezett beépítést ábrázoló tervrajzot tudják pótolni és az alapján indokolt a zárt sorú beépítési mód, akkor hozzájárulunk, ha nem, akkor ki kellene venni ezt a módosítást és egy másik eljárás keretében visszahozni a megfelelő formában.
- Az új beépítésre szánt területek és a zöldterület kijelölése elfogadható, mivel csak szabályozási vonalak és övezethatárok kismértékű változtatása következtében van beépítésre szánt terület növekedés. A zöldterület kijelölése állami vagy önkormányzati tulajdonú területeken kellene, hogy megvalósuljon. A kijelölt zöldterület önkormányzati tulajdonban van?
- **Tóth Andrea:** Folyamatban van a tulajdonosváltás, tudomásunk szerint még nem önkormányzati tulajdon, utána kell néznünk.
- **Lengl Zoltán:** A 3.1. módosításhoz becsatolt mintakeresztszelvények feliratai nem olvashatóak kérjük megfelelő minőségben beilleszteni a rajzokat.
- **Agg Ferenc:** Ismételten elkérjük az úttervezőktől és cseréljük a rajzokat.
- **Lengl Zoltán:** A 3.2. módosításnál az új Lke-15 övezetbe átsorolni kívánt többi ingatlan esetében is vizsgálni szükséges a meglévő állapot szerinti beépítettségeket, hogy indokolt-e az átsorolás.


- **Agg Ferenc:** A földhivatali alaptérkép alapján el tudjuk végezni a vizsgálatot.
- **Lengl Zoltán:** A 3.9. módosításánál javasoljuk az egész tömb átsorolását Lk-2 övezetbe, mivel nem tűnik indokoltnak a tervezet szerinti övezethatár. Az Lk-2 övezet megengedőbb, mint az Lk-1, így nem hátrányos a meglévő-megmaradó ingatlanokra nézve sem. Javasoljuk, hogy az azonos helyzetű és szerepkörű telkeket egységesen szabályozzák, azonos övezetbe tartozzanak.
- **Agg Ferenc:** A tervezett beépítésről nem áll rendelkezésre beépítési terv, azonban elmondható, hogy a Kerámia utcától északra eső tömbökben intenzívebb beépítések várhatóak, ezért részünkről elfogadható a javaslat.
- **Lengl Zoltán:** A 72. oldalon a jó termőhelyi adottságú szántók övezete vizsgálatánál az országos tervet és egy 2017-es adatszolgáltatást hasonlítanak össze, azonban a térségi övezeteket az országos tervhez képest a megyei terv pontosítja, azt kellene vizsgálni. A hatályos megyei terv 2019-es adatok alapján készült, és a vizsgált területen nem jelöl jó termőhelyi adottságú szántót. Javasolom felülvizsgálni az adatszolgáltatást, vagy legalábbis a megyei tervvel összevetni.
- A településszerkezeti terv módosítás leírását kérjük kiegészíteni a területrendezési tervekkel való összhang megállapításaival.
- **Agg Ferenc:** A jegyzőkönyvbe foglalt észrevételek alapján pontosítjuk a dokumentációt.
- **Lengl Zoltán:** A záró véleményt a javított tervdokumentációra adnánk ki, ezért az észrevételek alapján átdolgozott dokumentációt 5 napon belül kérjük megküldeni. Az országos főépítési véleményezés határideje 2021. április 27-én jár le.

Az egyeztető tárgyaláson a tárgyi ügyvel kapcsolatban egyéb észrevétel nem merült fel, ezért Lengl Zoltán a tárgyalást lezárta.





Takács Anna
jegyzőkönyv-vezető



Lengl Zoltán
jegyzőkönyv hitelesítő

H I T E L E S Í T É S I Z Á R A D É K

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kapják:

- | | |
|---|----------|
| 1. Zalaegerszeg MJV Önkormányzata | (HK) |
| 2. Zala Megyei Önkormányzat | (HK) |
| 3. Zala Megyei Kormányhivatal Zala Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály | (HK) |
| 4. Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság | (HK) |
| 5. Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság | (HK) |
| 6. Országos Vízügyi Főigazgatóság | (HK) |
| 7. Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság | (HK) |
| 8. Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság | (HK) |
| 9. Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály | (e-mail) |
| 10. Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság | (HK) |
| 11. Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály | (HK) |
| 12. Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály | (HK) |
| 13. Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály | (HK) |
| 14. Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály | (HK) |
| 15. Nemzeti Földügyi Központ | (HK) |
| 16. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály | (HK) |
| 17. Zala Megyei Rendőr-főkapitányság | (HK) |
| 18. Baranya Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Bányászati Osztály | (HK) |
| 19. Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala | (HK) |
| 20. Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály | (HK) |
| 21. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály | (HK) |
| 22. AOD Kft. | (HK) |

ZA/010/76-14/2021.

JEGYZŐKÖNYV

Készült:	2021. június 3. 10 óra
Hely:	Zala Megyei Kormányhivatal IV. emeleti tárgyaló (8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi Dezső utca 10.)
Résztevők:	jelenléti ív szerint
Tárgy:	Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítása a Kerámia utca - Flórián utca mentén tervezett új beépítéshez kapcsolódóan
Mellékletek:	Írásban tett nyilatkozatok Jelenléti ív

Az egyeztető tárgyaláson nem kívánt részt venni, a módosítást nem kifogásolta, és erről írásbeli nyilatkozatot tett:

- Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Baranya Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály
- Zala Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Határrendészeti Szolgálat
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
- Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Örökségvédelmi Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály 1.
- Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály

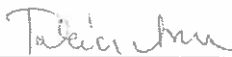
A nyilatkozatok a jegyzőkönyv mellékletét képezik.



Lengl Zoltán állami főépítész köszöntötte a résztvevőket ismertette az egyeztető tárgyalás témáját, felkérte jegyzőkönyv-vezetőnek Takács Annát. Az írásban véleményt adó államigazgatási szervek a tervezett módosítást nem kifogásolták.

- **Lengl Zoltán:** A korábbi véleményezési eljárás során tettünk egy észrevételt, miszerint javasoltuk az egész tömb átsorolását Lk-2 övezetbe történő átsorolását, az övezeti lehatárolások elaprózódásának elkerülése érdekében.

- **Agg Ferenc (AOD Kft.):** Az Lk1 övezetben telkenként legfeljebb négy lakás helyezhető el, az Lk2 övezetben ennél több is. A Flórián utca-menti ingatlanok jelenleg jól beállt, kialakult családi lakóterületet alkotnak. A Kerámia utca – Flórián utca csatlakozásánál kialakuló teresedés és a hangsúlyosabb térfalak kialakítása szempontjából a tömbnek ezen a részén indokolt a magasabb beépítés, azonban a Flórián utca további részén nem kívánatos, hogy a jelenleginél intenzívebb beépítések megjelenjenek, ezért ragaszkodnánk az eredeti módosítási koncepcióhoz.
- **Kustányné László Noémi (Zalaegerszeg MJV Önkormányzata):** A Kerámia utca intenzívebb beépítéséhez igazodna az érintett tömb déli része, ugyanakkor a tömb löbbi részén a kialakult állapot fenntartása a cél.
- **Lengl Zoltán:** Elfogadjuk az elhangzott válaszokat, a javaslatról visszalépünk.
- **Takács Anna:** A tervdokumentáció 7. oldalán az utolsó bekezdésben a Síp utca helyett Flórián utca a helytálló. Kérjük az elírás javítását.
- **Agg Ferenc:** Pontosítjuk a dokumentációt.
- **Lengl Zoltán:** A záró véleményt a javított tervdokumentációra adjuk ki.

Az egyeztető tárgyaláson a tárgyi ügygel kapcsolatban egyéb észrevétel nem merült fel, ezért Lengl Zoltán a tárgyalást lezárta.


 Takács Anna
 jegyzőkönyv-vezető



 Lengl Zoltán
 jegyzőkönyv hitelesítő

H I T E L E S Í T É S I Z Á R A D É K

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

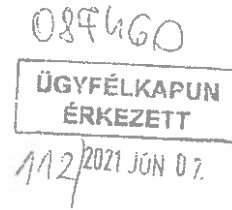
ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kapják:

1. Zalaegerszeg MJV Önkormányzata (HK)
2. Zala Megyei Önkormányzat (HK)
3. Zala Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, (HK)
Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály
4. Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság (HK)
5. Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (HK)
6. Országos Vízügyi Főigazgatóság (HK)
7. Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (HK)
8. Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (HK)
9. Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály (e-mail)
10. Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság (HK)
11. Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Utügyi Osztály (HK)
12. Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály (HK)
13. Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (HK)
14. Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály (HK)
15. Nemzeti Földügyi Központ (HK)
16. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (HK)
17. Zala Megyei Rendőr-főkapitányság (HK)
18. Baranya Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály (HK)
19. Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala (HK)
20. AOD Kft. (HK)

Aláíró: Lengl Zoltán

ZALAEGERSZEG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTATÓ			
2021 JÚN 07.			
Érk.:			
Szám: 420-4	Mell.: 1	Ügyintéző: J.A.	ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL



Ügyiratszám: ZA/010/76-15/2021.
Ügyintéző: Takács Anna

Tárgy: Zalaegerszeg településrende-
zési eszközeinek módosítása
záró szakmai vélemény
Eljárás típusa: tárgyalásos eljárás
Hiv. sz.: 420-17/2021.

Telefon: 92/511-048
E-mail: takacs.anna@zala.gov.hu

Balaicz Zoltán polgármester úr részére
Zalaegerszeg MJV Önkormányzata

Elektronikus úton továbbítandó!

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat) módosítására irányuló egyeztetési eljárásban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 42. § (6) bekezdése alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom:

I. Előzmények

A benyújtott tervdokumentációt és az egyeztetési eljárás előzményiratait áttanulmányozva megállapítottam, hogy a terv egyeztetése a fent hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően, a Kr. 42. § szerinti tárgyalásos eljárás keretében történt, figyelemmel a Kr. 32. § (6) c) pontjára. Zalaegerszeg MJV Önkormányzat Képviselő-testülete a módosítással érintett ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. Az Önkormányzat a településrendezési eszközök elkészítésével kapcsolatos feladatait Méhesné Tatár Eszter települési főépítész közreműködésével látja el. A tervdokumentáció partnerségi egyeztetését lefolytatták.

II. A tervdokumentáció tartalma

A tervezett módosítás a Zalaegerszeg Kerámia utca - Flórián utca mentén tervezett új beépítéshez kapcsolódóan az építési övezetek határának módosítására irányul. A tervdokumentáció a településrendezési eszközök tervezetét, azok alátámasztó munkarészeit, valamint a partnerségi egyeztetést lezáró döntést a Kr. 42. § (2) bekezdésének megfelelően tartalmazza. A tervdokumentáció tartalma és részletezettsége megfelel a tervezési feladatnak és a települési főépítész feljegyzésének.

III. A véleményezési eljárás

A tárgyi ügyben 2021. június 3-án egyeztető tárgyalást tartottunk, amelyről jegyzőkönyv készült. A jegyzőkönyvet valamennyi érintett részére megküldtük. Az egyeztető tárgyaláson elhangzott észrevételek alapján megállapítottuk, hogy a tervdokumentáció kisebb pontosítása szükséges. A jegy-

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi Dezső utca 10. Pf. 227.
Telefon: (36 92) 597 700, Fax: (36 92) 507 745, E-mail: allamifopitesez@zala.gov.hu, Honlap:
www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

E 420 TA
CALC

zökönnyben rögzített észrevétel alapján pontosított tervdokumentációt a tervező 2021. június 3-án benyújtotta.

IV. Záró szakmai vélemény

A tervező által „Flónán_véleményezési_06-03.pdf” fájlneven 2021. június 3-án benyújtott javított tervdokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek, javasolom a képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását.

Záró szakmai véleményemet a döntésre jogosult képviselő-testülettel ismertetni szükséges.

Tájékoztatom, hogy a Kr. 43. § (2) bekezdése alapján a településrendezési eszközök jóváhagyásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt a jóváhagyott munkarészeket elektronikus úton 15 napon belül szükséges megküldeni az állami főépítési hatáskörben eljáró Zala Megyei Kormányhivatal részére, továbbá kérem az Étv. 8. § (4) szerinti nyilvánosság biztosítását. Amennyiben az állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Tájékoztatom továbbá, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XII. 7.) Korm. rend. 4. §-ának megfelelően a jóváhagyott teljes tartalmú dokumentációt megőrzésre a Lechner Lajos Tudásközpont Területi, Építésügyi, Örökségvédelmi és Informatikai Nonprofit KFT. (1111 Budapest, Budafoki út 59. E/3. ép.) rendelkezésére kell bocsátani. A dokumentumok beküldése elektronikus úton történhet a következő felületen: <https://www.e-epites.hu/dokumentacios-kozpont/cokumentumok-feltoltese>.

A jóváhagyott módosuló településrendezési eszközöket egységes szerkezetbe foglalva kell dokumentálni és közzétenni.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Zalaegerszeg, 2021. június 7.

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából.

Lengli Zoltán
állami főépítész

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../.... (...)
önkormányzati rendelete
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

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 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.7.) önkormányzati rendelet 1/8. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

3. §

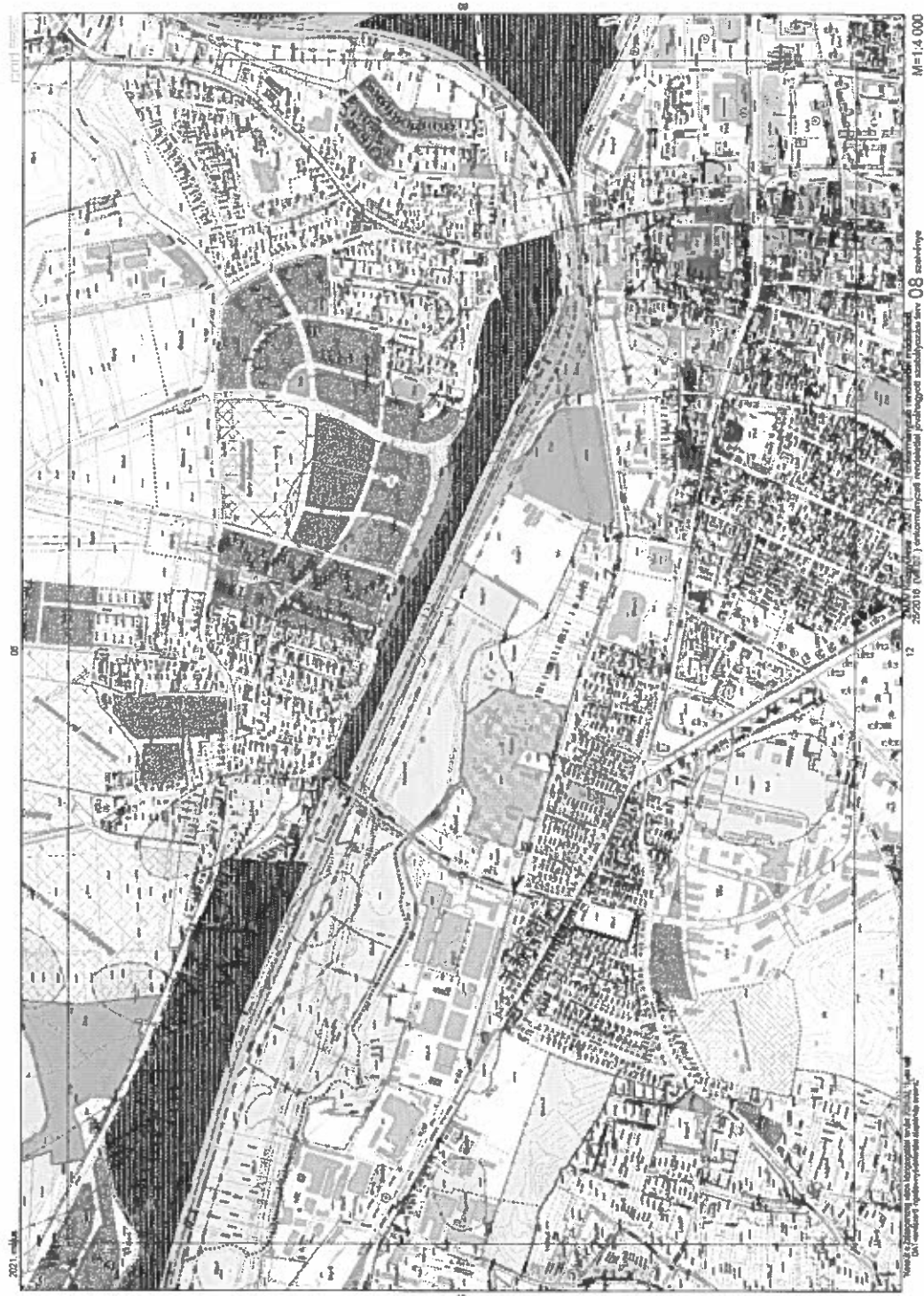
E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni, előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

Balaicz Zoltán
polgármester

Dr. Kovács Gábor
címzetes főjegyző

1. melléklet

1. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 1. melléklet szerinti csatolmánya helyébe a következő rendelkezés lép:
„1_8 melléklet.pdf (1_8 melléklet.pdf)



Részletes indokolás

1. §, 1. melléklet

A Zalaegerszeg Kerámia utca – Flórián utca kereszteződésében lévő 3531 hrsz-ú ingatlan Lke-1 jelű övezetből Lke-2 jelű övezetbe sorolása a tervezett lakóépület fejlesztését segíti elő. A négylakásos társasház létesítése érdekében lehetőség nyílik magasabb épületmagassággal megvalósítani a beruházást, mely így a Kerámia utca felől létrejövő teresedés léptékét veszi figyelembe, azt zavaróan nem befolyásolja.

2-3. §

Hatályba léptető, deregulációs rendelkezést és szabályozási átmenetet tartalmaz.

Ezen indokolás a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (3) bekezdése és a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdésében foglaltak alapján a rendelet kihirdetését követően a Nemzeti Jogszabálytárban közzétételre kerül.