Indokolás

1. §-hoz

Övezethatár mentén történő kötelező telekalakítás előírásainak pontosítása a (3) és (7) bekezdésben, illetve a bekezdések közötti ellentmondás feloldása érdekében történik a módosítás.

A szabályozási terv a város településrendezési céljaival összhangban készült el. Ennek megfelelően az övezethatárok helyei városrendezési célokat képviselnek, így azok kialakítása kötelező érvényű. Ezt rögzíti a (3) bekezdés első mondata. A bekezdés további részei a rendelkezés egyértelművé tétele érdekében került bele a szabályzatba.

A két bekezdésben leírtak között ellentét áll fenn. Míg a (3) bekezdés az övezethatárokat kötelezőn kialakítandó telekhatárként jegyzi, addig a (7) bekezdés lehetőséget ad az ettől való eltérésre. A szabályozás ilyen módon történt megfogalmazásának szándéka az, hogy a tömbön belüli övezethatár kialakítását a rendelet alkalmazói rugalmasan, de a településrendezési céloknak megfelelően alkalmazzák. Az eltérés mértékére vonatkozó szabály nem alkalmazható szabálytalan telkek és saroktelkek esetében ezért annak módosítása, pontosítása szükséges.

Javaslatunkat a rendeleti szakasz módosítására úgy adjuk meg, hogy a logikailag egymáshoz tartozó bekezdések egymást követően kerüljenek elhelyezésre. Így a tömbön belüli övezethatár kialakításával kapcsolatos szabályok a 4.§ (3), (4) bekezdésbe kerültek a további bekezdések sorszáma módosul.

A bekezdésben nyelvhelyességi hiba található a (4) bekezdésben a saroktelkekről rendelkező mondatban. A „szerinti” kifejezés helyett a „szerint” alkalmazandó.

Egy korábbi módosítás alkalmával a tervekben a „kötelező építési vonal”megnevezés „építési vonal” elnevezésre módosult, mivel az kötelező szó használata nélkül is kötelező szabályozási elemnek minősül. A szabályozási terv jelmagyarázatában, illetve az építési szabályzat néhány pontján javításra került az elnevezés, azonban a (10) bekezdésben véletlenszerűen bent maradt. Jelen módosítás során a (10) bekezdés a) és b) pontjából törlésre kerül a kötelező szó.

Az utak kialakíthatóságával és megszüntethetőségével kapcsolatban több bizonytalanság és félreérthetőség adódott, ezért javasoljuk az utak kialakítására vonatkozó szabály pontosítását.

1. §-hoz

A jelenlegi szabályozás szerint a beépítésre nem szánt kertes mezőgazdasági területeken végzett építési tevékenység esetén nem kell kialakítani a szabályozási tervben szereplő telket, csupán figyelembe kell venni a szabályozást. A város szándéka az, hogy amennyiben lakóépület elhelyezése történik ezeken a területeken, váljon kötelezővé a szabályozási terv szerinti telek kialakítása. Szükséges ez a jövőbeni fejlesztések elősegítése, illetve rendezett úthálózat kialakulása érdekében.

A rendeletalkalmazók logikátlannak tartották a főépítmény elhelyezésének szabályait, ezért annak javítása, pontosítása vált szükségessé.

1. §-hoz

A kerítésekre vonatkozó előírások között a támfal és tömör kerítés méretére meghatározott szabályok felülvizsgálata során megállapítást nyert, hogy tereplépcsőzés esetén nem volt megfelelő a szabályozás, indokolt megengedni azt, hogy a magasabban fekvő terepszintnél a kerítés biztonságos elhatárolást nyújtson.

1. §-hoz

A Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság kezdeményezésére szerepeltetni kell a MOL Nyrt. Zalai Finomítójának veszélyességi övezetét a településrendezési terveken.

A MOL Nyrt. Zalai Finomítóval kapcsolatban a jelenlegi szabályozás felülvizsgálata a jogszabályi megfelelőség és az aktuális, meglévő állapot dokumentálása érdekében, valamint a veszélyességi övezet településrendezési terveken történő ábrázolása.

A tervezett módosítás során a veszélyességi övezetek jelölésre kerülnek a településrendezési terveken. A módosításhoz kapcsolódóan a helyi építési szabályzat kiegészül az övezetre vonatkozó előírásokkal:

5-6. §-hoz

A 22.§ (1) bekezdése szerepel a helyi építési szabályzat telekalakítás általános szabályait tartalmazó 4.§-ában is. Mivel a bekezdés az építési szabályzatban így kétszer szerepel, valamint a telekalakítás általános szabályai között a telekcsoport újraosztásra vonatkozó szabályok könnyebben megtalálhatóak, javasolt a sajátos jogintézményeket tartalmazó részből való törlése.

A város helyi építési szabályzata korábban tartalmazott előírásokat a szabályozási terv készítendő jelöléssel ellátott területekre vonatkozóan, azonban az még a tervek 2016-os teljes felülvizsgálata előtt kikerült a szabályzatból. A város kezdeményezésére ezt jelen módosítás során javasolt ismételten beilleszteni a szabályzatba.

A 23.§-ban a hibás jogszabályi hivatkozást javasolt módosítani a beépítési kötelezettségre vonatkozó szabályozások között.

7. §-hoz

A jelenleg hatályos szabályozási terv jelmagyarázatában tévesen szerepel a parti sáv jelölés, javítani szükséges.

A 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet *a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról 2. §* (3) pontja szerint a parti sáv szélessége

*a) a Duna, a Tisza, a Dráva, a Körösök és a Bodrog mindkét partján a partvonaltól számított 10 méterig,*

*b) az a) pontban nem említett egyéb kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonaltól számított 6 méterig,*

*c) az a) és b) pontba nem tartozó vizek és közcélú vízilétesítmények partvonalától számított 3 méterig*

*terjed.*

A fenti jogszabály alapján módosul a parti sáv jelölés az alábbiak szerint:

* 6m-es parti sáv megnevezése: Felszíni víz parti sávjának határa (állami)
* 3m-es parti sáv megnevezése: Felszíni víz parti sávjának határa (nem állami)

A jelmagyarázatban szereplő *csapadékvíz elvezetés szolgalmi jog* megnevezés tévesen szerepel, mivel szolgalmi jogot csak zárt csatornára lehet bejegyezni, nyílt árokra nem. A szabályozási tervlapon szükséges megkülönböztetni, hogy zárt csapadékcsatornáról, vagy nyílt árokról van-e szó.

A módosítással érintett területeken a csapadékvíz elvezetést megkülönböztetjük, és különböző jelöléssel látjuk el az alábbiak szerint: a nem önálló helyrajzi számon, illetve árok alrészleten lévő jogilag rendezetlen árkok, vízfolyások esetében kétféle jelölést alkalmazunk (ezekre szolgalmi jogot nem lehet bejegyezni).

Zárt csapadékcsatorna idegen ingatlanon történő átvezetése esetén a csatornára vízvezetési szolgalmi jogot kell bejegyezni, ezt önálló jelöléssel fel kell tüntetni a szabályozási tervlapon:

A jelmagyarázatban, illetve a szabályozási terven alkalmazásra kerül a *csapadékvíz elvezetési vonal*, mely javított megfogalmazás a *csapadék vízelvezetés szolgalmi joga* helyett. Ennek jelölése a szabályozási terven változatlan, csupán a megnevezése változott.

Csapadékvíz elvezetési vonal jelölése kerül fel jelen módosítás tervezési területein kívülre felülvizsgálat, illetve az újonnan bevezetett három féle kategória alkalmazása nélkül. Jelen módosítási dokumentum tervezési területein belül már az új hármas tagolású rendszer kerül alkalmazásra.

A jelmagyarázat módosításához kapcsolódóan módosulnak a város helyi építési szabályzatában a csapadékvíz elvezetésére vonatkozó előírások.

 8-11. §-hoz

A nagyvárosias, kisvárosias, kertvárosias és falusias lakóövezetek, valamint kertes mezőgazdasági övezetek területén az előkertben elhelyezhető építményekre vonatkozó szabályozásban az előkertben elhelyezhető építményekre vonatkozó szabályozást a könnyebb alkalmazhatóság érdekében kell felülvizsgálni.

A helyi építési szabályzatban a nagyvárosias lakóterület előkertjében elhelyezhető építményekre vonatkozóan nem kerül meghatározásra előírás. Javasolt ennek kiegészítése egy új bekezdés beemelésével.

A helyi építési szabályzatban a kisvárosias lakóterületre vonatkozó előírások nem térnek ki az előkertben elhelyezhető rendeltetésekre. Ennek pótlása szükséges

A módosítás során javasolt az előírások, megfogalmazások pontosítása.

12. §-hoz

A kertes mezőgazdasági területekre vonatkozóan a 36./A § (7) bekezdésben található előírás az előkertben elhelyezhető építményekre vonatkozóan, ennek kiegészítése szükséges.

13. §-hoz

Az általános mezőgazdasági területekre meghatározott előírások között a (4) bekezdésben a táblázat előtti leírásban az olvasható, hogy „….az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:”. A táblázat nem tartalmaz azonban telekalakítási szabályokat, így az arra utaló szöveg törlése javasolt az előírások közül.

14. §-hoz

A Besenyő Öreghegyi kápolna területén közösségi tér kialakítása érdekében javasolt a területet különleges beépítésre nem szánt övezetbe sorolni. A tervezett telekalakítás a tervezett épület elhelyezésével beépítésre szánt terület elhelyezését kívánná meg. A kertes mezőgazdasági területek környezetében új beépítésre szánt terület kijelölése nem javasolt, így különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése tervezett, ahol a megengedett legnagyobb beépíthetőség 10% lesz. A terület számára új övezet kialakítása szükséges, mely a különleges beépítésre nem szánt közösségi tér övezet lesz Kb-kt jelöléssel.

15. §-hoz

A szabályozási terv a módosítások miatt módosul.

16. §-hoz

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.**