

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

véleményezési tervdokumentáció

2017. augusztus



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

jóváhagyandó munkarész

6. határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására
7. rendelettervezet 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. építésmérnök
városépítési és városgazdasági szakmérnök
TT 1-20-0001

közlekedéstervező
Tóth János
okl. építőmérnök
településrendezési közlekedési tervező
TKö/20-0183

Németh László
okl. építőmérnök, közlekedés tervező
KÉ-K/20-0587

Kelt: Zalaegerszeg, 2017. augusztus hó

2. előzmények

2.1. településrendezési tervek módosításának programja

Zalaegerszeg MJV Önkormányzatának közgyűlése, valamint Magyarország Kormánya az északi ipari park 76-os elkerülőúttól északra lévő területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. E területre vonatkozó szabályozás módosítására a város közgyűlése az alábbi programot fogalmazta meg.

ZMJVK 142/2017. (VII.06.) sz. határozata

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az Északi Ipari Park területét az előterjesztés 4. melléklete szerinti lehatárolásnak megfelelően támogatás elnyerését célzó fejlesztés megvalósítása érdekében és 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 készíttesse el a területre vonatkozó településrendezési eszköz módosítását és a tervezés, majd az egyeztetési eljárás után a kidolgozott terveket terjessze elfogadásra a közgyűlés elé.

Határidő: 2017. szeptember 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

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

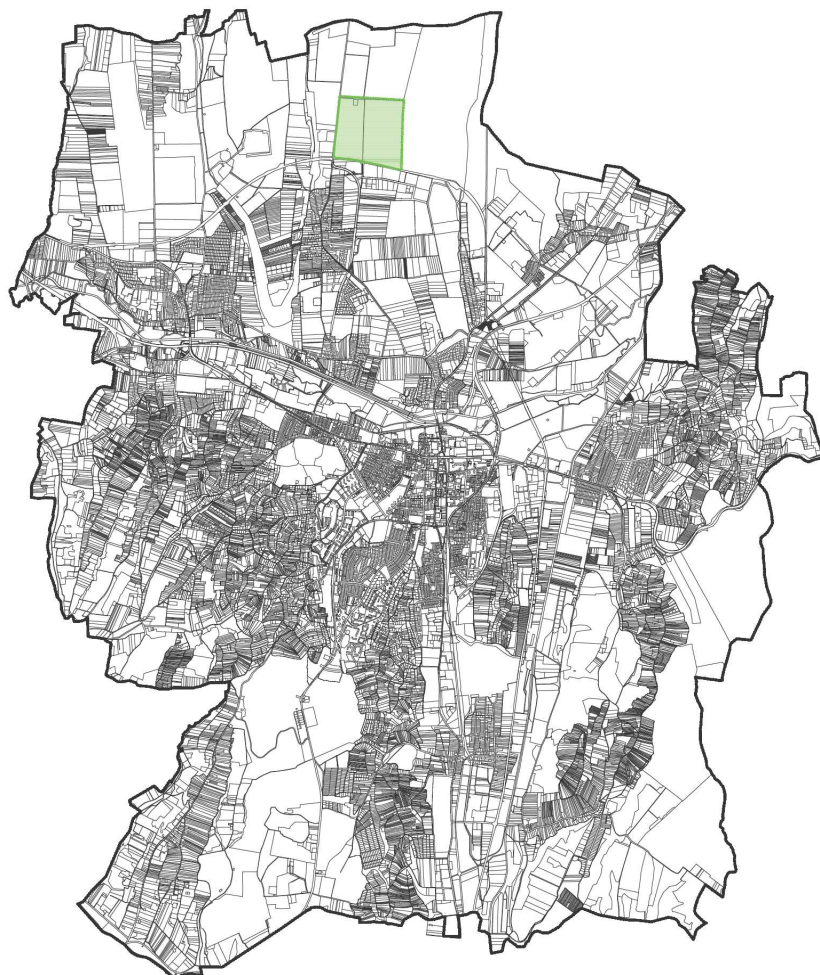
A város területére vonatkozóan 2016 és 2017 évben a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata készült el, mely tervezési folyamat lezárásaként a módosított településszerkezeti és szabályozási terveket valamint helyi építési szabályzatot a város közgyűlése az 51/2017. (III.17.) számú határozattal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

A fenti terveket az önkormányzat a 140/2017. (VII.06.) számú határozattal illetve a 21/2017. (VII.07.) 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 útszabályozás módosításának véleményezési szakaszban lévő tervét.

A módosítás helyszínének térképi ábrázolása a következő:



Jelmagyarázat:

Területhasználati egységek:

	Ln jelű nagyvárosias terület
	Lk jelű kisvárosias terület
	Lke jelű kertvárosias terület
	Lf jelű falusias terület
	Vt jelű vegyes- településközpont
	Vi jelű vegyes- intézményterület
	Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági ter.
	Gip jelű ipari gazdasági terület
	Üü jelű üdülőházas üdülőterület
	K(x) jelű különleges beépítésre szánt terület
	Kb(x) jelű különleges beépítésre nem szánt terület
	KÖk jelű kötélpályás közlekedési terület
	KÖu jelű közúti közlekedési terület
	KÖl jelű légi közlekedési terület
	Zkk jelű közkert
	Zkp jelű közpark
	V jelű vízgazdálkodási terület
	Természetközeli terület
	Általános mezőgazdaság terület
	Kertes mezőgazdasági terület





meglévő / tervezett

		Ev jelű védelmi erdő területe
		Eg jelű gazdasági erdő területe
		Ek jelű közjóléti erdő területe




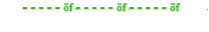

Egyéb területi jelölések:

	Vízjárta terület
---	------------------


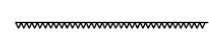




Művi értékvédelem:

	Régészeti lelőhely határa
	Műemléki környezet határa
	Műemlék
	Műemléki érték






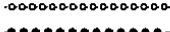









Táj-és természetvédelem:

	NATURA 2000 terület határa
	Országos ökológiai hálózat magterület határa
	Országos ökológiai hálózat- ökológiai folyosó határa
	Országos ökológiai hálózat puffertérület határa
	Tájképvédelmi terület határa










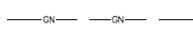



Víz-és talajvédelem:

	Vízbázis belső védőövezet határa
	Nyilvántartott bányatelek határa
	Felszínmozgás veszélyes terület határa
	Közút védőterület határa
	Vasút védőterület határa
	Szénhidrogén bányászat védőövezet határa

Közlekedés:

	Országos főút (I-II. rendű)
	Országos mellékút
	Országos mellékút - tervezett
	Helyi gyűjtőút
	Helyi gyűjtőút - tervezett
	Kerékpárút nyomvonala (meglévő, tervezett)
	Gyalogút nyomvonala (meglévő, tervezett)
	Szintbeni csomópont
	Különszintű keresztezés
	Meglévő híd, felüljáró
	Jelentős közhasználatú parkolóhely (a férőhelyszám rögzíthető)
	Jelentős közhasználatú parkoló garázs
	Autóbusz pályaudvar
	Szintbeni vasúti kereszteződés
	Vasútállomás

Közművek, híradás:

	Vízmű
	Vízműkút
	Víz tározó
	Szennyvízáttelelő
	Csapadékvíz-tározó
	120 kV-os elektromos hálózat
	Villamos alállomás
	Villamos transzformátor állomás
	Gáz - szállítóvezeték (nagy nyomású)
	Termékvezeték (olaj)
	Gázátadó állomás
	Gázfogadó állomás
	Távközlési gerincirány







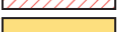








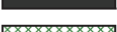







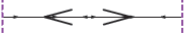




Intézmények:











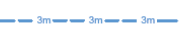



















	Igazgatási központ (pl. hivatal, bíróság)
	Oktatási központ (pl. óvoda, iskola)
	Művelődési központ (pl. színház, könyvtár)
	Egyházi központ
	Egészségügyi központ
	Kórház
	Kereskedelmi központ
	Kiránduló központ
	Sport központ
	Szabadidő központ
	Strand
	Termál strand
	Kemping
	Temető
	Kegyeleti park

Jelmagyarázat:

Építési övezet,
övezet jele, kódja:

Lk-5

-  Kötőpályás közlekedési terület
-  Közúti közlekedési terület
-  Zkk jelű közkert
-  Zkp jelű közpark
-  V jelű vízgazdálkodási terület
-  Építési sáv
-  Átjárási szolgalmi jog területe
-  Későbbi fejlesztési terület
-  A telekcsoport újraosztásának kötelezettsége
-  Műemlék telke
-  Műemlék (azonosító számmal)
-  Műemléki érték
-  Régészeti lelőhely területe
-  Helyi jelentőségű védett érték
-  Telken belüli kötelező fásítás
-  NATURA 2000 területe
-  Vízjárta terület
-  Meglévő természetes állapot kötelező megtartása
-  Villamos alaphálózat és védőterülete
-  Villamos elosztóhálózat és védőterülete
-  Termékvezeték és védőterülete
-  Nagy-középnomású gázvezeték és védőterülete
-  Középnomású gázvezeték és védőterülete
-  Kisnyomású gázvezeték és védőterülete
-  Távközlési gerinc és védőterülete
-  Közút védőterülete
-  Javasolt telekhatár
-  Javasolt megszüntető jel

-  Szabályozási vonal
-  Területfelhasználási övezet határa
-  Kötelező építési vonal
-  Kijelölt oldalhatár
-  Előkert mértéke (m)
-  Műemléki környezet határa
-  Régészeti lelőhely határ és kód
-  Vasút védőterület határa
-  Csapadékvíz elvezetés szolgalmi jog
-  Régi várfal kontúrvonala
-  Felszíni víz parti sávjának határa (állami)
-  Felszíni víz parti sávjának határa (önkormányzati)
-  Nyilvántartott bányatelek határa
-  Felszínmozgás veszélyes terület
-  Védett fasor
-  Vízbasisz belső védőövezet határa
-  Kerékpárút
-  Gyalogút
-  NATURA 2000 terület határa
-  Tájékvédelmi terület határa
-  Országos ökológiai hálózat magterület határa
-  Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó határa
-  Országos ökológiai hálózat pufferterület határa
-  Helyi természetvédelmi érték
-  Vizes élőhelyek védőtávolsága
-  Utcaképi védelem
-  Egyedi tájérték
-  Jelentős parkoló, parkolóház
-  Szennyvíz-átemelő
-  Vízműkút

2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja

A tervezett változtatás területét a 205/2017. (VII.10.) Kormányrendelet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. A kiemelté nyilvánítás miatt a településrendezési eszközök módosításának véleményezése és jóváhagyása a 314/2012. (XI.08.) Korm. rendelet 32. § (6) c) bekezdése szerint tárgyalásos eljárás keretében zajlik.

A 205/2017. (VII.10.) Kormányrendelet 8 telek kiemeléséről rendelkezett, így a 0788/26, 0791/7, 0788/75, 0791/1, 0791/2, 0790/2, 0787 és a 0788/2 hrsz.-ú telkek tartoznak a kiemelt fejlesztésű területbe. E helyrajzi számok közül a 788/75 a korábbi 0788/27 hrsz.-ú telek megosztásával jött létre.

A változtatással érintett területen a településrendezési tervek alaptérképén az említett telekrendezés átvezetése megtörtént.

A kiemelt fejlesztésről szóló Kormányrendelet az alábbiak szerint rendelkezik:

205/2017. (VII. 10.) Korm. rendelet a Zalaegerszeg külterületén az északi ipari park bővítésére irányuló beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról

A Kormány

a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény 12. § (5) bekezdés a), d) és e) pontjában,

a 4. § a) pontja tekintetében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés 16. pont 16.2. alpontjában és 17. pontjában,

a 4. § b) és c) pontja tekintetében a településképp védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (1) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § (1) A Kormány nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánítja azokat az 1. mellékletben felsorolt közigazgatási hatósági ügyeket, amelyek Zalaegerszeg külterületén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti 0788/26, 0791/7, 0788/75, 0791/1, 0791/2, 0790/2, 0787, valamint 0788/2 helyrajzi számokon nyilvántartott földrészleteken, illetve az ezen földrészletekből telekalakítási eljárás jogerős befejezését követően kialakított földrészleteken megvalósuló ipari park bővítésével, valamint munkahelyteremtő beruházás megvalósításával kapcsolatos közigazgatási hatósági ügyek.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában a beruházással összefüggőnek kell tekinteni mindazokat a közigazgatási hatósági ügyeket, amelyek az (1) bekezdés szerinti beruházás megvalósításához, használatbavételéhez és üzemeltetésének beindításához szükségesek.

2. § A Kormány az 1. § (1) bekezdése szerinti kiemelt jelentőségű ügyekben koordinációs feladatokat ellátó kormány megbízottként a Zala Megyei Kormányhivatalt vezető kormány megbízottat jelöli ki.

3. § (1) Az ügyfélnek az eljárás megindítása előtt benyújtott kérelmére az 1. § (1) bekezdése szerinti közigazgatási hatósági ügyekben a szakhatóság - a hatóság határozatának meghozataláig felhasználható - előzetes szakhatósági állásfoglalást ad ki azzal, hogy a kérelemhez benyújtott előzetes szakhatósági hozzájárulást a hatóság a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 44. § (8) bekezdése szerint használja fel.

(2) Az 1. § (1) bekezdése szerinti közigazgatási hatósági ügyekben hozott döntés fellebbezésre tekintet nélkül végrehajtható.

4. § Az 1. § (1) bekezdése szerinti beruházással összefüggésben

a) építészeti-műszaki tervtanácsai véleményt nem kell beszerezni,

b) településképi véleményezési eljárást nem kell lefolytatni, és

c) településképi bejelentési eljárásnak nincs helye.

5. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

6. § E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépésekor folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazni kell.

alátámasztó munkarészek

3. településtervezői munkarész

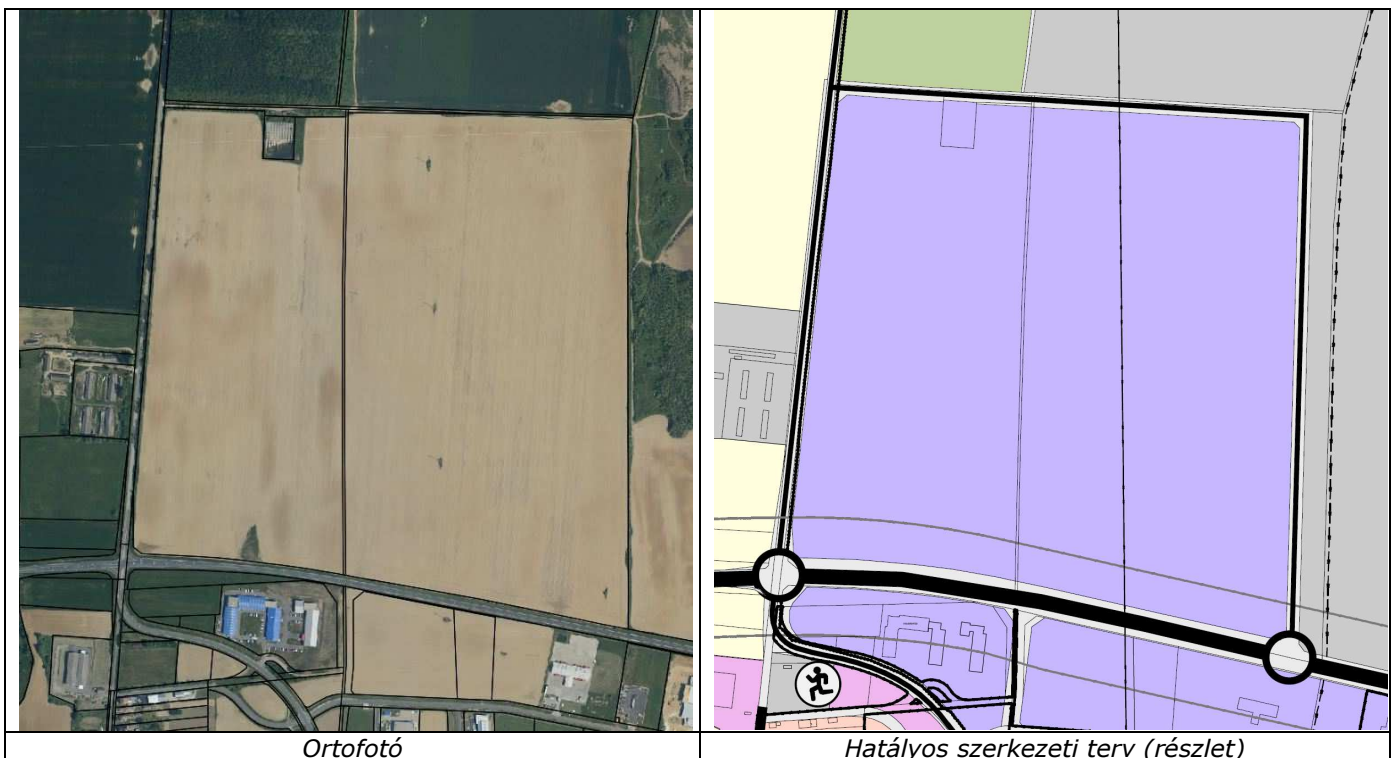
A változtatással érintett terület és program ismertetése:

A 76-os főút várost elkerülő szakaszától északra, az Egervár felé vezető 74-es főút és a Kispáliba vezető helyi gyűjtőút között az ipari park területén járműipari tesztpálya és ehhez kapcsolódó ipari gazdasági fejlesztési terület létesítése tervezett. A fejlesztési terület keleti felén a járműipari tesztpálya építési munkái megkezdődtek, a fejlesztési terület nyugati, Kispáli községhez kapcsolódó részén jelenleg még mezőgazdasági művelés található. A járműipari tesztpálya és az ipari gazdasági terület között tervezett észak-dél irányú feltáró út és annak főútvonalhoz csatlakozó csomópontja nem épült meg és nem készült el a Kispáliba vezető út és főútvonal csomópontjának körforgalommá történő átépítése.

A hatályos településrendezési tervekhez képest a tervezett beruházás fejlesztési területét nem kell módosítani, új beépítésre szánt terült kijelölése nem tervezett. Az ipari gazdasági terület fejlesztési beruházásának előkészítése során az alábbi változásokat fogalmazta meg a tervezés programja:

- A járműipari tesztpálya és ipari gazdasági terület között tervezett észak-dél irányú feltáró út és annak főútvonalhoz csatlakozó csomópontja nyugati irányba eltolódik.
- A járműipari tesztpálya 0779 hrsz.-ú telkének nyugati telekhatára és a tervezett út között új ipari gazdasági rendeltetésű fejlesztési terület jön létre. Ezen a területen a tervezési program 2000 m²-es megengedett legkisebb telekterületet és 60 %-os beépíthetőséget fogalmazott meg.
- A módosított nyomvonalú észak-déli irányú feltáró úttól nyugatra lévő területen az övezet normatív szabályozását kell módosítani úgy, hogy 36 m magasságú épület is elhelyezhető és a beépíthetőség 60 %-os legyen.
- A fejlesztési tervek pontosítása érdekében módosítani szükséges a 76-os főút és Kispáliba vezető gyűjtőút csomópontjának északkeleti részén az út szabályozását a csomópont és a csapadékvíz elvezető árok elhelyezhetőségének érdekében.

A jelenlegi szabályozás ismertetése:



A hatályos településrendezési eszközökben a tervezési terület ipari gazdasági rendeltetéssel tervezett, melynek északi határa a járműipari tesztpálya különleges övezet és az ipari terület között tervezett út. A tervezési terület északi és keleti szomszédságában a járműipari tesztpálya különleges rendeltetésű területe valamint egy kisebb szakaszon nyilvántartott és kiváló termőhelyi adottságú országos övezetbe tartozó erdőterületbe található. A tervezési területtől nyugatra általános mezőgazdasági terület és egy majorság különleges beépítésre szánt területe helyezkedik el. A 76-os főúttól délre részben már beépült ipari gazdasági rendeltetésű területek találhatók.

Tervezett módosítás

A változtatással érintett terület keleti szélén tervezett feltáró 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.

Az előzőekben leírt területsáv rendeltetése a 'Gip-4' jelű övezet normatív szabályozásával megegyező övezet kerül kialakításra, melyhez képest a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 50%-ról 60%-ra módosul. E terület szabályozására új övezet kerül meghatározásra 'Gip-7' jelöléssel.

A tervezett észak-dél irányú feltáró úttól nyugatra a 'Gip-5' jelű övezet normatív szabályozásához képest módosul a szabályozás úgy, hogy a megengedett legnagyobb épület és homlokzatmagasság 36 m lesz, a megengedett legnagyobb beépítettség 50 % helyett 60 % lesz, az oldalkert megengedett legkisebb mértéke az OTEK-ban szereplő szabályozástól eltérően nem a megengedett épületmagasság fele, hanem 6 méter lesz. Az ipari övezetre vonatkozó hatályos normatív szabályozás rögzíti, hogy az övezetben a műtárgyak magassága nem korlátozott. E szabályozás kiegészítése szükséges úgy, hogy a műtárgyak mellett a technológiai és tároló építmények is kikerüljenek a magassági korlátozás hatálya alól. A 31.§ (5) táblázatához tartozó 1. pont megfogalmazása a következők szerint módosul:

⁽¹⁾ Műtárgyak, technológiai és tároló építmények magassága nem korlátozott.

E terület szabályozására új övezet kerül meghatározásra 'Gip-8' jelöléssel.

Az építési szabályzat 31.§-a az előzőek alapján módosításra kerül a következők szerint:

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”, „Gip-6”, „Gip-7” és „Gip-8” 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”, „Gip-6”, „Gip-7” és „Gip-8” 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	Oldalkert megengedett legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gip-1	40 m, 5000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾	OTÉK szerint	25 % ⁽²⁾
Gip-2	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 % ⁽³⁾	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m ⁽¹⁾	OTÉK szerint	25 % ⁽²⁾
Gip-3	40 m, 5000 m ²	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m ⁽¹⁾	OTÉK szerint	40 % ⁽²⁾
Gip-4	30 m, 2000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾	OTÉK szerint	25 % ⁽²⁾
Gip-5	100 m, 10000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 20,0 m Épületmagasság: 18,0 m ⁽¹⁾	OTÉK szerint	25 % ⁽²⁾
Gip-6	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m ⁽¹⁾	OTÉK szerint	25 % ⁽²⁾
Gip-7	30 m, 2000 m ²	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾	5 m	25 % ⁽²⁾
Gip-8	100 m, 10000 m ²	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: 36,0 m Épületmagasság: 36,0 m ⁽¹⁾	6 m	25 % ⁽²⁾

⁽¹⁾ Műtárgyak, **technológiai és tároló építmények** magassága nem korlátozott.

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

(6) A „Gip-1”- „Gip-4” és „Gip-6” jelű övezetekben a telek utcafrontján az épület elhelyezését az út kezelőjével egyeztetve kell meghatározni, illeszkedve a környezet beépítéséhez.

(7) A „Gip-6” jelű övezet területén a Fenyő, Baross Gábor utcák és az ipari vasút által határolt tömb szabályozási terven jelölt építési helyén belül a szomszédos építési telek határától 3,75 méternél közelebb elhelyezett épületet a szomszéd telek irányába tűzfallal kell kialakítani.

(8) A „Gip-3” jelű övezetbe sorolt 120/20 kV-os transzformátor állomások a szabályozási tervben jelölt, az állomás kerítésétől számított 10 m-es biztonsági övezetben a transzformátor állomás építményén kívül egyéb építmény nem helyezhető el.

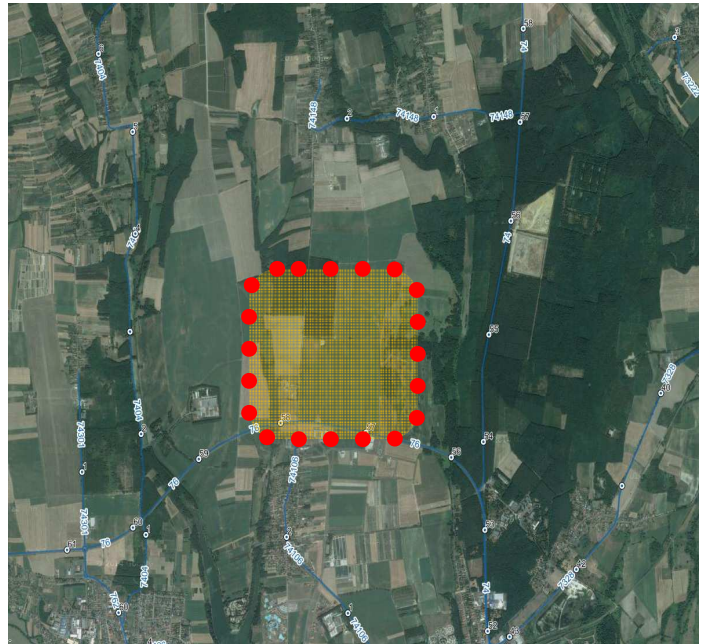
A tervezési terület délnyugati sarkán módosul a főútvonal csomópontjának területe, szabályozási vonala a közlekedési munkarész szerinti területigénynek megfelelően.

Közlekedési munkarész

Zalaegerszeg, Északi Ipari Park, 76. számú főúttól északra lévő terület

Módosítási igény

Zalaegerszeg Északi Ipari Parkban a 76. számú főút északi oldalán az Autóipari Tesztpálya és egyéb fejlesztési projektek megvalósulása kapcsán a terület közúti feltárásának módosítása. A tervezési terület Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási területén található az északi ipari park környezetében. A vizsgált terület északi, és keleti szomszédjai mezőgazdasági, illetve egyéb művelésű ingatlanok, délről a 76. számú főút városi elkerülő szakasza, nyugatról a Zalaegerszeg – Kispáli településközi összekötő út határolja.



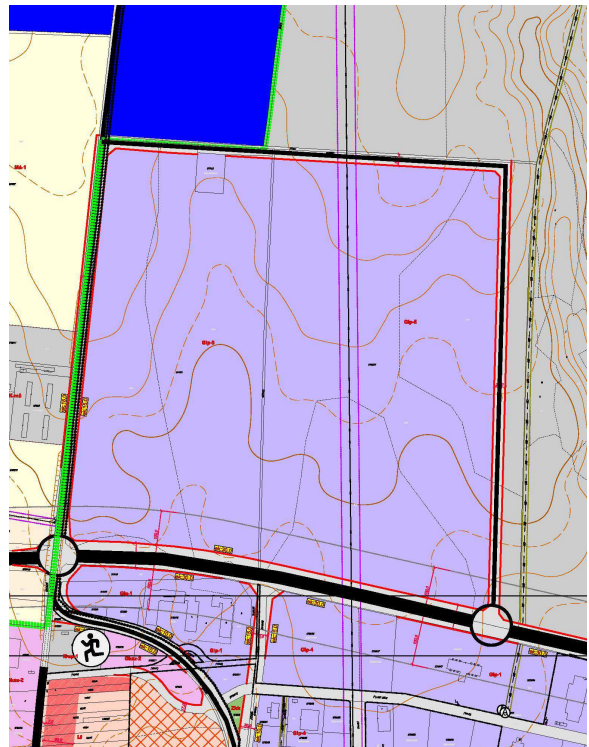
A vizsgált terület légi fotója

A 76. számú főút állami tulajdonban van, kezelője a Magyar Közút Nonprofit Zrt. Zala Megyei Igazgatósága, Zalaegerszeg – Kispáli összekötő út tulajdonosa, és kezelője Zalaegerszeg M.J.V. Önkormányzata.

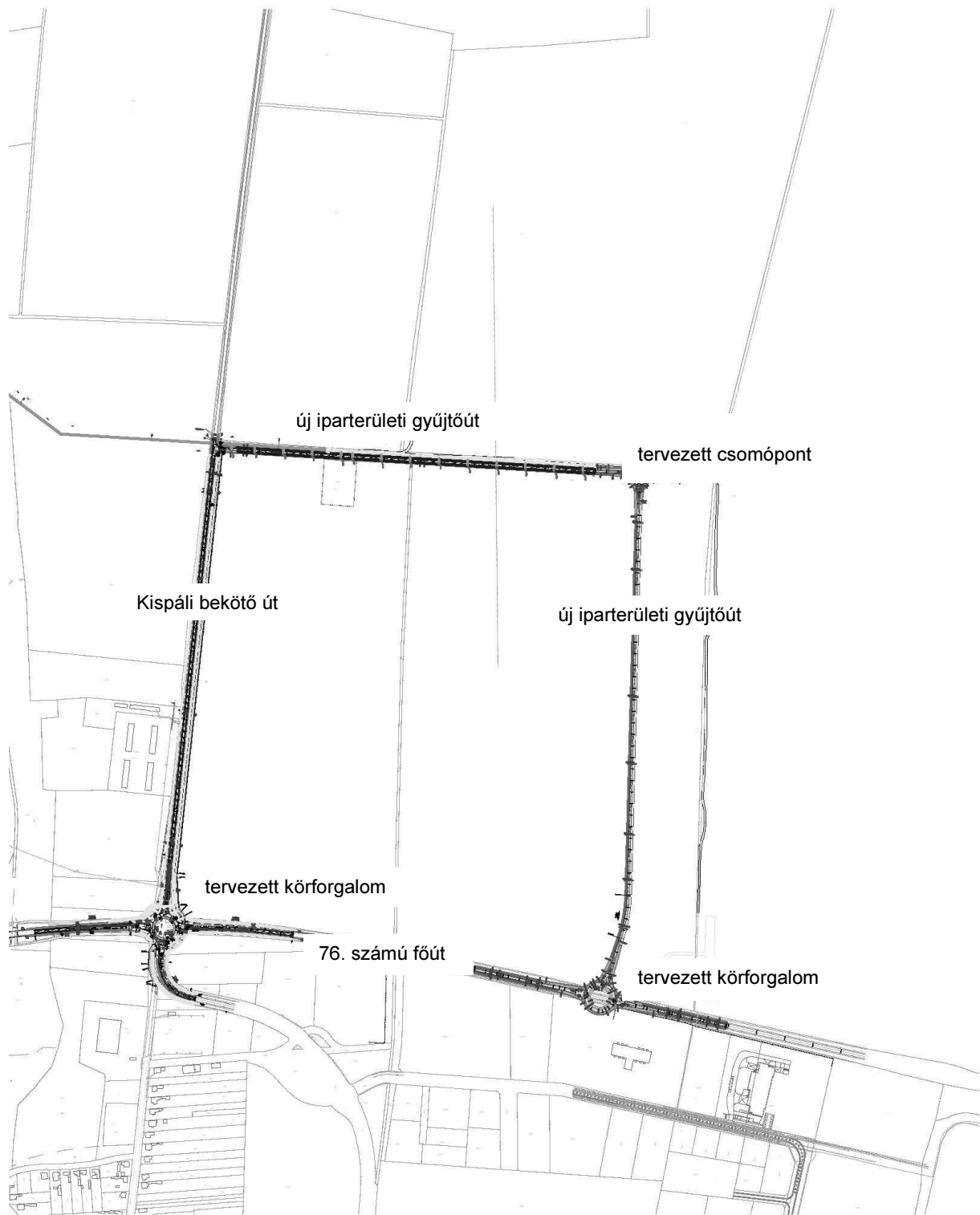
Jelenlegi szabályozás és terület ismertetése

A célterület a jelenlegi településrendezési tervben megadott közlekedési koncepció szerint a 76. számú főút felől kerül feltárássra két közúti csomóponton keresztül. A Kispáli bekötőtűt meglévő járműosztályozós csomópontja a javaslat szerint körforgalommá épül át, tőle keletre pedig új nyomvonalú észak-déli tengelyű iparterületi gyűjtőtűt létesül, amely délen új csomóponttal (javaslat körforgalom) kapcsolódik a főúthoz.

Új nyomvonalon, szintén gyűjtőtűt épül kelet-nyugati tengellyel 0785 hrsz.-ű erdőterület déli oldalán, mely nyugaton a Kispáli bekötő útához, keleti végén a fent említett új úthoz csatlakozik. Az új utak keresztezésénél a kapcsolódó projektek közlekedési építményei, létesítményi közúti kapcsolatai szintén csatlakoznak. Ezek az utak szabályozva nincsenek, mert telken belüli magánutakként fognak funkcionálni.



Jelenleg hatályos ZÉSЗ kivonat



Meglévő és tervezett közlekedési építmények áttekintő helyszínrajza

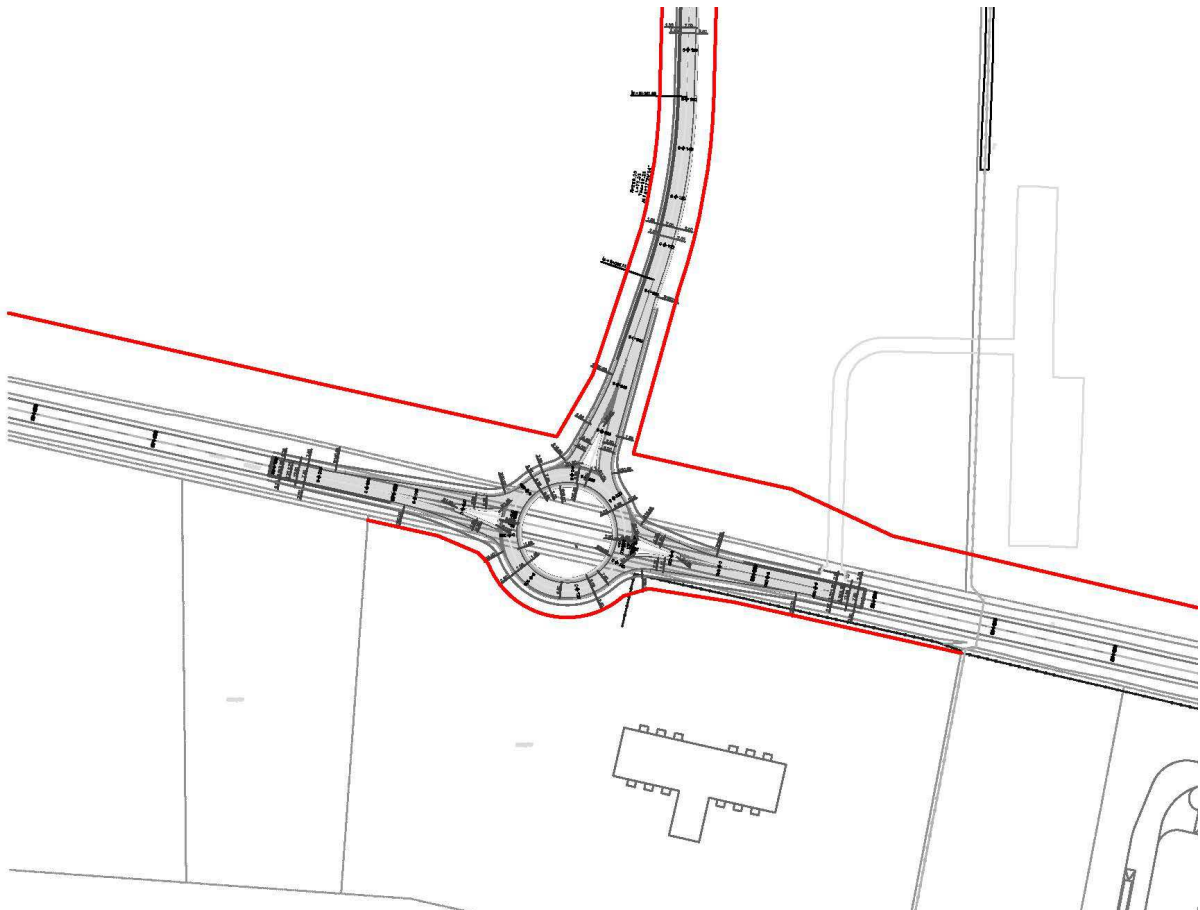
Tervezett módosítás

A vizsgált tömbben a közlekedési koncepció nem változik — a célterület feltárása ugyanazokkal a közúti elemekkel, a jelenlegi szabályozással hasonló módon történik. A módosítás az új észak-déli út és déli csomópontjának pozíciójára, illetve ennek következményeként az északi végpontjának felülvizsgálatára vonatkozik. A

módosítás alapvetően az út, és ennek következményeként a déli és északi csomópontjának nyugatra való eltolását tartalmazza. A pozíciók „mozdítása” a terület egység közlekedési koncepcióját nem változtatja meg. A főút körforgalmú csomópontjának szabályozásánál tőle nyugatra tervezett, jogerős építési engedéllyel rendelkező körforgalom paramétereit vettük figyelembe. Az építmény tervezése folyamatban van — jelen fázisban háromágú körforgalomként. Megjegyezzük, hogy hosszú távon a negyedik, déli ág megvalósítása is indokolt lehet. Utóbbit a szabályozásba nem vettük figyelembe. Az új iparterületi gyűjtőutak észak-keleti csatlakozási pontjában a közvetlenül kapcsolódó nagyprojektek kiszolgálása alapvető funkció, melynek okán a csomópont keleti, és északi ága a területek közvetlen kapubejárójaként fog megvalósulni. A forgalom egyenletes eloszlása a funkciótól függetlenül domináns szempont, így a csomópontot típusának megválasztásánál majd ezt a tényezőt célszerű figyelembe venni.

Az új nyomvonallal létesülő utak szabályozási szélességeit nem változtattuk.

A Kispáli bekötő út körforgalmú csomópontjában az észak-keleti sarkon a szabályozási vonalakat kis mértékben korrigálni volt szükséges a megfelelő kapacitású vízvezető árok kialakíthatósága érdekében.



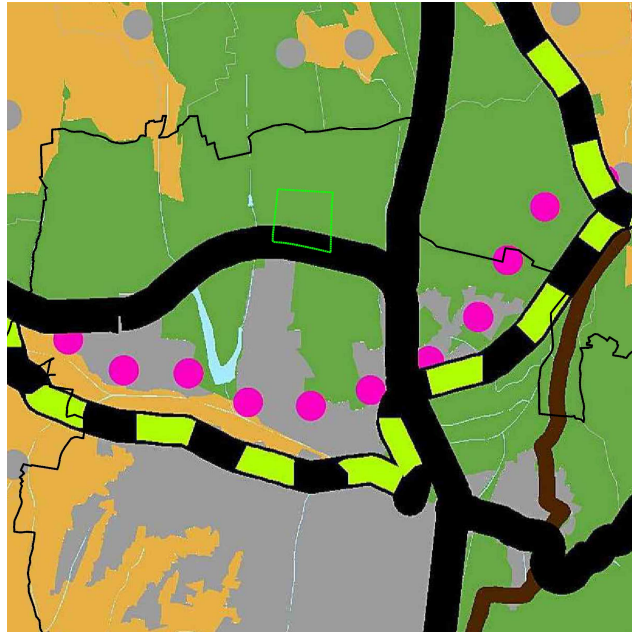
Új észak-déli gyűjtőút – 76. számú főút tervezett körforgalmú csomópontja

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.

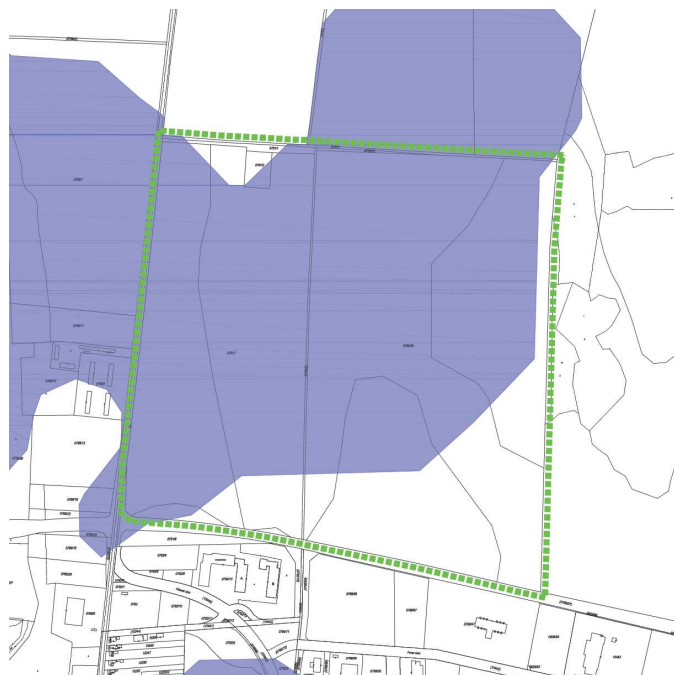


Országos övezetek

- Országos ökológiai hálózat

Az országos ökológiai hálózat általi érintettséget a megyei területrendezési tervvel való összhang vizsgálatánál elemezzük a hálózat egyes övezeti szerint – magterület, ökológiai folyosó és pufferterület.

- Jó termőhelyi adottságú szántóterület

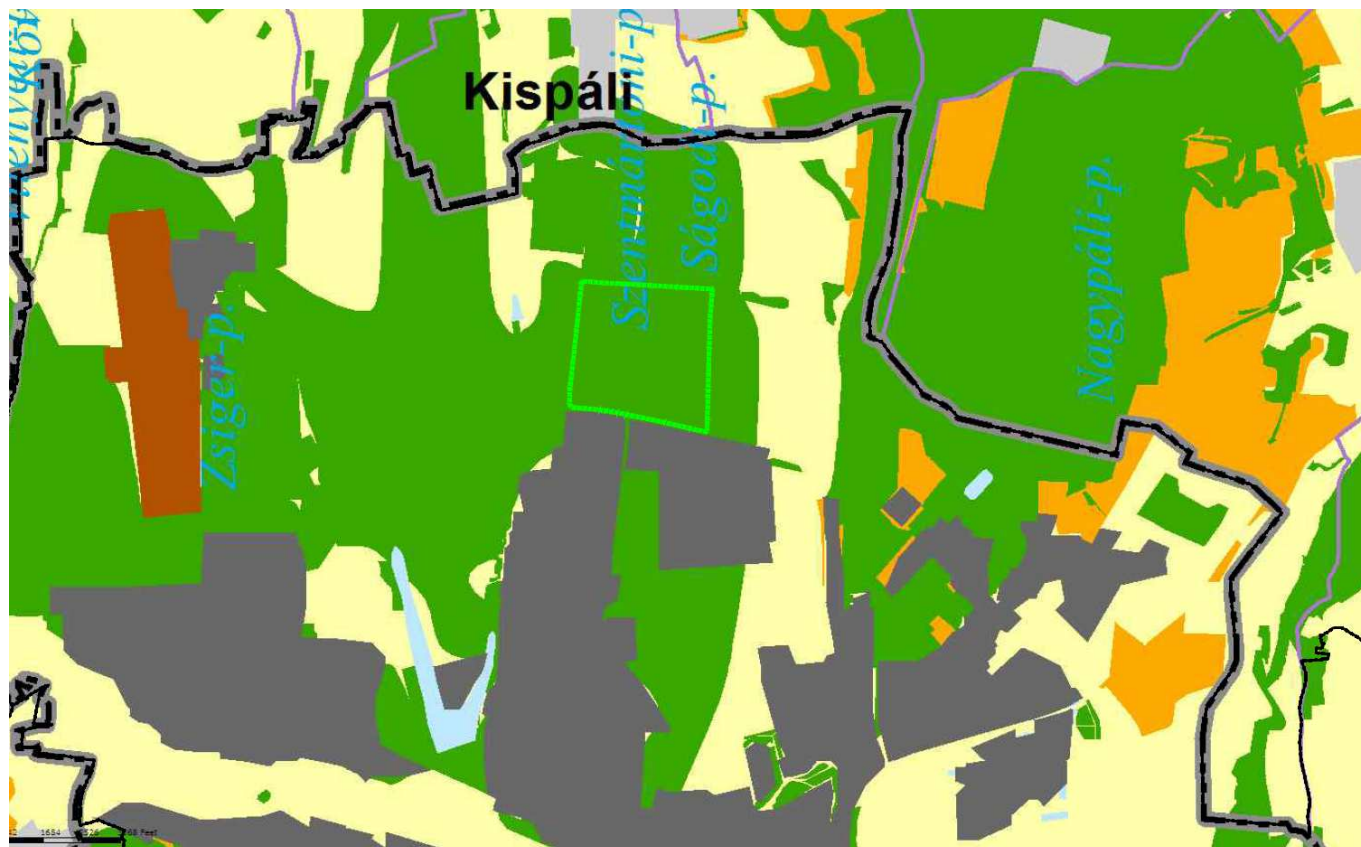


Jó termőhelyi adottságú szántóterület országos övezete (FÖMI adatszolgáltatása)

Az OTRT 13/B. § szerint az övezetet a mezőgazdasági területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni. Jelen módosítás során sem mezőgazdasági területfelhasználás, sem új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a módosítás az OTRT előírásaival szinkronban van.

Zala megyei területrendezési terv

Megyei szerkezeti terv – térségi területfelhasználás



	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 megyei szerkezeti terv térségi területfelhasználásaiba sorolható települési területfelhasználási egységek közül az alábbiak érintettek a jelen módosítás keretében:

- Beépítésre szánt különleges terület (K-kf)
- Ipari gazdasági terület (Gip)
- Közlekedési és közműelhelyezési terület (Köü)

Az OTRT a térségi területfelhasználások közül a vegyes, erdőgazdálkodási, mezőgazdasági és vízgazdálkodási térségekre határoz meg területi követelményt, mely minimum területet bizonyos – térségre jellemző – települési területfelhasználásokkal kell feltölteni. A változtatással érintett települési területfelhasználási egységek (K-kf, Gip, Köü) közül egyik sem olyan, melyet a fenti térségek minimum 75 ill. 85 %-ába kell sorolni, így a megyei terv térségi területfelhasználásaival való megfelelés továbbra is biztosított.

5. biológiai aktivitás változás

A tervezett módosítással a város biológiai aktivitásértéke változik. A különleges beépítésre szánt rendeltetés csökkenése és az ipari gazdasági területfelhasználás növekedése a biológiai aktivitásérték csökkenését vonja maga után az alábbiak szerint:

	m2	övezet	ha	Bia	Bia-érték
hatályos	2577208.457	K-kf	257.72	2.2	566.9859
	665823.5843	Gip	66.58	0.4	26.63294
	168379.8078	Köü	16.84	0.5	8.41899
					602.0378
tervezett	2539434.827	K-kf	253.94	2.2	558.6757
	701521.3636	Gip	70.15	0.4	28.06085
	170444.3981	Köü	17.04	0.5	8.52222
					595.2587
különbség	-37773.6296	K-kf	-3.78	2.2	-8.3102
	35697.7793	Gip	3.57	0.4	1.427911
	2064.5903	Köü	0.21	0.5	0.10323
					-6.77906

137/2016 (VII.06.) határozattal jóváhagyott terv szerint	45008
140/2017. (VII.06.) határozattal módosított terv szerint	7.48 növekmény
Tervezett módosítással	6.78 csökkenés
Változtatás után biológiai aktivitásérték	45008.7

A változtatás során a biológiai aktivitásérték 6,68 egységgel csökken, a hatályos településszerkezeti tervben rögzített 45015,48-hoz képest 45008,7-re változik. Az építési törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja az alábbiak szerint rendelkezik:

b) „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett, így az építési törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja alapján a biológiai aktivitásérték módosulása a törvényi előírással nem ellentétes.

6. határozattervezet

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

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a településszerkezeti terv módosításáról 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 területen belül elfogadásra kerül.

1. számú melléklet

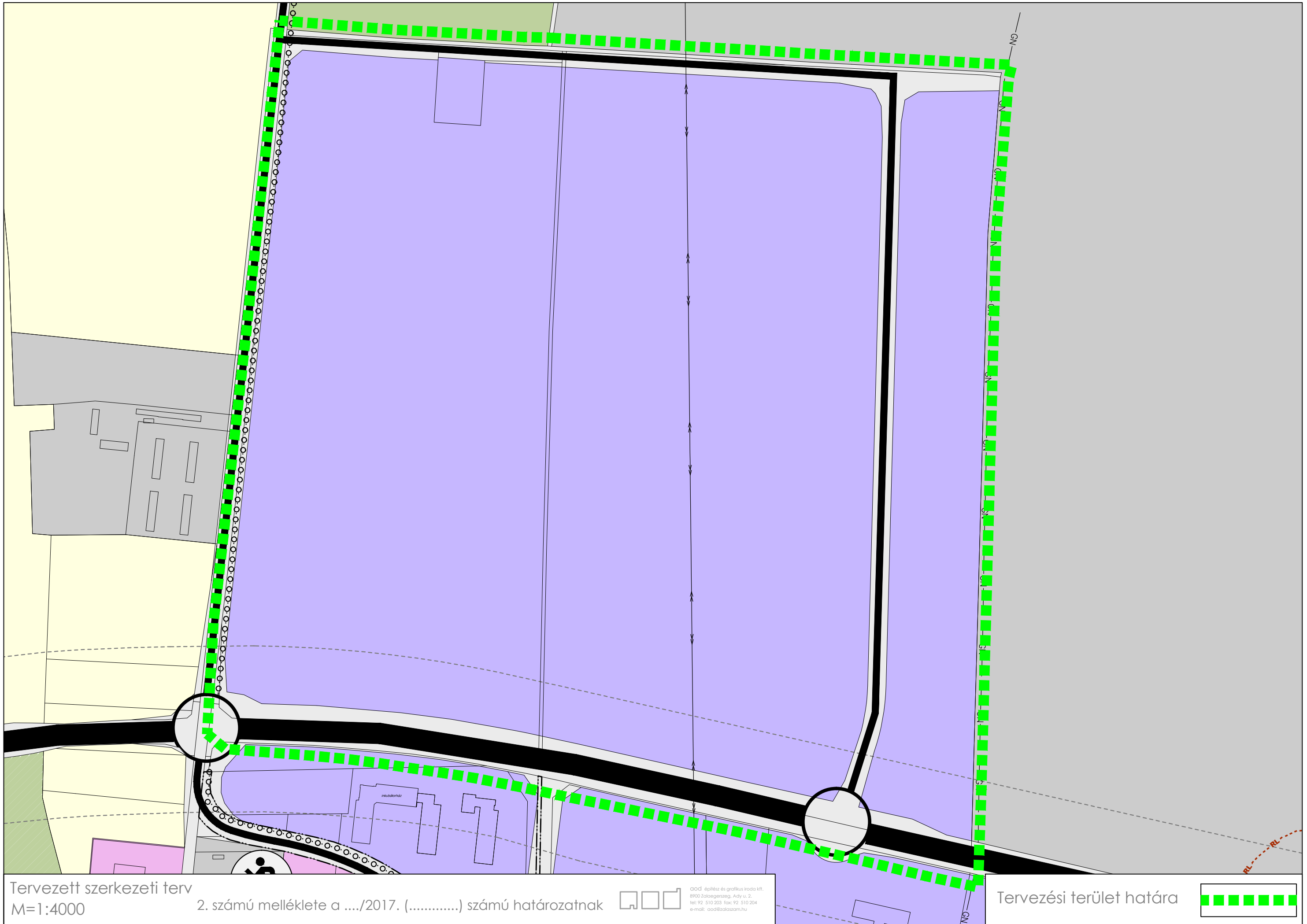
a településszerkezeti terv módosításáról szóló/2017 (.....) számú határozathoz

A településszerkezeti terv módosításának leírása:

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	448,90
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	320,11
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 biológiai aktivitásértéke 45015,48 egységről 45008,7 egységre változik.



Tervezett szerkezeti terv
M=1:4000

2. számú melléklete a/2017. (.....) számú határozatnak



ood építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: ood@zalasam.hu

Tervezési terület határa



7. rendelettervezet

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 a tervezési területen az 1. számú melléklete szerint módosul.

2. §

A helyi építési szabályzat 31. §-a kiegészül az alábbiak szerint:

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”, „Gip-6”, „Gip-7” és „Gip-8” 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”, „Gip-6”, „Gip-7” és „Gip-8” 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	Oldalkert megengedett legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gip-1	40 m, 5000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾	OTÉK szerint	25 % ⁽²⁾

Gip-2	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 % ⁽³⁾	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m ⁽¹⁾	OTÉK szerint	25 % ⁽²⁾
Gip-3	40 m, 5000 m ²	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m ⁽¹⁾	OTÉK szerint	40 % ⁽²⁾
Gip-4	30 m, 2000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾	OTÉK szerint	25 % ⁽²⁾
Gip-5	100 m, 10000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 20,0 m Épületmagasság: 18,0 m ⁽¹⁾	OTÉK szerint	25 % ⁽²⁾
Gip-6	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m ⁽¹⁾	OTÉK szerint	25 % ⁽²⁾
Gip-7	30 m, 2000 m ²	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾	5 m	25 % ⁽²⁾
Gip-8	100 m, 10000 m ²	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: 36,0 m Épületmagasság: 36,0 m ⁽¹⁾	6 m	25 % ⁽²⁾

⁽¹⁾ Műtárgyak, technológiai és tároló építmények magassága nem korlátozott.

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

Záró rendelkezések

3.§

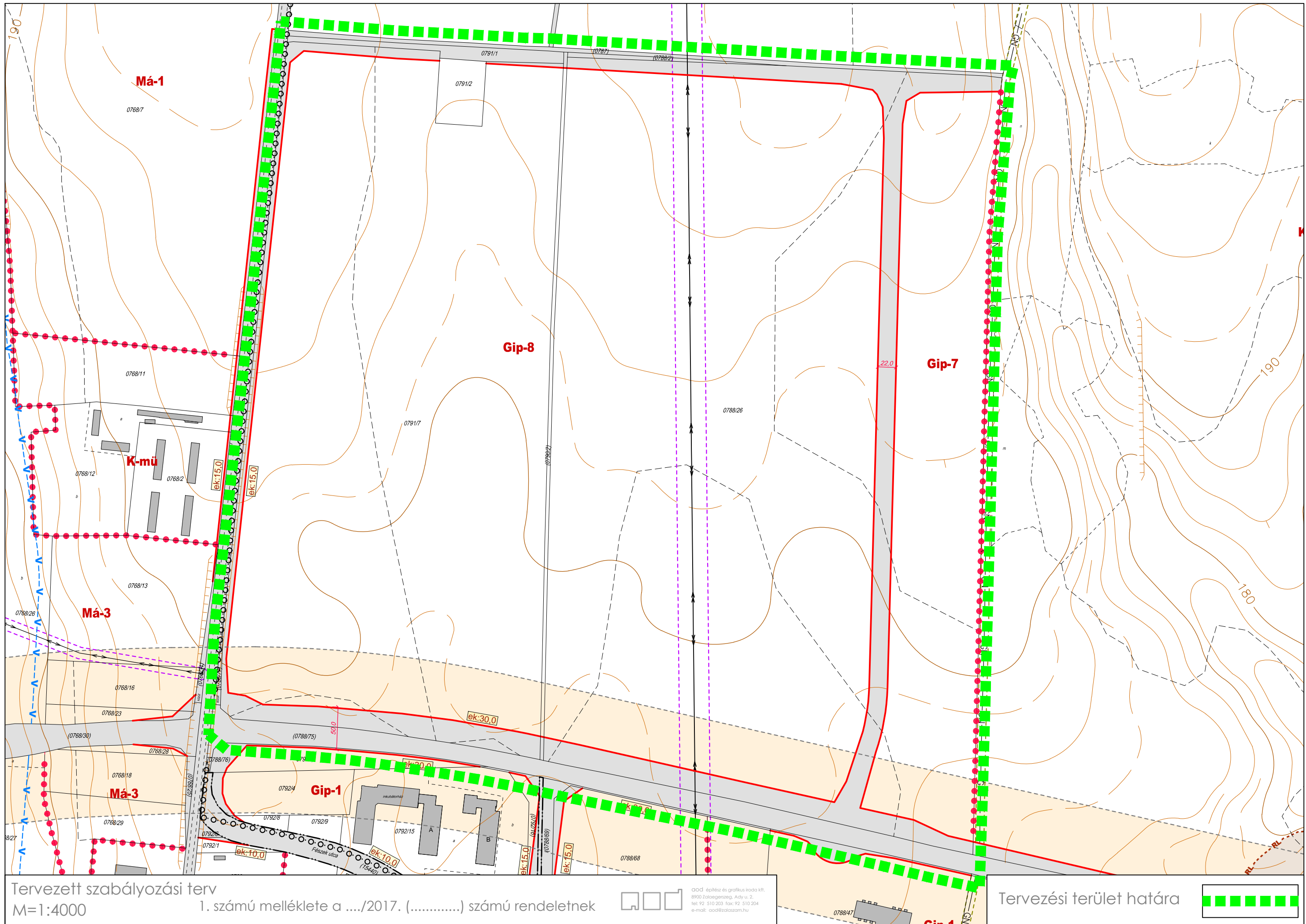
(1) Jelen rendelet csak az 1. számú melléklettel együtt értelmezhető és használandó.

(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



Tervezett szabályozási terv
M=1:4000

1. számú melléklete a/2017. (... ..) számú rendeletnek



ood építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: ood@zalaszam.hu

Tervezési terület határa

