

ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL



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

ELŐTERJESZTÉS

2020. december 21.

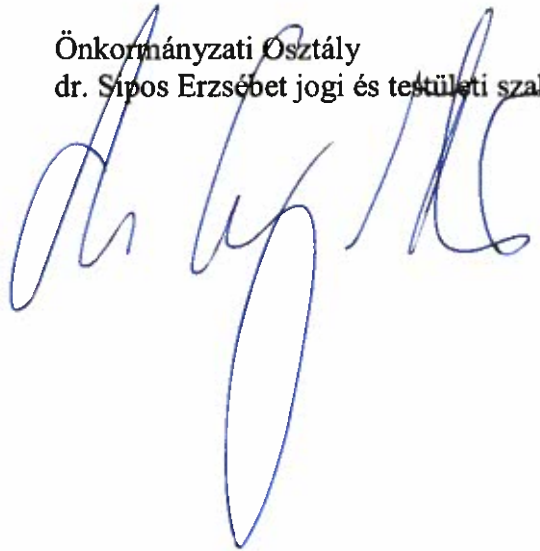
Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve és a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosítása

Előterjesztő: Balaicz Zoltán polgármester 

Készítette: Főépítészeti Osztály
Kustányné László Noémi osztályvezető 
Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens 

Egyeztetve: Műszaki Osztály 

Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte:

Önkormányzati Osztály
dr. Sipos Erzsébet jogi és testületi szakreferens 

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK ELFOGADÁSA - ZÉSZ ÁTFOGÓ MÓDOSÍTÁS

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: ZÉSZ) 2016. augusztus 5. napján lépett hatályba, mely a jóváhagyása óta különböző fejlesztési igények miatt több alkalommal módosult.

A rendezési terv jelen módosítása az elmúlt két év alatt összegyűlt lakossági igények, gazdasági társaságok észrevételei, valamint az Építéshatósági Osztály és a Műszaki Osztály működése során felmerült problémák, fejlesztési igények megoldásával kapcsolatosan vált szükségessé.

A beérkezett igények alapján az alább részletezett településszerkezeti és szabályozási módosítások tervezettek:

1. A helyi építési szabályzatra vonatkozó módosítási szándékok

1.1. Helyi természetvédelmi értékek szabályozási terven való feltüntetése Alsóerdő területén

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a 164/2019. (XI. 21.) számú határozata a 0159/15 és a 0159/8 hrsz-ú telkek védetté nyilvánításáról szól, valamint döntött arról, hogy ezt a településrendezési tervekre is szükséges átvezetni.

A védetté nyilvánított ingatlanok Alsóerdő területén elhelyezkedő erdőterületek. Az ingatlanokat a hatályos településrendezési tervek közzjóléti erdőterület területfelhasználásba sorolják. A módosítás célja a területre vonatkozó helyi védelem jelölése a településrendezési terveken.

A helyi védelem a településrendezési tervek közül a szabályozási tervet érintik, mivel a településszerkezeti terven csak az országos jelentőségű védelmi szintek kerültek jelölésre.

A tervezett módosítás során javasolt a helyi természetvédelmi területekről szóló rendelettel való összhang megteremtése érdekében a 0159/15 és a 0159/8 hrsz-ú telekre vonatkozóan a helyi védelem jelölése a szabályozási terven.

A hatályos szabályozási terv rendszere jelenleg nem jelöli azokat a helyi védett területeket, melyek egyéb védelmi kategóriába, például ökológiai hálózat területébe is beleesnek. Ez a rendszer módosítást igényel, mivel az adott kategóriák más védettséget jelentenek ugyanarra a területre nézve, ezért jelen módosítással a város helyi természetvédelmi területekre vonatkozó rendelete alapján minden esetben feljelölésre kerülnek a helyi természetvédelmi területek a szabályozási tervre.

1.2. Helyi építési szabályzat átfogó felülvizsgálata

1.2.1. Telekalakítás általános szabályait tartalmazó 4.§ felülvizsgálata

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

(3) Az övezet határa kötelezően kialakítandó telekhatár. Több övezetet tartalmazó tömb esetén a szabályozási tervben jelölt övezethatár mentén a telekalakítás végrehajtható abban az esetben is, ha az így létrejövő telkek területe nem éri el az övezetre előírt kialakítható legkisebb telek területét, de az a beépíthető legkisebb telek területét eléri.

(7) A szabályozási terven tömbön belüli övezethatárral érintett telkek esetében telekalakítás során az új telekhatár a tömbön belüli övezethatártól, a meglévő telek mélységében mért hosszhoz képest 25%-kal eltérhet, ha az a szabályozási tervben megfogalmazott településrendezési szándékot nem módosítja.

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 kerültek bele a szabályzatba.

A két bekezdésben leírtak között ellentét áll fenn. Míg a (3) bekezdés az övezethatárokat kötelezően 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 javasolt szabályozás a következő:

(3) Az övezet határa kötelezően kialakítandó telekhatár. A szabályozási terven jelölt övezethatárhoz képest a telekhatár eltérően is kialakítható, amennyiben a telek használata, művelési ág határának elhelyezkedése, a kialakuló telkek övezeti előírás szerinti megfelelősége indokolja, továbbá a tervezett telekhatár elhelyezkedése a szabályozási terven megfogalmazott településrendezési szándéknak megfelel.

(4) Több övezetet tartalmazó tömb esetén a szabályozási tervben jelölt övezethatár mentén a telekalakítás végrehajtható abban az esetben is, ha az így létrejövő telkek területe nem éri el az övezetre előírt kialakítható legkisebb telek területét, de az a beépíthető legkisebb telek területét eléri.

~~*(7) A szabályozási terven tömbön belüli övezethatárral érintett telkek esetében telekalakítás során az új telekhatár a tömbön belüli övezethatártól, a meglévő telek mélységében mért hosszhoz képest 25% kal eltérhet, ha az a szabályozási tervben megfogalmazott településrendezési szándékot nem módosítja.*~~

- Nyelvhelyességi hiba javítása a (4) bekezdésben

(4) A kertvárosias és falusias lakóövezetek területén meglévő, két szemközti oldalán úttal határolt, a kialakítható legkisebb telekszélesség méreténél keskenyebb telek keresztirányban

megosztható, ha a megosztott telkeken a beépíthető legkisebb telekszélesség biztosított. Saroktelkek az előzőek szerinti akkor megoszthatók, ha az építési hely legalább 9 méter széles.

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

(4) A kertvárosias és falusias lakóövezetek területén meglévő, két szemközti oldalán úttal határolt, a kialakítható legkisebb telekszélesség méreténél keskenyebb telek keresztirányban megosztható, ha a megosztott telkeken a beépíthető legkisebb telekszélesség biztosított. Saroktelkek az előzőek szerinti akkor megoszthatók, ha az építési hely legalább 9 méter széles.

– A (10) bekezdésben szereplő „kötelező építési vonal” meghatározás javítása

(10) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telkek megengedett legkisebb szélességét

a) a szabályozási tervben meghatározott kötelező építési vonal esetén e vonalon és attól a telek belseje felé mért 20 m-es sávban,

b) kötelező építési vonal hiánya esetén az építési hely területén bármely, a telek belseje felé mért 20 m-es sávban kell biztosítani.

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.

(10) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telkek megengedett legkisebb szélességét

*a) a szabályozási tervben meghatározott **kötelező** építési vonal esetén e vonalon és attól a telek belseje felé mért 20 m-es sávban,*

*b) **kötelező** építési vonal hiánya esetén az építési hely területén bármely, a telek belseje felé mért 20 m-es sávban kell biztosítani.*

– A (8) bekezdés felülvizsgálata a szabályozás nélküli utak kialakíthatóságának lehetőségére vonatkozóan

(8) A kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági övezetekben, a különleges mezőgazdasági üzemi övezetben, továbbá a mezőgazdasági és erdő övezetekben a szabályozási terven nem jelölt út megszüntethető, illetve új út kialakítható a közlekedés várható igényeinek és szakmai szabályainak figyelembevételével. A kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági és különleges mezőgazdasági üzemi rendeltetésű övezetekben a szabályozási terven nem jelölt új út minimális szélessége 12 m. A mezőgazdasági és erdő övezetekben az új út minimális szélessége 8 m.

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

(8) Út számára telket kialakítani, meglévő út telkét módosítani a szabályozási tervben meghatározottak szerint lehet. A kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági övezetekben, a különleges mezőgazdasági üzemi övezetben, továbbá a mezőgazdasági és erdő övezetekben a

szabályozási terven nem jelölt tömbön belüli út megszüntethető, illetve új út kialakítható a közlekedés várható igényeinek és szakmai szabályainak figyelembevételével. A kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági és különleges mezőgazdasági üzemi rendeltetésű övezetekben a szabályozási terven nem jelölt új út minimális szélessége 12 m. A mezőgazdasági és erdő övezetekben az új út minimális szélessége 8 m.

1.2.2. Az építés általános szabályainak felülvizsgálata

– Beépítésre nem szánt területen az útleválasztásra vonatkozó szabályok módosítása

(4) Beépítésre nem szánt területen az építési tevékenységnek nem feltétele a szabályozási terv szerinti közlekedési- és közmű-elhelyezési terület (út) leválasztása, ugyanakkor az építési tevékenység, építmény és épület megvalósítása csak a tervezett szabályozás figyelembevételével lehetséges.

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

(4) Beépítésre nem szánt területen a lakóépület kivételével az építési tevékenységnek nem feltétele a szabályozási terv szerinti közlekedési- és közmű-elhelyezési terület (út) leválasztása, ugyanakkor az építési tevékenység, építmény és épület megvalósítása csak a tervezett szabályozás figyelembevételével lehetséges.

– A főépítmény elhelyezésre vonatkozó szabályozás pontosítása

(5) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni

a) a szabályozási tervben jelölt építési sáv esetén a 34. § (4) bekezdésben és a 35. § (7) bekezdésben meghatározott területek kivételével az építési sáv területén belül az oldal- és hátsókert általános szabályainak megtartásával,

b) építési sáv jelöléssel nem rendelkező övezetek esetében pedig az elő-, oldal- és hátsókert általános szabályainak megtartásával kialakuló építési hely területén lehet.

Az így lehatárolt területen építési hely az övezet szabályozásában meghatározott beépíthető legkisebb telekszélességgel rendelkező terület.

(6) Az övezetek és építési övezetek területén az adott telek rendeltetését meghatározó új főépítményt elhelyezni

a) építési vonallal szabályozott telkek esetében úgy lehet, hogy az építmény domináns építészeti határoló fala térfalat meghatározóan e vonalat érintve helyezkedjen el,

b) előkert méretével szabályozott közterület felől a szabályozási terven feltüntetett előkert megtartásával,

c) építési vonallal és előkert méretével nem szabályozott területek esetében illeszkedve a környezet beépítéséhez, vagy kialakult környezet hiányában a szabályozási tervben egyéb módon nem szabályozott helyeken az OTÉK-ban meghatározott mértékben lehet.

A rendeletalkalmazók logikátlannak tartották a főépítmény elhelyezésének szabályait, ezért annak javítása, pontosítása vált szükségessé a következők szerint:

(5) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni a szabályozási tervben jelölt építési sáv esetén a 34. § (4) bekezdésben és a 35. § (7) bekezdésben meghatározott területek

kivételével az építési sáv területén belül az oldal- és hátsókerít általános szabályainak megtartásával lehet.

~~b) építési sáv jelöléssel nem rendelkező övezetek esetében pedig az elő-, oldal- és hátsókerít általános szabályainak megtartásával kialakuló építési hely területén lehet.~~

~~Az így lehatárolt területen építési hely az övezet szabályozásában meghatározott beépíthető legkisebb telekszélességgel rendelkező terület.~~

(6) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni

a) építési vonallal szabályozott telkek esetében úgy lehet, hogy az építmény domináns építészeti határoló fala térfalat meghatározóan e vonalat érintve helyezkedjen el,

b) előkert méretével szabályozott közterület felől a szabályozási terven feltüntetett előkert megtartásával lehet.

(7) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni az építési sáv jelöléssel nem rendelkező övezetek, valamint az építési vonallal és előkert méretével nem szabályozott területek esetében illeszkedve a környezet beépítéséhez, vagy kialakult környezet hiányában a szabályozási tervben egyéb módon nem szabályozott helyeken az OTÉK-ban meghatározottak szerint lehet.

~~e) építési vonallal és előkert méretével nem szabályozott területek esetében illeszkedve a környezet beépítéséhez, vagy kialakult környezet hiányában a szabályozási tervben egyéb módon nem szabályozott helyeken az OTÉK-ban meghatározott mértékben lehet.~~

1.2.3. A kerítésekre vonatkozó előírások között a támfal és tömör kerítés méretére meghatározott szabályok felülvizsgálata

Kerítések

9. §

(1) Kerítést a telek határvonalain, közlekedési terület felől szabályozási vonallal érintett telek esetén a szabályozási vonalon, vagy attól beljebb lehet elhelyezni.

(2) Lakó- és üdülőterületek, továbbá a vegyes építési övezetek területein tömör kerítés legfeljebb 2 m, tömörnek nem minősülő kerítés pedig legfeljebb 2,5 m magas lehet.

(3) (2) bekezdés szerinti övezetek területén a támfal és a tömör kerítés alacsonyabb terepszinttől számított együttes magassága 2 m-t nem haladhatja meg.

Tereplépcsőzés esetén nem volt megfelelő a szabályozás, indokolt megengedni azt, hogy a magasabban fekvő terepszintnél a kerítés biztonságos elhatárolást nyújtson.

Kerítések

9. §

(1) Közterület felőli kerítést a telek határvonalain, ~~közlekedési terület felől~~ szabályozási vonallal érintett telek esetén a szabályozási vonalon, vagy attól beljebb lehet elhelyezni.

(2) Lakó- és üdülőterületek, továbbá a vegyes építési övezetek területein tömör kerítés legfeljebb 2 m, tömörnek nem minősülő kerítés pedig legfeljebb 2,5 m magas lehet.

(3) A (2) bekezdés szerinti övezetek területén az építési telkek között a támfal és a tömör kerítés alacsonyabb terepszinttől számított együttes magassága 2 m-t nem haladhatja meg. Az így kialakuló támfalra vagy tömör kerítésre áttört kerítés létesíthető a magasabb terepszinttől számítottan legfeljebb 1,5 méter magassággal.

(4) Közterület felőli támfal, terepszint alatti támfal építmény magassága legfeljebb 3 méter, mely építményre áttört kerítés létesíthető a magasabb terepszinttől számítottan legfeljebb 1,5 méter magassággal.

1.2.4. A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézményeket tartalmazó részek pontosítása, javítása

A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények

22. §

(1) Építési övezetek területén a telekcsoport újraosztás kötelezettségével jelölt telkek esetében a beépíthetőség feltétele az övezet normatív szabályozásának megfelelő, a tömb településszerkezeti adottságait, útkapcsolatát optimálisan kihasználó, a terület rendeltetését tükröző módon a telekcsoport újraosztása. A telekcsoport újraosztásának kötelezettsége a tömb szabályozási tervben jelölt részére, az ott érintett telkekre vagy azok olyan egységére vonatkozik, melyek esetében a telekosztás megvalósítása révén az előzőekben megfogalmazott településrendezési célok az övezet egészére, így a telekcsoport újraosztással nem érintett területre is teljesülnek.

(2) Építési övezetek területén e rendelet szerinti zöldfelületet, a zöldfelület fásítását, valamint a szabályozási terven jelölt helyeken a telken belüli kötelező fásítást a telek szabályozási terv szerinti rendeltetésének megfelelő hasznosítása esetén biztosítani kell.

23. §

(1) A településképp előnyösebb kialakítása érdekében a polgármester önkormányzati hatósági döntésében a településképi véleményezési eljárás szabályairól és a helyi építészeti-műszaki tervtanács működéséről szóló önkormányzati rendeletben és a településképi bejelentési eljárás és a településképi kötelezés szabályairól szóló önkormányzati rendeletben lehatárolt területen a beépítetlen építési telekre 3 éven belüli beépítési kötelezettséget állapíthat meg. Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem teljesíti, az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja. Amennyiben az ingatlan tulajdonosa a beépítési kötelezettséget nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.

(2) A településképp javítása érdekében a polgármester önkormányzati hatósági döntésében, helyrehozatali kötelezettséget írhat elő a településképet rontó állapotú épületek közterületről látszó, a városképet kedvezőtlenül befolyásoló részeinek hat hónapon belül történő helyreállítására. Az önkormányzat e kötelezettség teljesítéséhez anyagi támogatást nyújthat. A polgármester határozathozatal helyett hatósági szerződést köthet az ügyféllel.

(3) A településképp javítása érdekében közérdekű környezetalakítás céljából a polgármester önkormányzati hatósági döntésében az ingatlan növényzettel történő beültetési kötelezettségét írhatja elő e rendeletben és más jogszabályban a rendeltetésszerű használathoz szükséges mértéket meghatározó követelmények szerint. A kötelezés előírhatja az ingatlanra vonatkozó korábbi építési engedély szerint, vagy attól eltérő módon, de vele azonos mértékben a zöldfelület kialakítását, helyreállítását és előírhatja a terület rendeltetéséhez kapcsolódó jogszabályban meghatározott zöldfelület kialakítását.

23/A. §

A szabályozási terven csapadékvíz elvezetés szolgálmi jogával jelölt területeken a felszíni vizek elvezetését, a szükséges műtárgyak építését és kezelését biztosítani kell, melyre vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba az önkormányzat javára szolgálmi jog bejegyezhető.

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 készítő” 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 ismételt beilleszteni a szabályzatba.

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

A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények

22. §

~~(1) Építési övezetek területén a telekesoport újraosztás kötelezettségével jelölt telkek esetében a beépíthetőség feltétele az övezet normatív szabályozásának megfelelő, a tömb településszerkezeti adottságait, útkapcsolatát optimálisan kihasználó, a terület rendeltetését tükröző módon a telekesoport újraosztása. A telekesoport újraosztásának kötelezettsége a tömb szabályozási tervben jelölt részére, az ott érintett telkekre vagy azok olyan egységére vonatkozik, melyek esetében a telekosztás megvalósítása révén az előzőekben megfogalmazott településrendezési célok az övezet egészére, így a telekesoport újraosztással nem érintett területekre is teljesülnek.~~

(1) Építési övezetek területén e rendelet szerinti zöldfelületet, a zöldfelület fásítását, valamint a szabályozási terven jelölt helyeken a telken belüli kötelező fásítást a telek szabályozási terv szerinti rendeltetésének megfelelő hasznosítása esetén biztosítani kell.

(2) A szabályozási terven övezeti besorolással nem rendelkező területek beépítésének feltétele a szabályozási terv készítése.

23. §

(1) A településkép előnyösebb kialakítása érdekében a polgármester önkormányzati hatósági döntésében ~~a településképi véleményezési eljárás szabályairól és a helyi építészeti műszaki tervtanács működéséről a településképi bejelentési eljárás és a településképi kötelezés szabályairól szóló önkormányzati rendeletben a településkép védelméről~~ szóló önkormányzati rendelet 2. melléklete szerinti belvárosi területen a beépítetlen építési telekre 3 éven belüli beépítési kötelezettséget állapíthat meg. Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem teljesíti, az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja. Amennyiben az ingatlan tulajdonosa a beépítési kötelezettséget nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.

(2) A településkép javítása érdekében a polgármester önkormányzati hatósági döntésében, helyrehozatali kötelezettséget írhat elő a településképet rontó állapotú épületek közterületről látszó, a városképet kedvezőtlenül befolyásoló részeinek hat hónapon belül történő helyreállítására. Az önkormányzat e kötelezettség teljesítéséhez anyagi támogatást nyújthat. A polgármester határozathozatal helyett hatósági szerződést köthet az ügyféllel.

(3) A településkép javítása érdekében közérdekű környezetalkítás céljából a polgármester önkormányzati hatósági döntésében az ingatlan növényzettel történő beültetési kötelezettségét írhatja elő e rendeletben és más jogszabályban a rendeltetésszerű használathoz szükséges mértéket meghatározó követelmények szerint. A kötelezés előírhatja az ingatlanra vonatkozó korábbi építési engedély szerint, vagy attól eltérő módon, de vele azonos mértékben a zöldfelület kialakítását, helyreállítását és előírhatja a terület rendeltetéséhez kapcsolódó jogszabályban meghatározott zöldfelület kialakítását.

1.2.5. A nagyvárosias, kisvárosias, kertvárosias és falusias lakóövezetek, valamint kertés mezőgazdasági övezetek területén az előkertben elhelyezhető építményekre vonatkozó szabályozás módosítása

Az előkertben elhelyezhető építményekre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata szükséges a könnyebb alkalmazhatóság érdekében.

– Nagyvárosias lakóterület

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

Nagyvárosias lakóövezet

24. §

(1) A nagyvárosias lakóövezet sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A nagyvárosias lakó övezetekben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül –:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda,
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhatnak.

(2) Az övezet területén elő- és oldalkertben hulladéktároló kivételével tároló és kerti építmény nem helyezhető el.

(3) A nagyvárosias lakóterületek „Ln-1”- „Ln-5” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Ln-1	25 m, 1100 m ²	szabadon álló	40 %	homlokzatmagasság: 18 m épületmagasság: 16 m	30 %
Ln-2	20 m, 1100 m ²	zárt sorú	50 (75) % ⁽¹⁾	homlokzatmagasság: 18 m épületmagasság: 16 m	20 %
Ln-3	20 m, 1100 m ²	zárt sorú	60 (75) % ⁽¹⁾	homlokzatmagasság: 18 m ⁽²⁾ épületmagasság: 16 m	10 %
Ln-4	nem szabályozott, nem szabályozott	kialakult	kialakult + 5 %, max 80 % a tömbtelek építési telek) területére vetítetten	épületmagasság: -16 méter, 16 méternél magasabb lapostetős épületeknél a kialakult épület- magasság magastető és beépített tetőtér építése esetén 1,5 m-rel növelhető.	30 %

Ln-5	20 m, 1100 m ²	zárt sorú	60 (75) % ⁽¹⁾	homlokzatmagasság: 18 m épületmagasság: 16 m	10 %
-------------	------------------------------	-----------	--------------------------	---	------

⁽¹⁾ A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 1100 m² telekterület feletti telekrészre vetítve 50%.

⁽²⁾ Az övezet területének Ady Endre utcai frontján az utcára néző homlokzat megengedett legnagyobb magassága 10,5 m.

(4) A nagyvárosias lakóövezetekben a másodlagos rendeltetésű épület megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.

(5) Az Ln-5 jelű övezet területén a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb

a) sem 6 m-nél,

b) sem az épület hátsókartre néző homlokzatmagasság 60%-ánál.

(6) Az Ln-5 jelű övezet területén az eltérő épületmagassággal szabályozott övezetek találkozásánál a nagyvárosias lakóövezet területén kialakuló új épület övezeti határhoz csatlakozó szakaszán a párkánymagasság nem lehet nagyobb a szomszédos övezet megengedett legnagyobb épületmagasságánál, 10,5 m-nél. A lépcsőzést legalább 5 m széles homlokzati szakaszon kell megvalósítani.

– Kisvárosias lakóterület

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

Kisvárosias lakóövezet

25. §

(1) A kisvárosias lakóövezet sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kisvárosias lakóterületek „Lk-1”- „Lk-7” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetekben az épületek a következő rendeltetést tartalmazhatják:

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés						
	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-,	szállás jellegű	igazgatási-, iroda-	sport-
Lk-1	telkenként legfeljebb 4 lakás	igen		igen	igen	igen	nem
Lk-2	igen			igen	igen		nem
Lk-3				nem	nem		nem
Lk-4				igen	igen		igen
Lk-5				igen	nem		igen
Lk-6				igen	igen		igen
Lk-7				igen	igen		igen

Az övezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(3) Az övezet területén elő- és oldalkertben hulladéktároló kivételével tároló és kerti építmény nem helyezhető el.

(4) Az „Lk-1”- „Lk-7” jelű kisvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	<i>Kialakítható legkisebb telekzsélesség és terület</i>	<i>Beépíthető legkisebb telekzsélesség és terület</i>	<i>Beépítési mód</i>	<i>Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke</i>	<i>Megengedett legkisebb legnagyobb beépítési magasság</i>	<i>Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke</i>
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 %
Lk-3	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,5 m Épületmagasság: 6,0-7,5 m	30 %
Lk-4	20 m, 720 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75)% ⁽²⁾	Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	20 %
Lk-5	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	30 %
Lk-6	20 m, 720 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75)% ⁽²⁾	Homlokzatmagasság: -14,5 m ⁽⁴⁾ Épületmagasság: 9,0-12,5 m	20 %
Lk-7	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: -14,5 m Épületmagasság: 9,0-12,5 m	20 %

(1) A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetében 60 %, egyéb esetben a sarokteleknél 720 m² telekterületig 60%, 720 m² telekterület feletti telekrészre vetítve 35%.

(2) A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 720 m² telekterületig 75%, 720 m² telekterület feletti telekrészre vetítve 50%.

(3) Dózsa György utcai építési telkek esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m, megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 8,5 m.

(4) Az Eötvös utca déli oldalán a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,5 méter. A 3194 hrsz-ú közlekedési terület illetve Ady utca irányában a megengedett legnagyobb párkánymagasság 8 méter.

(5) A kisvárosias lakóövezetekben a másodlagos rendeltetésű épület megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.

– Kertvárosias- és falusias lakóterület

A helyi építési szabályzat a következőket határozza meg az előkertben elhelyezhető melléképítményekre vonatkozóan kertvárosias lakó- és falusias lakóterület esetében:

26.§

(3) A kertvárosias lakóövezetekben az előkert területén elhelyezhető az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl

a) gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.

b) terepszint alatti építmény.

(4) A kertvárosias lakóövezetekben az elő és oldalkert területén a (3) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

27.§

(2) A falusias lakóövezetekben az előkert területén elhelyezhető az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl

a) gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.

b) terepszint alatti építmény.

(3) A falusias lakóövezetekben az elő és oldalkert területén a (2) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

A módosítás során javasolt az előírások, megfogalmazások pontosítása a következők szerint:

26.§

(3) A kertvárosias lakóövezetekben elhelyezhető

a) az előkert **építési hely előtti** területén az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.

b) az előkert területén terepszint alatti építmény.

(4) A kertvárosias lakóövezetekben az előkert ~~és oldalkert~~ területén (3) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló kivételével, **az oldalkert területén hulladéktároló kivételével** egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

27.§

(2) A falusias lakóövezetekben elhelyezhető

a) az előkert **építési hely előtti** területén elhelyezhető az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.

b) az előkert területén terepszint alatti építmény.

(3) A falusias lakóövezetekben az elő ~~és oldalkert~~ területén a (2) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló kivételével, **az oldalkert területén hulladéktároló kivételével** egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

– Kertes mezőgazdasági terület

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

~~(7) Az előkert területén elhelyezhető terepszint alatti építmény.~~

A kertes mezőgazdasági övezetekben elhelyezhető

a) az előkert **építési hely előtti** területén az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.

b) az előkert területén terepszint alatti építmény.

(8) A kertes mezőgazdasági övezetekben az előkert és oldalkert területén (7) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló kivételével, az oldalkert területén hulladéktároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

- Az általános mezőgazdasági területekre meghatározott előírások pontosítása

Általános mezőgazdasági terület

36/B. §

(1) Az „Má-1” és „Má-2” jelű általános mezőgazdasági övezetben a növénytermesztés, a gazdasági célú haszonállat-tartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmény, az „Má-2” jelű övezet esetében a mezőgazdasági rendeletetéshez kapcsolódóan telkenként legfeljebb egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el.

(2) Az „Má-1” és „Má-2” jelű általános mezőgazdasági övezetben legalább 30 ha nagyságú birtoktesthez tartozóan birtokközpont létrehozható, melynek telkén az (1) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület és legfeljebb egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület elhelyezhető.

(3) Az „Má-3” jelű általános mezőgazdasági övezet területén a legeltető állattartáshoz kapcsolódó nyitott állatbeálló és hozzá kapcsolódó terménytároló építmény helyezhető el.

(4) Az „Má” jelű általános mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	<i>Beépíthető legkisebb telekterület</i>	<i>Beépítési mód</i>	<i>Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke</i>		<i>Megengedett legnagyobb beépítési magasság</i>	
			<i>lakóépülettel beépíthető</i>	<i>összesen beépíthető</i>	<i>gazdasági épület elhelyezése esetén</i>	<i>lakó épület elhelyezése esetén</i>
<i>Má-1</i>	<i>7500 m²</i>	<i>szabadon álló</i>	<i>Meglévő bővítése esetén 1,5 %</i>	<i>3 %</i>	<i>Homlokzat magasság: 8,5 m Épületmagasság: 7,5 m</i>	<i>Meglévő bővítése esetén Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m</i>
<i>Má-2</i>	<i>6 000 m²</i>	<i>szabadon álló</i>	<i>1,5 %</i>	<i>3 %</i>	<i>Homlokzat magasság: 8,5 m Épületmagasság: 7,5 m</i>	<i>Homlokzat magasság: 6,5 m Épületmagasság: 5 m</i>
<i>Birtokközpont</i>	<i>1 ha</i>	<i>szabadon álló</i>	<i>20 %</i>		<i>Homlokzatmagasság: 7,5 m (1) Épületmagasság: 6 m (1)</i>	
<i>Má-3</i>	<i>5 ha</i>	<i>szabadon álló</i>	<i>0,5%</i>		<i>Homlokzatmagasság: 5,0 m Épületmagasság: 4,0 m</i>	

(1): Műtárgyak magassága nem korlátozott

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.

Általános mezőgazdasági terület

36/B. §

(1) Az „Má-1” és „Má-2” jelű általános mezőgazdasági övezetben a növénytermesztés, a gazdasági célú haszonállat-tartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmény, az „Má-2” jelű övezet esetében a mezőgazdasági rendeletetéshez kapcsolódóan telkenként legfeljebb egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el.

(2) Az „Má-1” és „Má-2” jelű általános mezőgazdasági övezetben legalább 30 ha nagyságú birtoktesthez tartozóan birtokközpont létrehozható, melynek telkén az (1) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület és legfeljebb egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület elhelyezhető.

(3) Az „Má-3” jelű általános mezőgazdasági övezet területén a legeltető állattartáshoz kapcsolódó nyitott állatbeálló és hozzá kapcsolódó terménytároló építmény helyezhető el.

(4) Az „Má” jelű általános mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Beépíthető legkisebb telekterület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke		Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			lakóépülettel beépíthető	összesen beépíthető	gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén
Má-1	7500 m ²	szabadon álló	Meglévő bővítése esetén 1,5 %	3 %	Homlokzat magasság: 8,5 m Épületmagasság: 7,5 m	Meglévő bővítése esetén Homlokzat magasság: 6,5 Épületmagasság: 5 m
Má-2	6 000 m ²	szabadon álló	1,5 %	3 %	Homlokzat magasság: 8,5 m Épületmagasság: 7,5 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épületmagasság: 5 m
Birtokközpont	1 ha	szabadon álló	20 %		Homlokzatmagasság: 7,5 m(1) Épületmagasság: 6 m(1)	
Má-3	5 ha	szabadon álló	0,5%		Homlokzatmagasság: 5,0 m Épületmagasság: 4,0 m	

(1): Műtárgyak magassága nem korlátozott

1.3. Az ökológiai hálózat felülvizsgálata

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata kezdeményezte a településrendezési tervek felülvizsgálatát az országos ökológiai hálózat kapcsán. A módosítás célja az országos ökológiai hálózat lehatárolásának pontosítása, mely során a településrendezési terveken jelölt határ és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása között összhang alakul ki.

A módosítás során egyeztetések történtek a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkkal. Az országos ökológiai hálózat határa az ezen egyeztetések során kialakult egységes álláspontnak megfelelően módosul, a város területén több helyen, elődelegesen azokon a területeken, melyek esetén a város településrendezési eszközein jelölt határ és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása között eltérés tapasztalható. Az adatbázisok közötti összhang megteremtése érdekében minden eltérés esetében egyedi döntés alapján került elbírálásra az ökológiai hálózat határa, azonban elmondható, hogy a legtöbbször a nagyobb területi kiterjedést biztosító határvonal került alkalmazásra. A módosítás során indokolt esetben az ökológiai hálózat határának telekhatárhoz való igazítása történt, valamint több esetben a hálózat határa mentén lévő területeken lekerült az utakról az ökológiai hálózat.

1.4. Csapadékvíz-elvezetés, parti sáv jelmagyarázatának pontosítása

1.4.1. A parti sávra vonatkozó jelmagyarázat javítása

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 partvonalától számított 10 méterig,
- b) az a) pontban nem említett egyéb kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonalától számított 6 méterig,
- c) az a) és b) pontba nem tartozó vizek és közcélú vízellátási létesítmények partvonalától számított 3 méterig terjed.

tervezett módosítás

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

1.4.2. A csapadékvíz elvezetés szolgalmi jogára vonatkozó jelmagyarázati rész, illetve a szabályozásra vonatkozó részek kiegészítése, pontosítása



módosítási program

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.

tervezett módosítás

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 árok, vízfolyások esetében kétféle jelölést alkalmazunk (ezekre szolgalmi jogot nem lehet bejegyezni):


	Jelölése
• rendezetlen csapadékvíz elvezetés nem kiépített mederben	szaggatott kék nyilas vonal

	
<ul style="list-style-type: none"> • rendezetlen csapadékvíz elvezetés meglévő mederben 	<p>„árok” feliratú szaggatott kék nyilas vonal</p> 

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

	Jelölése
<ul style="list-style-type: none"> • gravitációs csapadékcatorna 	<p>„cs” feliratú kék nyilas vonal</p> 

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

Csapadékvíz elvezetési vonal jelölése: 

Ez a jelölés 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 23/A. §-ban az alábbiak szerint:

23/A §

~~A szabályozási terven csapadékvíz elvezetés szolgalmi jogával jelölt területeken a felszíni vizek elvezetését, a szükséges műtárgyak építését és kezelését biztosítani kell, melyre vonatkozóan az ingatlannyilvántartásba az önkormányzat javára szolgalmi jog bejegyezhető.~~

23/A.§

(1) A szabályozási terven csapadékvíz elvezetési vonallal jelölt területen a felszíni vizek elvezetését, a szükséges műtárgyak építését és kezelését biztosítani kell.

(2) A rendezetlen vízvezetés meglévő mederben vonalával jelölt, nem önálló helyrajzi számon, illetve alrészleten lévő árkok esetében az ingatlantulajdonos köteles biztosítani a felszíni vizek elvezetését. A meglévő vízvezető rendszereket meg kell őrizni, azokat elépíteni, leválasztani, megszüntetni tilos. A meglévő nyílt rendszer átépítése (pl. új nyomvonalra), zárt csatornává tétele csak vízjogi létesítési engedély birtokában történhet.

(3) A rendezetlen vízvezetés nem kiépített mederben lefolyási vonalával jelölt mélyedésekben, völgyvonulatokban az ingatlantulajdonos köteles túrni a felszíni vizek természetes elfolyását.

(4) Zárt csapadékvíz elvezetés esetén az idegen ingatlanon lévő csapadékcatornára szolgalmi jogot kell bejegyezni. A vízvezetési szolgalmi joggal jelölt területen – az üzemeltetési tevékenységéhez

indokolt mértékben – a vízgazdálkodásról szóló törvényben meghatározott vízvezetési szolgalmi jog gyakorlása a csapadécsatorna üzemeltetőjét, szolgáltatóját megilleti.

2. Terület-felhasználás módosítása – új beépítésre szánt területek kijelölésével

2.1. A Hock János utca 0517/10 és a 0517/14 hrsz-ú ingatlanok gazdasági területbe sorolása, továbbá a felhagyott vasúti nyomvonal kerékpárútként történő hasznosításának vizsgálata

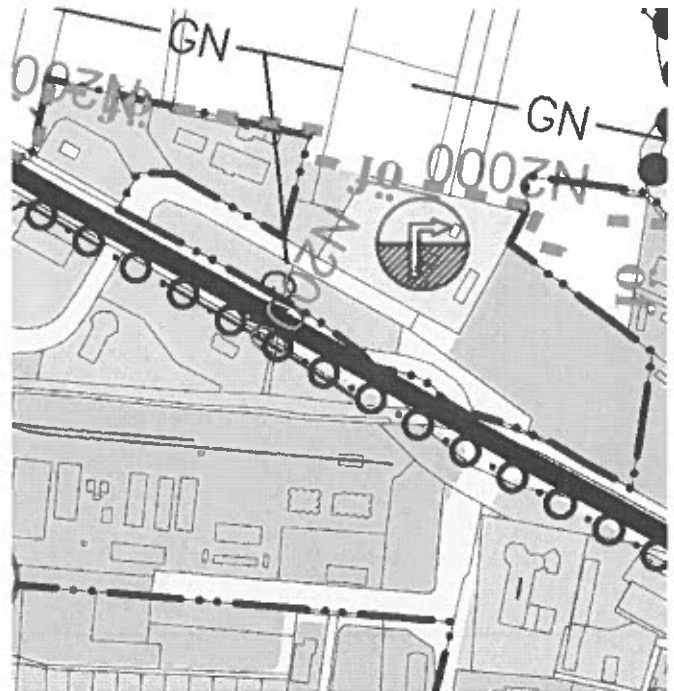
Az önkormányzathoz beérkezett lakossági kérelem alapján felül kell vizsgálni a 0517/10 és a 0517/14 hrsz-ú telkek övezeti besorolását annak érdekében, hogy a jelenlegi közlekedési és közműterület besorolásról gazdasági terület területfelhasználású lehessen.

A véleményezési szakasz során módosítási szándékkal kapcsolatban a Földhivatal véleményében jelezte, hogy a 0517/10 és a 0517/14 hrsz-ú ingatlanok átlagnál jobb minőségű termőföldek, így e telkek módosításától a kérelmező visszalépett, azt továbbra is közlekedési területként szerepelteti. A módosítási program további részei változatlanul szerepelnek.

A módosítással érintett terület a Hock János utca északi oldalán helyezkedik el. Az utca mentén mindkét oldalon gazdasági, elsősorban kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek találhatók. A hatályos szabályozás szándéka a Hock János utca kiegyenesítése volt az egykori vasútvonal mentén, mely szándéknak nincs realitása, a területeken viszont gazdasági fejlesztési igények jelentkeztek, ezért szükséges a területre vonatkozó településrendezési célok ennek megfelelő felülvizsgálata, módosítása.



hatályos szabályozási terv részlet

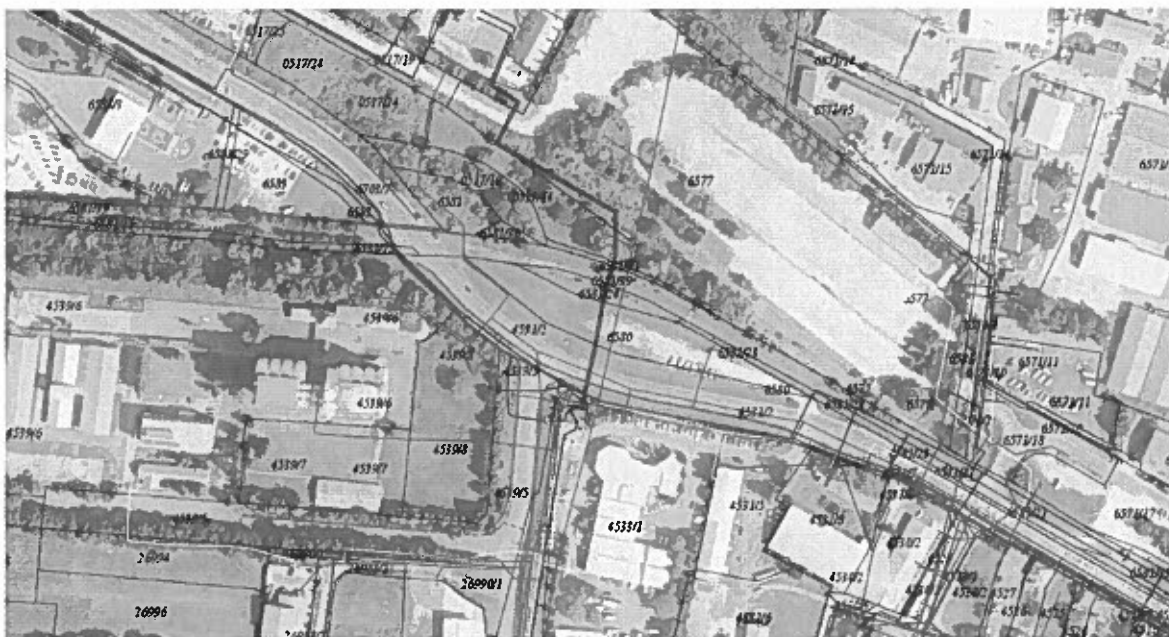


hatályos településszerkezeti terv részlet

A tervezett módosítással közvetlenül három közlekedési elem érintett:

- A Hock János utca, mely állami tulajdonban van (762 jelű - Zalaegerszeg átkelés másodrendű főút), hálózati szerepét tekintve főút — belterületi gyűjtőút. Az út a hatályos vonatkozó szabványok előírásainak megfelelő paraméterekkel kiépített, hálózati szempontból bővítése, átalakítása nem indokolt.
- A Városvég utca önkormányzati tulajdonban és kezelésben van, hálózati szerepét tekintve helyi kiszolgáló út. Az út szilárd aszfalt burkolattal kiépített, paraméterei a vonatkozó előírásoknak megfelelnek — bővítése nem indokolt.

- A 6581/39 hrsz-ú vasúti pálya területe jelenleg már felhagyott, hasznosítása vagy más funkciójú felhasználása egyelőre nem történt meg.

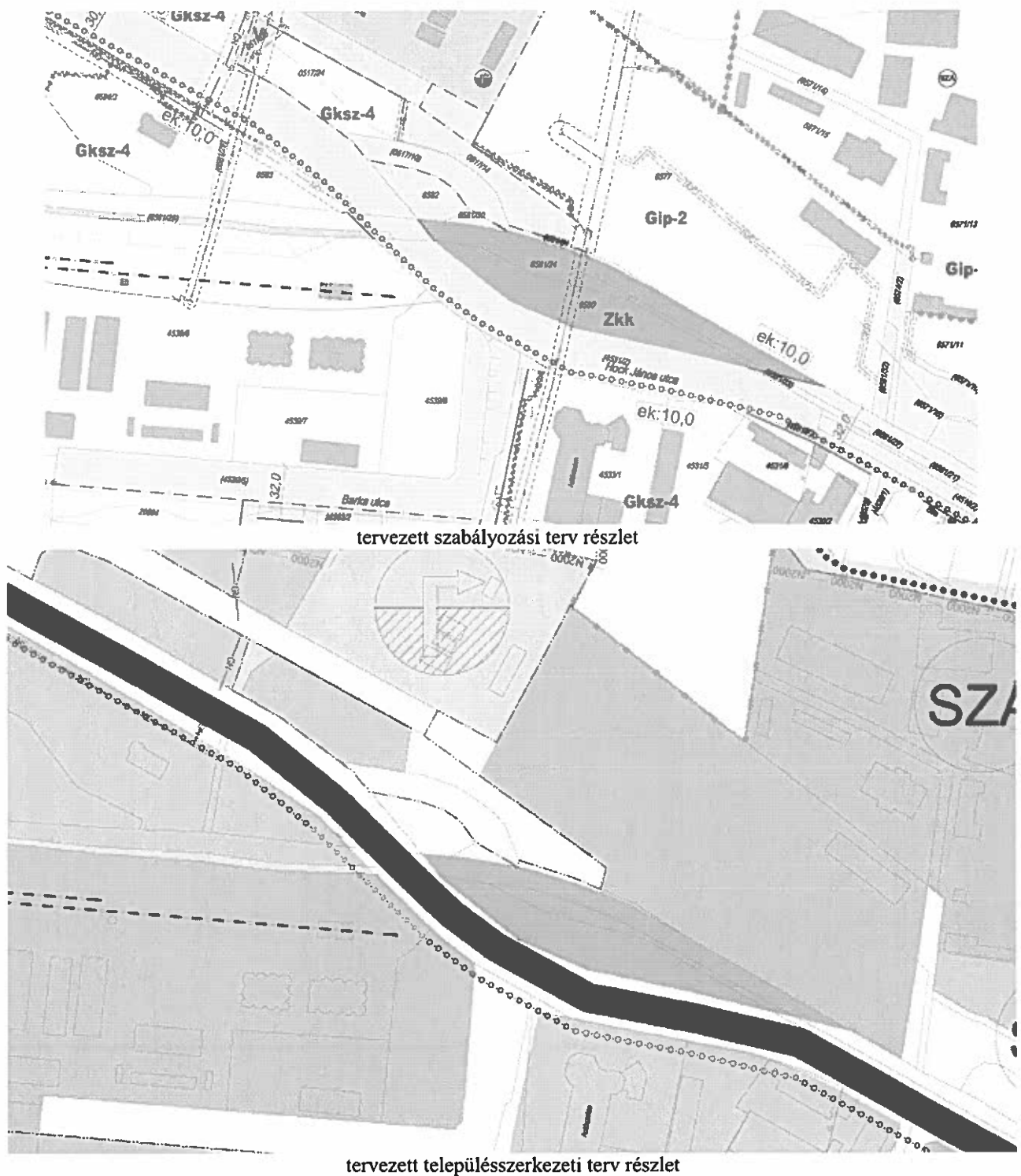


telekviszonyok és épített környezet (E-közmű)

A Hock János utca érintett szakasza a vonatkozó szabványok szerint megfelelő paraméterekkel kiépített, így a hatályos szabályozási tervben előirányozott nyomvonal-korrektció megvalósítása nem szükséges abban az esetben, ha a környező területek felhasználásának igénye (mint jelen esetben is) más érdekeket képvisel. A hatályos tervben közlekedési övezetbe tartozó 0517/10 és 0517/14 hrsz-ú ingatlanok gazdasági területbe való átsorolása közlekedési érdekeket nem sért. A 762 jelű főút területének szélessége a jelenlegi telekviszonyok szerint 25 m és 30 m között változó, melynek további bővítésére nincs szükség.

A Hock János út meglévő nyomvonala mentén egy nagyobb zöldfelület jelölendő, mely területhez javasolt hozzákapcsolni az egykori vasút nyomvonalát is. A terület a jövőben helyet tud biztosítani egy rendezett, kedvező városkapu kialakításához.

A területen a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek kijelölésétől az önkormányzat a Földhivatal véleménye alapján visszalépett, mivel a terület átlagnál jobb minőségű termőföldként szerepel a nyilvántartásukban. A terület jövőbeni gazdasági fejlesztési területként történő hasznosítása érdekében földminősítési eljárást kell lefolytatnia a telkek tulajdonosának, ezt követően lehet újból vizsgálni a terület átsorolásának lehetőségeit.



2.2. Rómer Flóris utcától keletre elhelyezkedő 0987/12 hrsz-ú ingatlan rendeltetésének módosítása

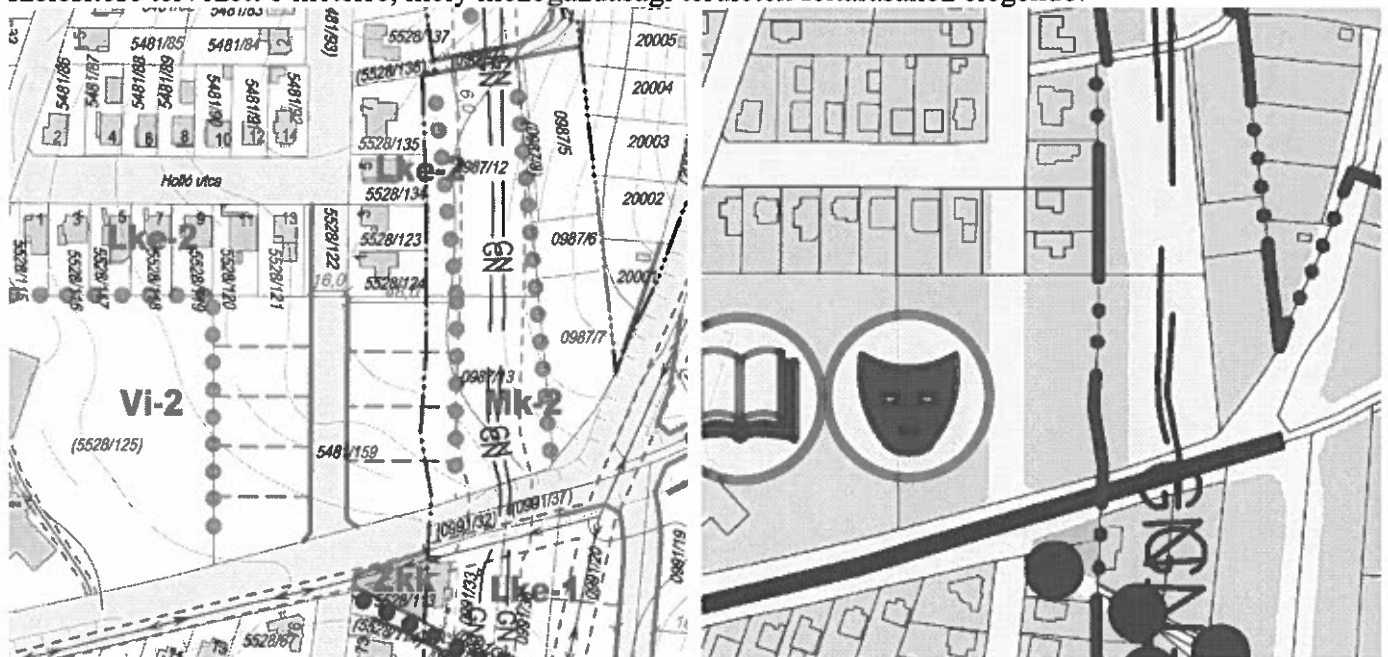
Kérelem érkezett az önkormányzathoz, melyben a 0987/12 hrsz-ú telek kertvárosias lakóterületekhez való sorolását kéri annak érdekében, hogy ott telekosztással több lakótelket alakíthassanak ki. A telket érinti az országos szállító és nagyközénymású gázvezeték, melyekre figyelemmel kell lenni a szabályozás kialakítása során. A gázvezeték nyomvonalának helye a véleményezés során pontosításra került, vizsgálendő a területen az optimális telekfelosztás és az így kialakult építési helyek megfelelősége a lakóterületi kritériumoknak.

A módosítási szándékkal érintett 0987/12 hrsz-ú telek Csács városrészben, a Rómer Flóris utcától keletre helyezkedik el. A telek egy része a hatályos szabályozás szerint az Lke-2 jelű övezethez, míg a területen keresztül haladó gázvezeték és védőtávolságával érintett terület az Mk-2 jelű kertés mezőgazdasági övezethez tartozik. A két övezet között húzódó övezethatár, mely a gázvezeték védőtávolságához igazodva került kijelölésre, kettévágja az érintett telket. A telek hasznosítása a hatályos településrendezési tervek szándékai szerint az alábbi:

- a telek nyugati része kertvárosias lakóterületekhez kapcsolódva az 5528/124, 5528/123, 5524/134 és az 5528/135 hrsz-ú telkek kiegészítéseként működhetne
- a telek keleti részén, melyen keresztül halad a gázvezeték, mezőgazdasági művelés folyhat, melyen az építési lehetőségeket a gázvezeték és védőtávolsága korlátozza

Bár a szabályozási terv szándékai telekalakítás szintjén nem valósultak meg, a helyszíni bejárás és a műholdfelvétel alapján látható, hogy az 5528/123 és az 5528/124 hrsz-ú telkek hasznosítják a 0987/12 hrsz-ú telek adott részeit.

A 0987/12 hrsz-ú telek feltárása jelenleg földúton valósul meg, a hatályos tervek szerint e szűk földút szélesítése tervezett 6 méterre, mely mezőgazdasági területek feltárásához elegendő.



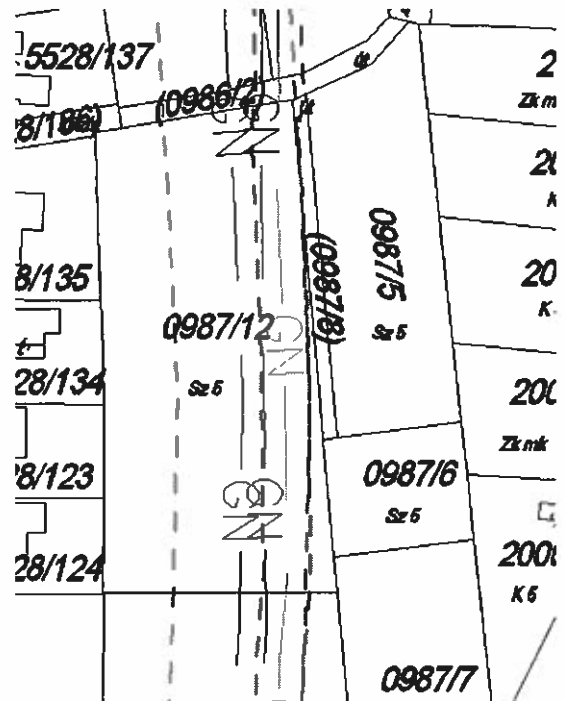
hatályos szabályozási terv részlet

hatályos településszerkezeti terv részlet

Az önkormányzat megkapta a gázszolgáltatótól a város gázvezetékeire vonatkozó friss adatbázist, mely alapján javítani szükséges a területre vonatkozóan a gázvezetékek helyét és védőtávolságát.

Az adatbázissal való összhang megteremtése érdekében két gázvezeték helyett egy vezeték kerül jelölésre, valamint csökkentésre kerül a rá vonatkozó védőtávolság is.

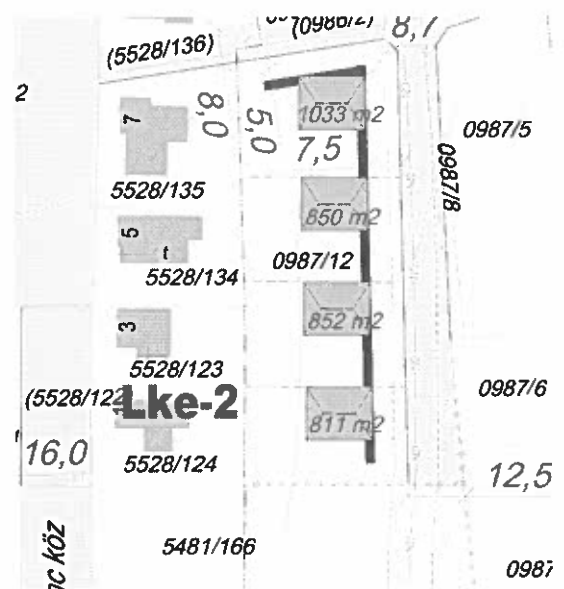
A mellékelt ábrán piros színnel látható a feljelölésre kerülő, valós gázvezeték és védőtávolsága.

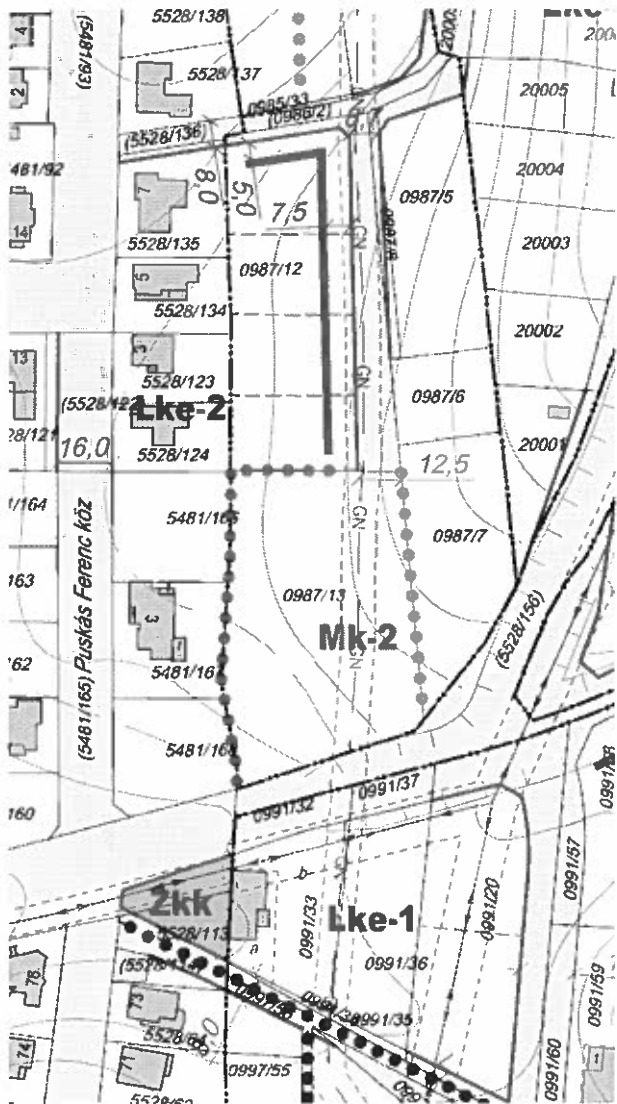


A telek lakóövezetbe való átsorolásának, és lakótelkek kialakításának feltétele, hogy azok közötti feltárása biztosított legyen. Az adottságokat figyelembe véve a tömböt az ingatlan keleti oldalán tervezett új észak-déli úttal javasolt kiszolgálni. Az útszakasz zsákutcaként maximum 8-10 darab telket fog feltárni, így szélességét 8 m-ben határoztuk meg. A déli végén legalább 12 m x 12 m méretű területfoglalás szükséges, ahol gépjármű fordulót kell kialakítani. Az útszakasz az északi végén a 0986/2 hrsz-ú úthoz csatlakozik, amely a Rómer Flóris utcára biztosít közvetlen közötti kapcsolatot. Az 5528/136 hrsz-ú és a 0986/2 hrsz-ú utak szélességét szintén javasolt 8 m-ben meghatározni a jelenlegi 5-6 m helyett.

A gázvezetékek pontosítását követően a területet érintő korlátozások mértéke csökken. Ez alapján, a kérelemnek megfelelően, javasolt a terület Lke-2 jelű kertvárosias lakóövezetbe sorolása. A területen négy lakótelek alakítható ki, melyek útkapcsolatát is meg kell teremteni. A telkek feltárására közlekedési terület kiszabályozása javasolt a gázvezeték nyomvonalát érintően. Szükséges továbbá a Rómer Flóris utcáról a területre bekötő út nyolc méterre történő felszélesítése.

A területre vonatkozó lehetséges beépítés a mellékelt ábrán látható.





tervezett szabályzási terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet

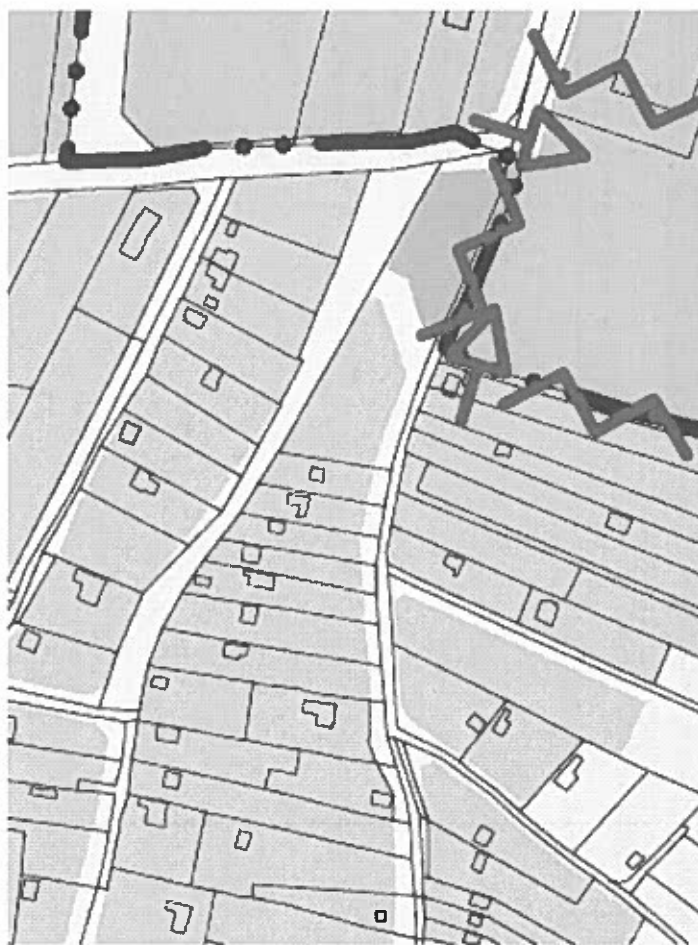
2.3. Gógánvölgy területén a Harmat utcától keletre lévő 26449 hrsz-ú területet érintő útszabályozás és zöldterület szabályozásának módosítása

Lakossági kérelem érkezett az önkormányzathoz, mely alapján vizsgálni szükséges a Gógánvölgy területén elhelyezkedő, Harmat utca és Rozmaring utca által határolt 26449 hrsz-ú telket érintő útszabályozás és zöldfelület módosítását úgy, hogy a területen lakótelkek kerülhessenek kialakításra.

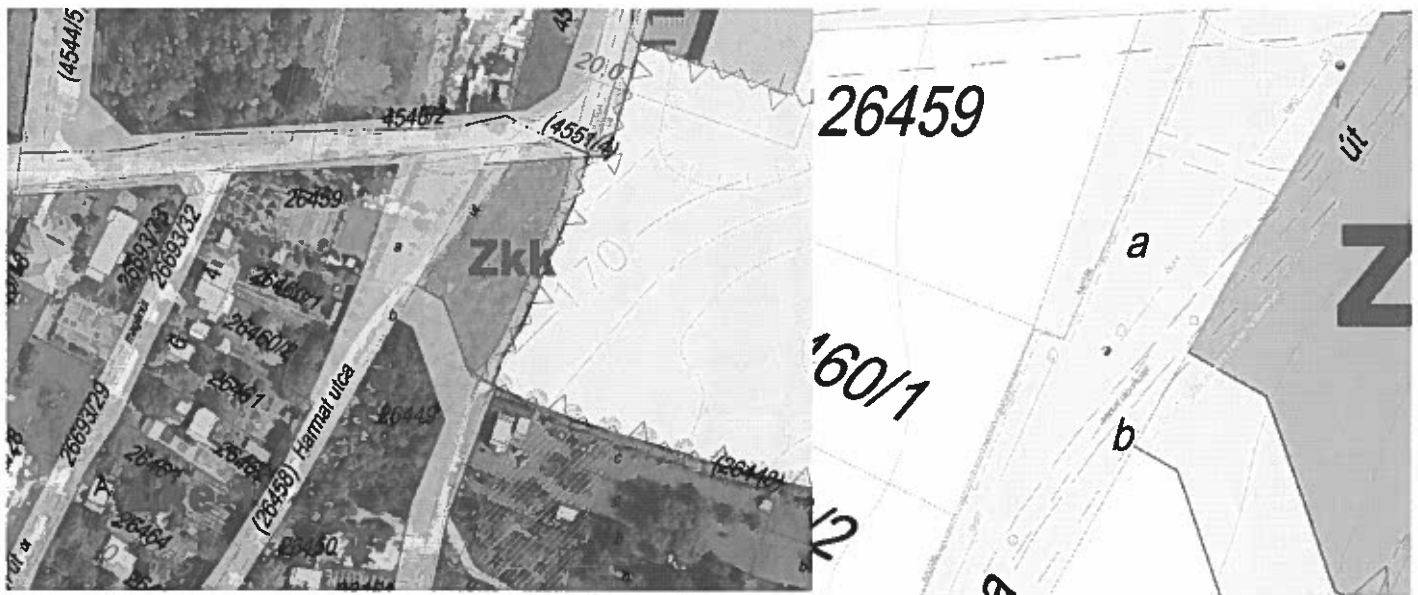
A helyszín ismeretében, illetve a műholdfelvétel alapján elmondható, hogy a valós hasznosítás alapján a 26449 hrsz-ú telek jelenleg fás terület, melyen nem halad keresztül út. A hatályos tervek szándékai szerint a telken keresztül kerül kikötésre a Rozmaring utca, mely így az érintett telket keresztülvágva a Harmat utcára ér ki. A kiszabályozott közlekedési területtől északra Zkk jelű közkert, míg attól délre Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezet került jelölésre.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet



a területről készült geodézia és a hatályos szabályozás összevetése

A Harmat utca tervezett kikötése nem egyezik a valós állapottal, mely eltérés a műholdfelvételen is látható. A közlekedési csomópont megoldatlansága miatt a terület átfogó rendezése szükséges.



telekviszonyok és épített környezet (E-közmű)

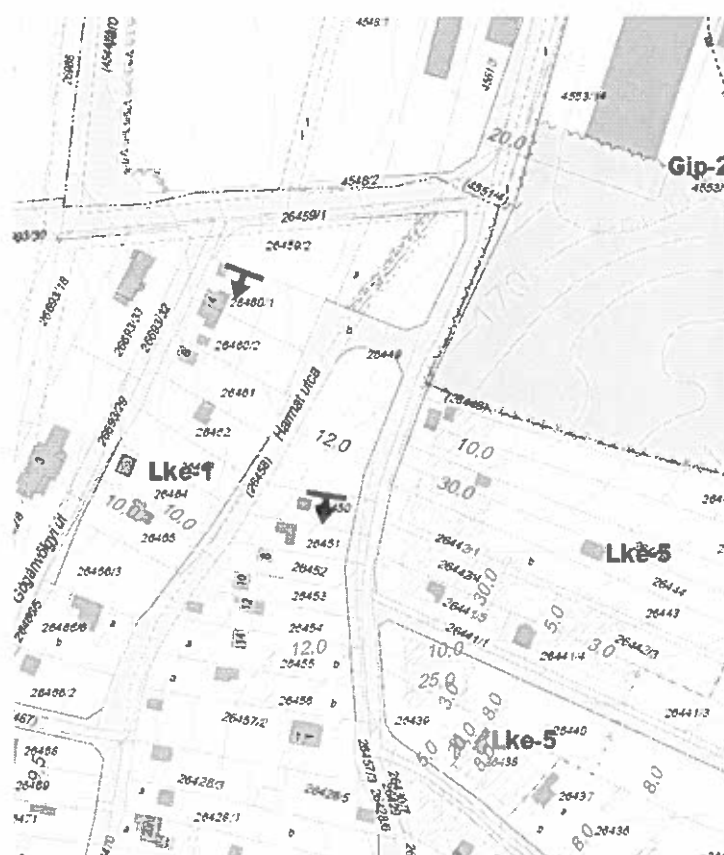
Az épített környezet és a meglévő tulajdonjogi viszonyok eltérése az úthálózati elemeket jelentős mértékben érinti. A Harmat utca jelenlegi kiépített nyomvonalának megtartása nem javasolt, mert a Rozmaring utcai csatlakozása közvetlenül kis sugarú beláthatatlan ív után található, ami rendkívül balesetveszélyes. A környező közlekedési elemeket úgy szükséges rendezni, hogy az egyes útszakaszok, illetve útcsatlakozások, csomópontok átlátható és biztonságos hálózatot alkossanak.

A Rozmaring utca déli oldalán a Gógánvölgyi utca mellett a 26402 hrsz-ú út csatlakozását hagyjuk meg, a Harmat utca pedig átkötésre kerül utóbbi útra. A Rozmaring utca érintett szakaszán a két legközelebbi

útcsatlakozás távolsága így 100 m lesz, a 26402 hrsz-ú út csatlakozása pedig a Bíbor utca külső ívén — jól belátható helyen kerülhet kiépítésre.

A tervezett módosítás során a fent ismertetett új közlekedési csomópont (mely csomópontban a Rozmaring utca kerül kikötésre, ehhez csatlakozik a Harmat utca) köré szerveződnek a területfelhasználások. A hatályos terven zöldterületként jelölt terület megszüntetése javasolt, ennek helyén szükséges megteremteni a lakótelkek kialakíthatóságának lehetőségét. A terület rendezése telekcsoport újraosztással tervezett. A javaslat szerint a 26459/1 hrsz-ú, (a 26459 hrsz-ú telek megosztásával létrejött) telek közlekedési területbe sorolandó. Az út számára itt elvett terület a telek keleti oldalán kerül kompenzálásra, ahol is a meglévő hasznosításnak és túlterjeszkedésnek megfelelően javasolt telekhatár kerül jelölésre mutatta a szabályozási szándékot.

A 4210 m² nagyságú 26449 hrsz-ú telekből 636 m² út terület céljára kell, hogy leadásra kerüljön. A visszamaradó területrészből 2 lakótelek alakítható ki, az új átkötéstől északra 1734 m², míg az átkötéstől délre 1840 m². Az északi telken közművek haladnak át. Ezek szolgálmi joggal megtarthatóak a telken, vagy az új átkötés nyomán csatlakoztathatóak a Rozmaring utcai közművekhez.



tervezett szabályozási terv részlet



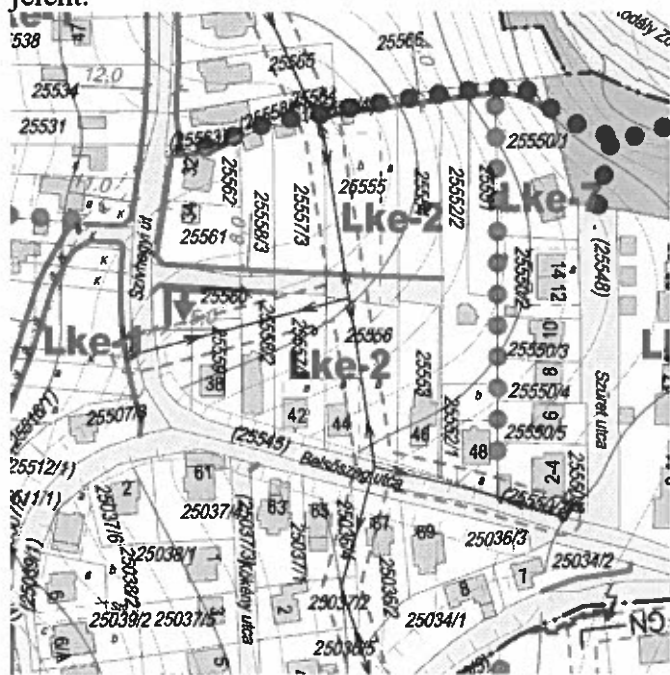
tervezett településszerkezeti terv részlet

2.4. Szívhegyi út, Belsőszeg utca, Szüret utca által határolt tömbben a belső tömbfeltáró út szabályozásának felülvizsgálata

Lakossági kérelem alapján vizsgálni és lehetőség szerint módosítani szükséges a Szívhegyi útról a Belsőszeg utcával párhuzamosan kiszabályozott, Szüret utca irányába tartó tömbfeltáró utcát, mely nagymértékben érinti a 25560 hrsz-ú telket, melyet az ingatlan tulajdonosa sérelmez.

A módosítással érintett terület Landorhegy városrésztől délre, egykori zártkerti területen fekszik. A területet a településszerkezeti terv kertvárosias lakóterület területfelhasználásba sorolja, mely a szabályozási terv alapján Lke-2 jelű kertvárosias lakóövezetbe tartozik. A hatályos terveken a tömbbelső feltárása érdekében

kiszabályozásra került nyolc méter szélességben egy út. Ezen út területe nagyban korlátozza a 25560 hrsz-ú telket, mivel az út kialakításához nagy területet kell leválasztani, így csökkentve a telek területét. A telek esetében további korlátozást jelent az ott keresztülhaladó villamosvezeték, mely szintén beépítési korlátot jelent.

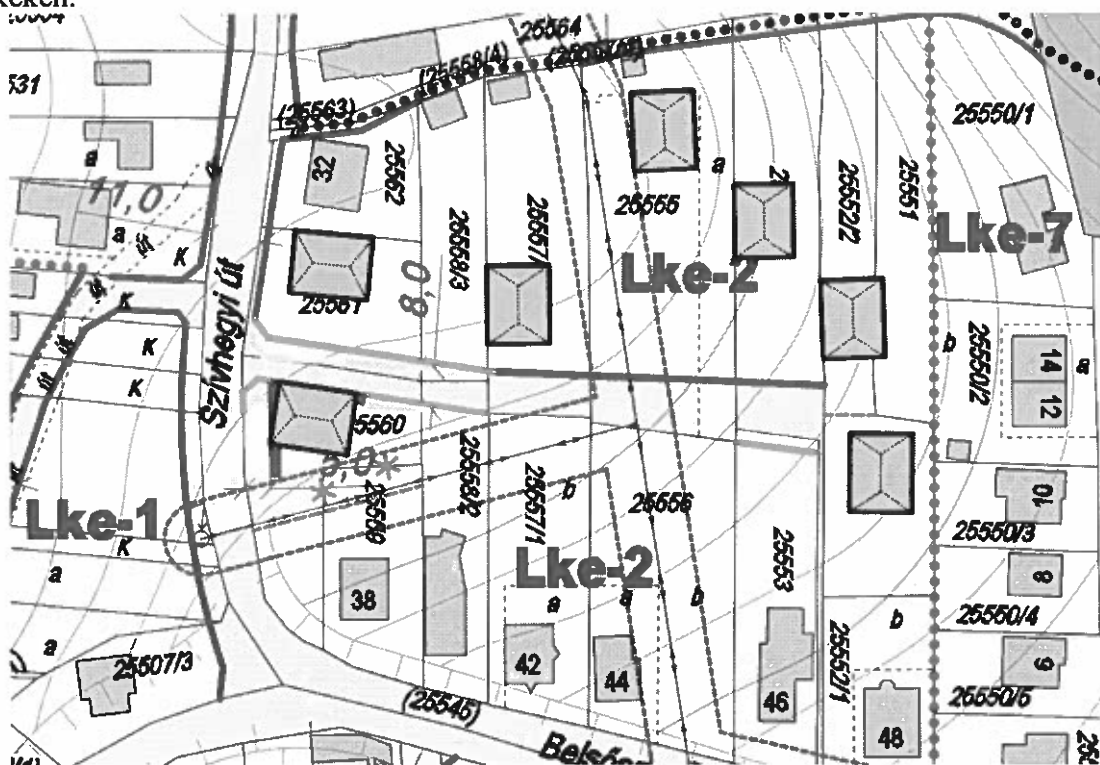


hatályos szabályozási terv részlet

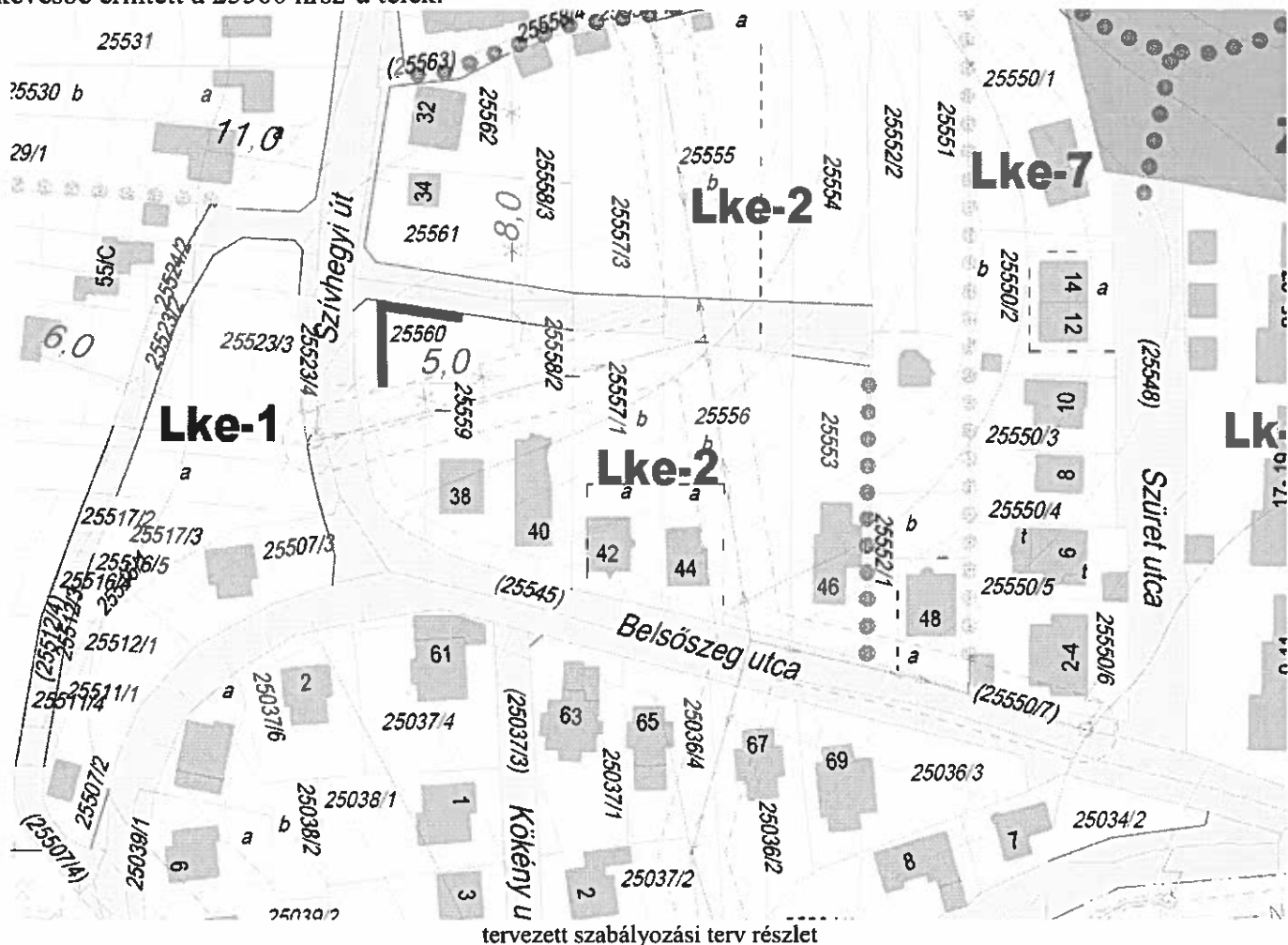


hatályos településszerkezeti terv részlet

A kiszabályozott út megszüntetése nem lehetséges, mivel a tömbelső feltárásához szükség van rá. A területen tapasztalható szintkülönbségek, domborzati viszonyok nem teszik lehetővé, hogy minden telek elérhető legyen a tömböt körülvevő úthálózatról. Ennek szemléltetéseként beépítési javaslat készült, mely megmutatja, hogy a domborzati viszonyokat figyelembe véve milyen épület elhelyezés javasolható az érintett telkeken.



A beépítési javaslat alapján látható, hogy a tömbbelső telkeinek megközelítését a jelölt gyalogúton kívül csak a tervezett feltáró út biztosítja, így az feltétlenül szükséges ahhoz, hogy a tömbbelsőben megfelelő építési telkek alakulhassanak ki. A beépítési javaslat szerint potenciálisan 5 új lakótelek kialakítására van lehetőség. Fentiek alapján a tervezett módosítás során a feltáró út megszüntetése nem támogatható, azonban a pozícióján való változtatás javasolt annak érdekében, hogy a 25560 hrsz-ú telket kevésbé érintse. Ennek megfelelően az út nyomvonalának északabbra helyezése tervezett, mellyel az a 25561 hrsz-ú telek rovására kevésbé érintett a 25560 hrsz-ú telek.



2.5. Csáfordhegyen 24713-24718 hrsz.-okat érintő telekcsoport újraosztás érdekében a szabályozás felülvizsgálata

Lakossági kérelem alapján vizsgálni és lehetőség szerint módosítani szükséges Csáfordhegy településrészen a 24713-24718 hrsz-ú telkekre vonatkozó szabályozást, annak érdekében, hogy a területen tervezett telekcsoport újraosztás megvalósulhasson. A módosítás során a kertvárosias lakóövezet és a kertés mezőgazdasági övezet között húzódó övezethatár áthelyezése szükséges.

A módosítással érintett terület Zalaegerszeg dél-nyugati részén, Csáfordhegy településrészen található a Csáfordhegyi út és a Becsali út mentén. Az érintett telkek a hatályos településszerkezeti terv alapján kertvárosias lakóterület területfelhasználásúak, melyeket a szabályozási terv az Lke-1 jelű övezethez sorol. A telkek környezetébe, azoktól nyugati és déli irányba kertés mezőgazdasági területek, míg tőle északi irányba a 24719 hrsz-ú út túloldalán kertvárosias lakóterület területfelhasználású területek találhatóak. A Becsali út és a módosítással érintett terület közötti sávban gazdasági erdőterület jelölt.

A településrendezési tervek módosítását az ingatlantulajdonosok kérelmükben a 24713-24718 hrsz-ú telkeket érintően indítványozták. E területeket ketté választó övezethatár gátat szab a fent említett telekalakítási szándékaiknak.



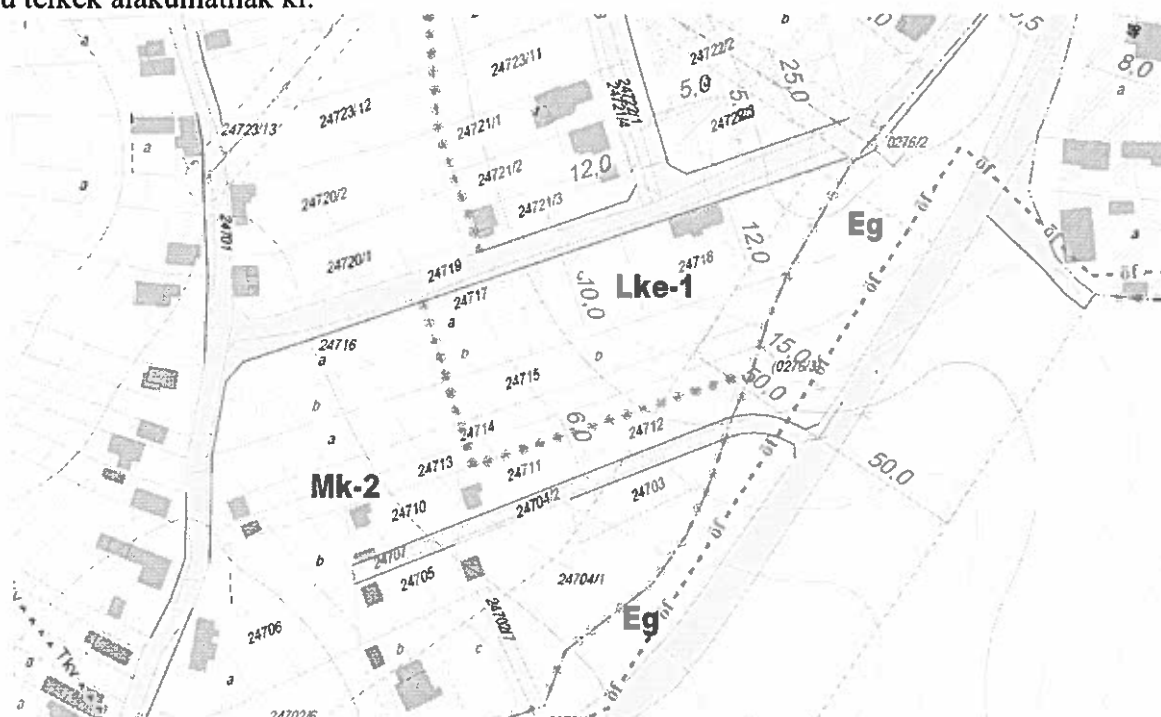
hatályos szabályozási terv részlet



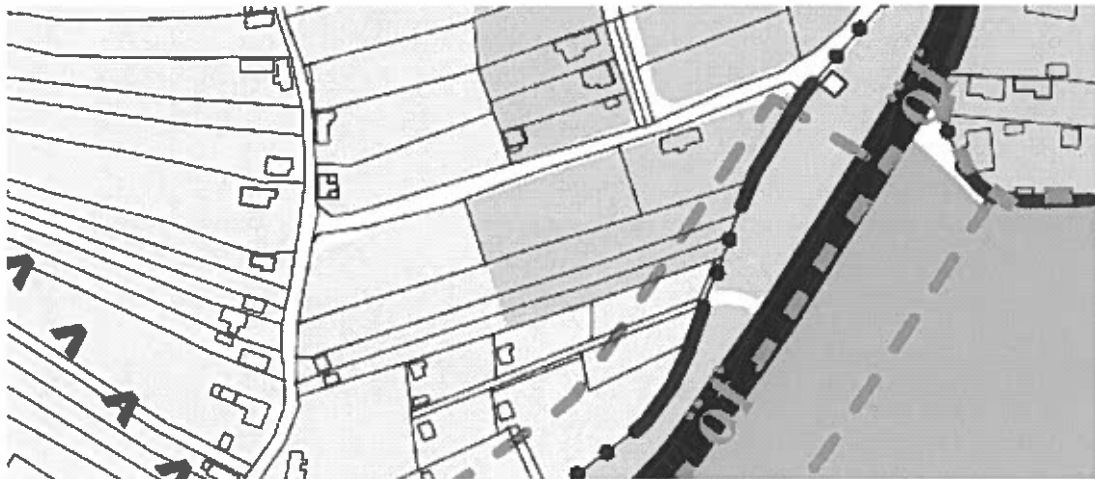
hatályos településszerkezeti terv részlet

A módosítás során javasolt a telekcsoport újraosztás lehetővé tétele érdekében az Mk-2 és az Lke-1 övezetek közötti övezethatár módosítása. Az új övezethatárt a 24716 és a 24717 hrsz-ú telkek között húzódó telekhatár déli irányú meghosszabbításával jön létre, mely a 24711 hrsz-ú telek északi telekhatáráig tart. Az övezethatár e ponton irányt változtat és az úttal párhuzamosan a 24711 és a 24712 hrsz-ú telkek északi határa mentén halad egészen a gazdasági erdőterület határáig.

A tervezett módosítás lehetőséget biztosít a terület kedvezőbb feltételek mellett történő lakóterületi beépítésére a telekcsoport újraosztás megvalósításával. A kialakítandó új telkek feltárása a 24719 hrsz-ú útról biztosítható. A lakótelkeket arra merőlegesen kerülnek kialakításra, így nagyobb mélységű, kedvezőbb adottságú telkek alakulhatnak ki.



tervezett szabályozási terv részlet



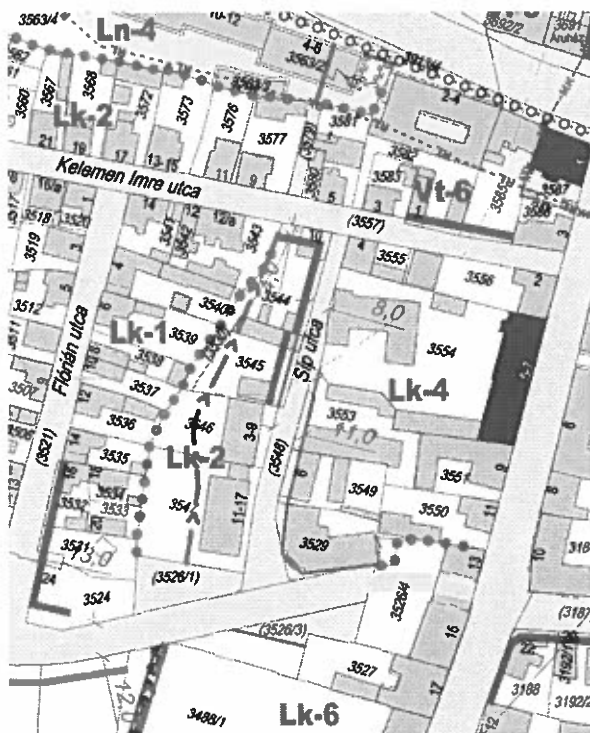
tervezett szerkezeti terv részlet

2.6. Kelemen Imre utca 10. szám alatti 3544 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozás felülvizsgálata

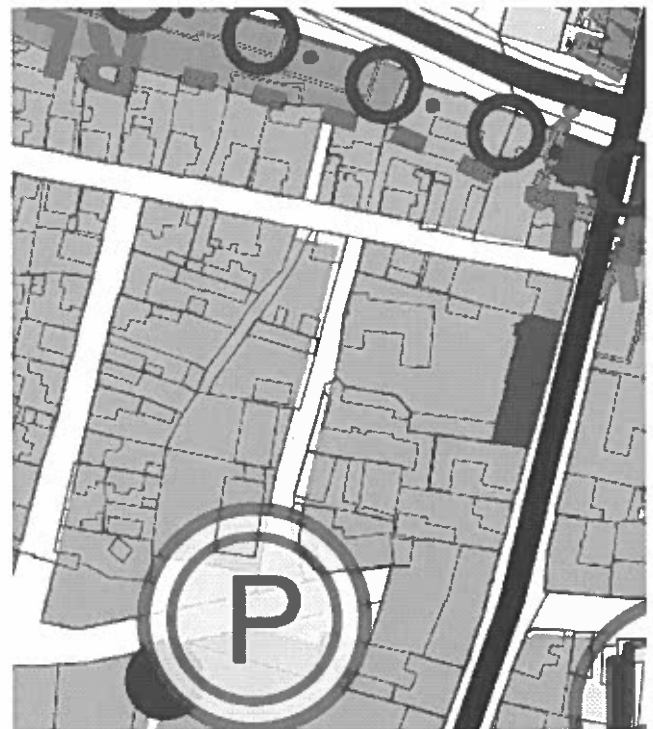
Lakossági kérelem alapján vizsgálni és lehetőség szerint módosítani szükséges a Kelemen Imre út 10. szám alatti 3544 hrsz-ú telekre vonatkozó szabályozást annak érdekében, hogy az ingatlanra vonatkozó építési korlátozások csökkenjenek.

A módosítással érintett terület a belváros területén, folyamatosan fejlődő lakóterületi övezetben helyezkedik el. A területen és környezetében a hatályos településrendezési tervek kisvárosias lakóterületi területfelhasználást jelölnek, az érintett ingatlant a szabályozási terv az Lk-2 jelű övezetbe sorolja.

A 3544 hrsz-ú telket a hatályos szabályozás szerint több építési korlátozás is érinti, melyek célja a Síp utca és a Kelemen utca adott szakaszainak és kereszteződésének szélesítése, a szűk Kelemen Imre utcában egy kisebb teresedés létrehozása volt. Ennek érdekében a 3544 hrsz-ú telek keleti oldaláról 2 méter szélességű, az északi oldaláról 4 méter szélességű terület került szabályozási vonallal leválasztásra. A szabályozási vonalak mentén jelölésre kerültek a telek jövőbeni kötelező beépítésének vonalai is.

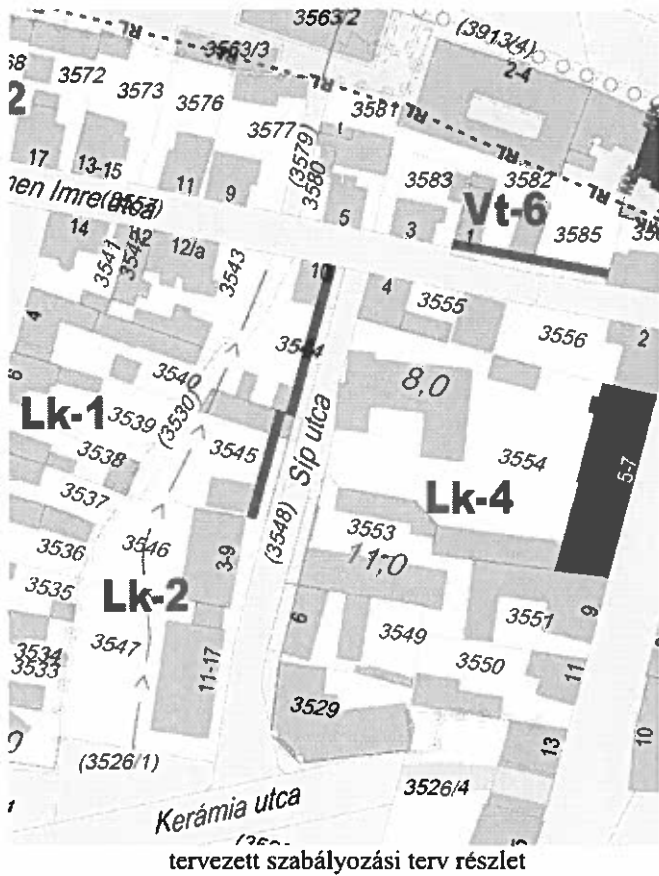


hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

A szabályozás eredeti szándékát, mely az utcán létrejövő teresedést célozza, az önkormányzat a továbbiakban nem tartja fenn, így javasolt az ebből adódó korlátozások csökkentése az érintett ingatlanon. Ennek érdekében a Kelemen Imre utca felől jelölt szélesítés, így a szabályozási vonal törlése javasolt. A Síp utca felől az utca szélesítése érdekében a szabályozás továbbra is fenntartandó.

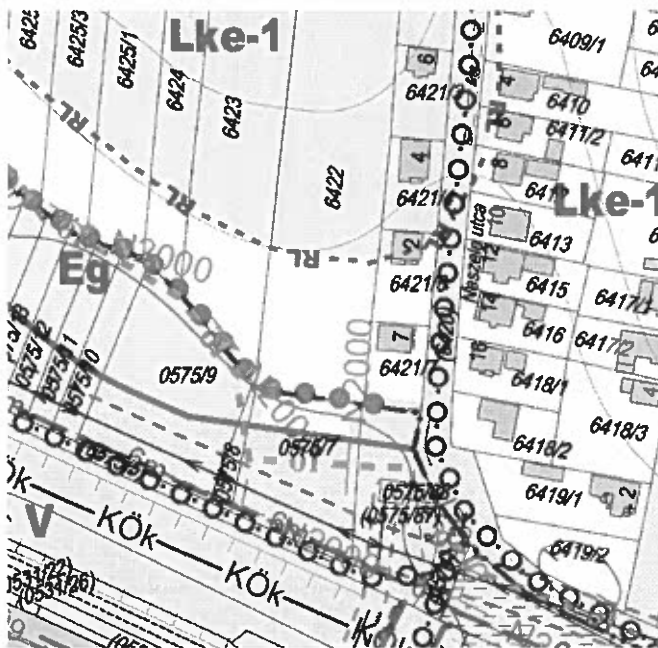


2.7. Neszele városrészben a 6421/7 hrsz-ú ingatlan déli irányú bővíthetősége érdekében övezethatár módosítás vizsgálata

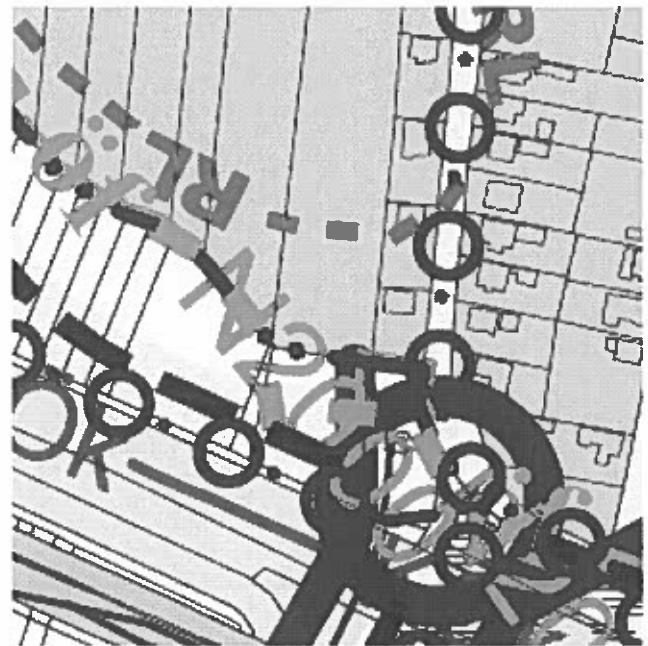
Lakossági kérelem alapján vizsgálni szükséges a 0575/87 hrsz-ú telek északi részének lakóövezethez való sorolását, figyelemmel arra, hogy a terület nemzetközi Natura 2000 védelemmel rendelkezik.

A településrendezési tervek módosítására irányuló kérelmet a 6421/7 hrsz-ú telek tulajdonosa adta be az önkormányzathoz. A tulajdonában álló telket déli irányba szeretné bővíteni a 0575/87 hrsz-ú telek északi részének rovására, mely telken gázfogadó létesítmény helyezkedik el. A 0575/87 hrsz-ú telek érintett része gazdasági erdőterület területfelhasználású. A hatályos tervekről leolvasható, hogy a területet érinti a Natura 2000 nemzetközi természetvédelmi terület.

A lenti műholdkép, illetve a helyszíni bejárás tapasztalatai alapján elmondható, hogy az érintett terület a valós hasznosítása szerint ma is a telek részét képezi, az el van kerítve, rajta játszóeszközök találhatóak. Ennek megfelelően természetvédelmi célokat nem szolgál.



hatályos szabályozási terv részlet

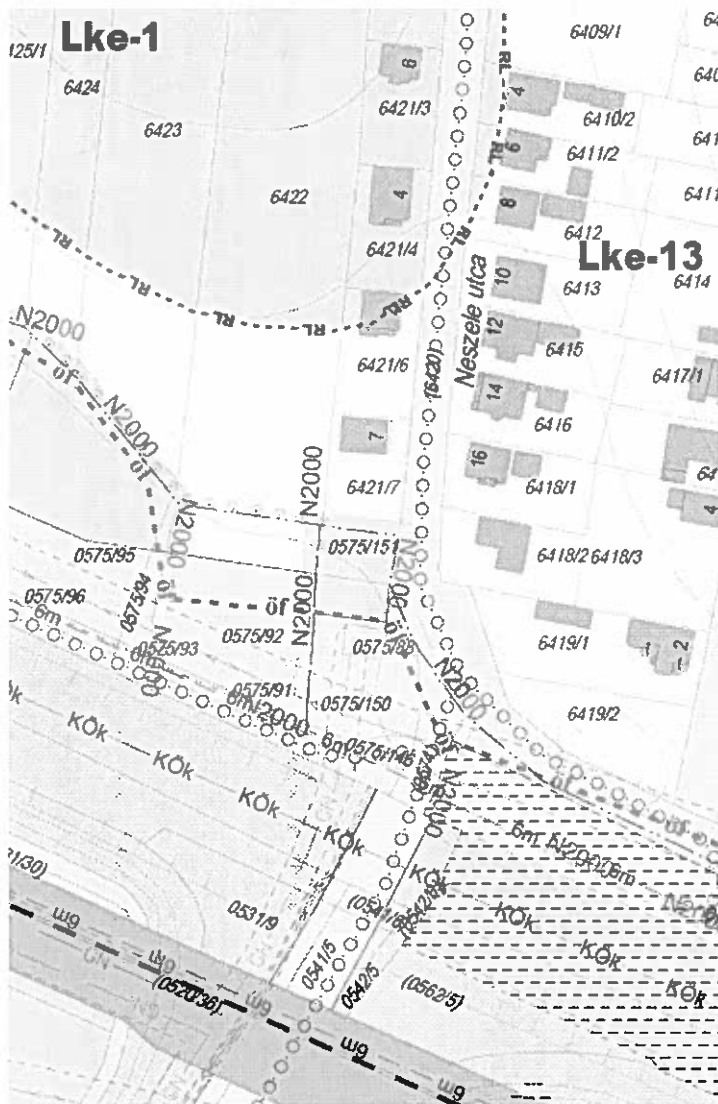


hatályos településszerkezeti terv részlet

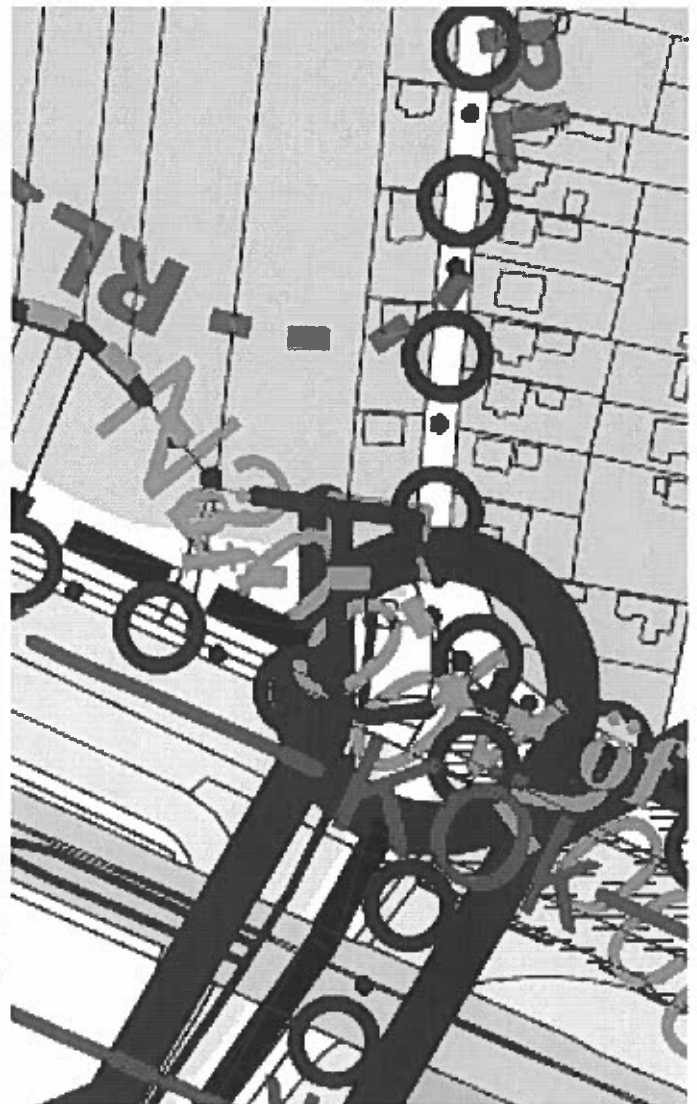
A módosítás során javasolt annak lehetőségét megteremteni, hogy a kérelmező a telkét déli irányba bővíthesse, mellyel a valós használatnak megfelelően módosul a településrendezési terv.

A Natura 2000 természeti területen való beépítésre szánt terület kijelölést jogszabály nem tiltja, azonban az élőhely természetességének vizsgálata szükséges. Jelen esetben természetes élőhelyről nem beszélhetünk, mivel a fennálló viszonyok egyértelműen mesterségesek, ezért a vizsgálat elvégzésétől eltekintettünk.

A módosítás során javasolt az érintett telekrész gazdasági erdő területfelhasználásból kertvárosias lakóterületbe sorolása a valós használatnak megfelelően. A határvonal így a jelenlegi telekhatártól délebbre kerül, a közlekedési területből a lakóterületekhez kerül átsorolásra, ennek érdekében szabályozási vonal kerül meghatározásra a valós használat határán.



tervezett szabályozási terv részlet

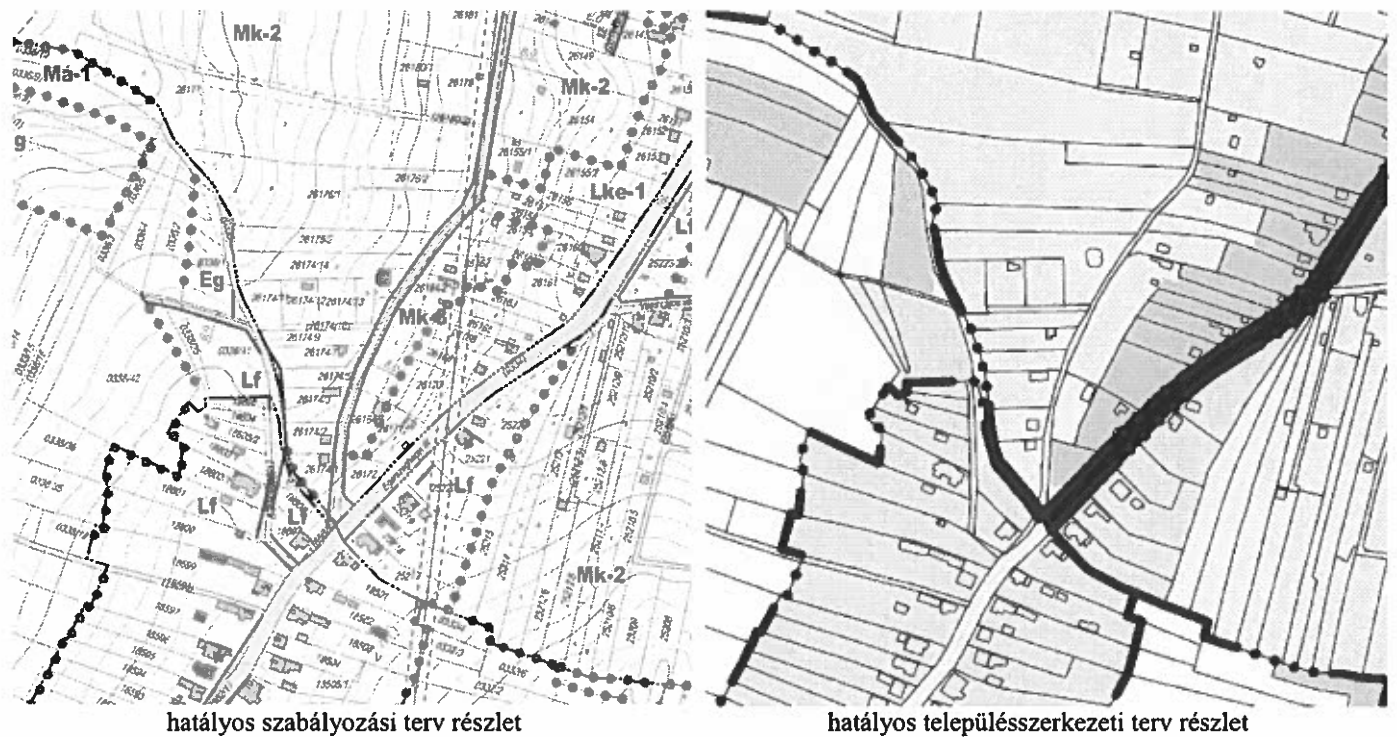


tervezett településszerkezeti terv részlet

2.8. Egerszeghegyen új beépítésre szánt terület kijelölésének vizsgálata a 26174/1 hrsz-ú telket érintően

Lakossági kérelem alapján vizsgálni szükséges a 26174/1 hrsz-ú telek jelenlegi kertés mezőgazdasági területfelhasználásának módosítási lehetőségét falusias lakóterület területfelhasználásra.

A módosítással érintett terület Egerszeghegy településrészen található, zártkerti terület, melyet nagyrészt jelenleg már lakóterületi besorolású területek vesznek körbe. Elmondható, hogy a területen a kertvárosias lakóterületek egy sávként jelennek meg, mely sávba a kertés mezőgazdasági területfelhasználású 26174/1 hrsz-ú telek beekelődik. A telek tulajdonosa életvitelszerűen használja az ingatlant, mely használathoz tartozóan melléképületet szeretne építeni a telekre. A 26174/1 hrsz-ú telek a hatályos szabályozási terv alapján az Mk-2 jelű kertés mezőgazdasági terület övezetéhez tartozik, mely övezet normatív előírásai a tervezett fejlesztést nem teszik lehetővé.



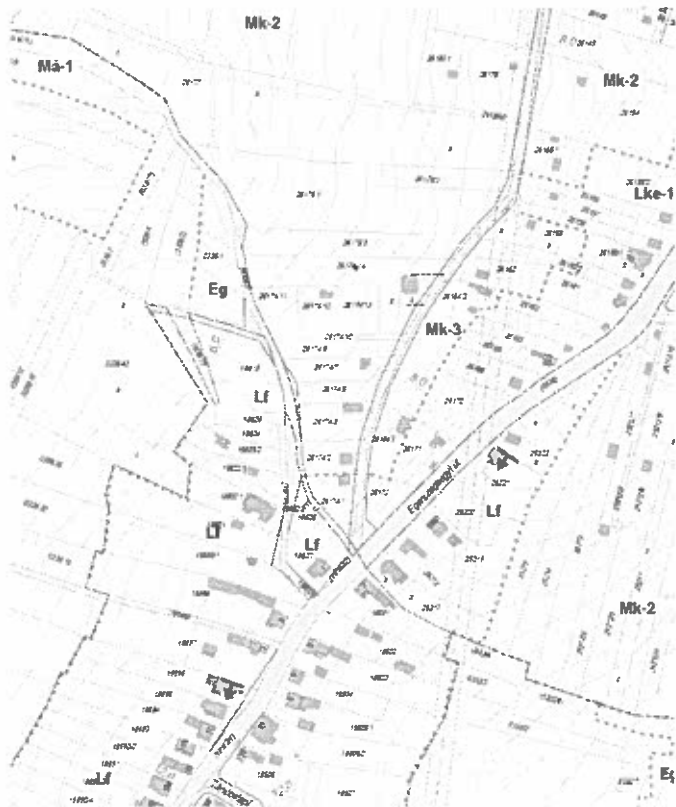
hatályos szabályozási terv részlet

hatályos településszerkezeti terv részlet

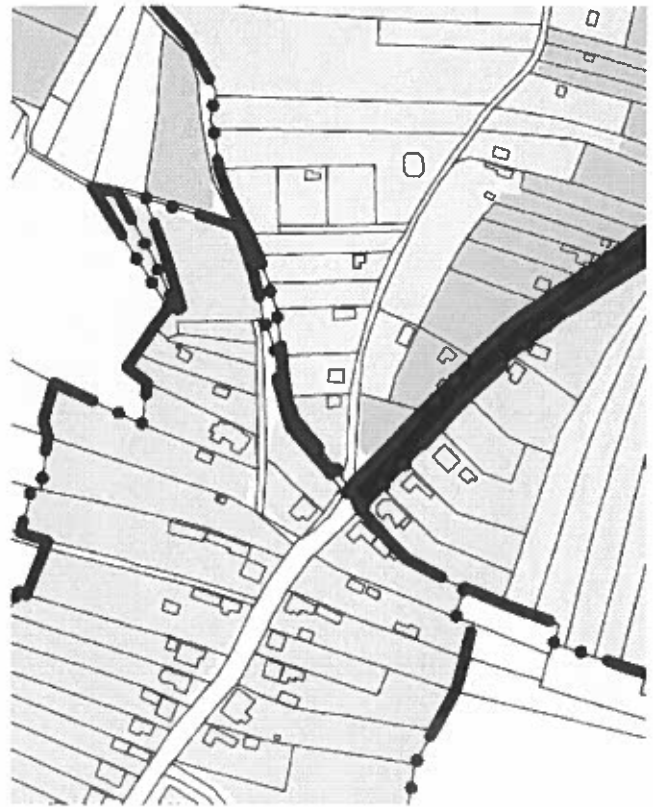
Az Mk-2 övezetben művelés alól kivett telek esetén 10% a megengedett legnagyobb beépítettség. Az térképezett épületek vonatkozásában, illetve a szabályozási terv szerinti telek kialakítása esetén a telek jelenlegi beépítettsége 4,9%.

A módosítás során javasolt az érintett 26174/1 hrsz-ú telket Mk-2 jelű kertés mezőgazdasági területfelhasználásról Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználásra módosítani. Ezzel a lakóövezetek folytonossága biztosítható lesz az Egerszeghegyi út menti sávban, melyet lényegében jelenleg csak az érintett telek szakít meg az adott szakaszon.

Elmondható továbbá, hogy az övezeti besorolás módosítása lehetőséget biztosít egy majdani új telekfelosztásra is, mely során a fekvéshatár módosításával, a közte jelenleg elhelyezkedő út területének bevonásával két kedvező adottságú telek is kialakítható. Ennek feltétele a jövőbeni tulajdonosok ez irányú szándéka. A telek övezeti besorolásának módosítása mellett további indokként említhető meg, hogy az érintett telek út- és közmű kapcsolata az Egerszeghegyi útról meglévő adottság.



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet

2.9. Akácfa sor mentén új beépítésre szánt terület kijelölésének vizsgálata a 26267, 26268 hrsz-ú telkeket érintően

Lakossági kérelem alapján vizsgálni szükséges a Gógánhegy településrészen az Akácfasor mentén elhelyezkedő 26267 és a 26268 hrsz-ú telkek kertvárosias lakóterületbe sorolásának lehetőségét.

Az érintett ingatlanok a hatályos településrendezési tervek alapján kertés mezőgazdasági területfelhasználásúak. A szabályozási terv a területet az Mk-2 jelű övezetbe sorolja, melytől délre kertvárosias lakóterületek találhatóak. A változtatással érintett telkek vékony szalagtelkek, melyek lakóterületi hasznosításra alkalmatlanok, így a tulajdonos szándékai szerinti lakó funkció csak telekalakítást követően helyezhető el. A telkek művelés alóli kivonása megtörtént, a területen mezőgazdasági művelés nem folyik.



hatályos szabályozási terv részlet



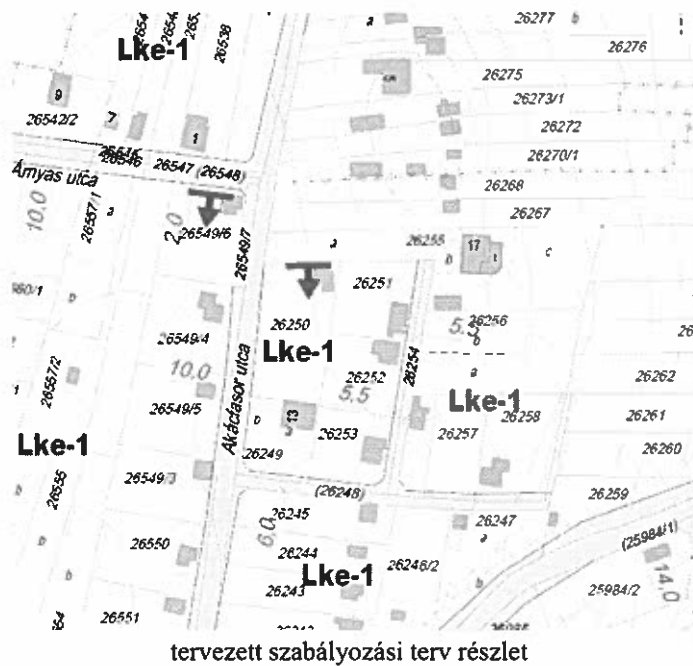
hatályos településszerkezeti terv részlet

A tervezett módosítás során javasolt az érintett 26267 és 26268 hrsz-ú telkeket kertes mezőgazdasági területfelhasználásról kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosítani, mely során a szabályozási terven Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezet Lke-1 jelű övezetbe való átsorolása történik.

Az Lke-1 övezetre vonatkozóan az alábbi normatív előírások vannak hatályban, mely az Mk-2 övezetbe képest kedvezőbb telekalakítási és beépítési feltételeket biztosít a számára:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-1	20 m, 1100 m ²	14m ⁽¹⁾ , 700 m ^{2(1,2)}	oldalhatáron álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m	50 %

Az érintett területek lakóterületként való hasznosítása érdekében telekalakítás szükségessé, mely során összevonásra kerülnek a tulajdonos telkei. A terület átsorolása mellett említendő, hogy a telkek lakóterülethez kapcsolódnak, tőle nyugatra és délre kertvárosias lakóterületek találhatóak. A telkeket feltáró Akácfasor utca 10 méterre történő szélesítése megkezdődött, több helyen megtörténtek a szabályozás szerinti telekleválasztások. Az utca mindemellett közművekkel – szennyvíz, ivóvíz, villany, gáz – ellátott.



tervezett szabályozási terv részlet

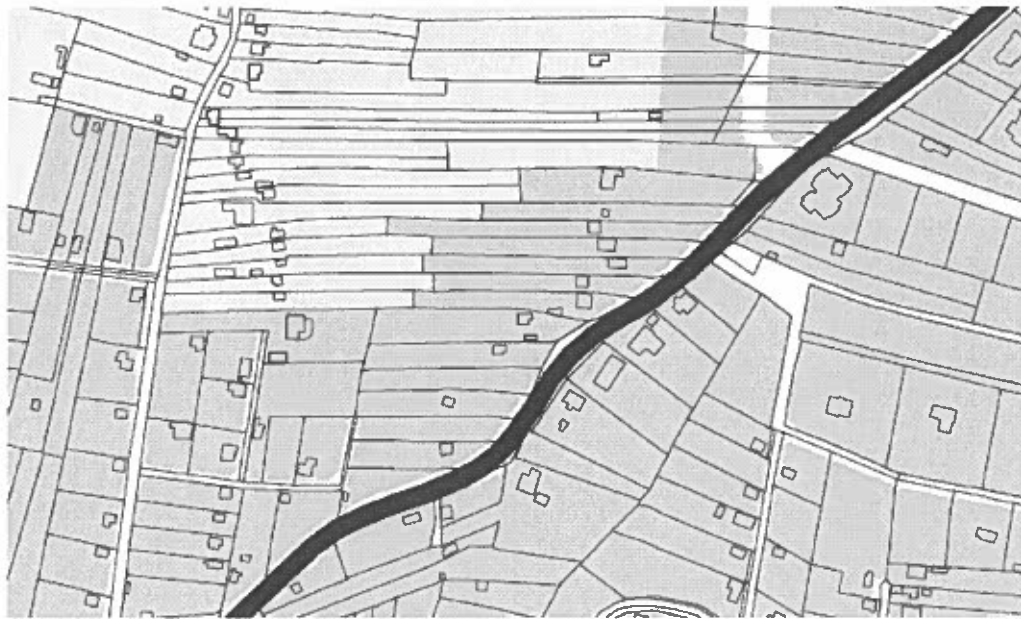
tervezett településszerkezeti terv részlet

2.10. Ebergényi út szabályozásának felülvizsgálata

Lakossági kérelem alapján javasolt felülvizsgálni a 26260 hrsz-ú telket érintő útszabályozást. A módosítással érintett terület Ebergény városrészben található az Ebergényi út mentén. A telek kertvárosias lakóterületen, az Lke-1 övezetben helyezkedik el. A módosítást kérelmező tulajdonos 26260 hrsz-ú telkét két oldalról is érinti útszabályozás. Az Ebergényi út a szabályozási tervben több helyen, szinte folytonosan szélesítésre került. Ennek szükségessége vitathatatlan, hiszen az út lakóterületek forgalmát hivatott továbbítani a város felé. A telket a nyugati oldalról is érinti szabályzás. Az itt kiszabályozott út a valóságban nem alakult ki, nincsen használatban. Elmondható továbbá, hogy erre az útra nincsen szükség, hiszen nem tár fel olyan területeket, melyek ne rendelkeznének egyéb megközelítési lehetőséggel.



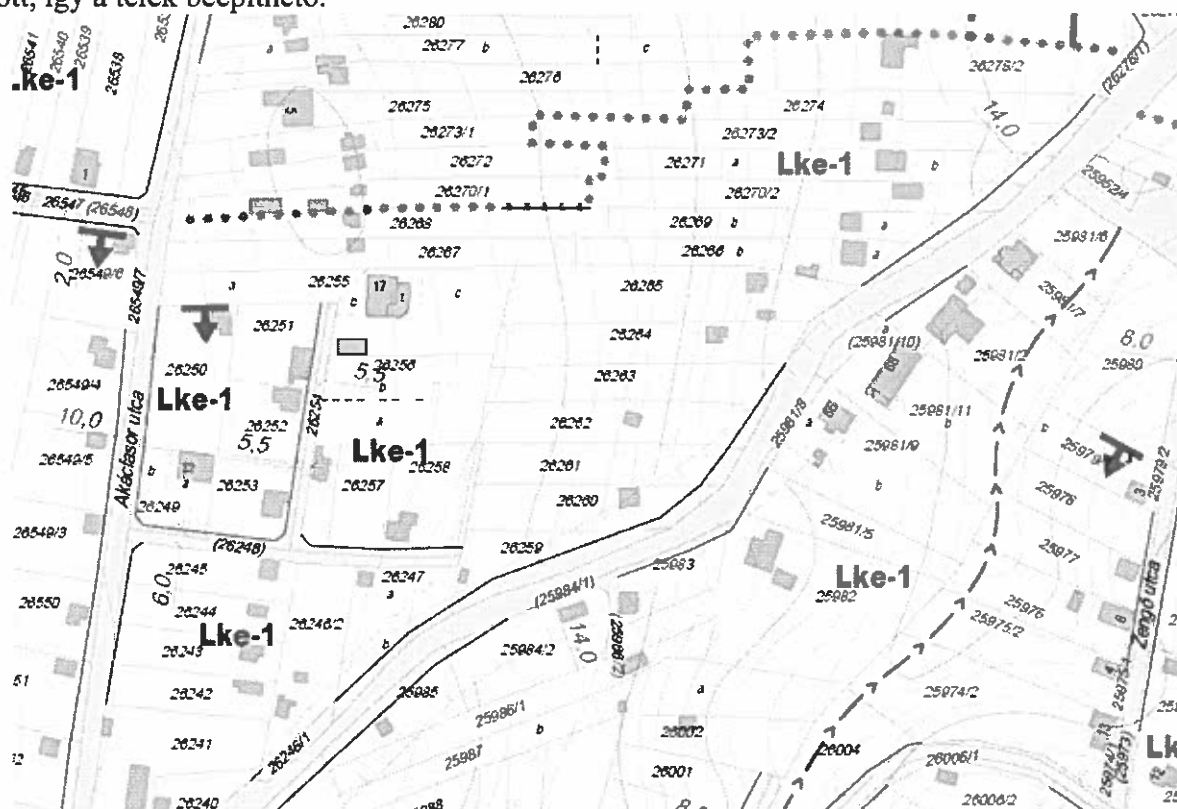
hatályos szabályozási terv részlet



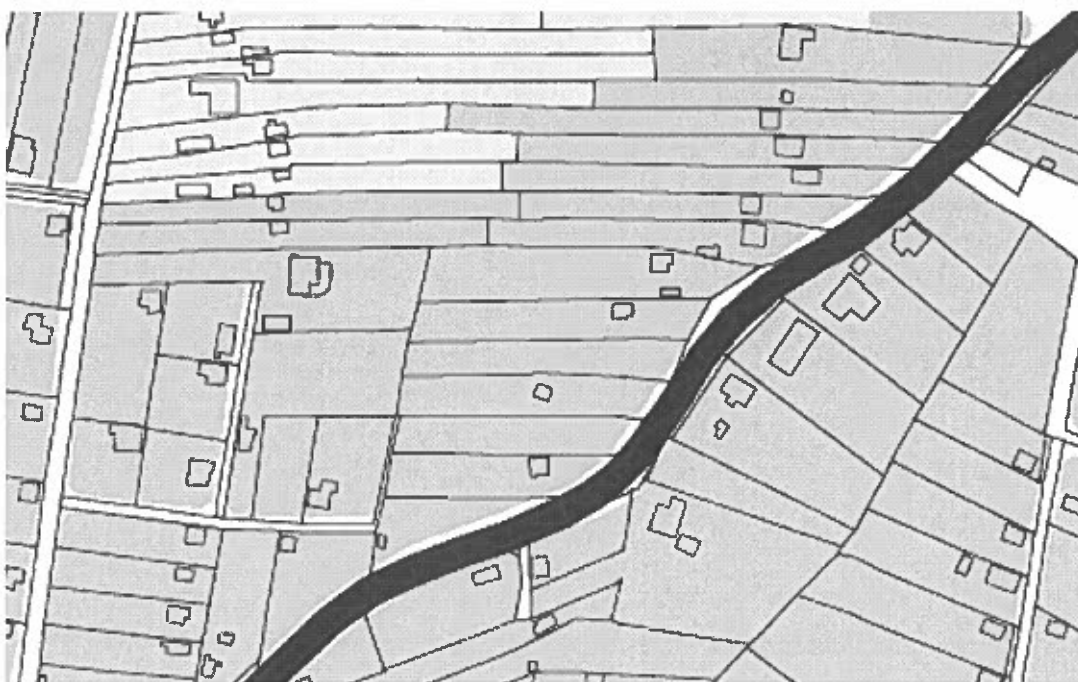
hatályos településszerkezeti terv részlet

A 26248 hrsz-ú út szélesítése lakótelkek csatlakozása miatt elkerülhetetlen. Az Ebergényi út szabályozásának módosításához a teljes útszakaszt javasolt felülvizsgálni, melyre azonban csak egy későbbi módosítás során kerülhet sor.

A 26260 hrsz-ú telket nyugati oldalon érintő útszabályozás, illetve a teljes közlekedési terület megszüntetése javasolt, mivel annak szerepköre, funkciója nincsen. A 26260 hrsz-ú telek útszabályozással csökkentett, az így kialakításra kerülő telek esetén a beépíthetőséget a beépíthető legkisebb telekméret szerint kell vizsgálni, mely Lke-1 jelű övezet esetén 700 m², mely telekterület az útszabályozás megvalósítását követően biztosított, így a telek beépíthető.



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet

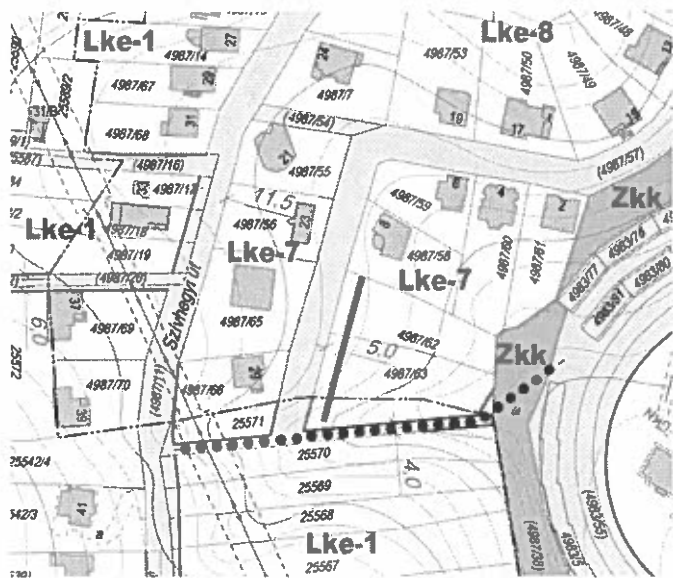
2.11. Hegyoldal utca déli végén a gyalogút útszabályozásának felülvizsgálata, valamint a 4987/63 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a beépítési előírások felülvizsgálata

Lakossági kérelem alapján vizsgálni és lehetőség szerint módosítani szükséges a Hegyoldal utca déli végén elhelyezkedő, a Szívhegyi utat a Kodály Zoltán utcával összekötő tervezett gyalogút szabályozását. Vizsgálni szükséges továbbá a 4987/63 hrsz-ú ingatlant érintően a homlokzat és épületmagasságra vonatkozó szabályozást.

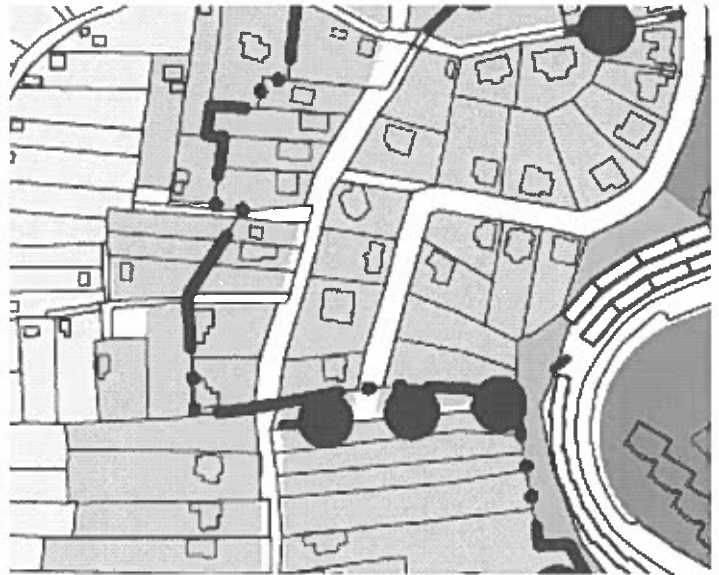
A módosítással érintett terület Landorhegy városrész területén, a Hegyoldal utca végén helyezkedik el. A terület kertvárosias lakóterület területfelhasználású. Az érintett 4987/63 hrsz-ú telek az Lke-7 övezethez tartozik. A terület környezetében további kertvárosias lakóövezetek, illetve zöldterület, közkert található.

Az Lke-7 övezetre vonatkozóan az alábbi normatív előírások kerültek meghatározásra a helyi építési szabályzatban:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-7	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	5 m, 14 méternél szűkebb telkek esetén 4 m	50 %



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

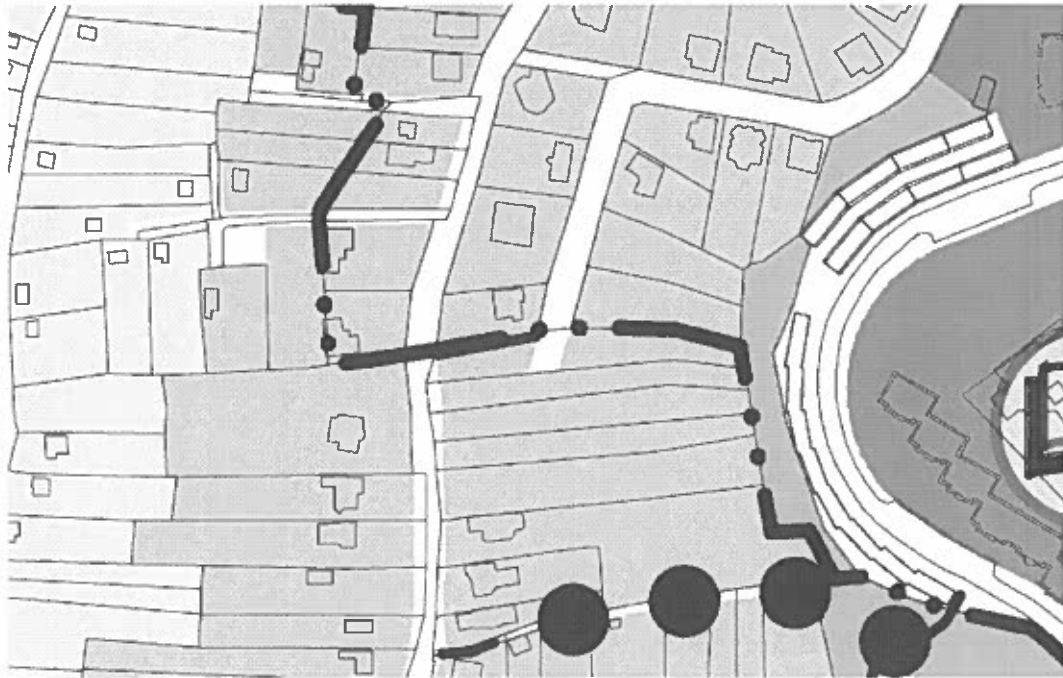
Elmondható, hogy a jelenlegi szabályozásban az övezetre vonatkozóan az OTÉK-ban kertvárosias lakóövezetre meghatározott megengedhető legnagyobb beépítési magasság van érvényben, így azon nem szükséges módosítani.

A Szívhegyi út és a Kodály Zoltán utca a hatályos településrendezési eszközökön gyalogúttal van összekötve, mely kettéválasztja a meglévő és a fejlesztés előtt álló lakóövezeteket, illetve keresztül halad a Kodály Zoltán utca mentén jelölésre került zöldterületen.

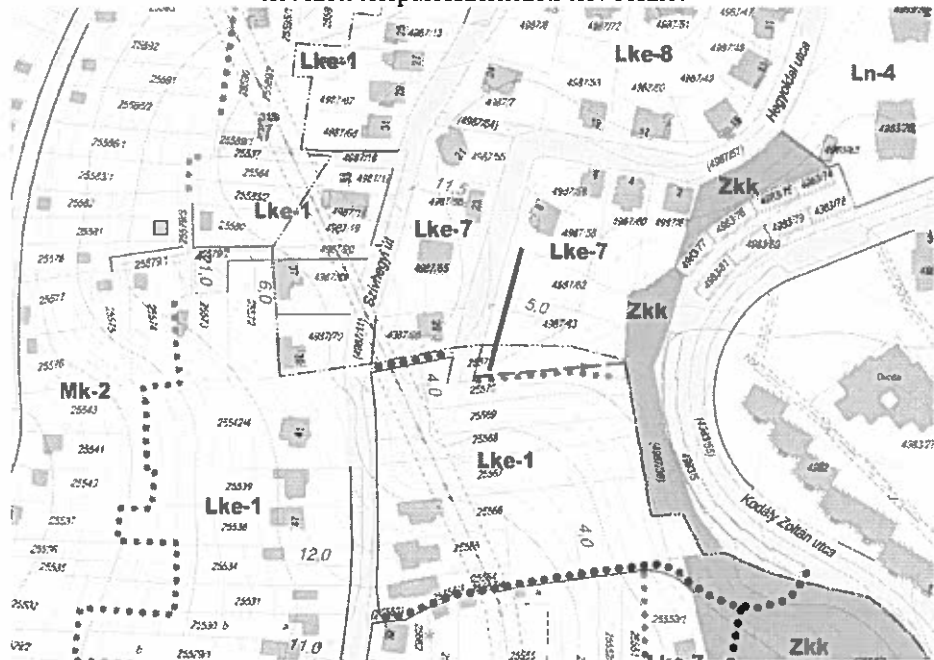
A gyalogút nincs kiépítve. A szabályozási terv az új gyalogutat 4 m szélességgel jelöli ki, amely a Hold utcát annak meghosszabbításában keresztezi.

A domborzati viszonyok és a kialakult épített környezet adottságainak figyelembe vételével a gyalogút teljes szakaszának megvalósítását nem tartjuk szükségesnek. A Szívhegyi út és a Hold utca összekötését a 4987/66 hrsz-ú lakóingatlan déli telekhatára mellett javasoljuk kijelölni 4 m szélességgel.

A módosítás során javasolt megszüntetni a Hegyoldal utca és a területtől keletre lévő zöldfelület között a gyalogutat. Elmondható, hogy a gyalogút hálózati szerepkört nem tölt be, valamint fontos kapcsolati szerepe nincsen. Javasolt a területen vízvezetési nyomvonalat jelölni rendezetlen nem kiépített mederben.



tervezett településszerkezeti terv részlet

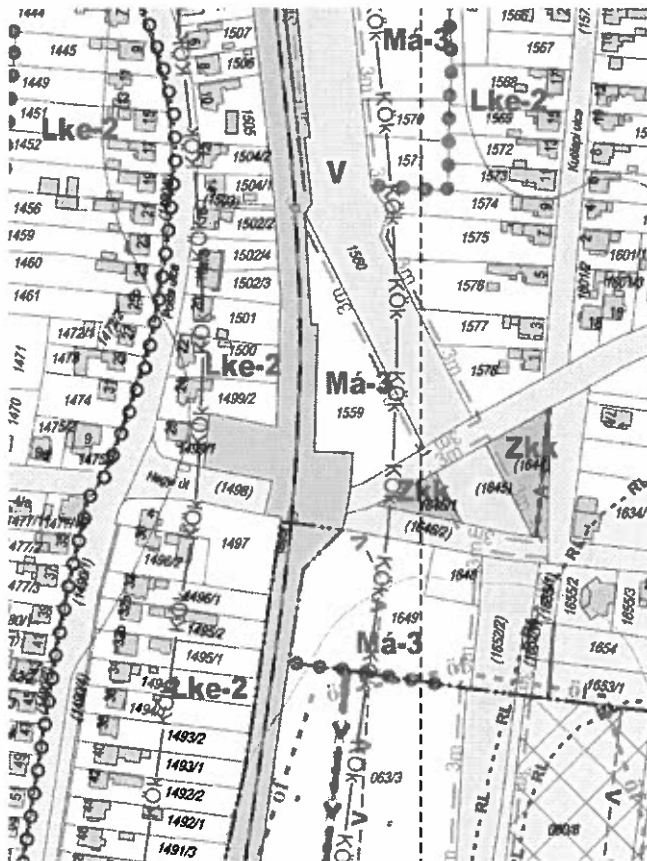


tervezett szabályozási terv részlet

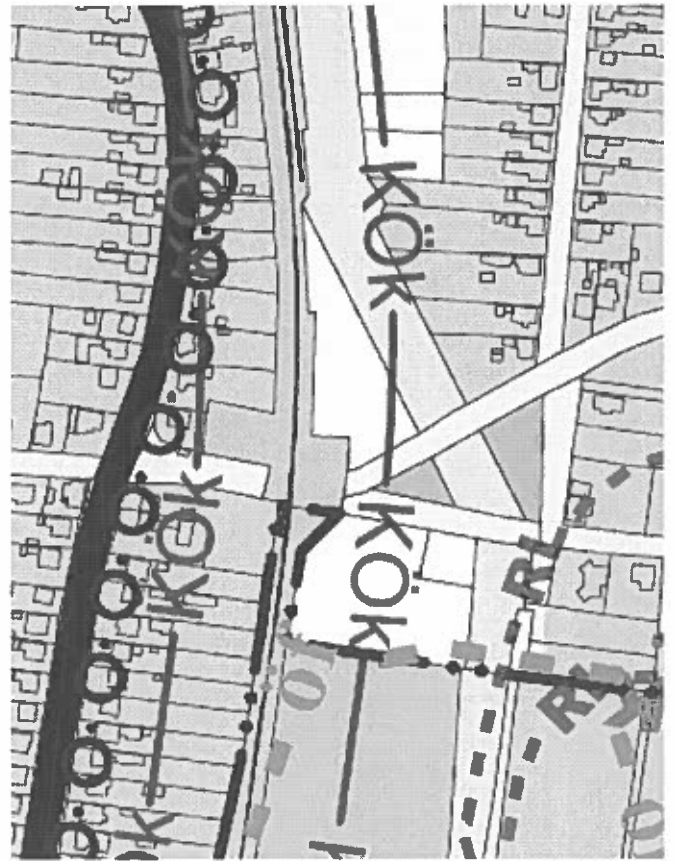
2.12. A Szövetkezet utca nyugati végének két oldalán gazdasági övezet kijelölésének vizsgálata

Lakossági kérelem alapján vizsgálni szükséges a Besenyő városrészben található 1559 és 1649 hrsz-ú telkeken gazdasági terület kijelölésének lehetőségét.

Az Állami Főépítész véleményében a tervdokumentáció kiegészítését kérte, annak igazolása céljából, hogy a városrészben nincs már kijelölve e célra alkalmas terület. Tekintettel, hogy a településrészben vannak kijelölt, de beépítetlen kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek a véleményben kérték nem igazolhatóak. A véleményezési szakasz során beérkezett észrevétel alapján az önkormányzat e módosítási szándéktól visszalép.



hatályos szabályozási terv részlet



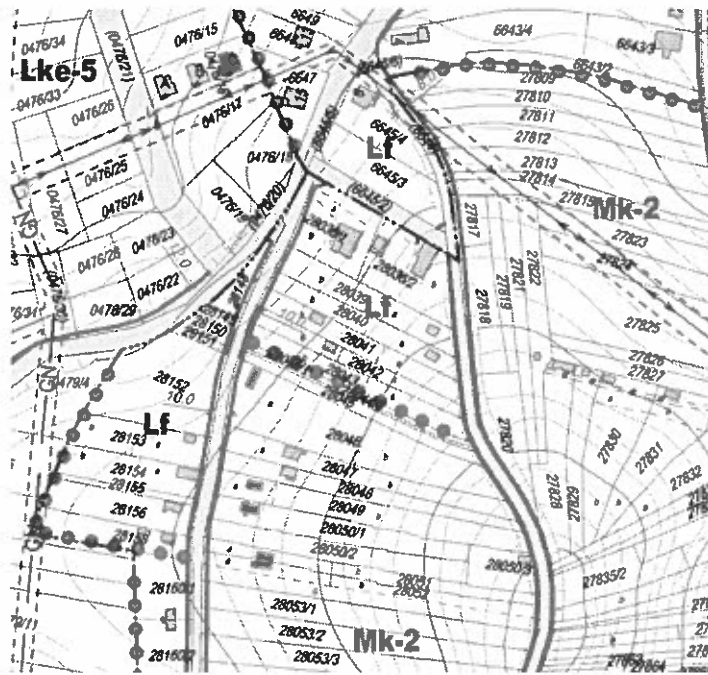
hatályos településszerkezeti terv részlet

2.13. Vorhotán a 28044/1 hrsz-ú telekre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata

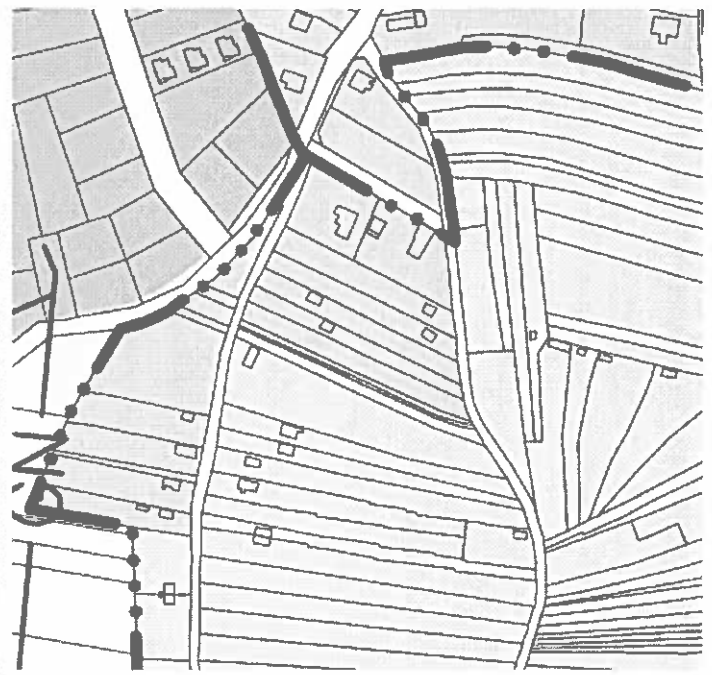
Lakossági kérelem alapján módosítani szükséges a kertés mezőgazdasági területfelhasználású 28044/1 és a 28044/2 hrsz-ú telkekre vonatkozó szabályozást annak érdekében, hogy azok a falusias lakóterületekhez tartozó 28043 hrsz-ú telkekkel összevonhatóak legyenek.

A módosítással érintett telkek a hatályos településrendezési eszközök alapján kertés mezőgazdasági területfelhasználásúak, a szabályozási terv alapján az Mk-2 jelű kertés mezőgazdasági övezethez tartoznak. A telkektől északra falusias lakóövezet található. A 28043 hrsz-ú telek egy szalagtelek, szélessége nem éri el a 14 métert, mely falusias lakóterület esetén a beépíthető legkisebb telekszélesség, így a telek önállóan nem beépíthető.

A tulajdonos szándékában áll a falusias lakóövezethez tartozó telkét összevonni a kertés mezőgazdasági övezethez tartozó telkeivel, mellyel kedvezőbb telekalakulat jön létre, azonban ennek az övezethatár gátat szab.

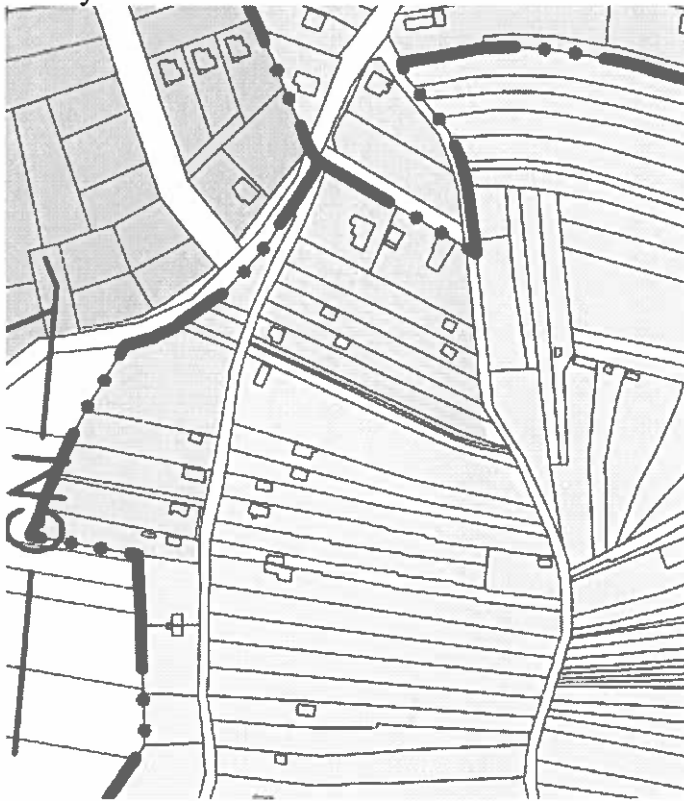


hatályos szabályozási terv részlet

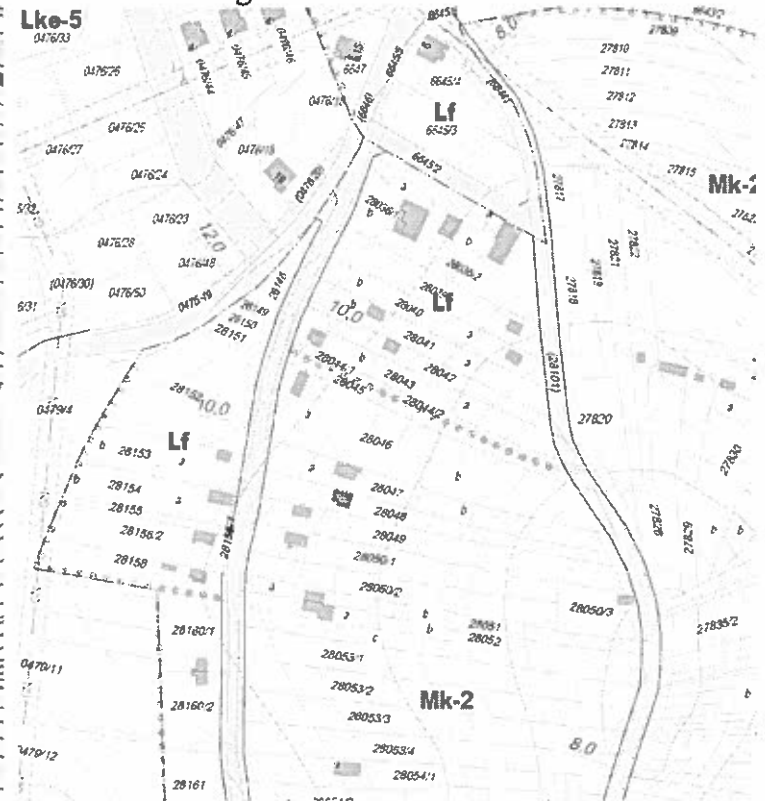


hatályos településszerkezeti terv részlet

A tervezett módosítás során javasolt a 28044/1 és a 24044/2 hrsz-ú telkek falusias lakóterületbe sorolása. A módosított szabályozás lehetőséget biztosít a tervezett telekösszevonás megvalósítására, mellyel fejleszhetővé válik a már beépült lakótelek. Az így kialakult telek megfelel az építési szabályzatban meghatározott beépíthető legkisebb telekméretekre vonatkozó előírásoknak, mivel a telekösszevonást követően a kialakult telek szélessége 14,6 méter lesz. Az övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekszélesség paraméterét ugyan nem éri el, de az építési szabályzat 4.§ (2) értelmében mivel kedvezőbb irányba való elmozdulás történik a telekalakulat létrehozásával az megvalósítható.



tervezett településszerkezeti terv részlet



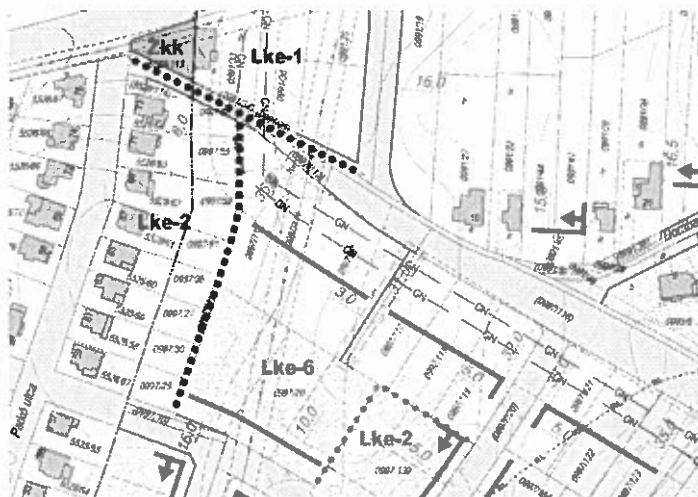
tervezett szabályozási terv részlet

2.14. Csács városrészben a 0997/87 hrsz-ú telekre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata

Lakossági kérelem alapján vizsgálni szükséges a 0997/87 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozását, illetve a telekalakításra vonatkozó szabályait annak érdekében, hogy a fenti hrsz-ú telek megoszthatóvá váljon.

A módosítással érintett 0997/87 terület Csács városrészben található a Dombalja utca mentén. A terület a hatályos településszerkezeti terv alapján kertvárosias lakóterület területfelhasználású, melyet a szabályozási terv az Lke-6 jelű övezetbe sorol. Az övezetre vonatkozóan a város helyi építési szabályzatában az alábbi normatív előírások kerültek meghatározásra:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-6	22 m, 720 m ²	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	2,5 m	50 %



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

A telek tulajdonosa szeretné megosztani ingatlanát, erre azonban nincs lehetősége. A telken áthaladó országos és nagyközépnymású gázvezetékek miatt építési vonal került meghatározásra. Az építési vonal által meghatározott építési helynek mindkét telek esetében 20 méter mélyen el kell érnie a beépíthető legkisebb telekszélességet, mely azonban nem valósul meg, így a telek nem megosztható.

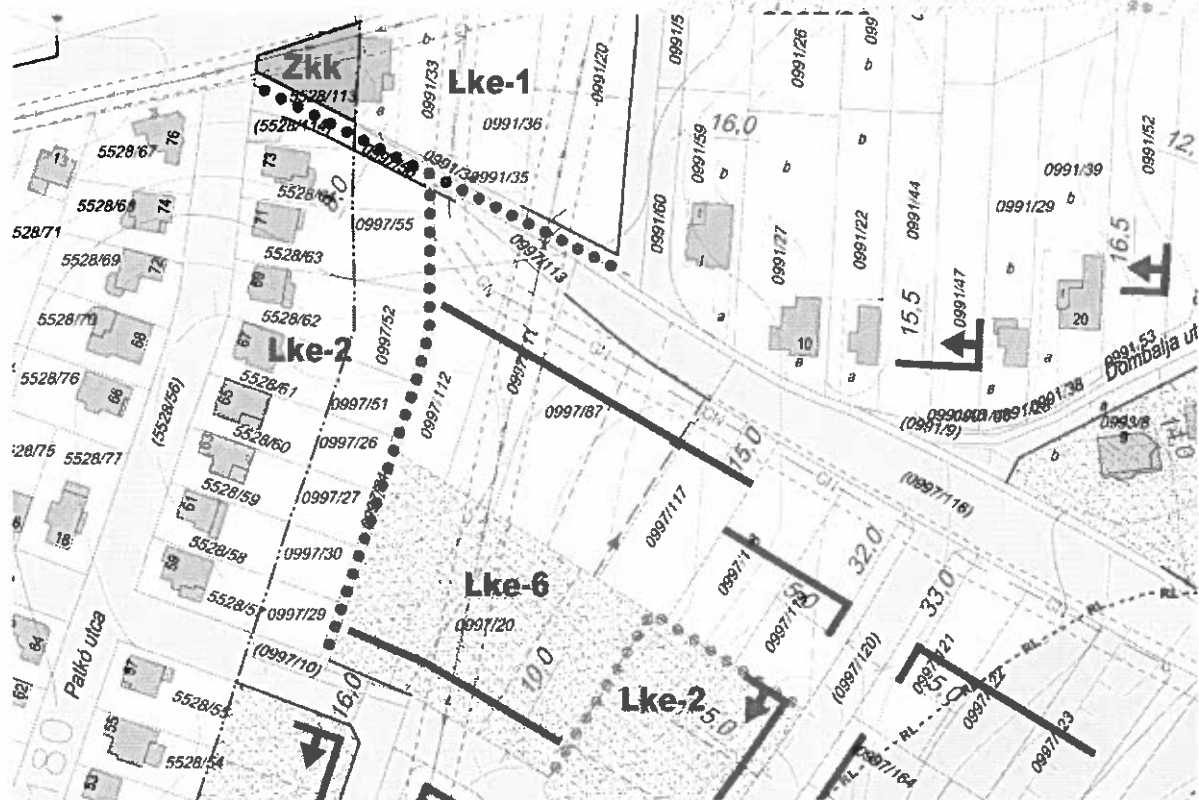
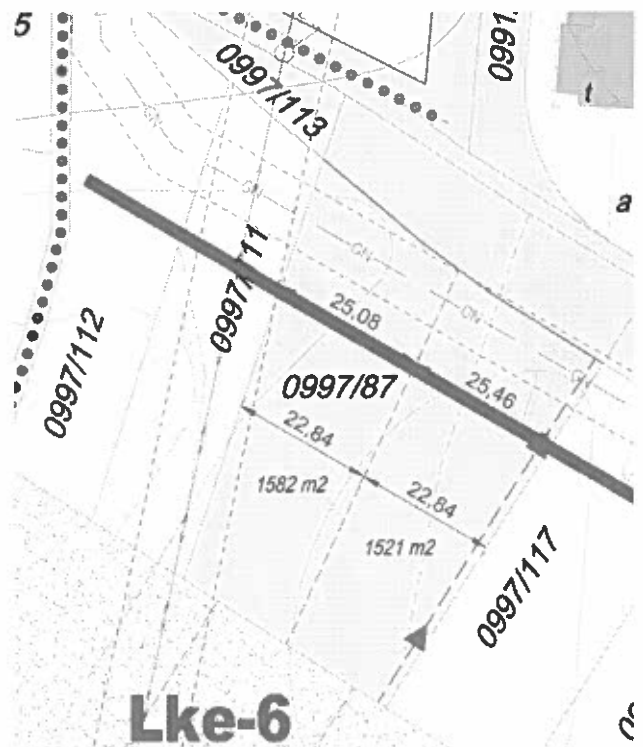
A szabályozási tervről leolvasható, hogy a telektől keleti irányban vízgazdálkodási terület került kiszabályozásra, mely csökkenti a telek szélességét.

A vízvezető árok kiszabályozására nincs szükség, elégséges a vízvezetés nyomvonala jelölést alkalmazni. Ezzel a telek szélessége növekszik, azonban nem elegendő mértékben.

A telek megoszthatósága érdekében javasolt telekhatárok kerülnek meghatározásra a szabályozási terven. A javasolt telekosztással a telek kiegészítésére kerül sor a tőle nyugatra elhelyezkedő területből. A javasolt telekcserével a telekszélesség már megfelelővé válhat, mellyel a telekosztás megvalósítható.

A javasolt telekalakulatok méretei, melyek megfelelnek az övezetben előírt paramétereknek is a következő ábra szemlélteti.

A területen pontosításra került a gázvezeték és azok védőtávolsága. Ezzel kapcsolatban a területen módosításra került az építési vonal. Mivel a gázvezeték a közlekedési területhez közelebb helyezkedik el, így az ebből adódó korlátozások kevésbé érintik a telket, így a terveken jelölt építési vonal a közlekedési területtől 15 méterre kerül jelölésre.



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet

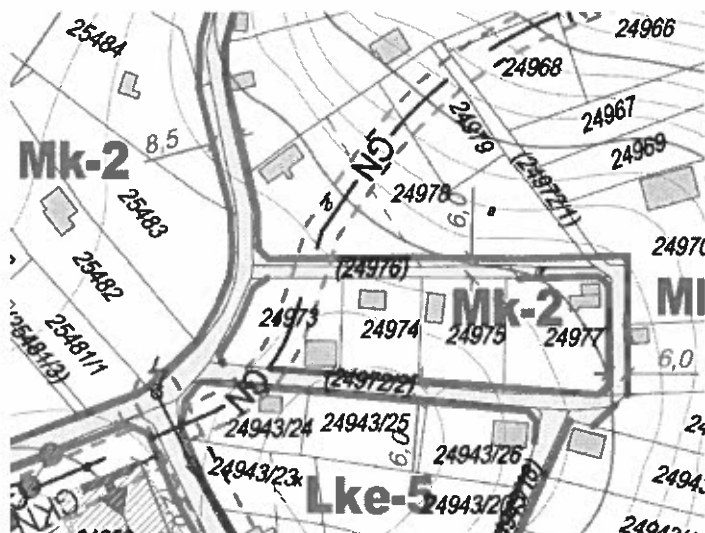
2.15. Egerszeghegyen a Cserhegyi út – Kápolnahegyi út csomópontjától keletre található tömb szabályozásának felülvizsgálata

Lakossági kérelem érkezett az önkormányzathoz, mely alapján vizsgálni szükséges a 24973-24979 hrsz-ú telkek, illetve a 24978 hrsz-ú telek kertés a mezőgazdasági övezetből lakóövezetbe sorolásának lehetőségét.

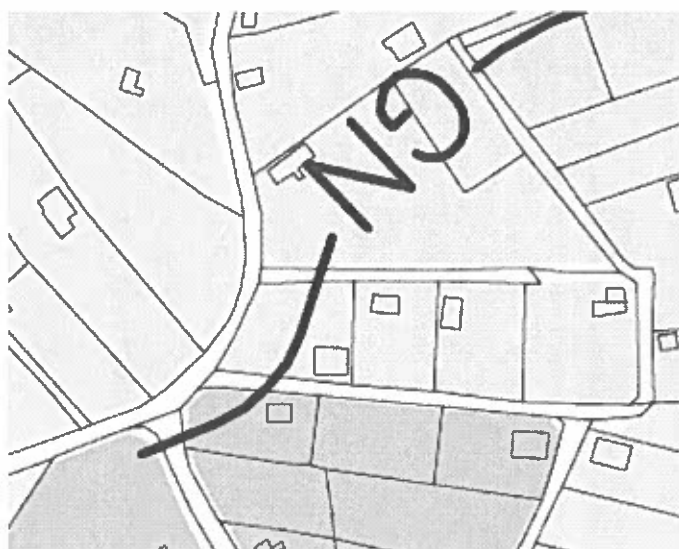
A módosítási szándékkal érintett telkek Egerszeghegy városrészben találhatóak, a hatályos szabályozás szerint Mk-2 jelű kertés mezőgazdasági övezetbe tartoznak. Az övezetre vonatkozó normatív előírások alapján a 24973-24979 hrsz-ú telkek esetében - mivel művelés alól kivont telkekről van szó – a lakóépülettel beépíthető legkisebb telekméret 1100 m², mely korlátot egyik telek sem éri el, így a hatályos szabályozás alapján a telkeken csak gazdasági épületet lehet elhelyezni. A 24978 hrsz-ú telek területe eléri ezt a határt, így a tulajdonosnak lakóépület elhelyezésére is lehetősége van.

A telkeket útszabályozás érinti, mely a terület zártkerti jellegéből adódó meredek, szűk úthálózatának szélesítését irányozta elő. A telkek feltárása így 6 méter széles közlekedési területről biztosított.

A 24973 és a 24978 hrsz-ú telket nagy-középnomású gázvezeték és annak védőterülete vágja ketté, mely a telkek beépíthetőségét korlátozza.



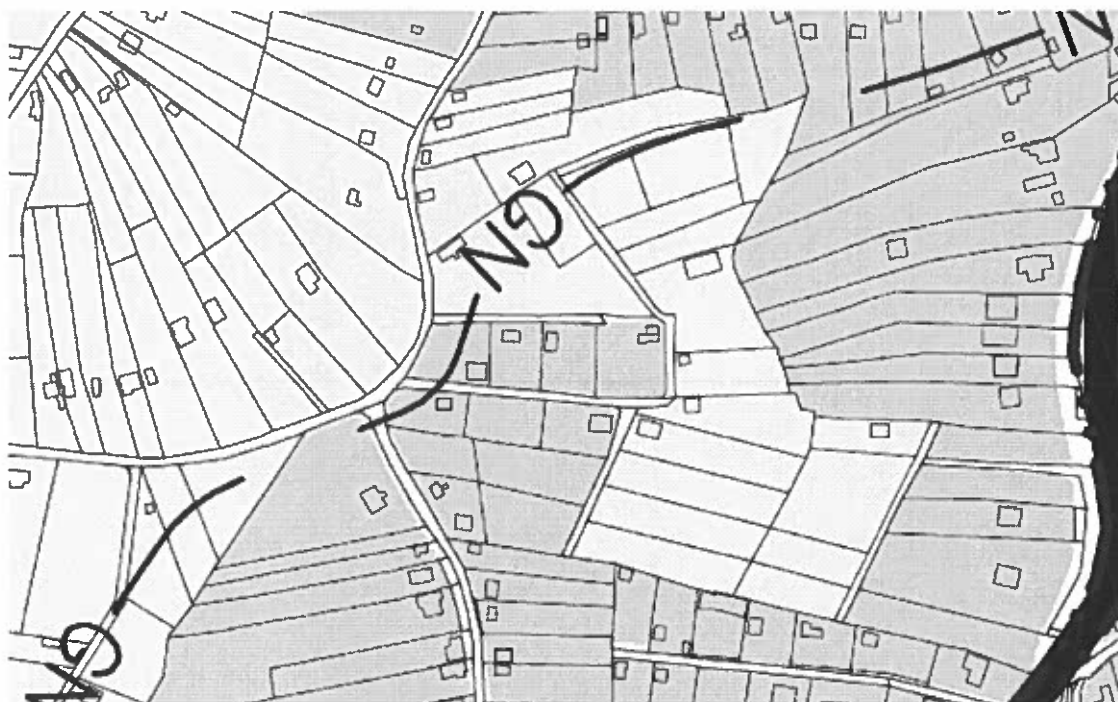
hatályos szabályozási terv részlet



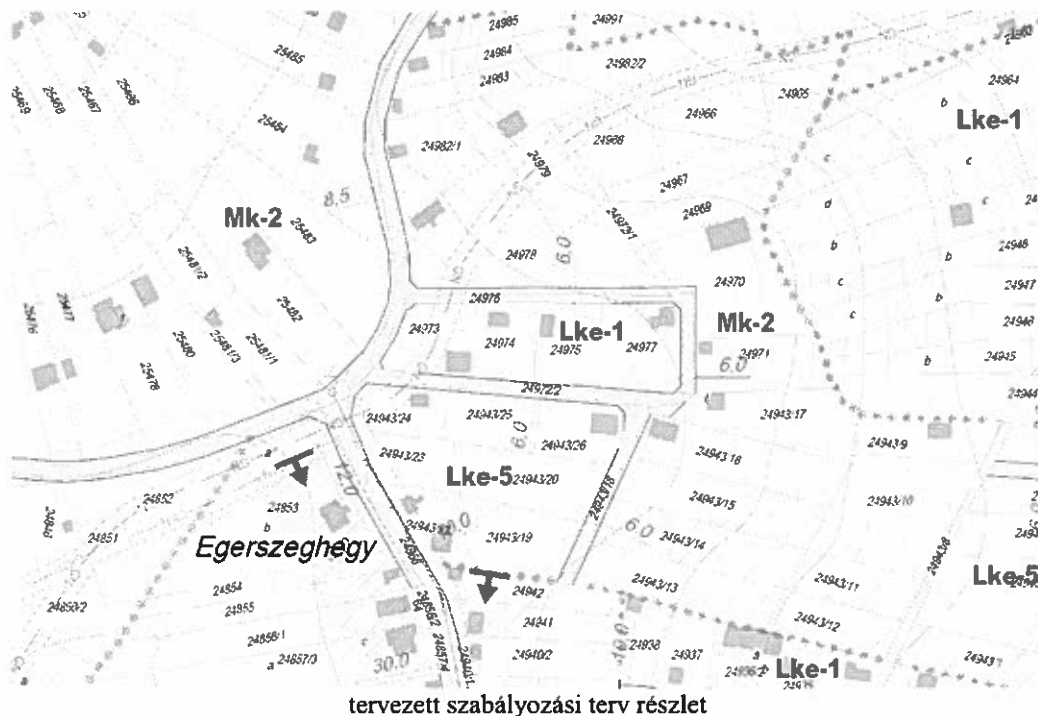
hatályos településszerkezeti terv részlet

A tervezett módosítás során javasolt a 24973-24979 hrsz-ú területet kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosítani. A területről elmondható, hogy a déli oldalról kertvárosias lakóterület veszi körbe, melynek kiegészítéseként tartható számon e terület. A többit mindezen túl aszfaltozott út veszi körbe, valamint minden közművel ellátott területről beszélhetünk. A 24978 hrsz-ú telek átsorolása nem javasolt, mivel beépítésére jelenleg is lehetőség van, javasolt azt továbbra is kertes mezőgazdasági területfelhasználásban tartani.

A szabályozási terven a területet az Lke-1 jelű övezethez javasolt átsorolni, melyre vonatkozóan az építési szabályzat kedvezőbb beépíthetőséget biztosít.



tervezett településszerkezeti terv részlet



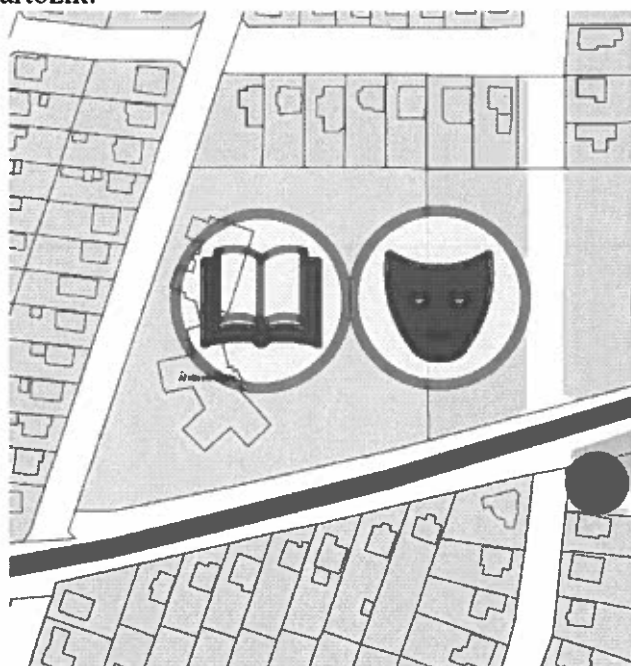
2.16. Csács városrészben a Szivárvány téri tagóvoda tervezett sportpályájának kialakíthatósága érdekében a szabályozás felülvizsgálata

A Műszaki Osztály kezdeményezte a Csács városrészben elhelyezkedő óvoda 5528/125 hrsz-ú telkére vonatkozó szabályozás felülvizsgálatát annak érdekében, hogy a meglévő állapothoz igazodva déli irányba bővíthessék az óvoda telkét.

A tagóvoda területét a hatályos településszerkezeti terv intézményi vegyes területfelhasználásba sorolja, mely a szabályozási terv alapján a Vi-2 jelű övezetbe tartozik.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

Az óvoda területén a város önkormányzata egy 6 x 12 méter területű sportpályát telepített, melyhez szükséges az óvoda telkének déli irányú bővítése.

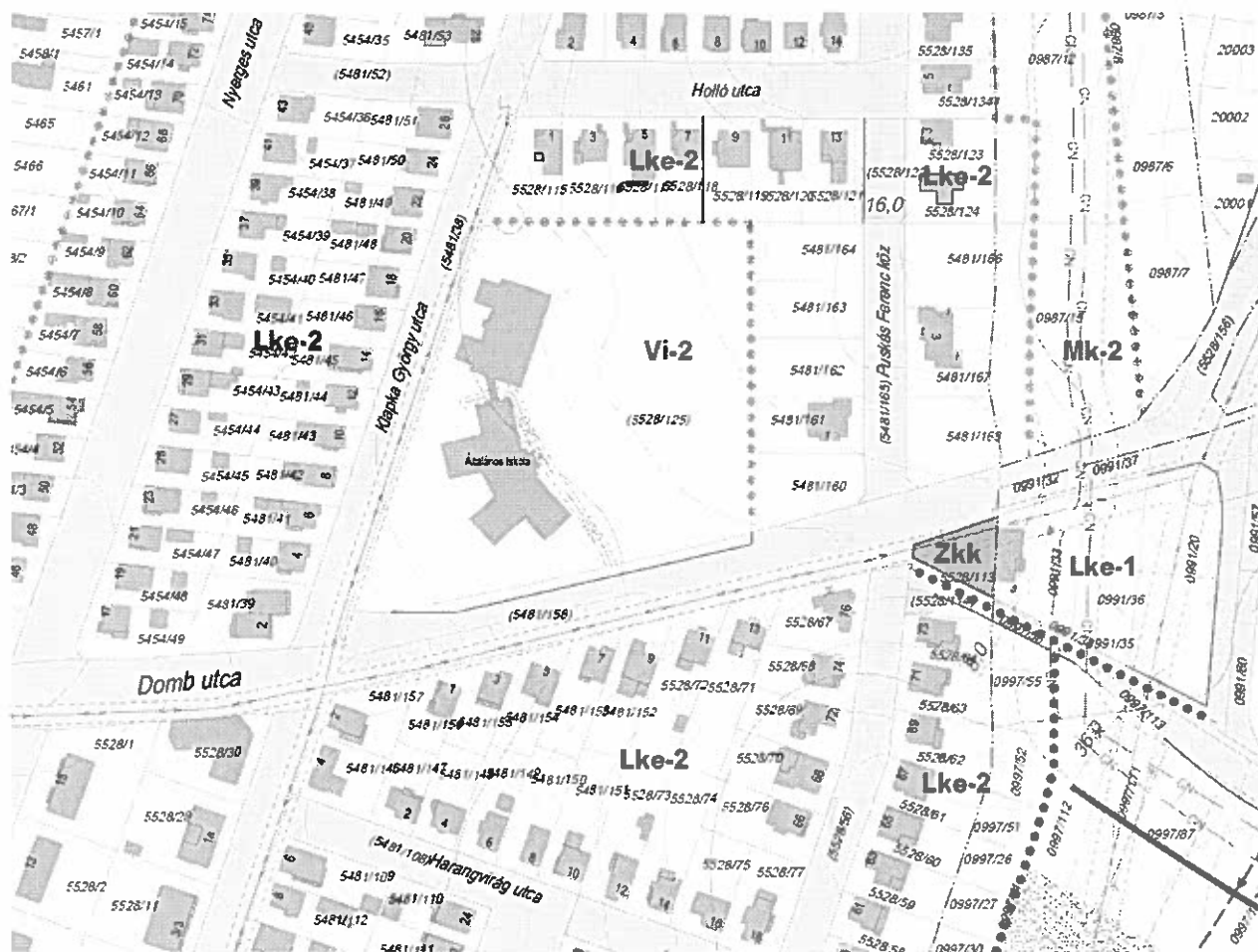
A műholdfelvétel és az ingatlan nyilvántartási térképet összevetve látható, hogy a közlekedési terület széle és a meglévő aszfaltburkolat közötti területen átlagosan 10 méter szélességű sáv húzódik. E területen árok, illetve zöldsáv található.



A tervezett módosítás során javasolt az óvoda területének déli irányú bővítése. A helyszínrajz alapján látható, hogy a sportpálya területe a közlekedési területen helyezkedik el, így szükséges az óvoda telkének bővítése. A telek déli határa átlagosan 4,5 méterrel bővíthető, így a fennmaradó területen a jövőben járda elhelyezése is lehetővé válhat.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

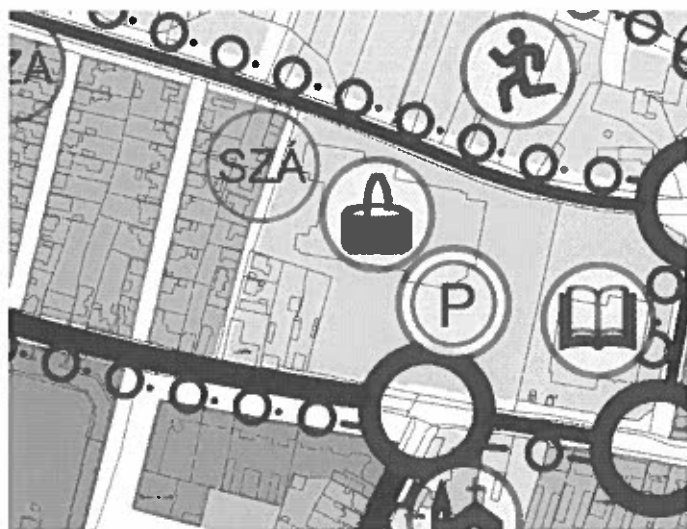
2.17. Nefelejcs utca szabályozásának felülvizsgálata, a 3825-3827 hrsz-ú telkek övezeti besorolásának módosítása

Az önkormányzat lakossági kérelem alapján kezdeményezte a településrendezési tervek felülvizsgálatát annak érdekében, hogy a Nefelejcs utca szabályozása módosításra kerüljön. A módosítási program része a 3825-3827 hrsz-ú telkek jelenlegi kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolásának lakóövezetre való módosítása.

A módosítással érintett terület az Ola utca és a Nefelejcs utca mentén található. A 3825-3827 hrsz-ú telkek a hatályos településszerkezeti terven kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásúak, melyet a szabályozási terv a Gksz-3 jelű övezethez sorol. Az övezetben található bevásárlóközpont (Interspar) és annak parkolója, egy kertészet (mely mára elköltözött), illetve irodaház, lakóházak. Az építési szabályzatban a Gksz-3 jelű övezetre a következő előírások kerültek meghatározásra:

	Kialakítható legkisebb telekszelvényesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszelvényesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert megengedett legkisebb mértéke	Hátókerth megengedett legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gksz-3	50 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m	5,25 m	4,5 m	20 % (2)

A 3825-3857 hrsz-ú telkek funkciójukat, jelenlegi beépítésüket tekintve elkülönülnek a többi területétől.



hatályos településszerkezeti terv részlet

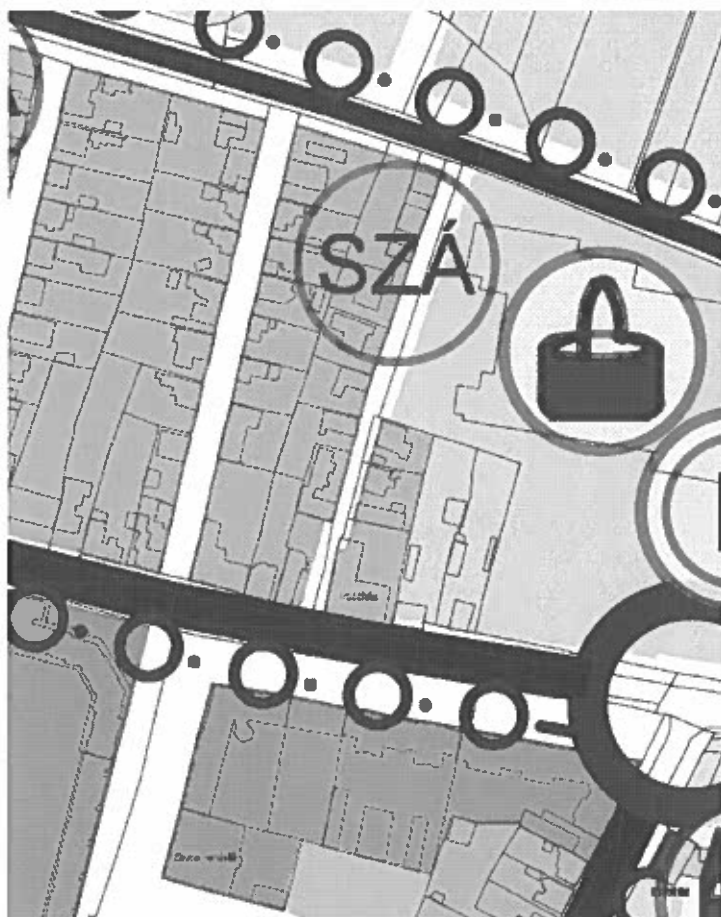


hatályos szabályozási terv részlet

A módosítás során javasolt a 3823 és a 3824 hrsz-ú telkeket továbbra is a kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználásba tartani, a tőlük nyugatra elhelyezkedő 3825, 3826, 3827 hrsz-ú különböző hasznosítású telkeket pedig Vt-1 jelű településközpont vegyes övezetbe átsorolni. Az övezet területén az építési szabályzat alapján elhelyezhető lakó, igazgatási és iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épület, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetésű épület. Az övezetre vonatkozó normatív szabályok a hátsókert tekintetében szigorodnak, minden egyéb paraméter kedvezőbb beépítési feltételeket biztosít. AVt-1 jelű övezet normatív előírásai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelkek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Hátsókert legkisebb mélysége	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Vt-1	16 m, 500 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75) % ⁽¹⁾	Utcai párkánymagasság: -7,5 m Épületmagasság: 5,0-7,5 m	6,0 m	10 %

A Nefelejcs utca a jelenlegi állapotot tekintve (szűk keresztmetszet, zsákutca kialakítás) nem alkalmas kétirányú forgalom lebonyolítására. A vonatkozó szabványok szerint nem megfelelő paraméterekkel kiépített, így bővítése mindenképpen indokolt és szükséges. Az útszakasz déli oldalán a szélesítés — a 13 számú épület megóvása érdekében — a nyugati irányba javasolt, a 15. számú ingatlan oldalkertjének rovására. A szélesítés mértéke a 3825 hrsz-ú ingatlan északi telekhatáráig 8 m, tőle északra 12 m. Utóbbi szakaszon az út keletről kizárólag a kereskedelmi létesítménnyel szomszédos, a szabályozási vonalat pedig annak kiépített kerítésének vonalára illesztették. Az út déli végén a Hock János utcai kapcsolat így kétirányú (külön forgalmi sáv a ki-, és behajtóknak) útcsatlakozásként kialakítható, az északi végén a 12 m széles közlekedési sávban pedig személygépkocsi forduló kiépítése biztosítható.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3. Területfelhasználás módosítás- új beépítésre szánt területek kijelölése nélkül

3.1. Bozsok városrész északi részén gazdasági övezetből lakóterületbe sorolás vizsgálata

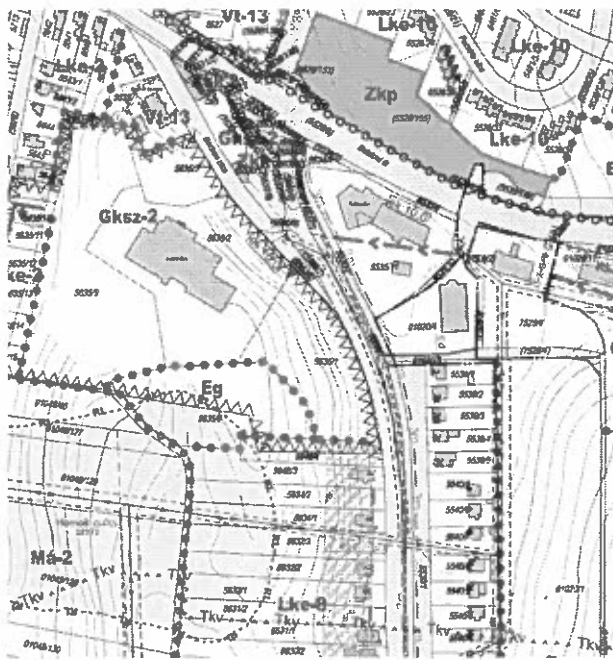
Kérelem érkezett az önkormányzathoz, melyben Bozsok városrészben, a Volkswagen autószalonnal szembe fordított utcán található 5635/1 hrsz-ú telek déli részének kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetből kertvárosias lakóterületbe sorolását kérelmezik. Kérik továbbá a településrendezési tervekről a bányatelek jelölés törlését a Bányakapitányság adatszolgáltatására hivatkozva.

A terület a hatályos tervek szerint Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe tartozik. Az telektől délre kertvárosias lakóterületek találhatók, attól nyugatra gazdasági erdőterület.

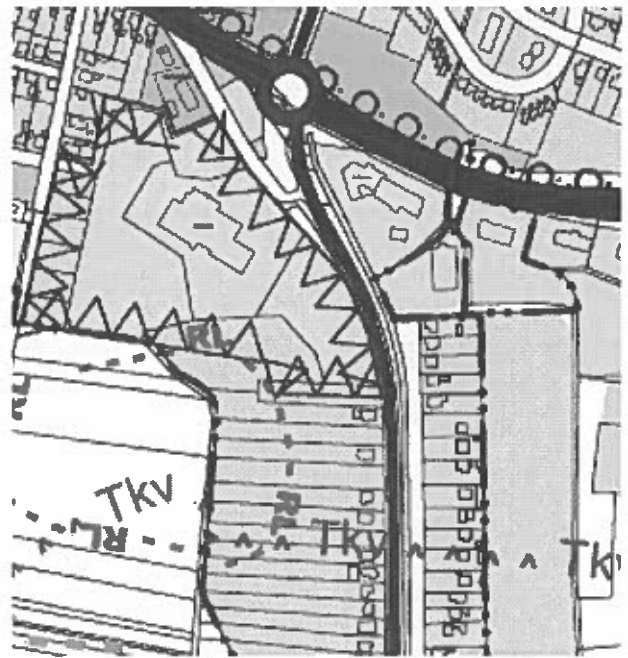
A településrendezési terveken a terület bányatelekként került jelölésre. A Bányakapitányság adatszolgáltatása alapján azonban a terület bányatelekként már nem szerepel az adatbázisokban.

A szabályozási terven szereplő szintvonalak nem a valós terepadottságokat tükrözik, mivel a bányászt követően változtak a domborzati viszonyok. Az úthoz viszonyítva továbbra is nagy a szintkülönbség, azonban a meredekség nem folyamatosan nyugatra haladva.

A területről geodéziai felmérés is készült annak vizsgálata érdekében, hogy a meglévő úthálózati elemek számára elegendő-e a kijelölt közlekedési terület, vagy szükséges-e szabályozni a lakóterületi fejlesztés területén. A geodéziai felmérés alapján elmondható, hogy a közlekedési számára szükséges elemek a közlekedési és közmű elhelyezési területen belül találhatóak, így nem szükséges útszabályozás kialakítása.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

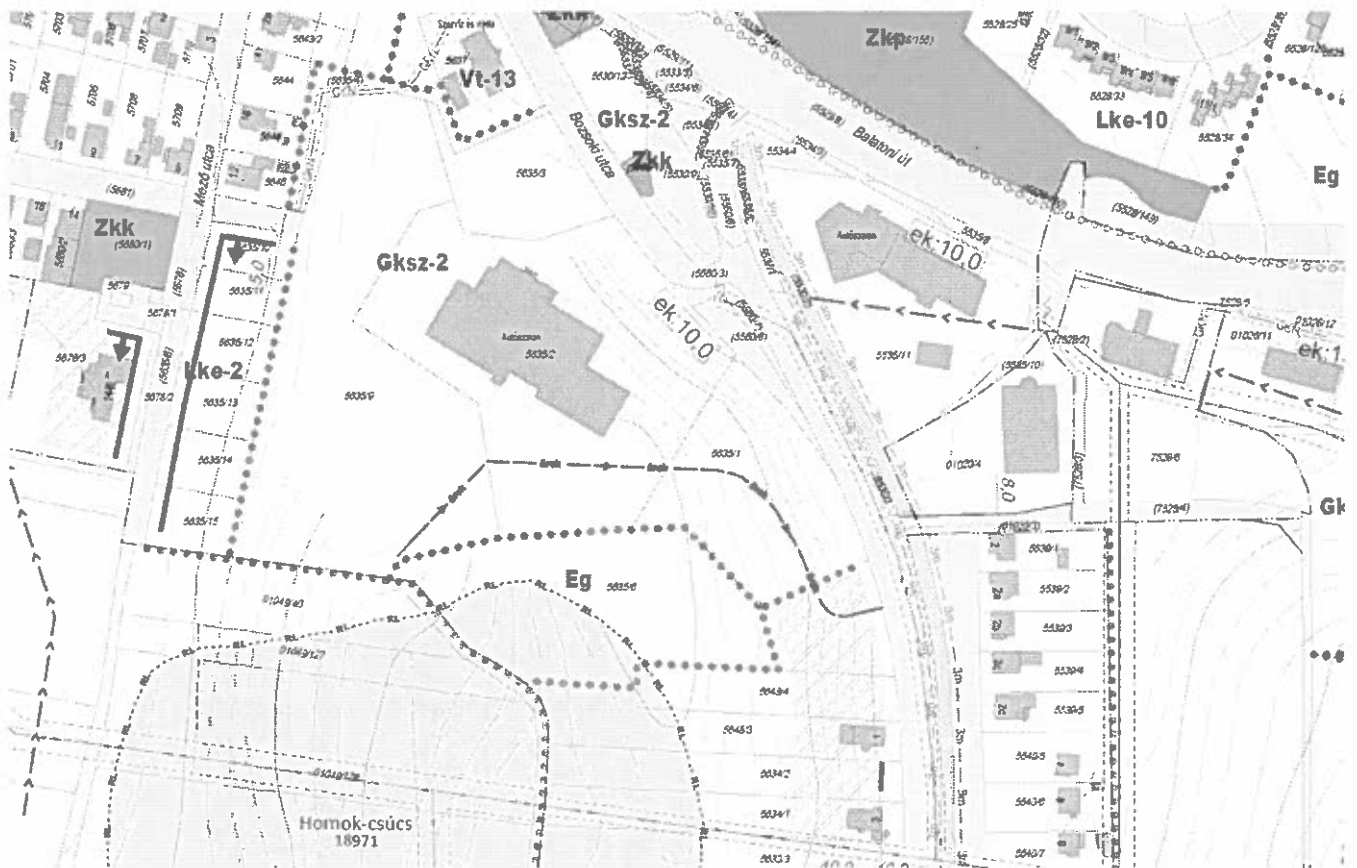
A módosítás során javasolt az 5635/1 hrsz-ú telket két részre osztani. A Balatoni út felőli részt, mely felhasználásra kerül a gazdasági terület fejlesztése során, továbbra is javasolt a Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetben tartani.

A fennmaradó területet lakóterületi fejlesztésként tervezett kijelölni. A lakóterületi fejlesztés területén két lakótelek alakítható ki, melyeknek beépítése során a domborzati viszonyokra figyelemmel kell lenni. A területet az Lke-8 jelű kertvárosias lakóövezethez javasolt sorolni, igazodva a tőle déli irányba elhelyezkedő lakóövezetekhez. A lakóövezeten az egységes utcakép kialakítása érdekében az építési sáv folytatása javasolt, mely 6 méteres előkert elhagyását írja elő. Az építési sáv szélessége 40 méter.

A településrendezési tervek módosítása során javasolt törölni a bányatelek határa jelölést a tervekről a Bányakapitányság adatszolgáltatásának megfelelően.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.2. Pózva, Felsőerdő utca déli oldalán lakóövezet módosításának vizsgálata

Lakossági kérelem érkezett az önkormányzathoz, melyben a Felsőerdő utca és a Pózvai utca közötti tömbben elhelyezkedő telkeket érintően kéri a kertvárosias lakóterület területfelhasználás módosítását falusias lakóterület területfelhasználásra. Szándékaik szerint a területen gazdasági funkciót helyeznének el, telephelyet létesítenének, melyet a kertvárosias lakóövezet előírásai nem tesznek lehetővé.

A vizsgált tömb a hatályos szabályozás szerint Lke-2 jelű kertvárosias lakóterületbe tartozik, melyben az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el a helyi építési szabályzat 26. § (2) bekezdés szerint:

- lakó (Lke-2 esetén telkenként legfeljebb 2 lakás)
- helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató
- hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális
- kulturális
- szállás jellegű

A fenti felsorolásból látható, hogy a területen nem helyezhető el gazdasági rendeltetésű épület, így telephely sem nyitható, mely a kérelmezők szándékában állna.

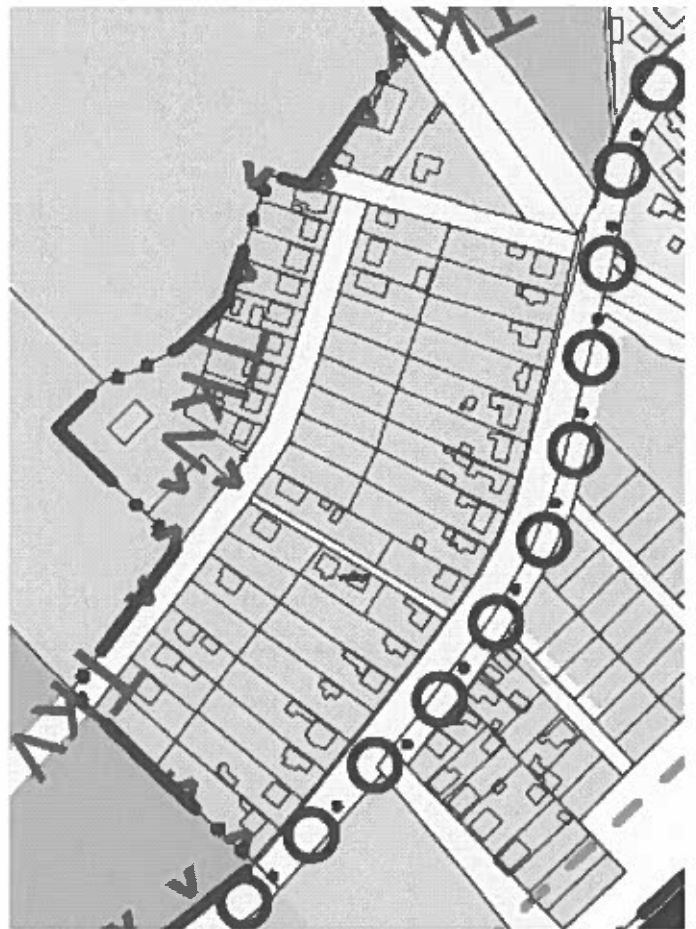


hatályos szabályozási terv részlet

A terület beépítési jellemzőit vizsgálva elmondható, hogy a beépítettség jellege falusias. Ez megállapítható a Dr. Jancsó Benedek utcától délnyugatra eső tömbök mindegyikére. Ennek oka, hogy Pózva városrész egykor különálló falu volt, mely megőrizte a falusias jellegét.

A területen láthatóan jelen van a gazdálkodás, melyet a továbbiakban is szeretnének megőrizni, ezt a beérkezett kérelem is igazolja. Fontos azonban, hogy csak a lakó funkciót elviselhető mértékben korlátozó gazdálkodó funkciók kerüljenek elhelyezésre a területen.

a terület műholdfelvételen



hatályos településszerkezeti terv részlet



A módosítás során javasolt a településrész Pózvai utca és Felsőerdő utca közötti területeit falusias lakóterületbe sorolni. A falusias lakóterületen a kertvárosias lakóterülethez képest különbség, hogy a gazdasági funkció elhelyezése is engedélyezett olyan mértékben, hogy az a környezetre jelentős hatást ne terheljen, valamint a terület rendeltetésszerű használatát ne korlátozza. Az építési szabályzat erre vonatkozóan a következőket írja elő:

(1) A falusias lakóövezet lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. A falusias lakóövezetben elhelyezhető telkenként legfeljebb 2 lakás. Az övezetben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül -:

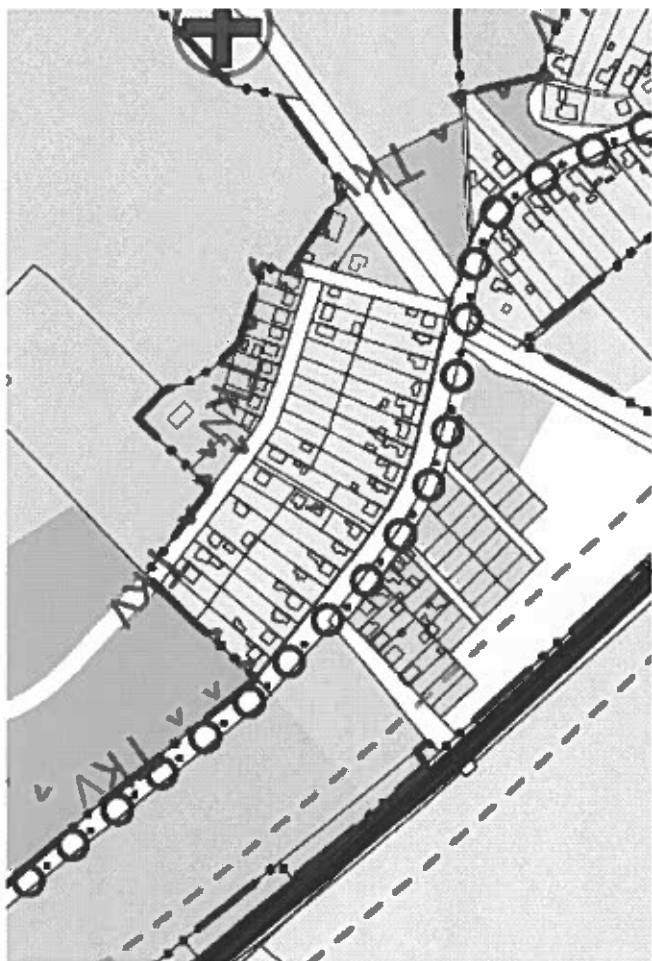
- a) mező- és erdőgazdasági, a 2. mellékletben meghatározott feltételekkel gazdasági célú haszonállat-tartásával kapcsolatos, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,*
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,*
 - c) szállás jellegű,*
 - d) igazgatási, iroda,*
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató és*
 - g) sport,*
- rendeltetést is tartalmazhatnak.*

Az övezetek területén az előzőeken túl elhelyezhetők a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

Az övezetre vonatkozóan az alábbi normatív előírások kerültek meghatározásra:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Béépíthető legkisebb telekszélesség	Béépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lf	20 m, 1100 m ²	14 m	Oldalhatáron álló	30 %	Lakó, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sportépület és az ezekkel egybeépített gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m Különálló gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 7,0 m Épületmagasság: 6,0 m	40 %

A módosítással a területre előírt megengedett legnagyobb beépítettség feltételei kis mértékben szigorodnak, a jelenlegi beépítettséget vizsgálva azonban elmondható, hogy a vizsgált tömbben e szigorítás jelentős korlátozást nem jelent.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.3. Nekeresd városrész déli részén gazdasági terület szabályozásának felülvizsgálata

Nekeresd városrész déli részén működő gazdasági szervezet kérelemmel fordult az önkormányzathoz, melyben indítványozzák az őket érintő gazdasági övezet határ módosítását, valamint a terület északi végében jelölt kötelező fásítás felülvizsgálatát.

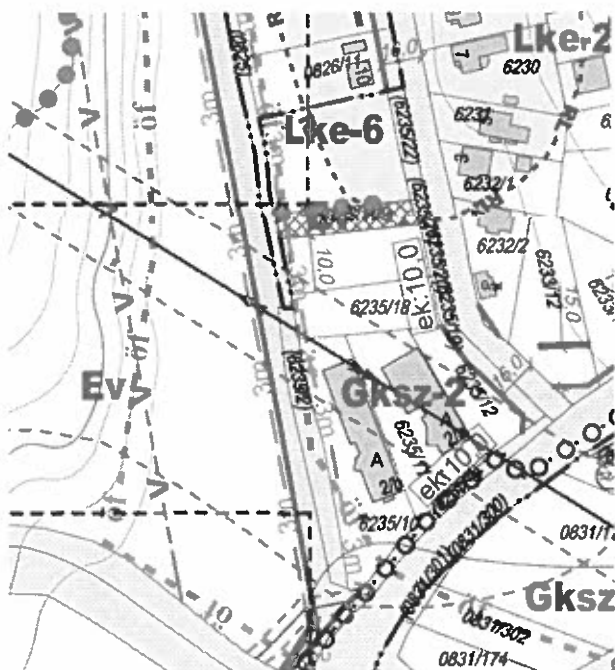
A módosítással érintett terület a Virágzó mező utca mentén helyezkedik el, a Nagypáli-patak mellett. A területen jelenleg több kereskedelmi üzlet található.

A hatályos szabályozási terv a területet a Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe sorolja. A szabályozási terv szerint a területen az előkert mértéke 10 m, az övezet területét a villamos elosztóhálózat vezetéke keresztezi, továbbá a Nagypáli-patakhoz tartozó 3 m-es parti sáv és kismértékben az ökológiai folyosó területe is érinti. Az övezet északi határa mentén 10 méter szélességben telken belüli kötelező fásítás került kijelölésre a gazdasági és a lakó funkció elkülönítése érdekében.

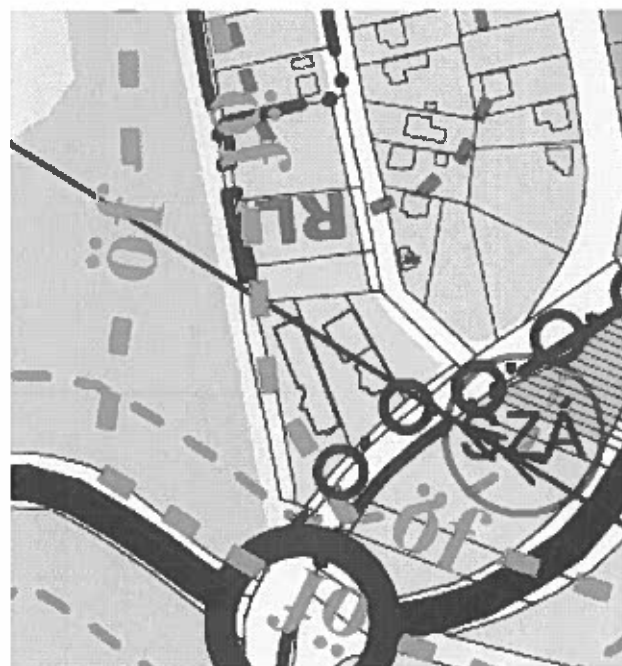
A 6235/18 hrsz-ú telken az ingatlan nyilvántartási térképen nem jelölt garázs épület található, mely telek északi telekhatárán került jelölésre a beültetési kötelezettség.



ortofotó közműtérképpel



hatályos szabályozási terv részlet

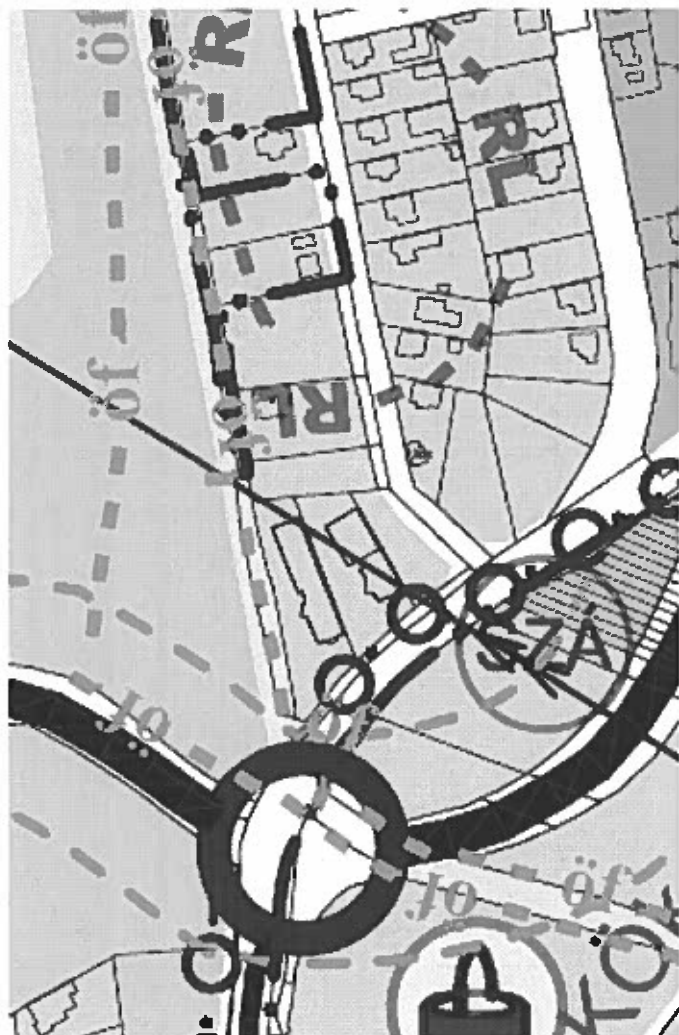


hatályos településszerkezeti terv részlet

A tervezett módosítása során javasolt a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet a belterület határig bővíteni, így a 6235/25 hrsz-ú telek területfelhasználást kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásra módosítani. A belterület határig tart a beépített lakóterület, a gazdasági területhez csatolandó telek jelenleg beépítetlen.

A területen jelölt 10 méter széles kötelező védőfásítás a kereskedelmi, szolgáltató területek új északi határára kerül áthelyezésre.

A módosítással a gazdasági területek bővítése lehetővé válik, valamint hasznosításra kerülhet a lakóterületként ez idáig beépítésre nem kerülő terület.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.4. Belsőszeg utca és Kishegyi út közötti tömbben a 25507/5 hrsz-ú ingatlan kertés mezőgazdasági területbe sorolásának vizsgálata

Lakossági kérelem alapján vizsgálni szükséges a 25507/5 hrsz-ú telekre vonatkozó szabályozást annak érdekében, hogy a telekrész beépíthetővé váljon gazdasági épülettel is.

A változtatási szándékkal érintett 25507/5 hrsz-ú telek kertvárosias lakóterület területfelhasználású, tőle északra és nyugatra kertés mezőgazdasági területfelhasználású területek találhatóak, míg keletre és délre további kertvárosias lakóterületek helyezkednek el.

A hatályos szabályozási terv a területet Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe sorolja. Az övezet területén építési sáv jelölt, mely a területen kizárja a tömb felső, dombtetőn elhelyezkedő részén további épület, építmény elhelyezését, így a kérelmező által kért gazdasági épület elhelyezésére

sincsen lehetőség. A szomszédos tömbökben építési hely nem került jelölésre, mivel ott a domborzati viszonyok ezt nem teszik indokolttá.



hatályos szabályozási terv részlet



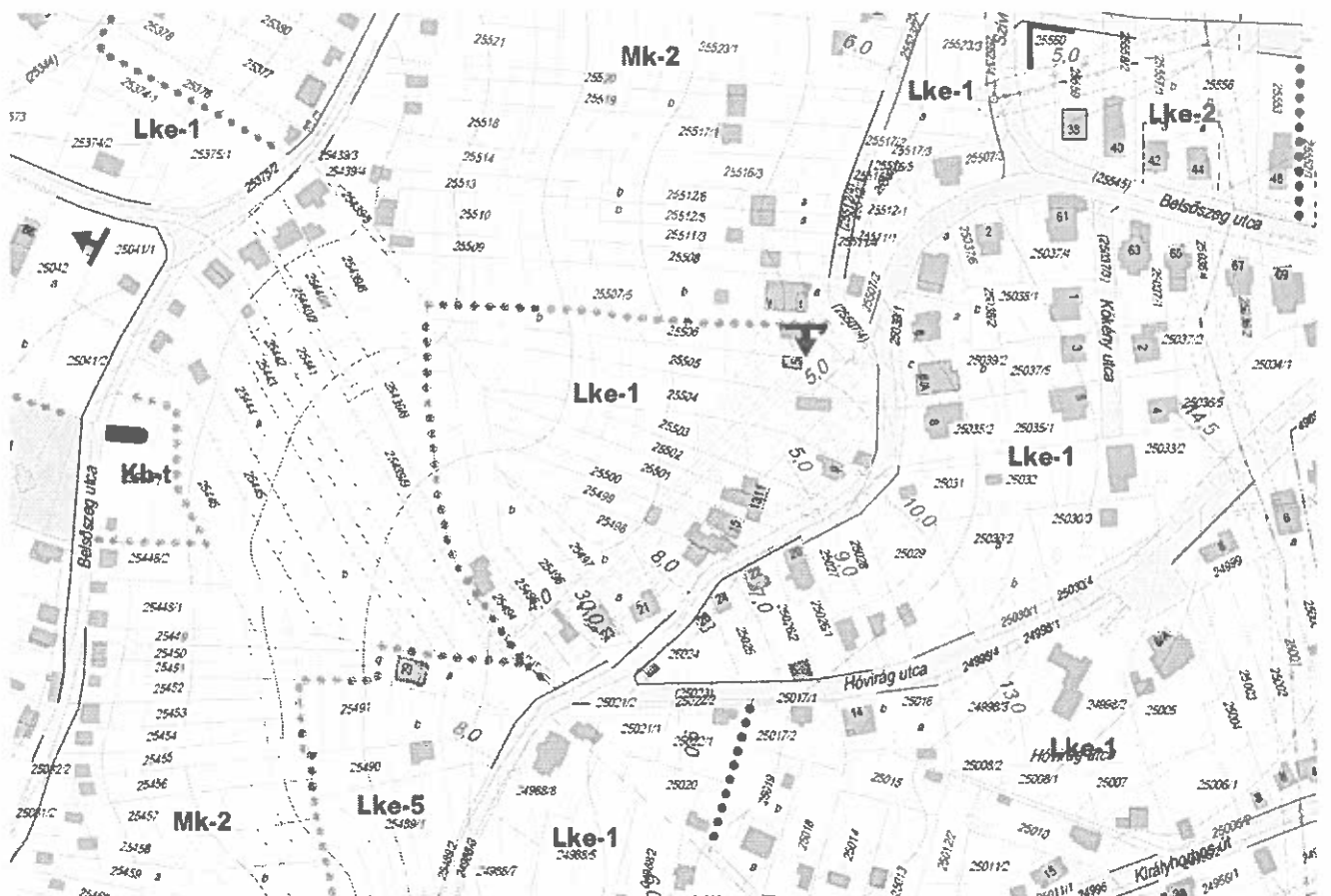
hatályos településszerkezeti terv részlet

Az érintett ingatlan megközelíthető az északi oldalról is a 25439/5 hrsz-ú útról, mely azonban alig több mint 3 méteres szélességével nem felel meg lakóterület feltárásához. Az út szélesítése a kialakult beépítés miatt nem lehetséges. A kérelmező által tervezett gazdasági épület elhelyezése a szabályozás szándékaival nem ellentétes, mivel a Kishegyi út mentén már kialakult beépítéshez illeszkedve tervezik az épületet elhelyezni, a meglévő épületek pedig a Belsőszeg utca mentén jelölt építési sáv területén helyezkednek el.

Javasoljuk a telket Mk-2 jelű övezetbe sorolni, mely művelés alatt álló telek esetén 10%-os beépíthetőséget biztosít, melyből lakóépülettel 5% építhető be. A telek területe 3232 m², melyen a jelenlegi ingatlan-nyilvántartás szerint 212 m²-nyi terület van beépítve, ebből 131 m² lakóépületként nyilvántartott. A telek teljes területének beépítettsége így jelenleg 6,5%. A fennmaradó beépíthetőség keretein belül elhelyezhetik a tervezett gazdasági épületet.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

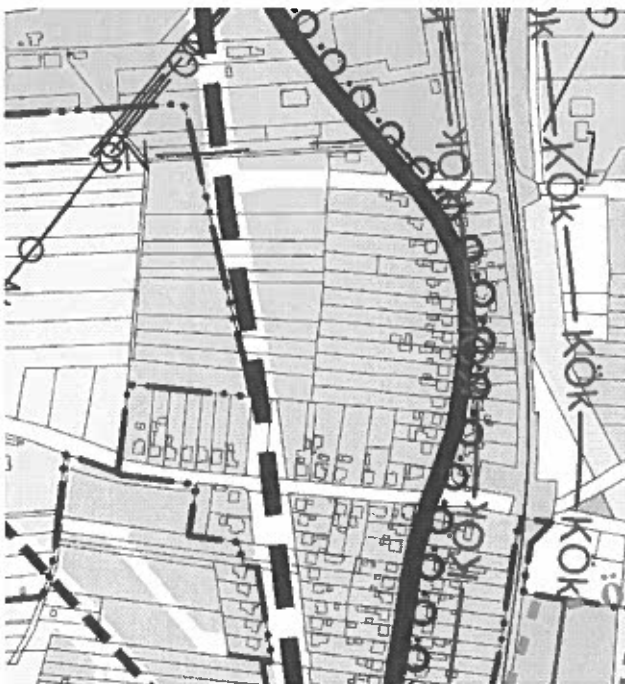
3.5. Posta utca nyugati oldalán a Hegyi úttól északra lévő beépítésre szánt területek szabályozásának felülvizsgálata

A Főépítési Osztály kezdeményezésére vizsgálni szükséges a Posta út és a Hegyi út kereszteződésétől észak-nyugatra elhelyezkedő területek szabályozását annak érdekében, hogy a gazdasági fejlesztési területek és a lakóterületek között húzódó övezethatár ne legyen gátja a lakóterületek fejlődésének.

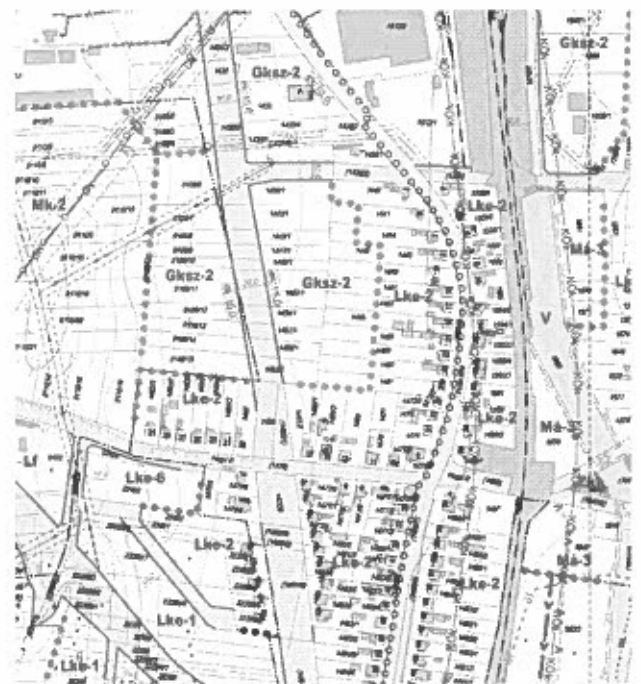
Az érintett telkek Lke-2 jelű kertvárosias lakóterületek. Az övezettől nyugatra a hatályos tervek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeket jelölnek, melynek övezeti besorolása Gksz-2. A gazdasági területek feltárására a településrendezési tervek közlekedési területet szabályoztak ki 30 méter szélességben, mely a jelenleg beépítetlen fejlesztési területek feltárása mellett, a tőle északra és délre lévő gazdasági területek feltárását is biztosítani hivatott, így tehermentesítve a Posta utcát.

A tervezett út nyomvonala a valóságban még nem alakult ki, továbbá a területen gazdasági fejlesztések sem indultak meg. Elmondható azonban, hogy a gazdasági fejlesztés kijelölése jelenlegi helyzetében korlátozó hatással van a lakótelkekre, mivel az övezethatár a legtöbb telket keresztülszeli. Ennek megfelelően a lakótelkeken található épületek bővítése esetén ki kell alakítani a szabályozási terv szerinti telekállapotot, így le kell választani a telkek hátsó részét az övezethatár mentén. E telekalakítás azonban nem hajtható végre, mert a kialakuló telkek, melyek a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területhez tartoznának, nem rendelkeznek útkapcsolattal.

Az elkerülő út megépítése, illetve az azzal kapcsolatos telekhatár-rendezés megvalósulásának ideje bizonytalan. Mindennek okán szükségessé vált a településrendezési eszközök felülvizsgálata.



hatályos településszerkezeti terv részlet



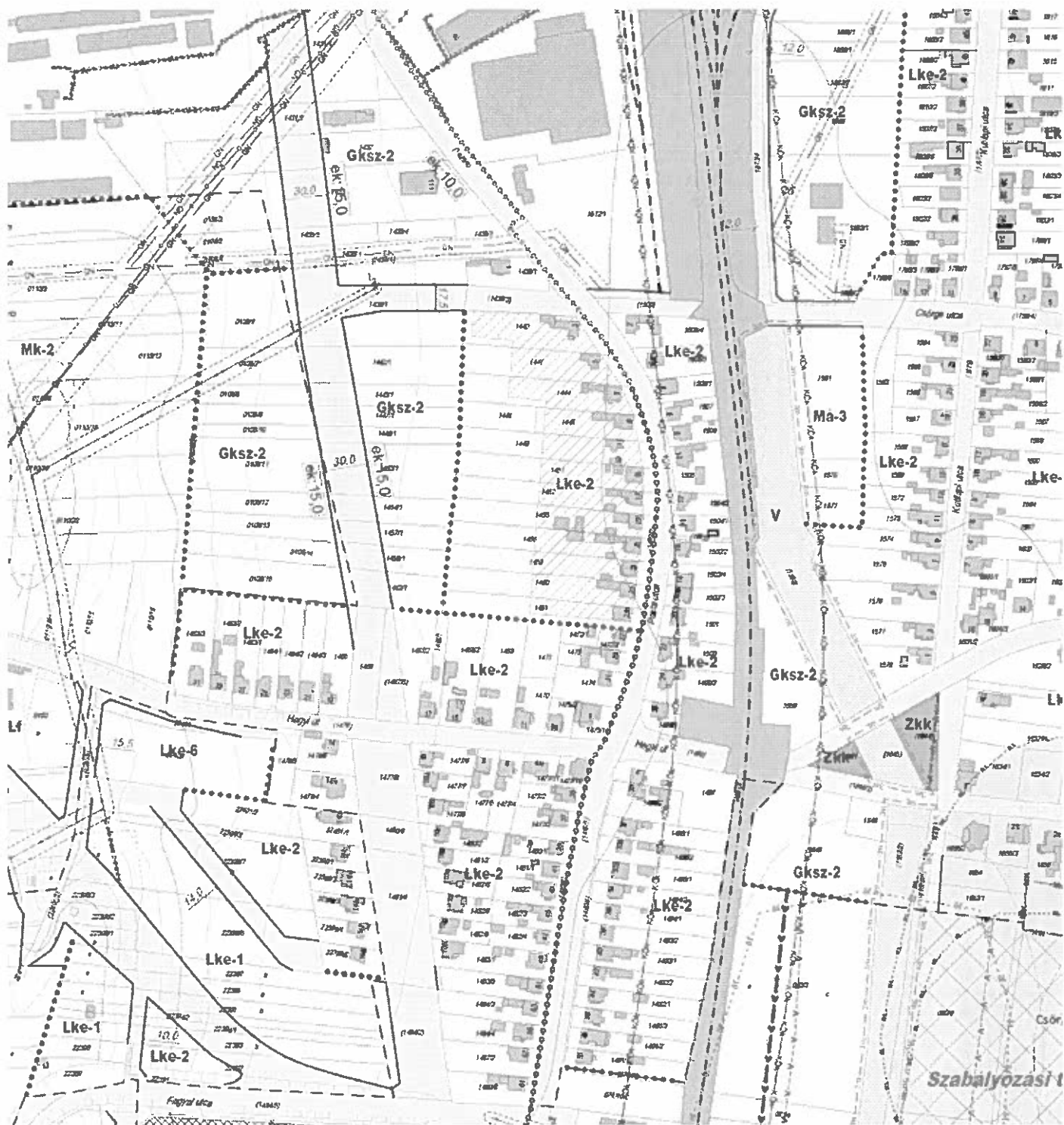
hatályos szabályozási terv részlet

Javasolt az érintett lakótelkekre vonatkozó korlátozás megszüntetése a településrendezési eszközök módosításával. A tervezett módosítás során az kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és a kertvárosias lakóövezetek között húzódó övezethatár nyugatabbra, a telekhatárok vonalába helyeződik át. Ezzel a lakótelkek fejlesztése telekalakítás nélkül is megvalósítható.

A területen a gazdasági fejlesztés szándéka továbbra is fenntartandó, így szükséges annak biztosítása, hogy majdani gazdasági területek lakóterületi funkciókkal ne épülhessenek be. Ennek érdekében a lakótelkeken építési sáv jelölése szükséges. Az építési sáv a hatályos szabályozási terv szerinti övezethatárhoz igazodva, attól hat méterre – a hátsókert területét elhagyva – kerül kijelölésre. Az építési sáv a Posta utca felől a meglévő épületek által meghatározott vonalat követi, az északi oldalon az oldalhatárra elhelyezve a telekhatártól 0 méterre, míg a déli oldalon az 5 méteres oldalkert elhagyásával.



tervezett településszerkezeti terv részlet



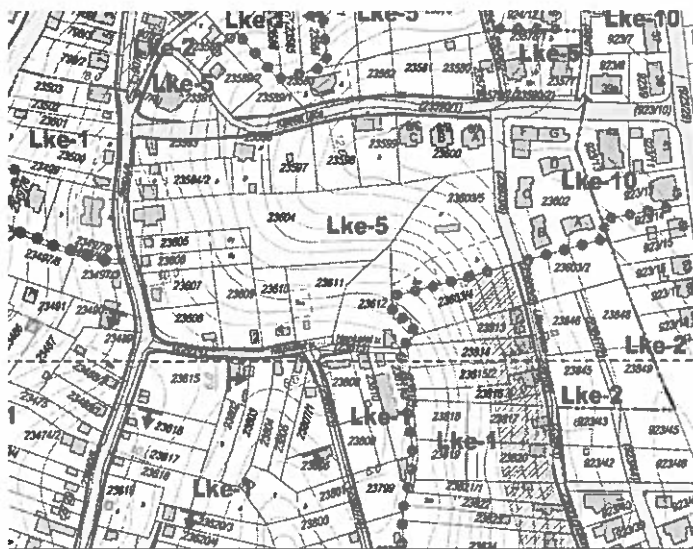
tervezett szabályozási terv részlet

4. Közlekedési területek szabályozásának felülvizsgálata, módosítása

4.1. Kikelet, Napkelet, Liliom és Jánkahegyi utak által határolt terület feltárásával kapcsolatos szabályozás kialakítása

Lakossági kérelem alapján vizsgálni szükséges Jánkahegyen a Kikelet-Liliom- Napkelet és Jánkahegyi utcák által határolt tömbre vonatkozó szabályozást annak érdekében, hogy a 23604 és a 23603/5 hrsz-ú telkek által alkotott tömbbelső több lakótelek kialakítására alkalmas legyen, továbbá a tömbbelső feltárása megoldottá váljon.

Az érintett tömb a hatályos szabályozás szerint Lke-5 jelű kertvárosias lakóterület. A terület egykor zártkertként funkcionált, a város terjedésével azonban lakóterületté fejlődött. A tömb területén jelentős szintkülönbség tapasztalható. Az érintett telkek területe egy északi lejtő a tömb mélyvonalában, melyen a valóságban jelenleg fás növényzet található. A hatályos szabályozás e terület feltárására nem adott megoldást akkori igények hiányában, így a tömbbelső feltárását, illetve lakótelekként történő felosztásának javaslatát nem tartalmazza a hatályos szabályozás.



hatályos szabályozási terv részlet



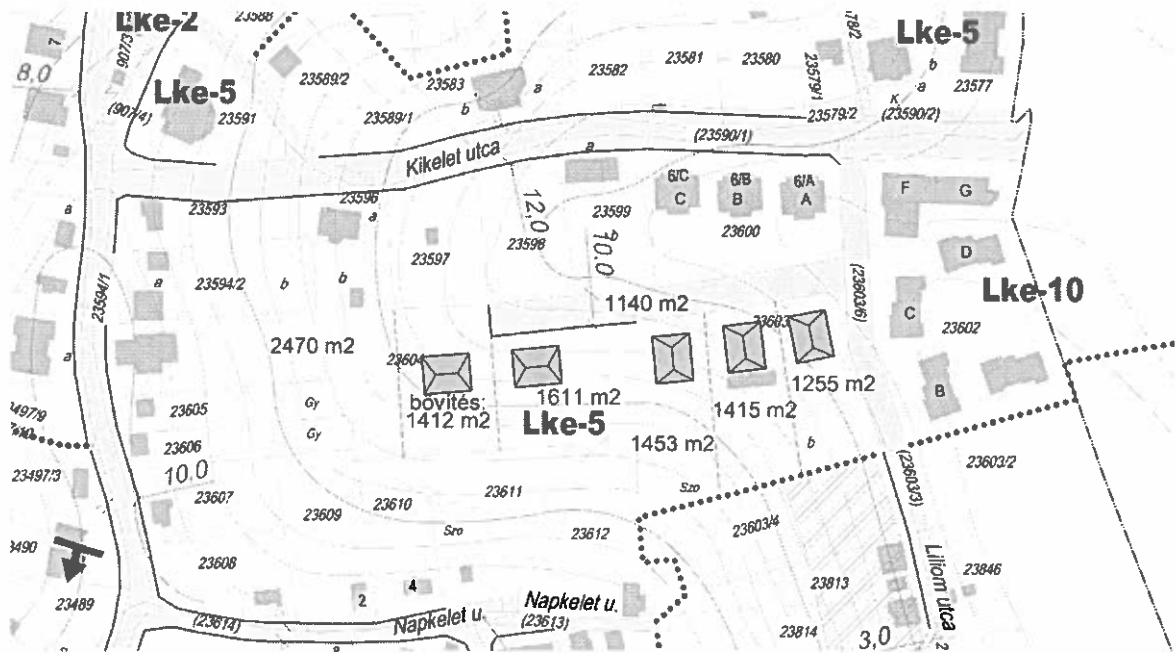
hatályos településszerkezeti terv részlet

A hatályos szabályozási terv az övezetre vonatkozóan az alábbi normatív előírásokat határozta meg:

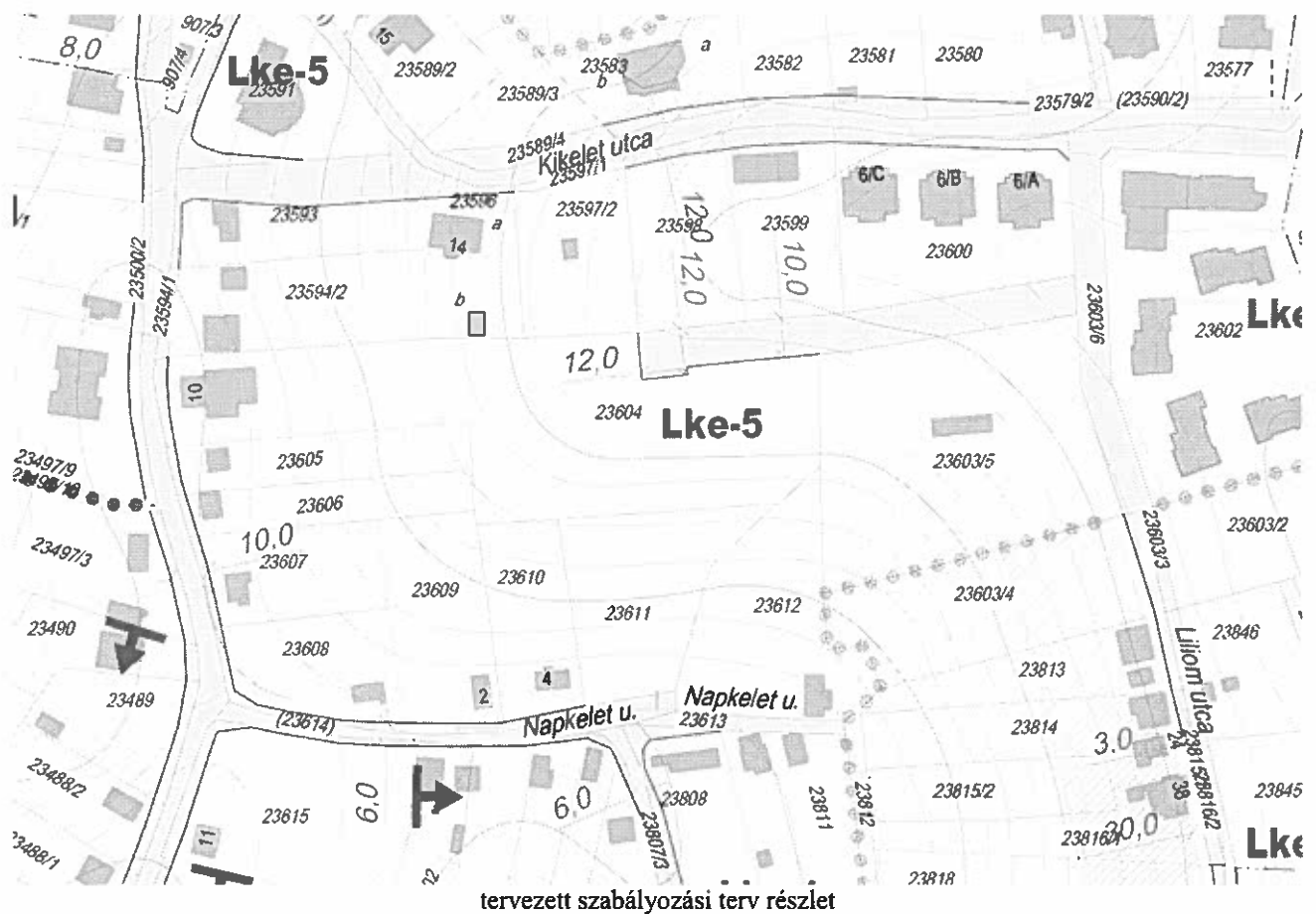
	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-5	22 m, 1100 m ²	16 m ⁽¹⁾ , 700 m ² (¹⁾	szabadon álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	2,5 m	50 %

A vizsgált területen a hatályos szabályozási terv a Liliom utca bővítését nem, a Kikelet utca szélesítését viszont előírta 12 m-ben. Utóbbi a feltárandó belső területen lévő területet közvetlenül nem érinti. A Liliom utca érintett szakaszán (23603/6 hrsz.) az útterület kialakult szélessége 8 m.

Az övezetre vonatkozó normatív előírásokat, illetve a terület domborzati adottságait figyelembe véve a következő beépítési javaslat készült:



A beépítési terv javasolt telekosztása a szabályozási terven is feltüntetésre kerül. A tömbbelső területének feltárása a domborzati viszonyok és a kialakult épített környezet adottságainak figyelembe vételével a keleti oldalról valószínűsíthető meg a Lilium utca irányából. A terület feltárására 10 m szélességű közlekedési terület jelöltünk ki, amelynek nyugati vége személygépkocsi forduló megvalósításához 12 m-re szélesedik.



4.2. Besenyő, Öreghegyi kápolna területén közösségi funkció elhelyezése érdekében a szabályozás felülvizsgálata

Civil kezdeményezésre, új közösségi épület elhelyezhetősége érdekében vizsgálni és módosítani szükséges a Besenyő városrészhez tartozó Öreghegyi kápolna területének szabályozását. Vizsgálni szükséges továbbá az útsabályozás módosítását annak érdekében, hogy a telek déli része a 22492 hrsz-ú útról megközelíthető legyen.

A kápolna a 22479 hrsz-ú telken helyezkedik el, mely a Besenyő és Öreghegy Polgárőr Egyesület tulajdonában áll.

A hatályos településrendezési tervek a területet kertés mezőgazdasági területfelhasználásba sorolják, mely a szabályozási terven az Mk-2 jelű övezetbe tartozik. Az övezetre vonatkozóan az alábbiakat írja elő a helyi építési szabályzat:



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

A hatályos szabályozás alapján a területen közösségi épület nem helyezhető el.

Az egyesület a területen minden évben sok érdeklődőt vonzó rendezvényeket tart, ehhez szeretnének kiépíteni egy közösségi teret. Ehhez a következő telekalakítást hoznák létre, melynek területe a szabályozás leválasztását követően kb. 950 m² lesz:

A jobb oldali ábrán zölddel jelölt alakzat jelöli a kialakítani kívánt telket. A terület déli részén jelölt piros vonal a telek déli irányú feltárását biztosító út elhelyezkedését ábrázolja a tervezettek szerint. A telekre az összevonást követően egy kb. 80 m²-es pajtaszerű épületet helyeznének el vizes blokkal, mely a rendezvények megtartása során kerülne használatra.



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. Mivel a kérelmező által tervezett telekalakítás, illetve ez elhelyezni kívánt épület a 10%-os beépíthetőségbe nem fér bele, javasolt az övezet területét keleti irányba a 22477 és a 22478 hrsz-ú telkekkel kiegészíteni.

A terület számára új övezet létrehozása szükséges, mely a különleges beépítésre nem szánt közösségi tér övezet lesz Kb-kt jelöléssel. Az övezetre vonatkozóan előírások a következők lesznek:

Különleges beépítésre nem szánt övezet

37/B. §

(1) A különleges beépítésre nem szánt övezetekben azok rendeltetéséhez tartozó építmények és a rendeltetést kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek helyezhetők el, illetve az övezet területe e rendeltetés szerint hasznosítható. A különleges beépítésre nem szánt övezetek szabályozási tervben szereplő jele és rendeltetése a következő:

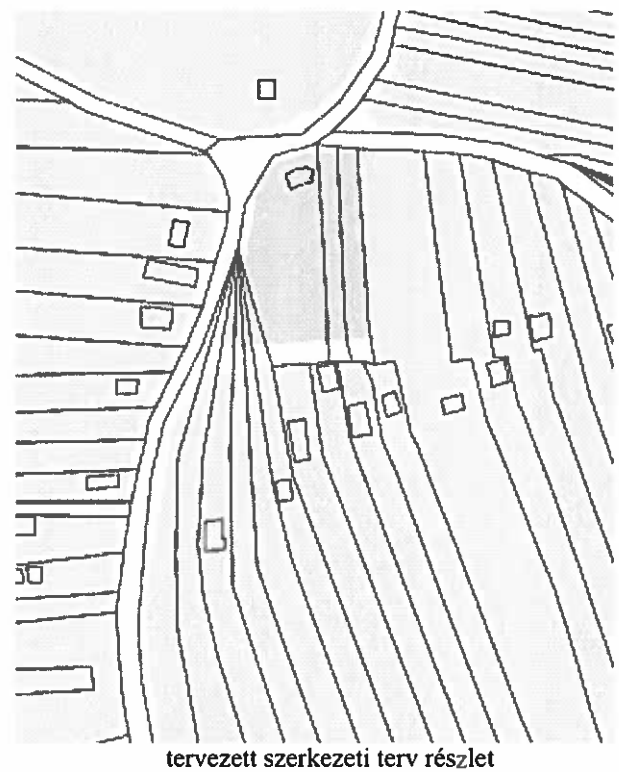
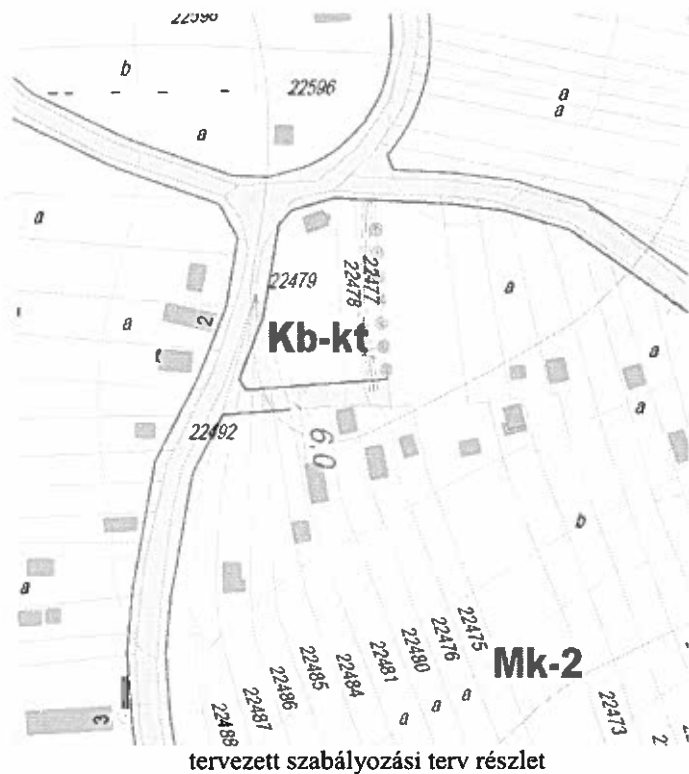
övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés és építményei
Kb-bá	bánya
Kb-kk	közösségi kert, és a kapcsolódó raktár és szociális építményei
Kb-kb	kavicsbánya roncsolt területeinek helyreállítására és extenzív-természetközeli fenntartására szolgáló építményei
Kb-sp Kb-sp-2	sportépítmény, valamint a hozzá kapcsolódó szociális, raktár, kereskedelmi, vendéglátó és szálláshely szolgáltató építményei
Kb-t	temető és kiszolgáló építményei
Kb-v	vadászattal kapcsolatos közösségi, vendéglátó, szállás jellegű és tároló építményei
Kb-kt	közösségi tér, kapcsolódó közösségi és szociális építmények

(2) A különleges 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 beépíthetőség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Kb-bá	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	3 %	nem korlátozott	nem korlátozott
Kb-kk	övezet területe	övezet területe	szabadon álló	1 %	Homlokzatmagasság: 4,0 m Épületmagasság: 4,0 m	80 %
Kb-kb	(3) bekezdés b) pontja szerint	kialakult	szabadon álló	telkenként legfeljebb 90 m ² hasznos alapterülettel	Homlokzatmagasság: 5,0 m Épületmagasság: 4,0 m	állandó vízzel nem borított terület 90 %
Kb-sp	övezet területe	2000 m ²	szabadon álló	5 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,5 m	a sportpályák területén túl 20 %
Kb-sp-2	övezet területe	kialakult	Szabadon álló	10 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság:	nem korlátozott

					7,5 m ⁽¹⁾	
Kb-t	övezet területe	kialakult	szabadon álló	2 %	nem korlátozott	nem korlátozott
Kb-v	övezet területe	kialakult	szabadon álló	10 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	70 %
Kb-kt	övezet területe	kialakult	szabadon álló	10%	Homlokzatmagasság: 4,0 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 4,0 m ⁽¹⁾	60%

(1) Műtárgyak és szakrális építmények magassága nem korlátozott.



4.3. Botfa, Öreghegy településrészen a 29225 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata a valós állapotok figyelembevételével

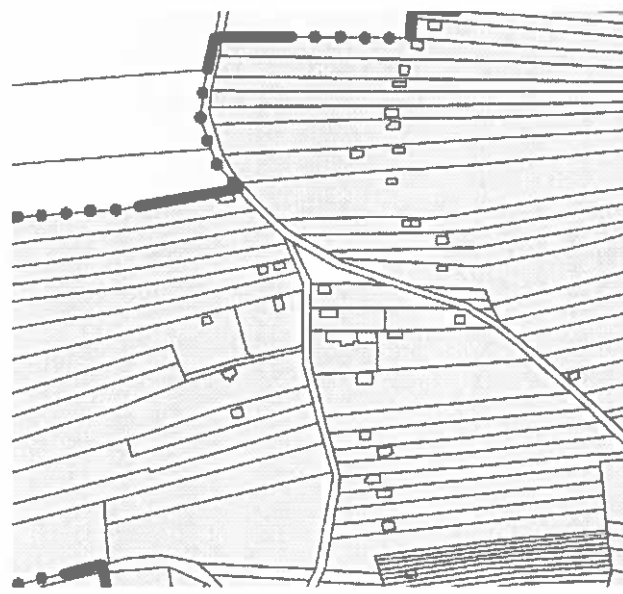
Lakossági kérelem érkezett az önkormányzathoz, melyben a 29225 hrsz-ú telekre vonatkozó útszabályozás felülvizsgálatát, valamint lehetőség szerint a valós állapotnak megfelelő szabályozás kialakítását kéri.

A módosítással érintett terület Botfa, Öreghegy településrészen található. A 29225 hrsz-ú telek a hatályos szabályozás alapján közlekedési és közmű-elhelyezési területfelhasználású. A 29226 hrsz-ú telek tulajdonosa a területének bővítése céljából megvásárolta a 29225 hrsz-ú telket, melyre mobilgarázst tervez elhelyezni.

A vételt követően szembesült azzal, hogy a településrendezési tervek a területet közlekedési területbe sorolják, így nem építhet rá, illetve nem vonhatja össze a másik tulajdonát képező 29226 hrsz-ú telekkel.



hatályos szabályozási terv részlet

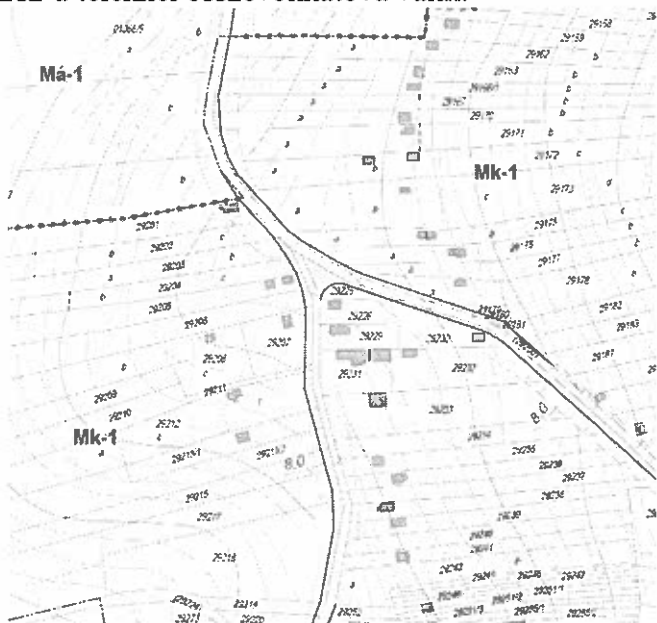


hatályos településszerkezeti terv részlet

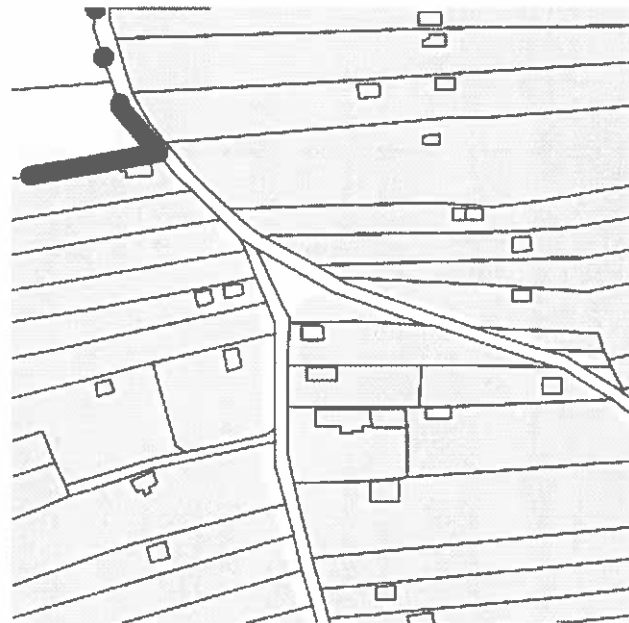
A helyszíni bejárás tapasztalatai, illetve a geodéziai felmérés adatai alapján a 29225 hrsz-ú ingatlan teljes területének igénybevétele az út számára nem szükséges még abban az esetben sem, ha az útburkolat szélesítése, illetve vízvezető árkok kialakítása igényként jelentkezik. Javaslatunk szerint a környező közlekedési elemeket úgy szükséges rendezni, hogy az egyes útszakaszok, illetve útcsatlakozások, csomópontok átlátható és biztonságos hálózatot alkossanak igazodva a kialakult épített környezethez.

Ennek értelmében azon területrészeket, melyek ténylegesen szükségesek a területen lévő közlekedési elemek (útszakaszok és kereszteződés) kialakításához, továbbra is javasolt közlekedési terület felhasználásban tartani. A telek fennmaradó részének egyéb övezetbe való átsorolása közlekedési érdekeket nem sért.

Fentiek alapján a tervezett módosítás során javasolt a 29225 hrsz-ú telek területfelhasználását megosztani. Azon területeket, melyek a közlekedési javaslat alapján ténylegesen szükségesek a területen lévő kereszteződés kialakításához, továbbra is javasolt közlekedési területfelhasználásba tartani. A telek fennmaradó részét javasolt az Mk-1 jelű kertés mezőgazdasági területhez sorolni, így e területrészt a 29226 hrsz-ú telekkel összevonhatóvá válik.



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet

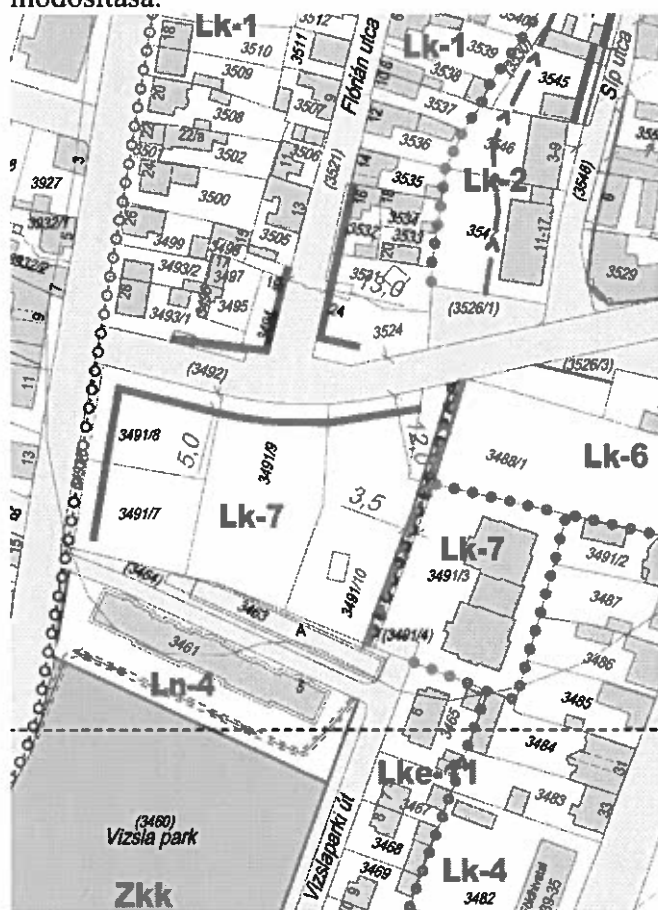
4.4. A Flórián utca dél-keleti oldalán a szabályozásmódosítás vizsgálata parkoló terület kialakíthatósága érdekében

A Főépítési Osztály és a Műszaki Osztály kezdeményezésére vizsgálni és módosítani szükséges a Kerámia utcától északra, a Síp és a Flórián utcák közötti tömb déli részére vonatkozó szabályozást parkoló kialakítása, illetve a terület fejlesztése céljából.

Vizsgálni és módosítani szükséges továbbá a Kerámia lakóegység fejlesztési területétől délre lévő 3460 hrsz-ú telek északnyugati részén - parkoló kialakítás céljából- a területre vonatkozó szabályozást.

A módosítással érintett terület a hatályos településrendezési tervek szerint kisvárosias lakóterület területfelhasználású, a szabályozási terv a Kerámia utcától délre Lk-7, attól északra Lk-1 és Lk-2 jelű övezeteket jelöl. A hatályos szabályozás szerint a 3516/1 hrsz-ú telek közlekedési területként jelölt. A Flórián utca és a Kerámia utca keresztesződésében a hatályos terv lakótelkeket jelöl, melyeken az épületek helye építési vonallal szabályozott.

A területen új, nagyméretű lakóépületek épülnek, melyek megnövekedett gépjármű elhelyezési igényeket fognak generálni. Ebből adódóan több parkolóhely és teresedés kialakítása érdekében javasolt a szabályozás módosítása.



hatályos szabályozási terv részlet

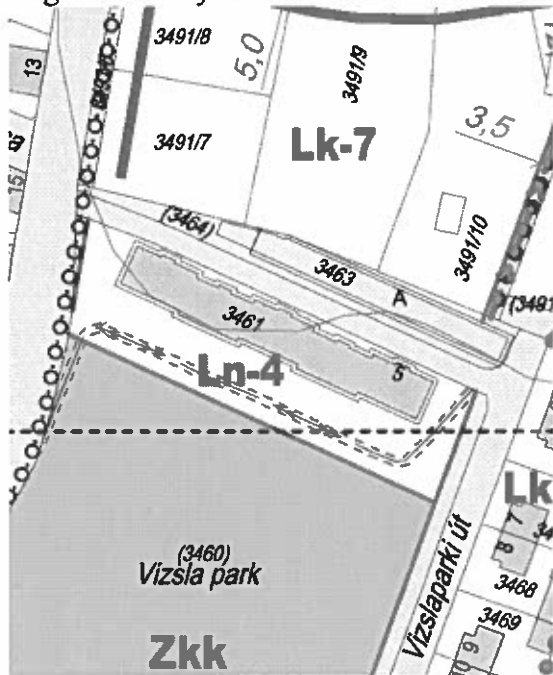


hatályos településszerkezeti terv részlet

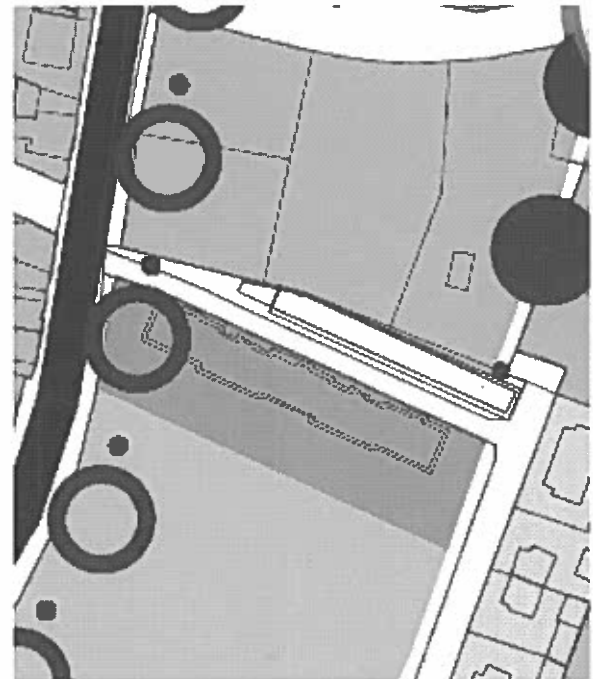
A Kerámia utca városi gyűjtőút, melynél fontos a kapcsolati funkció prioritása a szomszédos területek feltárása előtt. Ennek tükrében a 3524 hrsz-ú területen parkolók létesítéséhez a meglévő két blokkot (3526/1 hrsz) is be kell vonni, és egységes közúti kapcsolat kialakítása javasolt. A két telken összesen megközelítően 30-31 darab személygépkocsi várakozóhely alakítható ki.

4.5. Az Arany János utca mentén, a Vizsla parktól észak-keletre parkoló terület kialakítása érdekében a szabályozás felülvizsgálata

A Műszaki Osztály kezdeményezésére felül kell vizsgálni a Vizsla park északi részén kiszabályozott nagyvárosias lakóövezet területét, mivel a 3461 hrsz-ú úszótelektől nyugatra parkoló kialakítása tervezett. A módosítással érintett terület a 3460 hrsz-ú telekhez tartozik, melyből szabályozással kerül leválasztásra a nagyvárosias lakóterület övezete. Az övezet területén egy társasház épülete helyezkedik el úszótelken, mellette az Arany János utca felőli oldalon murvázott, parkolóként használt terület található. Ez utóbbi területre tervezett szilárd burkolatú parkoló kiépítése. A megvalósítani kívánt beruházás érdekében szükséges a szabályozás módosítása.

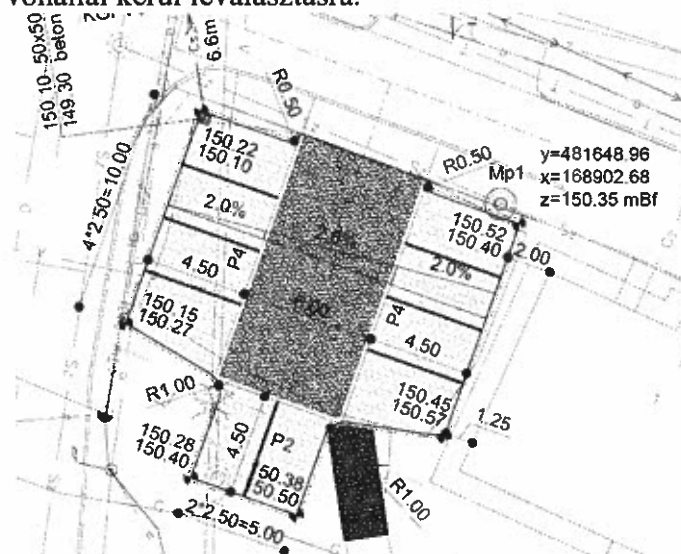


hatályos szabályozási terv részlet

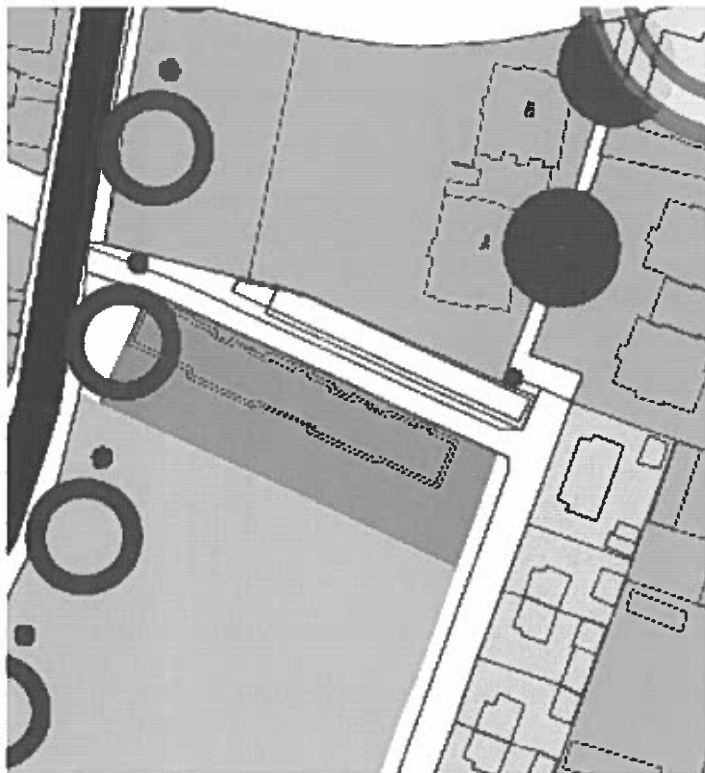


hatályos településszerkezeti terv részlet

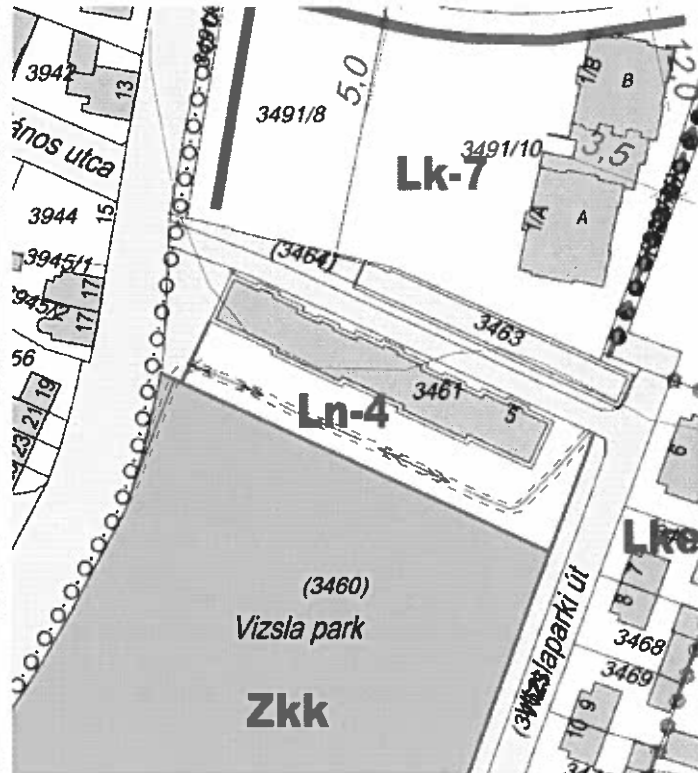
A szabályozás módosítása a parkoló elkészült tervei alapján történik. A parkoló tervek szerint szükséges területeket javasolt közúti közlekedési és közműterület övezetbe sorolni, mely terület a nagyvárosias lakóterülettől szabályozási vonallal kerül leválasztásra.



a tervezett parkoló helyszínrajza



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

4.6. Holdfény utca szabályozásának felülvizsgálata

A Műszaki Osztály kezdeményezésére vizsgálni és módosítani szükséges a Holdfény utca szabályozását annak érdekében, hogy az utcára fűződő, kertvárosias lakóövezetbe tartozó telkek gépjárművel megfelelően megközelíthetők legyenek.

A módosítással érintett terület egykori zártkerti részen, Kápolnahegy városrész területén helyezkedik el. A területen nagy szintkülönbség tapasztalható, mely erősen lejt a keleti irányba. A Holdfény utca a szintvonalakkal párhuzamosan alakult ki.

A terület Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület övezetbe tartozik.



A vizsgált területen a hatályos szabályozási terv a Hajnalcsillag utca bővítését nem, a Holdfény utca szélesítését viszont 7 méterben előírja. Utóbbi útszakasz mellett a keleti oldalon a telekrészek leválasztása két ingatlannál már megtörtént. A Holdfény utca szabályozása az északi végén a kanyarodások biztosítása céljából érinti továbbá a 25732 hrsz-ú telket is.

A Holdfény utca hatályos tervben lévő szabályozása megfelelő, további bővítés a 4 darab telek feltárása céljából indokolatlan. A helyszínen tapasztalt domborzati adottságok, és az épített környezet adta kedvezőtlen viszonyok a Hajnalcsillag utca és a Holdfény utca csatlakozásánál okoznak problémát — a meredek szakaszra való ráfordulás kapcsán az ív bővítése indokolt. A jelenlegi szabályozás ennek tükrében felülvizsgálatra, és a 25732 hrsz-ú ingatlan észak-keleti sarkát érintő szabályozási vonal $R = 8$ m sugarú ív kialakításához szükséges mértékben megnövelésre került.



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet

4.7. Páterdombon a Baross Gábor utcai garázssor bővítése érdekében a szabályozás felülvizsgálata

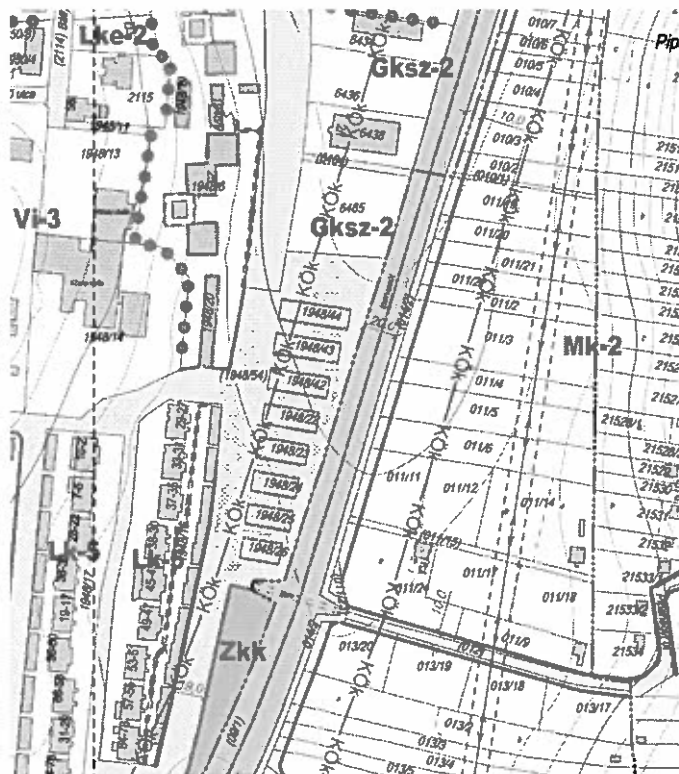
Lakossági kérelem alapján vizsgálni és módosítani szükséges Páterdomb városrészben a Baross utca mentén elhelyezkedő garázssorokra vonatkozó szabályozást annak érdekében, hogy a garázssorok bővítése északi irányban történő új garázssor építésével megvalósítható legyen.

A garázssor közlekedési és közműterület övezethez tartozik. A szabályozási terv alapján elmondható, hogy a terület érintett a vasút védőtávolságával, tőle északra kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek találhatóak, további környezetében lakóövezetek, illetve a Páterdombi Szakképző Iskola helyezkedik el intézményi területen. A környező területfelhasználások alapján következtetni lehet arra, hogy a területen a parkolási igények magasak.

A szabályozási terv a területen építési sávot nem jelöl, így a helyi építési szabályzat 34. § (4) bekezdése alapján a területen maximum 30 m² beépített területtel rendelkező földszintes épület helyezhető el.

34. §

(4) A közúti közlekedési és közmű övezetben építési sávval nem jelölt területen legfeljebb földszintes, 30 m² beépített területtel rendelkező épület alakítható ki. 30 m² beépített területnél nagyobb, vagy földszintesnél magasabb épület a szabályozási tervben e célra építési sávval jelölt területen valósítható meg.



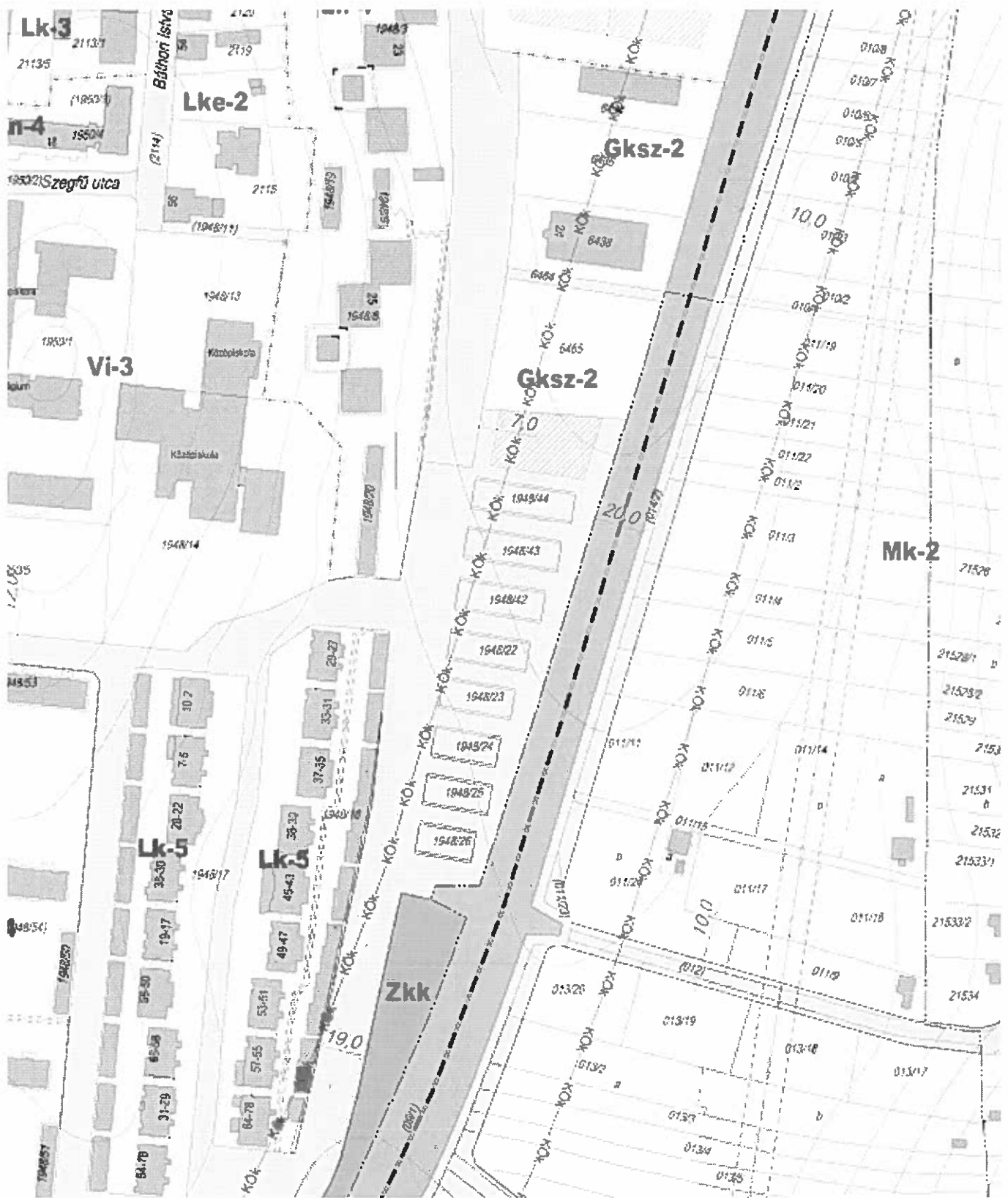
hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

A tervezett módosítás során javasolt az érintett területen az új garázsépület elhelyezhetősége érdekében építési sáv jelölése. Ezzel a meglévő garázssorokhoz illeszkedő méretű új garázssor elhelyezésének lehetősége válik biztosítottá, mely hozzájárul a környező területeken élők parkolási lehetőségeinek javításához.

Az építési hely kijelölése során figyelemmel kell lenni arra, hogy a területen közmű műtárgy elhelyezése is szükségessé válik, melynek helyét a területen biztosítani kell. Ennek megfelelően az építési helyet a Baross Gábor utca telekhatárától 7 méterrel vissza kell léptetni. Az építési helyet javasolt az északi telekhatárig húzni, hogy többféle lehetőség is rendelkezésre álljon a garázssorok elhelyezésére.



tervezett szabályozási terv részlet

5. Építési övezet szabályozásának módosítása

5. 1. A Zengő utca - Lankás utca – Hegybíró utca által határolt tömbben a beépítési mód szabályozásának felülvizsgálata

Az Építéshatósági Osztály észrevételei alapján szükséges felülvizsgálni a Zengő – Lankás – Hegybíró és a 25952/2 hrsz-ú utcák által határolt tömbben a beépítési módot a kialakult állapotok figyelembe vételével.

A módosítással érintett terület Gógánhegy városrész területén egykori zártkerti területből kialakult lakóterület. A tömb területe a hatályos szabályozás szerint Lke-5 jelű kertvárosias lakóterület. Az övezetre vonatkozóan a helyi építési szabályzat 26.§ (6) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

(6) Az „Lke-1”- „Lke-13” jelű kertvárosias lakóövezetek 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 legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-5	22 m, 1100 m ²	16 m ⁽¹⁾ , 700 m ² (¹⁾)	szabadon álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	2,5 m	50 %

⁽¹⁾A beépíthető legkisebb telekszélességnél szűkebb, vagy kisebb alapterületű telkek esetén legfeljebb 1 db, nem emberi tartózkodásra szolgáló tároló építmény helyezhető el, melynek mérete nem haladja meg a nettó 50 m³ térfogatot és 3,0 m gerincmagasságot.

⁽²⁾ A 24931/1-2 hrsz-ú kiszolgáló úthoz északi oldalon közvetlenül csatlakozó telek abban az esetben is beépíthető, ha a területe a kötelező útsabályozás végrehajtása következtében 700 m² alá csökken.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

A fentiek alapján látható, hogy az érintett tömbre vonatkozóan a beépítési mód egységesen szabadon állóként lett meghatározva. A terület jelenlegi beépítését vizsgálva azonban elmondható, hogy a tömb déli részén a legtöbb meglévő beépítés az oldalhatáron álló beépítési módhoz igazodik. A tömb északi részén elhelyezkedő teleksoron néhány beépített telek szabadon álló beépítési módú, így a kérdéses tömb esetében a valós állapotoknak nem megfelelő az egységesen szabadon állóként meghatározott beépítési mód, annak megosztása szükséges.

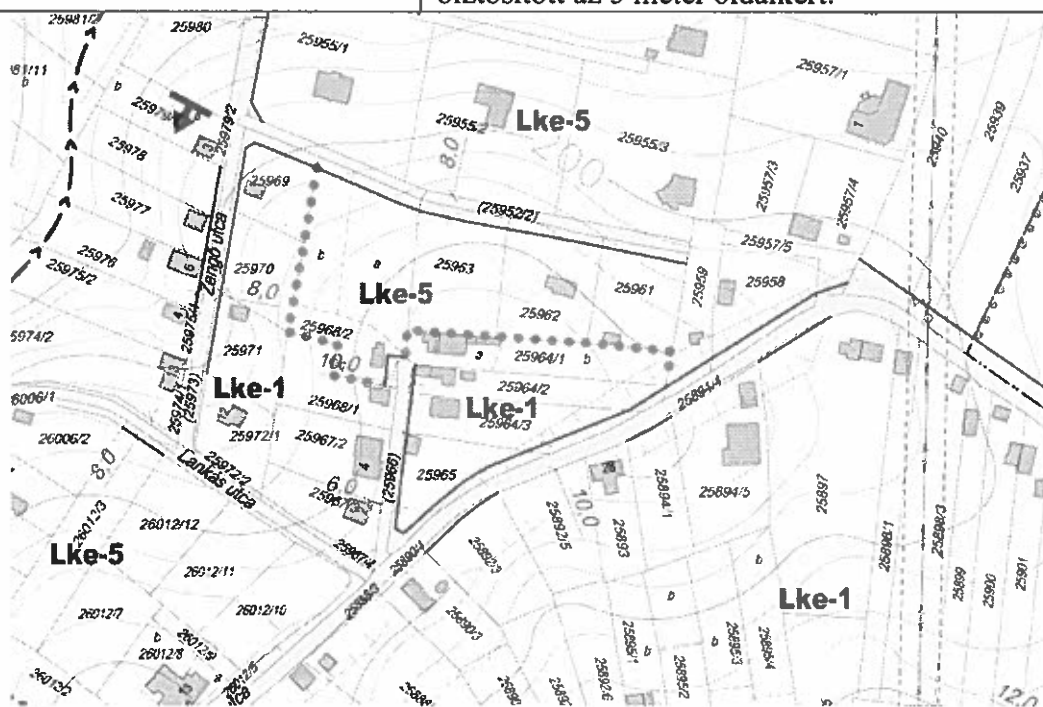
A módosítás során javasolt a tömb meglévő beépítések figyelembe vételével történő szabályozása. Ennek megfelelően a terület északi részén szabadon álló, míg a déli részén oldalhatáron álló beépítési mód

meghatározása javasolt. A tömb északi részén a továbbiakban is megfelelő az Lke-5 jelű kertvárosias övezet, mely szabadon álló beépítési módú. A tömb déli részét javasolt az Lke-1 jelű övezetbe sorolni, mely övezetre vonatkozóan az alábbi normatív előírások vonatkoznak:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-1	20 m, 1100 m ²	14m ⁽¹⁾ , 700 m ² (¹⁾)	oldalhatáron álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m	50 %

Az Lke-1 és az Lke-5 övezetek normatív előírásait összehasonlítva láthatjuk, hogy a terület szabályozása az alábbi pontokban változik:

– a kialakítható legkisebb telekszélesség 22 méterről 20 méterre csökken	A terület meglévő telekstruktúrája beállt, indokolatlan enyhítés ezzel nem jelentkezik a szabályozásban.
– a beépíthető legkisebb telekszélesség 16 méterről 14 méterre csökken	A területen elhelyezkedő telkek telekszélessége minden esetben eléri a 14 méter szélességet, így mindegyik beépíthetőnek tekinthető. A korábbi szabályozás alapján a 16 méterben meghatározott beépíthető legkisebb telekszélesség a 25968/1 és a 25967/1 hrsz-ú telkek esetében korlátozást jelentett.
– a beépítési mód szabadon állóról oldalhatáron állóra módosul	A telkek meglévő beépítése minden esetben megfelel az oldalhatáron állónak, szabadon állónak kevésbé, így a módosítás a meglévő állapotokhoz igazodik.
– az oldalkert legkisebb mértéke 2,5 méterről 5 méterre növekszik	Az oldalkert mértékének növekedése korlátozást jelent, azonban a meglévő beépítéseknél minden esetben biztosított az 5 méter oldalkert.



tervezett szabályozási terv részlet

5.2. Füzike utca keleti oldalán a szabályozás felülvizsgálata

Az Építéshatósági Osztály kezdeményezése alapján meg kell vizsgálni Kaszaháza városrészben a Füzike utca keleti oldalán az eltérő beépítési móddal rendelkező övezetek közti határ módosításának lehetőségét. Vizsgálni szükséges továbbá az övezet északi részén a beépítetlen területre kötelező építési vonallal történő szabályozásának szükségességét.

Az utca menti területek a településszerkezeti terv alapján kertvárosias lakóterület területfelhasználásúak. Az utca keleti oldalának északi részén a szabályozási terv Lke-6 jelű, a déli részén Lke-2 jelű övezetet jelöl. Az övezetekre vonatkozóan az alábbi normatív előírások kerültek meghatározásra a város helyi építési szabályzatában:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-2	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	400 m ² telekterületig 40 %, 400-720 m ² telekterületre vetítetten 17,5 %; 720 m ² -nél nagyobb telek esetén 30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m, 14 méternél szűkebb telkek esetén 4 m	50 %
Lke-5	22 m, 1100 m ²	16 m ⁽¹⁾ , 700 m ² ⁽¹⁾	szabadon álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	2,5 m	50 %



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

A 6238/2 és a 6262/3 hrsz-ú telkek között húzódó telekhatár módosítására telekalakítási vázrajz készült. A vázrajz és a telekalakítási engedély alapján a telekhatár kialakult, ezzel az övezethatár délebbre helyezése szükséges.

A tömb északabbra eső részén a 6238/7 és a 6238/6 hrsz-ú telkeken a hatályos szabályozás kötelező építési vonalat jelöl. A hatályos szabályozási terv, illetve a helyszíni bejárás tapasztalatai is mutatják, hogy a terület erősen lejt a délkeleti irányba. Ez a terület beépítését a jelölt kötelező beépítési vonallal jelentősen korlátozza.

A módosítás során javasolt a 6238/2 és a 6262/3 hrsz-ú telek között húzódó övezethatárt a kialakult telekalakulatoknak megfelelően módosítani annak érdekében, hogy az a valós állapottal szinkronba kerüljön.

A 6238/7 és a 6238/6 hrsz-ú telkek területén jelölt kötelező építési vonal törlése javasolt, mivel az a terepviszonyokkal együtt túl nagy korlátozást jelent a telek beépítésére. Elmondható továbbá, hogy az utcában nincs olyan kialakult térfal, amelyhez való igazodást építési vonallal szabályozni szükséges lenne.

A 6238/5 hrsz-ú telek nyugati előkertjében terepszint alatti építményként kialakított garázs található, melyet a térkép épületként tüntet fel. A Füzike utca mentén a gyalogút szakasz keleti oldalán kötelező építési vonal törlésre kerül. A Füzike utca alsó és felső szakasza között jelentős szintkülönbség van, mely területet lépcsősor köt össze. A jelentős szintkülönbség miatt a lépcsősor keleti oldalán rendezett térfal nem alakítható ki.

A jelenlegi szabályozás a 6238/7 és /6 hrsz-ú telkek telekhatár-rendezésével számolt, mely a tulajdonviszonyok miatt nem jött és nem jöhet létre. A rendezett térfalat a tömb északi felén a Kakukkfű utca felől lehet kialakítani, melyhez szükséges kötelező építési vonalat a terv jelöli.



tervezett szabályozási terv részlet

5.3. Egerszeghegyi út 25220 hrsz-ú ingatlanon a szabályozás felülvizsgálata

A módosítással érintett terület Egerszeghegy városrész területén található az Egerszeghegyi út mentén. Lakossági kérelem alapján felül kell vizsgálni a 25220 hrsz-ú telken jelölt kötelező építési vonal szükségességét a kedvezőbb beépítési lehetőségek elérése érdekében.



Az érintett 25220 hrsz-ú telek a hatályos szabályozás szerint Lf jelű falusias lakóterület.

A 25220 hrsz-ú telek beépíthetőségét korlátozza a felette keresztül haladó középvezetékű elektromos vezeték. A vezeték, illetve védőtávolsága a szabályozási terveken is jelölésre került, mely a telek építési helyének nagy részét lefedi, a telek beépítési lehetőségeit jelentősen korlátozza. A telek építési helyét tovább csökkenti a hatályos szabályozási terven jelölt kötelező építési vonal, mely a telek utcafront felőli határától 8,5 méterre került meghatározásra. Az építési vonal a területtől délre elhelyezkedő telken álló épülethez való illeszkedést célozta meg térfal kialakítása érdekében.

Az utcaképet tekintve elmondható, hogy jelenleg nem egységes. Bár az épületek az utcaszakaszk keleti oldalán nagyrészt egy vonalban helyezkednek el az érintett telektől délre, a különböző tetőkialakítások miatt nem mutatnak egységes képet. Az utca nyugati oldalán kialakult egységes térfalról nem beszélhetünk.

A módosítás során javasolt a területet érintő építési vonal törlése. A telek beépítési lehetőségeit az építési vonal jelentősen korlátozza, továbbá elmondható, hogy az utcában nem alakult ki olyan határozottan a térfal, hogy azt szabályozással rögzíteni kelljen.

A 23497/8 hrsz-ú telek a hatályos szabályozás szerint Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület, mely övezetben a város helyi építési szabályzatának 26.§ (2) bekezdése szerint telkenként 2 lakás helyezhető el.

Kertvárosias lakóövezet

26. §

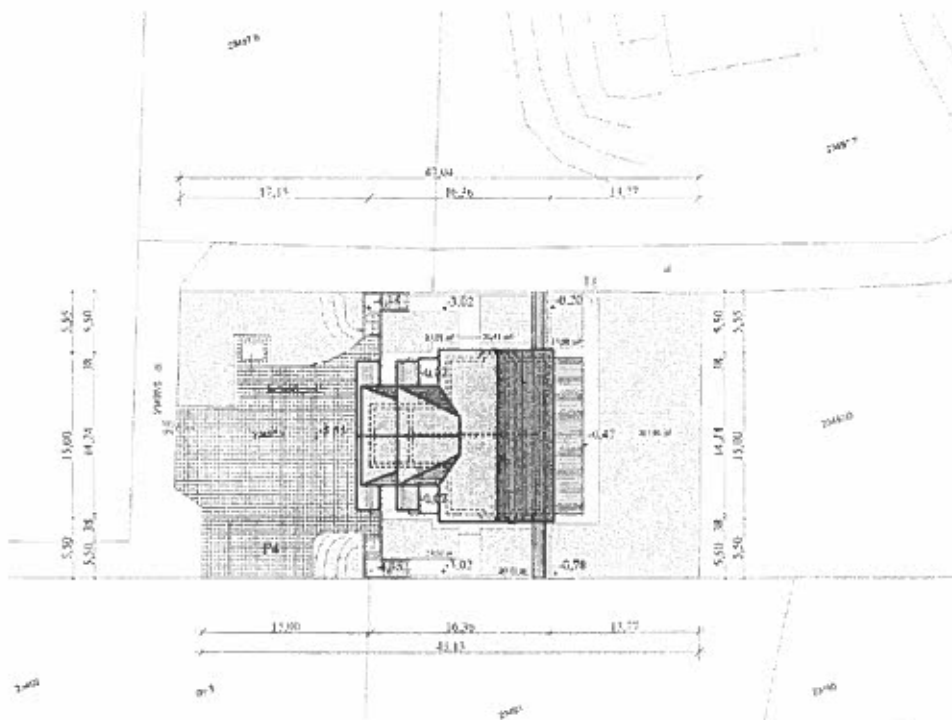
(2) A kertvárosias lakóterületek „Lke-1”- „Lke-13” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetekben az épületek a következő rendeltetést tartalmazhatják:

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés				
	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-	szállás jellegű-
Lke-1	telkenként legfeljebb 2 lakás	igen			

A kérelmező négylakásos társasház építését tervezi, erre volt korábban építési engedélye. A négylakásos társasház elhelyezése a jelenlegi övezeti előírások alapján nem lehetséges.

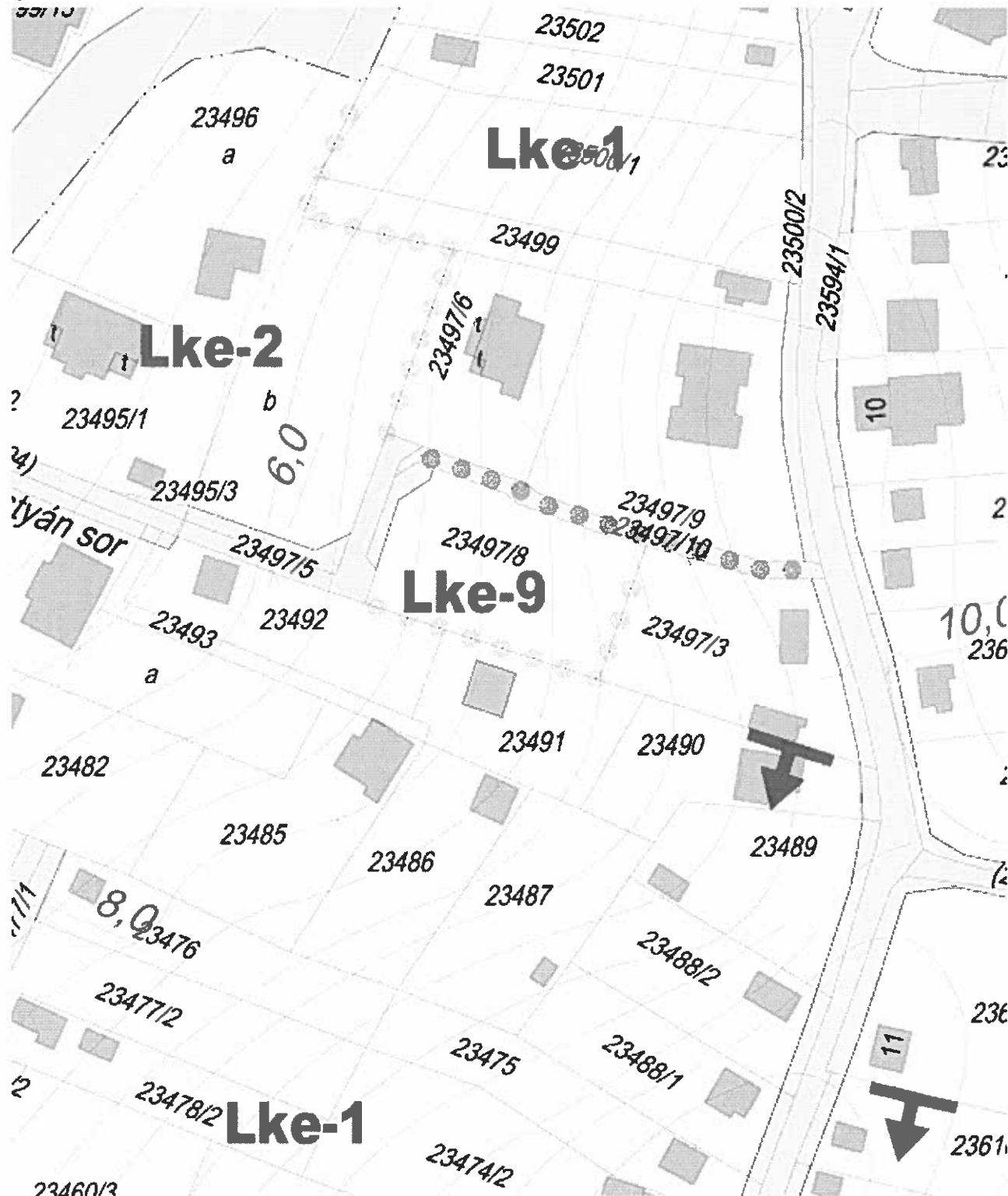
Az kertvárosias övezetek közül telkenként 4 lakás elhelyezését az Lke-4 és az Lke-9 jelű övezet engedélyez, melyek közül az Lke-9 jelű határoz meg a beruházáshoz megfelelő épületmagasságot. Ezen övezetre vonatkozó normatív szabályok a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-9	24 m, 1500 m ²	22 m, 1200 m ²	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	3,5 m	60 %



tervezett beépítés helyszínrajza

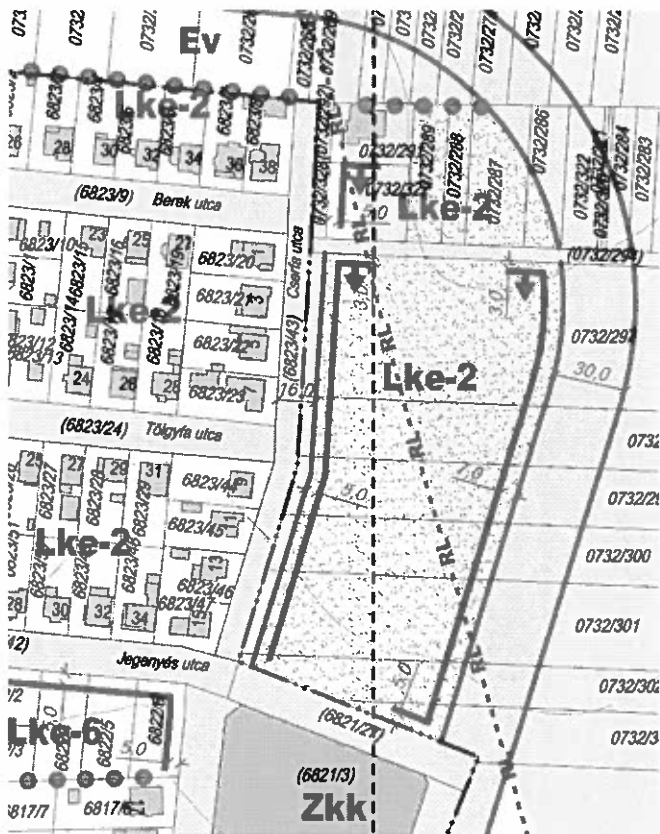
A módosítás során javasolt a területet a Lke-9 jelű kertvárosias lakóterülethez sorolni, mellyel lehetővé válik a megkezdett beruházás befejezése. Az önkormányzatnak nem célja, illetve városépítészeti szempontból sem támogatható a területen további nagyméretű társasház megjelenése, ezért az építési övezetet csak egy telekre határozza meg, arra, amely korábban építési engedéllyel rendelkezett a társasház megépítésére. Ezzel a megkezdett beruházás befejezhetővé válik, azonban új hasonló épület nem kerülhet elhelyezésre a területen.



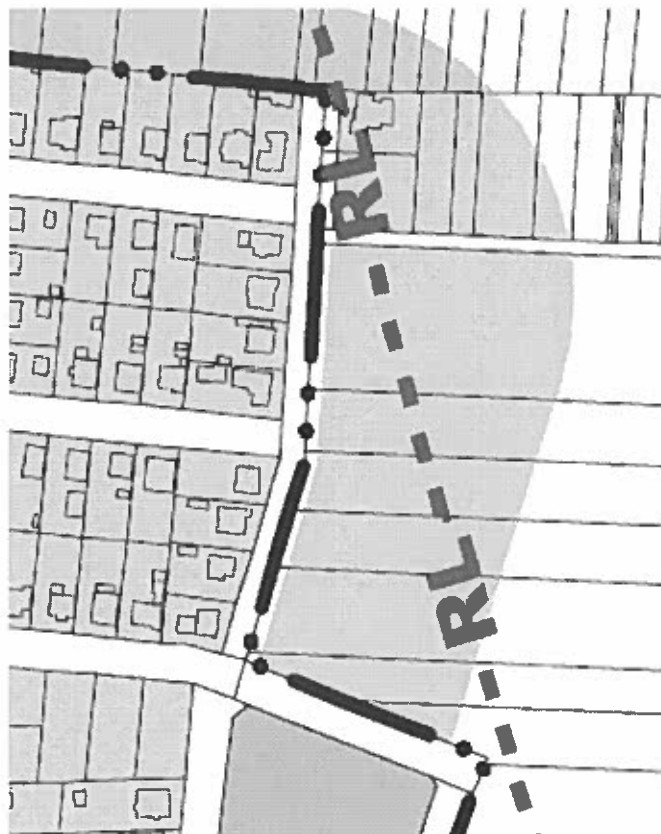
tervezett szabályozási terv részlet

5.5. Andrásida, Cserfa utca 6823/55 (volt 0732/334) hrsz-ú ingatlant érintő szabályozás felülvizsgálata

Magánszemély által beadott kérelem alapján felül kell vizsgálni Andrásida városrész területén a Cserfa utca keleti oldalán elhelyezkedő 6823/55 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozást annak érdekében, hogy a telek kedvezőbb feltételek mellett épülhessen be.



hatályos szabályozási terv részlet



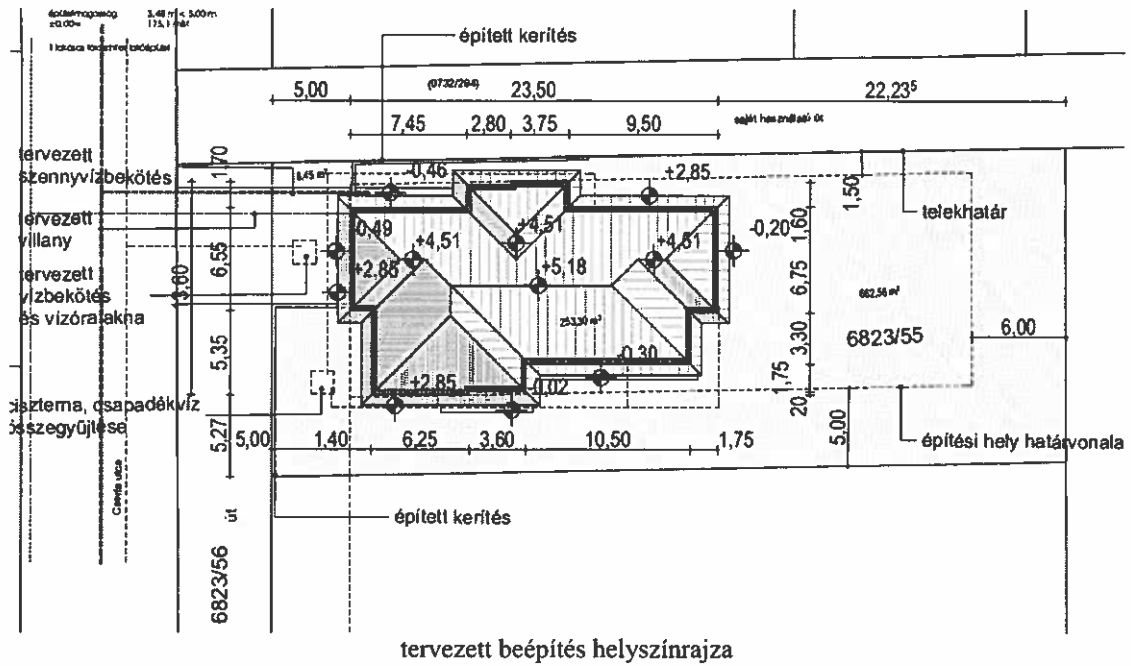
hatályos településszerkezeti terv részlet

A területen a hatályos terv alaptérképéhez képest telekalakítás történt, mely során a 0732/334 hrsz-ú telek felosztásra került. A telekfelosztás eredményeként három építési telek jött létre a Cserfa utcai utcafronton.

A terület a hatályos szabályozás szerint Lke-2 jelű kertvárosias lakóterület.

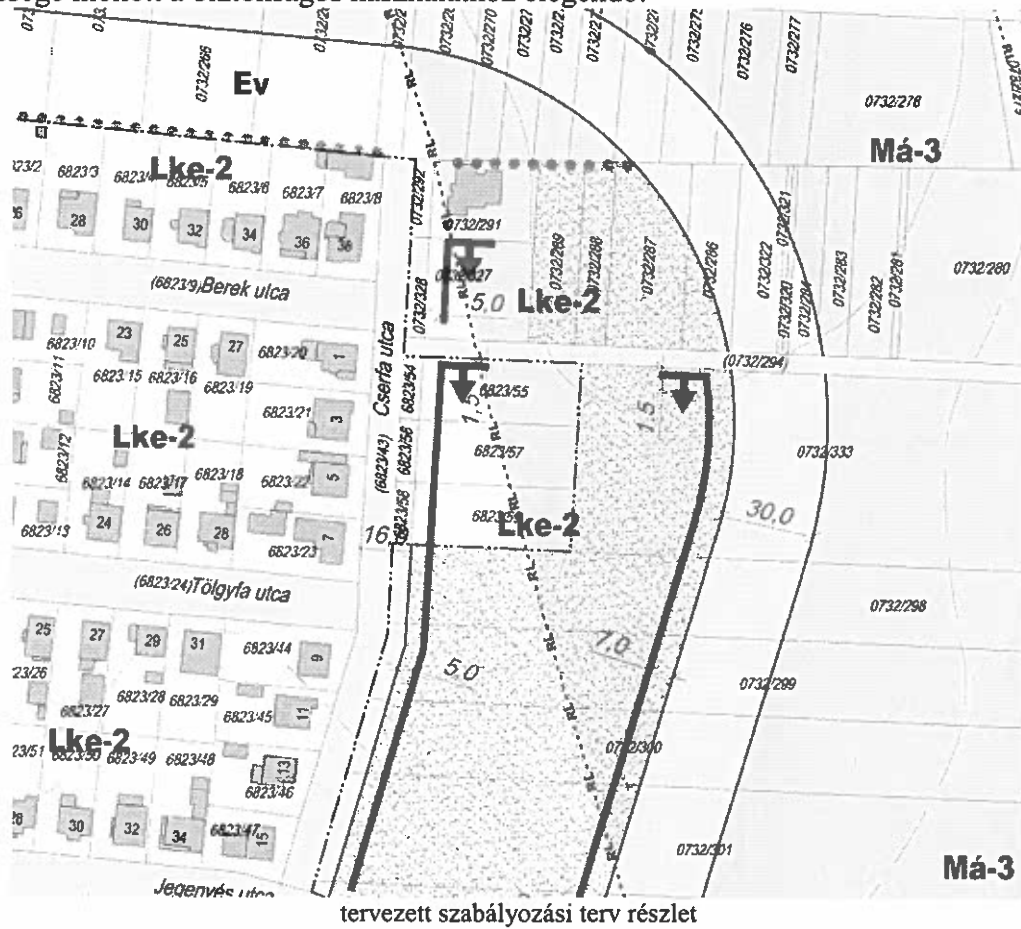
A hatályos településrendezési tervekben a Cserfa utca szélesítése előírásztott, melynek szélessége 16 méterben került meghatározásra. A Cserfa utca keleti oldalán kötelező beépítési vonal került jelölésre az útszakasz szélesítésének szabályozási vonalától számított 5 méterre. A 6823/55 hrsz-ú saroktelek északi részén jelölt előkert kötelezően 3 méterben meghatározott. A telekosztás után kialakult telek esetében ez a kötelező építési vonal aránytalanul csökkenti a 20 méter széles telek építési helyét, illetve rontja a telek használhatóságát, mivel az értékes déli udvarból von el területet.

A telek beépítésére tervek készültek, mely alapján látható a tulajdonos szándékában álló beépítés.



A módosítás során javasolt a 6823/55 hrsz-ú telken jelölt kötelező építési vonallal jelölt előkert 3 méterről 1,5 méterre történő csökkentése annak érdekében, hogy a kedvezőbb beépítési feltételek mellett a telek használata is kedvezőbb lehessen.

A telek északi részén elhagyandó 1,5 méter előkert a területől északra elhelyezkedő mezőgazdasági út 6 méteres szélessége mellett a biztonságos használathoz elegendő.



5.6. Gálafejen az Aranyeső utcától dél-nyugatra lévő tömb szabályozásának felülvizsgálata a kialakult telekszélességekre való tekintettel

Magánszemélyek által beadott kérelem alapján vizsgálni szükséges Gálafej településrészen a Ligetszépe utca északi részén elhelyezkedő 22736/3-6 hrsz-ú telkeket tartalmazó tömbre vonatkozó szabályozást. A kérelmet benyújtók számára problémát jelent, hogy bár területüket lakóterületté minősítették át, az övezet előírásaiban meghatározott 14 méteres telekszélesség miatt nem lehetséges az ingatlanjaik beépítése. Kérelmezik a településrendezési eszközök felülvizsgálatát, lehetőség szerint annak módosítását.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

A terület egykor zártkerti településrész volt, mely kertvárosias lakóterületté került átsorolásra. A hatályos településrendezési terv a területet Lke-1 jelű kertvárosias lakóterületként szabályozza.

A hatályos településrendezési terv alapján látható, hogy a területet több közművezeték is érinti. A telkek észak-nyugati végében gáz és olajvezeték található, melynek védőtávolsága lefedi a telkek északnyugati harmadát. A tömb területe csak a déli oldalon épült be, az Aranyeső utca mentén beépítetlen.

A kérelemben szereplő telkek a beépíthető legkisebb telekszélességet bár kis eltéréssel, de nem érik el. Ennek oka valószínűleg hibás telekfelosztásból adódik, mivel a különbségek fél méteren belüliek.

A tervezett módosítás során javasolt az utcát új övezetbe sorolni, mivel más területeken nem szándék csökkenteni a beépíthető legkisebb telekszélesség mértékét. Az új övezetet ott javasolt bevezetni, ahol már kialakult beépítés található, tehát az Aranyeső utca mentén a jelenlegi szabályozás fenntartása javasolt. E területeken telekalakítással szükséges megfelelő méretű lakótelkeket létrehozni.

Az új övezet az Lke-14 jelű kertvárosias lakóövezet lesz, melyre a következő elírások meghatározása javasolt:

Kertvárosias lakóövezet

26. §

(1) A kertvárosias lakóövezet laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterületek „Lke-1”- „Lke-14” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetekben az épületek a következő rendeltetést tartalmazhatják:

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés				
	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-	szállás jellegű-
Lke-1	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-2	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-3	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-4	telkenként legfeljebb 4 lakás				
Lke-5	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-6	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-7	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-8	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-9	telkenként legfeljebb 4 lakás				
Lke-10	telkenként legfeljebb 6 lakás				
Lke-11	telkenként legfeljebb 1 lakás				
Lke-12	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-13	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-14	telkenként legfeljebb 2 lakás				

igen

Az övezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(3) A kertvárosias lakóövezetekben az előkert területén elhelyezhető az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl

a) gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.

b) terepszint alatti építmény.

(4) A kertvárosias lakóövezetekben az elő és oldalkert területén a (3) bekezdésben foglaltak és hulladékártoló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

(5) Az övezet területén 2016. 08. 05.-én jogszerűen működő nem zavaró hatású gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető.

(6) Az „Lke-1”- „Lke-14” jelű kertvárosias lakóövezetek 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 legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-1	20 m, 1100 m ²	14m ⁽¹⁾ , 700 m ² (1,2)	oldalhatáron álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m	50 %
Lke-2	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	400 m ² telekterületig 40 %, 400-720 m ² telekterületre vetítetten 17,5 %; 720 m ² -nél nagyobb telek esetén 30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m, 14 méternél szűkebb telkek esetén 4 m	50 %
Lke-3	20 m, 720 m ²	20 m, 720 m ²	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m	50 %
Lke-4	24 m, 1500 m ²	20 m, 1200 m ²	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	2,5 m	60 %
Lke-5	22 m, 1100 m ²	16 m ⁽¹⁾ , 700 m ² (1)	szabadon álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	2,5 m	50 %
Lke-6	22 m, 720 m ²	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	2,5 m	50 %
Lke-7	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	5 m, 14 méternél szűkebb telkek esetén 4 m	50 %
Lke-8	22 m, 720 m ²	20 m, 720 m ²	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	3,25 m	50 %
Lke-9	24 m, 1500 m ²	22 m, 1200 m ²	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	3,5 m	60 %
Lke-10	22 m, 1100 m ²	18 m, 800 m ²	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	3,5 m	50 %

Lke-11	20 m, 720 m ²	kialakult,	ikres	400 m ² telekterületig 40 %, 400-720 m ² telekterületre vetítetten 17,5 %; 720 m ² -nél nagyobb telek esetén 30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	3,5 m	50 %
Lke-12	24 m, 1500 m ²	20 m, 1100 m ²	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	6,5 m	50 %
Lke-13	14 m, 600 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m, 14 méternél szűkebb telkek esetén 4 m	50 %
Lke-14	20 m, 1100 m ²	kialakult, 700 m ²	oldalhatáron álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m	50 %

⁽¹⁾A beépíthető legkisebb telekszélességnél szűkebb, vagy kisebb alapterületű telkek esetén legfeljebb 1 db, nem emberi tartózkodásra szolgáló tároló építmény helyezhető el, melynek mérete nem haladja meg a nettó 50 m³ térfogatot és 3,0 m gerincmagasságot.

⁽²⁾A 24931/1-2 hrsz-ú kiszolgáló úthoz északi oldalon közvetlenül csatlakozó telek abban az esetben is beépíthető, ha a területe a kötelező útszabályozás végrehajtása következtében 700 m² alá csökken.

(7) A kertvárosias lakóövezetekben oldalhatáros beépítési mód esetén a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha a meglévő oldalkert

a) 5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság esetén 4 méternél,

b) 6,5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság esetén 5 méternél nem kisebb.

(8) A kertvárosias lakóövezetekben a másodlagos rendeltetésű épület megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.

(9) „Lke-11” jelű övezetben meglévő ikres beépítésű épület tömegének, utcafronti megjelenésének változása esetén csak akkor bővíthető vagy alakítható át, ha az ikres beépítés párját képező szomszédos épület átalakítása építészetiileg összehangoltan történik.

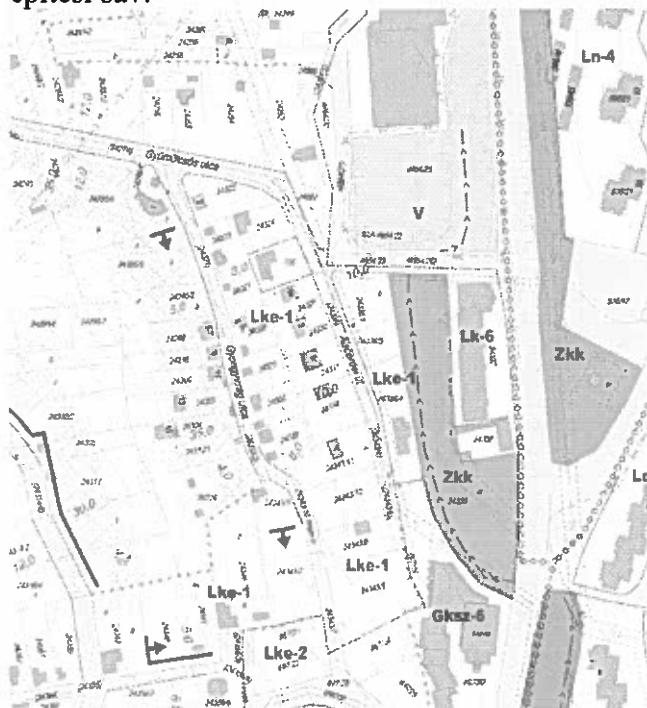
(10)



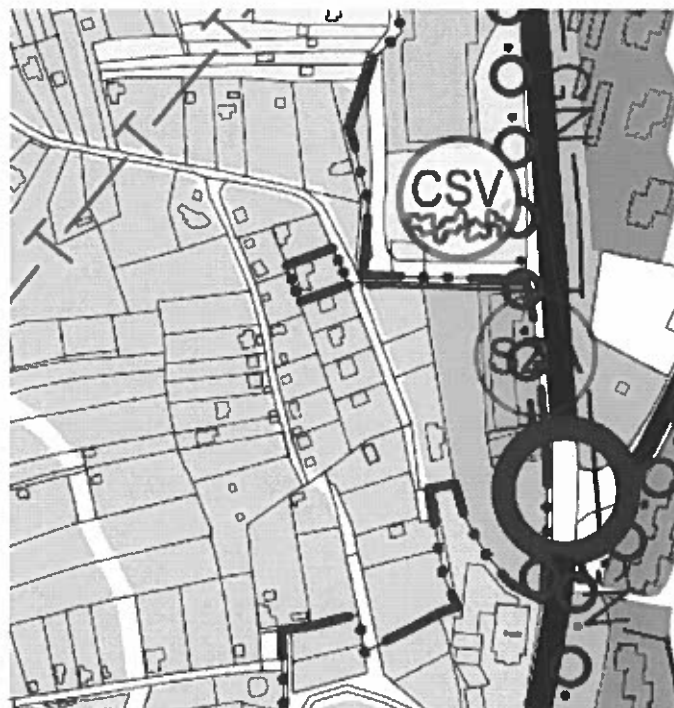
tervezett szabályozási terv részlet

5.7. A Gyöngyvirág utca nyugati oldalán a szabályozás felülvizsgálata

Az önkormányzathoz beérkezett lakossági megkeresés alapján vizsgálni szükséges a Gyöngyvirág utca nyugati oldalán jelölt építési sáv módosításának lehetőségeit. A kérelmező a tulajdonában álló 24319 hrsz-ú telken lévő épületét kívánja bővíteni, ennek azonban gátat szab a Gyöngyvirág utca nyugati oldalán jelölt építési sáv.



hatályos szabályozási terv részlet

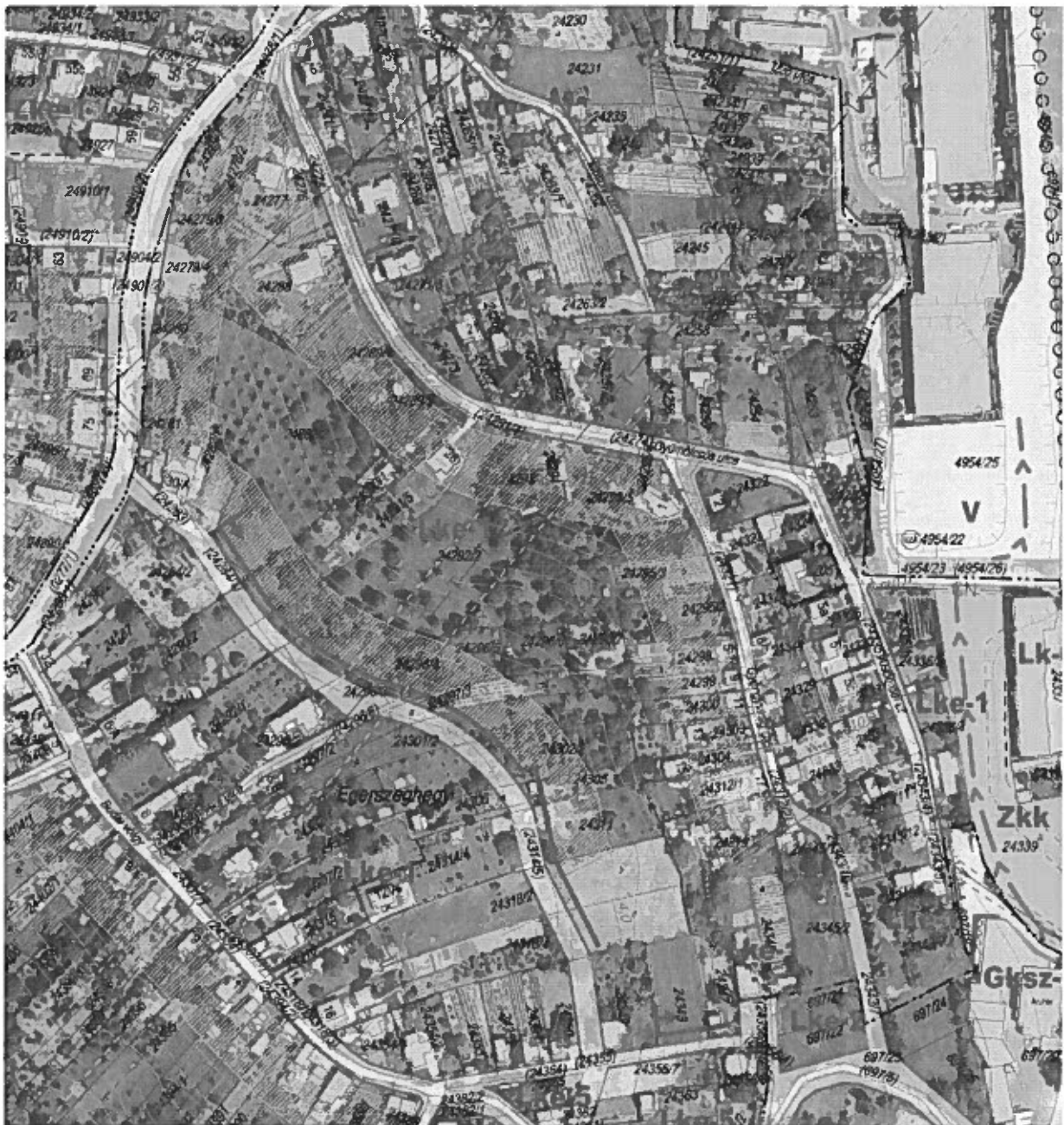


hatályos településszerkezeti terv részlet

A módosítással érintett terület a hatályos szabályozás alapján Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület. A szabályozási terv a területre építési sávot határoz meg. Az érintett telek meglévő beépítésének egy része jelenleg is az építési sávon kívül helyezkedik el, ez látható a jobb oldali ábrán, melyen a szabályozási elemek kerültek összevetésre a meglévő állapottal.



A lenti ábrán látható, hogy azon a részen, ahol szélesebb a tömb, a tömbbelső beépítetlen. A tömb déli részén, ahol az érintett telek is elhelyezkedik, több esetben található az építési sávon kívüli beépítés.



az építési sáv és a meglévő beépítések viszonya

A teljes tömb területét vizsgálva elmondható, hogy az építési sávot azokon a területeken indokolt csak fenntartani, ahol a tömb kiszélesedik és jelenleg is beépítetlen tágas tömbbelsővel rendelkezik. Mindennek megfelelően övezethatárt javasolt jelölni és azokról a területekről, ahol a tömb beszűkül, törölni az építési sáv okozta korlátozást.

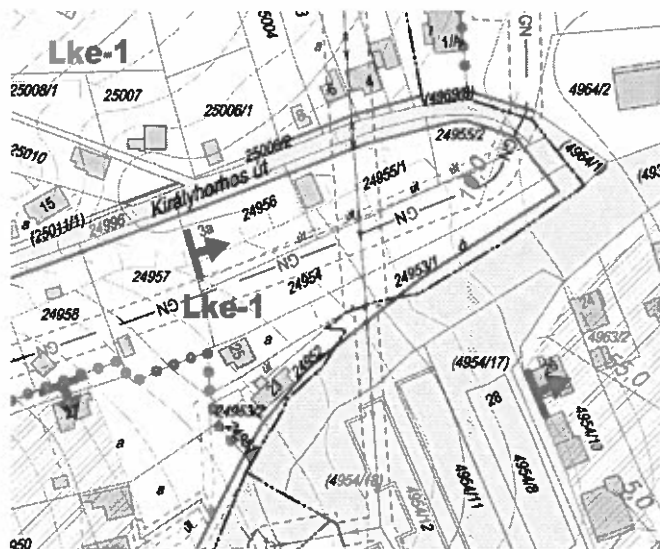


tervezett szabályozási terv részlet

5.8. Bicsali városrészben a 24954 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata

Lakossági kérelem alapján felül kell vizsgálni a 24954 hrsz-ú telekre vonatkozó szabályozást. A vizsgálat során ki kell térni a telket érintő gázvezeték és védőtávolságának korlátozó hatásaira, valamint a gázvezeték helyének pontosítására.

A módosítással érintett terület Bicsali városrészben található, a Bicsali út és Királyhorhos utca kereszteződésénél. Az érintett telek kertvárosias lakóterület területfelhasználású a hatályos településszerkezeti terv alapján, melyet a szabályozási terv az Lke-1 jelű övezetbe sorol.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

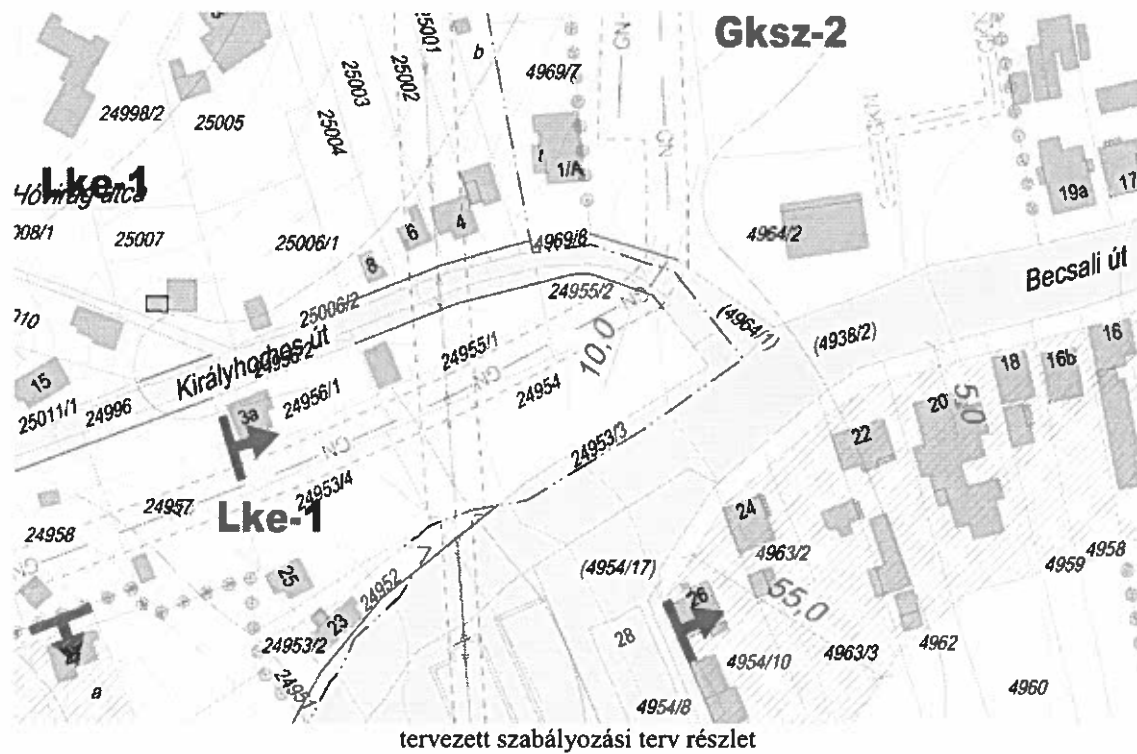
Az ingatlan lakóövezeti hasznosítását a rajta keresztül haladó nagynyomású gázvezeték korlátozza. A vezeték, illetve annak 5-5 méteres védőtávolsága a telek nagy részét lefedi, ezzel ellehetetlenítve a telek beépítését. A telket észak-déli irányba keresztülszeli egy középvezettségű villamos vezeték is, mely a telek beépíthetőségét tovább korlátozza. A telek keleti részét útszabályozás érinti, mely 10 méter szélességűre növeli a Királyhorhos utcát.

A tulajdonos által benyújtott kérelemben az szerepel, hogy az EON adatszolgáltatása alapján a telkén jelölt gázvezeték nem ott halad, ahol azt a településrendezési terv jelöli, emiatt javasolt az adott szakaszon a gázvezetékek jelölésének felülvizsgálata.

A szabályozási terven szereplő gázvezeték helyét és védőtávolságát javasolt módosítani, és azt a településrendezési terveken a valóságnak megfelelő helyen jelölni. Az érintett területen felmerült problémához kapcsolódóan javasolt felülvizsgálni és módosítani a város egész területére kiterjedően a gázvezetéseket és azok védőtávolságát. A felülvizsgálat alapját az E.ON által a városnak szolgáltatott adatbázis adja.



tervezett településszerkezeti terv részlet



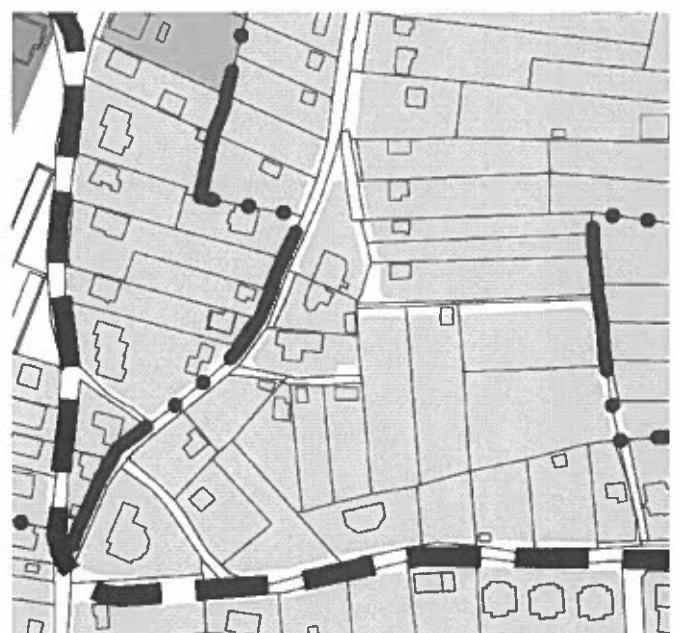
5.9. Jánkahegy 23568/1 hrsz-ú ingatlan érintő útszabályozás és az övezeti előírások felülvizsgálata

Lakossági kérelem alapján felül kell vizsgálni Jánkahegy városrészben a Kikelet utcától északra fekvő tömbben a 23561/7, 23561/3, 23562, 23563, 23564 hrsz-ú telkeket érintő útszabályozás mértékét, valamint a 23568/1 hrsz-ú ingatlan domborzati adottságaira és telekalakulatára tekintettel a telekre meghatározott építési helyet és a vonatkozó övezeti előírásokat, elsősorban az előkert és a kialakítható legkisebb zöldfelület vonatkozásában.

A 23561/5 hrsz-ú út területére engedély nélkül felépített garázs a 23568/1 hrsz-ú telek használatát jelentős mértékben korlátozza, mert a valóságban a tényleges út e lakótelek területén alakult ki.



hatályos szabályozási terv részlet



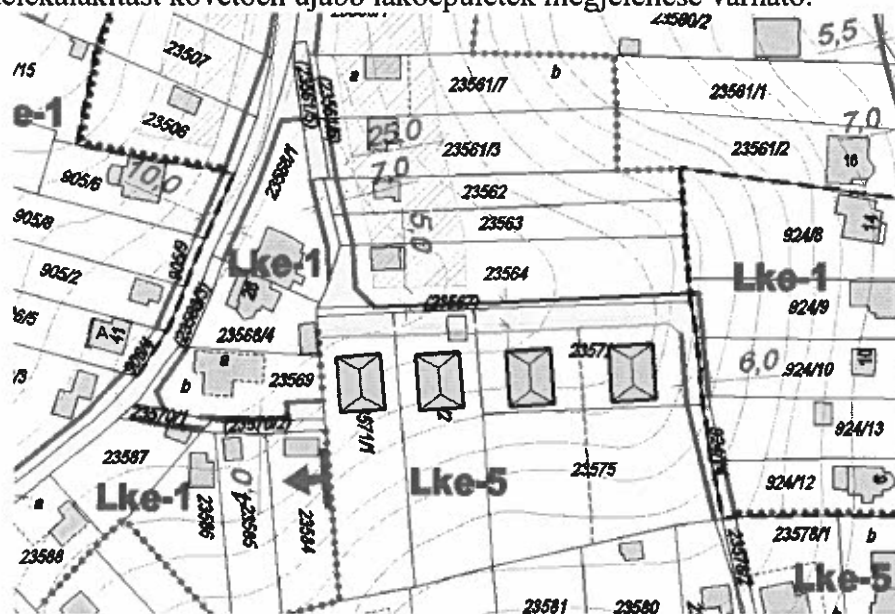
hatályos településszerkezeti terv részlet

A tervezett fejlesztés érdekében a módosítás során javasolt az érintett 23568/1 hrsz-ú telket Lke-1 jelű övezetből Lke-2 jelű övezetbe átsorolni, mely által a telket a következő normatív előírásbeli változások érintik:

- A kialakítható és beépíthető legkisebb telekméret esetében a telekre vonatkozóan érdemi változás nem történik.
- A beépítési mód változatlan marad.
- A megengedett legnagyobb beépíthetőség 25%-ról a lépcsős szabályozásnak megfelelően növekszik. Jelenleg a 199, 67 m² –t építhet be, a szabályozás módosításával ez 239,6 m²-re növekszik.
- Az előkert mérete 5 méterről a szabályozási tervre jelöltek alapján 4 méterre csökken.
- A kialakítható legkisebb zöldterület mértéke nem módosul, továbbra is 50% marad. Bár a kérelemben az szerepel, hogy lehetőség szerint a kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke is csökkenjen, erre kertvárosias lakóterületen az OTÉK nem ad lehetőséget.

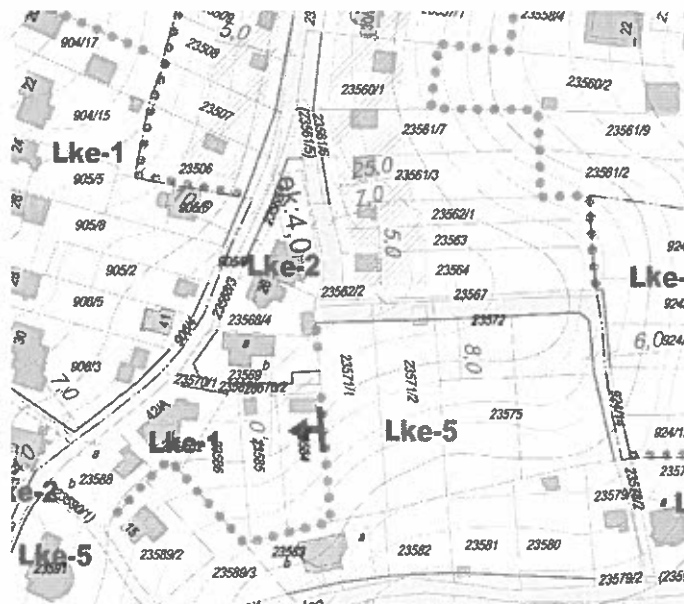
	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépíthetőség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-1	20 m, 1100 m ²	14 m (1), 700 m ² (1,2)	oldalhatáron álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m	50 %
Lke-2	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	400 m ² telekterületig 40 %, 400-720 m ² telekterületre vetítetten 17,5 %; 720 m ² -nél nagyobb telek esetén 30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m, 14 méternél szűkebb telkek esetén 4 m	50 %

A 23567 hrsz-ú út hatályos terv szerinti 6 m-es szabályozási szélességét javasolt 8 m-re bővíteni, mivel az útszakasz mellett telekalakítást követően újabb lakóépületek megjelenése várható.





tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

5.10. Botfán a 14153 hrsz-ú ingatlanon meglévő lakóépület bővíthetősége érdekében az Lf jelű övezet beépíthető telek legkisebb szélességére vonatkozó korlátozásának felülvizsgálata

Lakossági kérelem alapján vizsgálni szükséges annak lehetőségét, hogy Botfa városrészben az Avashegyi utca mentén elhelyezkedő 14153 hrsz-ú telket érintő beépíthető legkisebb telekszélességre vonatkozó korlátozás feloldásra kerüljön annak érdekében, hogy a meglévő lakóépület bővítése megvalósítható legyen. A terület a hatályos településrendezési tervek szerint Lf jelű falusias lakóövezetbe tartozik. Az övezetre vonatkozóan a helyi építési szabályzatban a következők kerültek meghatározásra:

Falusias lakóövezet

27. §

(1) A falusias lakóövezet lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. A falusias lakóövezetben elhelyezhető telkenként legfeljebb 2 lakás. Az övezetben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) mező- és erdőgazdasági, a 2. mellékletben meghatározott feltételekkel gazdasági célú haszonállat-tartásával kapcsolatos, valamint a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,*
- b) kereskedelmi, szolgáltató,*
- c) szállás jellegű,*
- d) igazgatási, iroda,*
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
- f) kulturális, közösségi szórakoztató és*
- g) sport,*

rendeltetést is tartalmazhatnak.

Az övezetek területén az előzőeken túl elhelyezhetők a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(2) A falusias lakóövezetekben az előkert területén elhelyezhető az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl

- a) gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.*

b) terepszint alatti építmény.

(3) A falusias lakóövezetekben az elő és oldalkert területén a (2) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

(4) Az „Lf” jelű falusias lakóövezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lf	20 m, 1100 m ²	14 m	Oldalhatáron álló	30 %	Lakó, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sportépület és az ezekkel egybeépített gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m Különálló gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 7,0 m Épületmagasság: 6,0 m	40 %

(5) A falusias lakóövezetben a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha az oldalkert a meglévő épület esetén 4 méternél nem kisebb.

(6) A falusias lakóövezetben a főépületet és a hozzá kapcsolódó másodlagos rendeltetésű épületet azonos tetőfedő anyaggal kell ellátni.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

A hatályos szabályozás szerint a beépíthető legkisebb telekszélesség 14 méterben került meghatározásra. Az érintett telken már meglévő beépítés található, a telek szélessége 12 méter, kisebb, mint a beépíthető legkisebb telekszélesség, így a meglévő lakóépület nem bővíthető. Az érintett tömb beépítése már kialakult, a telek szélességének telekalakítással történő növelésére nincsen lehetőség, mivel mindkét oldalról meglévő, lakóházzal beépített telek határolja.

A jelenlegi szabályozási szándék az, hogy a zártkertből falusias lakóterületbe sorolt területek esetében a 14 méternél keskenyebb telkeket lakótelekként ne lehessen beépíteni. Ennek célja elkerülni azt, hogy rosszul használható és hosszú távon értékét veszítő lakótelkek, fejlesztések jöjjenek létre.

Régóta lakóterületként használt, belterületi tömbök esetében a 14 méternél szűkebb telkek eredetileg is lakótelekként alakultak ki. Javasolt ezért, hogy belterületen a beépíthető telekszélesség a kialakult legyen. A jelenleg nem belterületi, de falusias lakóterületbe sorolt telkek esetében, azok belterületbe vonásánál az önkormányzatnak mérlegelési lehetőség van arra, hogy a telek belterületbe vonható-e vagy sem, ezzel megakadályozva a keskeny, beépíthetetlen telkek belterületbe vonását.

Fentiek alapján javasolt a helyi építési szabályzat falusias lakóövezetekre vonatkozó normatív előírásainak módosítása a beépíthető legkisebb telekszélességre vonatkozóan, mely során a külterületen és a zártkertekben továbbra is 14 méterben kerül meghatározásra az érték, míg a belterületen a kialakult telekszélesség lesz a beépíthető.

Falusias lakóövezet

27. §

(1) A falusias lakóövezet lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. A falusias lakóövezetben elhelyezhető telkenként legfeljebb 2 lakás. Az övezetben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) mező- és erdőgazdasági, a 2. mellékletben meghatározott feltételekkel gazdasági célú haszonállat-tartásával kapcsolatos, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) szállás jellegű,
 - d) igazgatási, iroda,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - g) sport,
- rendeltetést is tartalmazhatnak.

Az övezetek területén az előzőeken túl elhelyezhetők a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(2) A falusias lakóövezetekben az előkert területén elhelyezhető az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl

- a) gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.
- b) terepszint alatti építmény.

(3) A falusias lakóövezetekben az elő és oldalkert területén a (2) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

(4) Az „Lf” jelű falusias lakóövezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lf	20 m, 1100 m ²	külterületen és zártkertben 14 m,	Oldalhatáron álló	30 %	Lakó, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi,	40 %

	<i>belterületen a kialakult</i>			<i>szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sportépület és az ezekkel egybeépített gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m Különálló gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 7,0 m Épületmagasság: 6,0 m</i>
--	---------------------------------	--	--	--

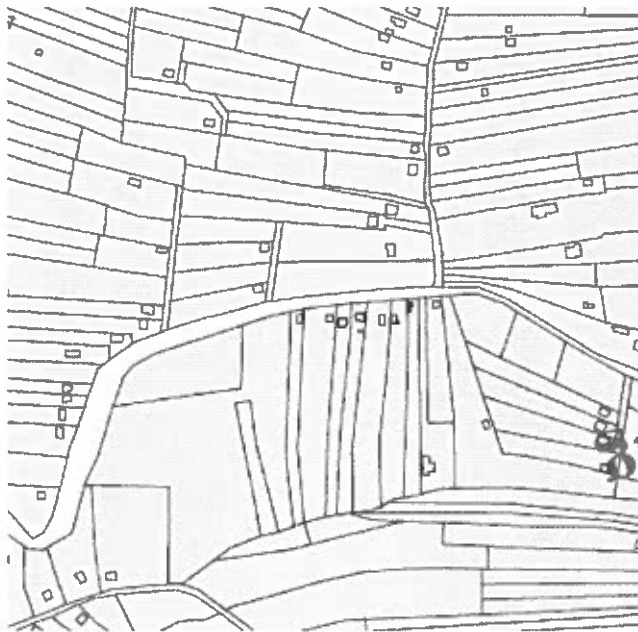
(5) A falusias lakóövezetben a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha az oldalkert a meglévő épület esetén 4 méternél nem kisebb.

(6) A falusias lakóövezetben a főépületet és a hozzá kapcsolódó másodlagos rendeltetésű épületet azonos tetőfedő anyaggal kell ellátni.

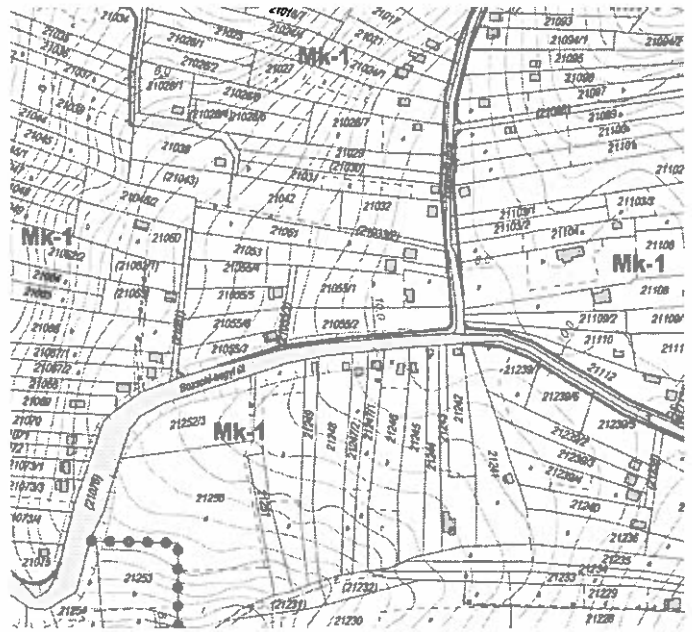
5.11. Bozsok 21055/3-5 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása Mk-1 ről Mk-2 jelű övezetre meglévő épület lakóházzá történő átminősítése érdekében

Lakossági kérelem alapján vizsgálni és lehetőség szerint módosítani szükséges a Bozsoki-hegy zártkerti részén, a Bozsoki-hegyi-út mentén elhelyezkedő 21055/3-5 hrsz-ú telkekre vonatkozó szabályozást annak érdekében, hogy a területen található épületek lakóépületté minősíthetővé váljanak.

A terület a hatályos településszerkezeti terv szerint kertes mezőgazdasági terület, melyet a szabályozás terv az Mk-1 jelű övezetbe sorol a környező területekhez hasonlóan. Az Mk-1 jelű övezetben művelés alól kivett területek esetén kevésbé kedvező beépítési feltételek kerültek meghatározásra, mint az Mk-2 jelű övezetben. Ennek oka, hogy város településrendezési eszközeinek 2016-ban történt teljes felülvizsgálatakor a szabályozás koncepciója az volt, hogy az alacsonyabb beépítési százalékkal rendelkező Mk-1 jelű övezetbe a város tájképvédelmi övezettel érintett területei kerültek, míg az Mk-2 jelű övezetbe azok, ahol a tájképvédelem szükségessége nem áll fenn.



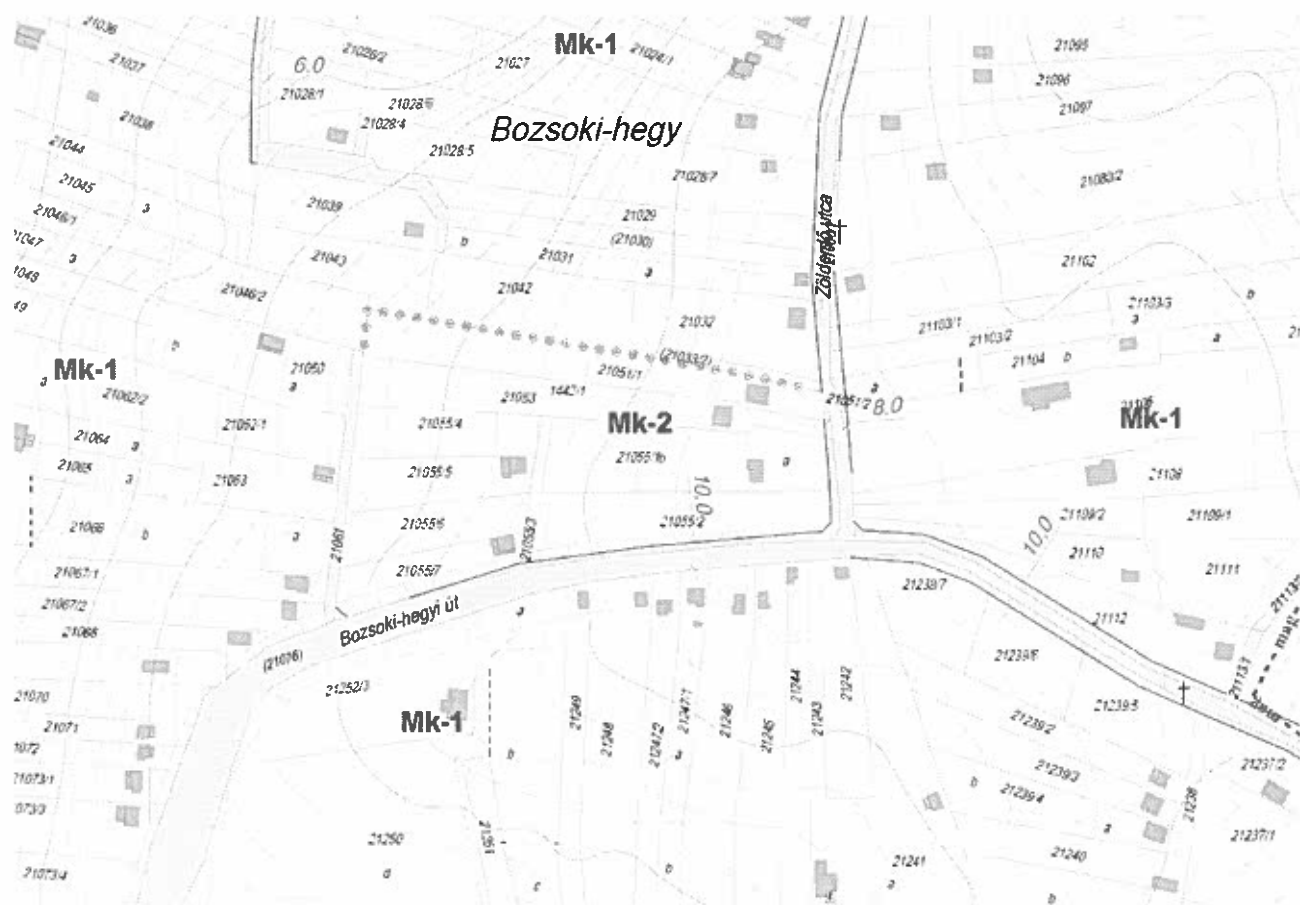
hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

A módosítás során javasolt a területet Mk-2 jelű övezetbe átsorolni. A terület közműekkel ellátott, valamint a tömb területének nagy része művelés alól kivett terület. A tervezett intenzívebb beépítési lehetőségek mellett a területre továbbra is vonatkoznak a településképi rendeletben meghatározott tájképvédelmi terület

előírásai. Az előírások korlátozzák a tervezett beépítések milyenségét, így a tájképvédelmi érdekek érvényesülése a továbbiakban is biztosítható.



tervezett szabályozási terv

5.12. Botfa 01108/31 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának felülvizsgálata

A módosítási ponttól a véleményezési szakasz során beérkezett észrevétel alapján az önkormányzat visszalépett.

6. Egyéb szabályozási elemek

6.1. MOL terület veszélyességi övezetének szabályozási terven történő ábrázolása

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

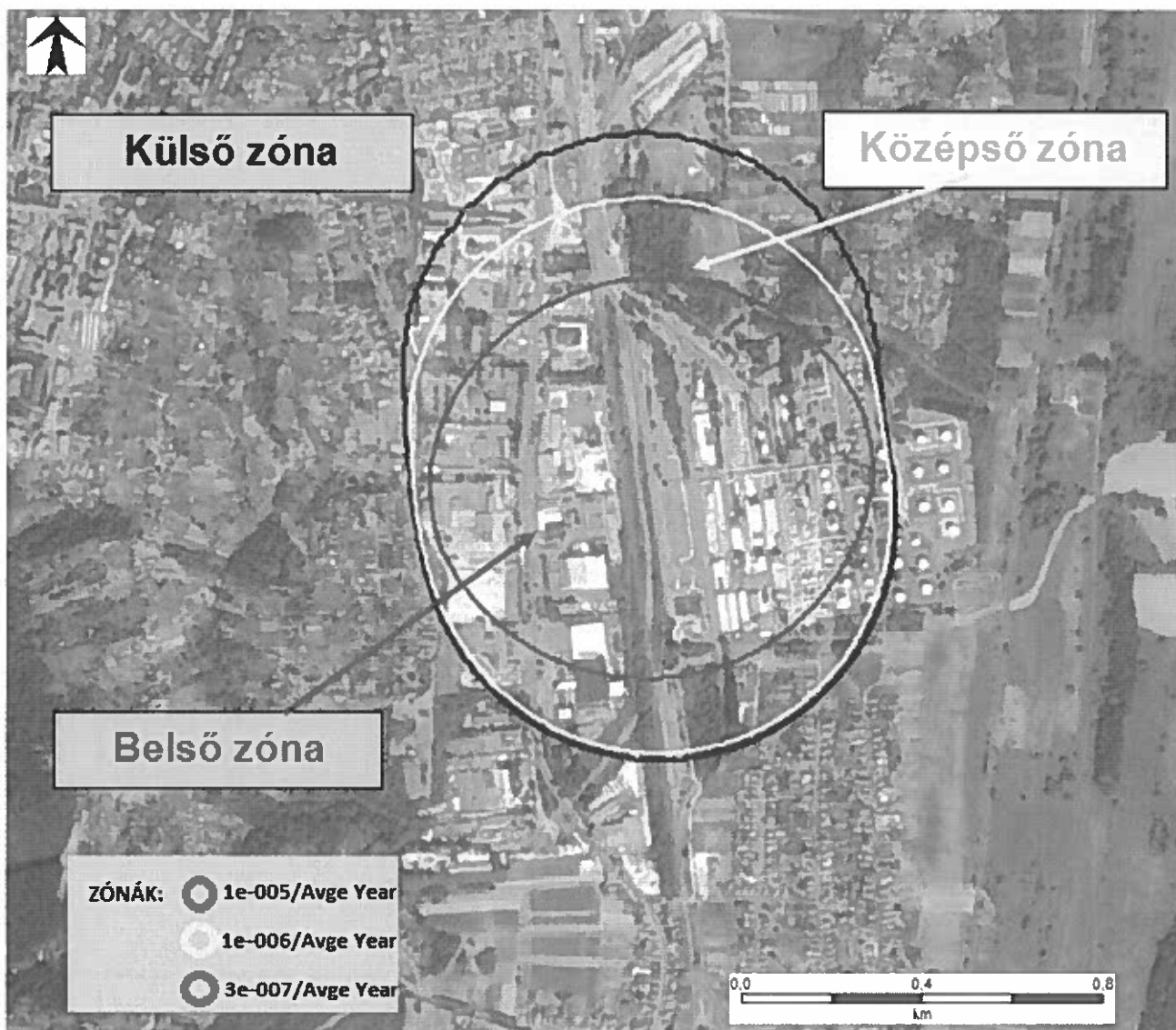
A Finomító részére a Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság a veszélyes tevékenység végzésére vonatkozó engedélyt feltételek nélkül megadta, a Finomító veszélyességi övezetének határait pedig módosította. A veszélyességi övezetet a településszerkezeti terven fel kell tüntetni.

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

Veszélyességi övezet

15/B.§

(1) A szabályozási terven jelölt iparbiztonsági veszélyességi övezetben (belső, középső, külső védelmi zónák) területein tervezett fejlesztések esetében a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet előírásai szerint kell eljárni.



veszélyességi övezetek



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet

6.2. Ingatlan-nyilvántartási alaptérkép cseréjéből adódó területfelhasználási és szabályozási változások

A Főépítési Osztály kezdeményezésére szükségessé vált a város településrendezési tervein az alaptérkép cseréje. Az alaptérkép a Lechner Tudásközpont által 2020. februárjában szolgáltatott adatbázis alapján frissül a város teljes közigazgatási területére vonatkozóan.

Jelen módosítási pontban részletesen azokon a területeken végrehajtott módosítás kerül bemutatásra, melyeken az alaptérkép cseréjéből adódóan változik a szabályozás is. A további területeken az alaptérkép cseréjéből adódóan csupán olyan változások történnek, melyek az adott ingatlanokra vonatkozó szabályozást nem módosítják, így azok új korlátozást nem jelentenek. Ilyen változás például a szabályozási vonal mentén végrehajtott telekalakítást követően a szabályozási vonal törlése, telekmegosztásokat követően a pontosított telekhatárok átvezetése stb.

A változások a módosító rendelet és határozat mellékletét képező tervlapokon nyomon követhetők.

7. Városrendezési szempontból nem támogatandó módosítási igények

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a Főépítési Osztályra beérkezett kérelmek alapján a 108/2018. (VI.14.), 27/2020. (II.6.), 49/2020. (III.5.) és 84/2020. (IV.14.) határozataival előzetes döntést hozott arra vonatkozóan, hogy a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálatát mely kérelmekkel kapcsolatosan javasolja. E határozatok szerint az alábbi módosítási pontok vizsgálatát a Közgyűlés támogatta, mely döntés alapján a módosítás előzetes államigazgatási véleményezési- és partnerségi véleményezési szakasza 2020. tavaszán lezajlott. A beérkezett államigazgatási vélemények ismeretében a településtervező 2020. augusztusában elkészítette a tervmódosítás véleményezési dokumentációját. E dokumentációban a településtervezői, és szakági tervezői javaslatok, valamint az előzetes államigazgatási

állásfoglalások alapján az alábbi módosítási pontok szakmai szempontból nem támogatottként szerepeltek, ezért ezek esetében a hatályos településrendezési eszközök nem módosulnak.

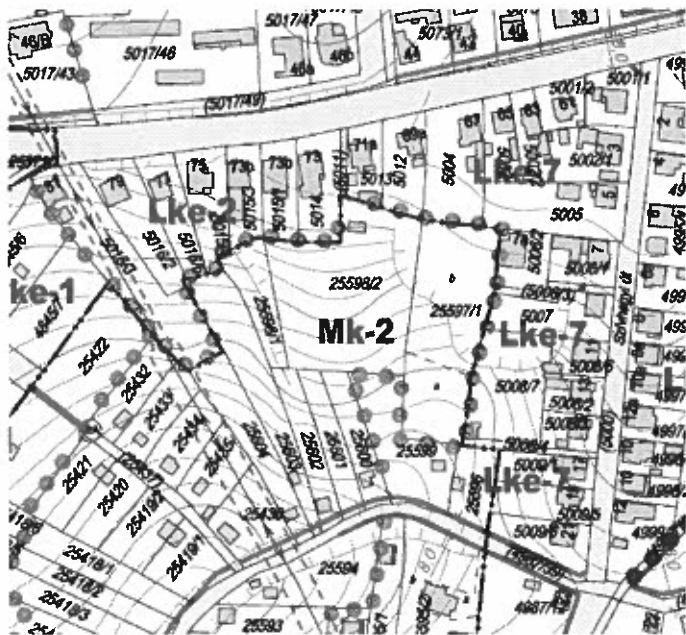
7.1. A Gasparich út 25598/2 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt területbe sorolása

módosítási szándék

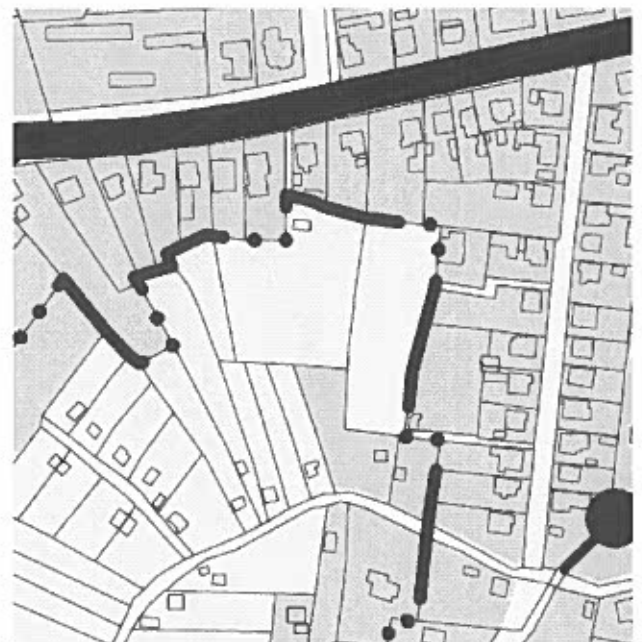
Magánszemély kezdeményezte a 25598/2 hrsz-ú telek lakóterületbe sorolását annak érdekében, hogy a területen a telek megosztásával lakóingatlanokat helyezhessenek el. A terület megközelítésre és közműellátására korábban készültek tervek, ezek megfelelőségének vizsgálata szintén a program részét képezte. Vizsgálni szükséges továbbá a meredek északi domboldal állékonyságát, illetve a tervezett fejlesztés megvalósulási és fenntarthatósági szempontjait.

hatályos településrendezési tervek ismertetése

A módosítási szándékkal érintett terület a Gasparich út mentén található, a Szívhegyi úttól nyugatra. A terület a hatályos településrendezési tervek szerint Mk-2 jelű kertés mezőgazdasági övezetbe tartozik. Az övezet területét a legtöbb oldalról kertvárosias lakóövezetek veszik körül. A terepadottságokra való tekintettel, lévén a terület északi domboldal, a hatályos településrendezési tervek készítésekor nem került a terület lakóterületek közé.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

kérelem elutasításának városrendezési indokai

A területre vonatkozóan ugyan készült feltárási terv, de az a telepítési tanulmányterv jogszabály előírt tartalmi követelményeinek nem felel meg. Nem történtek meg az útkezelővel való egyeztetések, nincsenek tekintettel a nagy szintkülönbségre, nem mutatnak be hossz-, illetve keresztmetszeteket az út területéről, valamint nem vizsgálták a kialakuló telkek kedvező és fenntartható beépítési lehetőségeit.

A terület terepadottságait tekintve egy meredek északi domboldal, melyet napsütés alig ér, a szintkülönbség mintegy 25 méter. A domboldal észak-keleti része bányászati tevékenységgel érintett, így a domboldal állékonysága nem teszi lehetővé a gazdaságos beépítést. A telkek közlekedési kapcsolata nem biztosított, melynek megoldására a kérelemben ellentétes szándékok mutatkoznak. A terület közlekedési kapcsolata északi és keleti oldalról megfelelő –a helyi építési szabályzat 4.§ (8) bekezdése alapján mezőgazdasági területen is minimum 8 méter – szélességgel a meglévő beépítettség okán nem megoldható. A kérelem

szerint az 5012 hrsz-ú telekből kerül leválasztásra a terület feltárását biztosító útterület, azonban az így visszamaradó telek építési teleknek nem felel meg, a telek szélessége csak 13,74 méter, míg az övezetben kialakítható legkisebb telekszélesség 20 méter.

A terület vízelvezetését a terület esetleges beépítése esetén úgy kell megoldani, hogy az a Gasparich úti ingatlanokra nézve ne legyen negatív hatással. Ennek megoldására egyedi terv készítése szükséges, mellyel a kérelem benyújtásakor nem rendelkeztek. Megállapítható továbbá, hogy a domboldal intenzív beépítése negatív hatással lenne a Gasparich út mentén lévő lakóingatlanokra, a tervezett fejlesztés rontaná a terület mikroklímáját, illetve a meglévő lakóterület elveszíténé az északi védelmet, melyet a jelenleg a területen található fás növényzet biztosít. Összefoglalva a terület beépítésre szánt területbe sorolása nem javasolt, mivel a terület beépítése során felmerülő plusz költségek a beruházást nem teszik gazdaságossá, továbbá a terület adottságaiból adódóan a hosszú távú megtérülés sem várható.

Mindennek ellenére elmondható, hogy a területen a helyi építési szabályzat jelenleg is lehetővé teszi lakóépület elhelyezését. A 25598/2 és a 25597/1 hrsz-ú telkek területére a következő normatív előírások szerint helyezhető el lakóépület:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
		gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén
Mk-2	Művelés alatt álló terület 12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m (2) b) és c) pontok szerinti terület	oldalhatáron álló	Lakóépülettel beépíthető terület: 5% Beépíthető terület összesen: 10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Művelés alól kivett terület 20 m 1500 m ²	9 m 720 m ²	16 m 1100 m ²	oldalhatáron álló	10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Birtokközpont 50 m 1 ha		50 m 1 ha	oldalhatáron álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾	

javaslat

Javasoljuk, hogy amennyiben a területen a tulajdonos lakóház elhelyezési igénye a terület kedvezőtlen adottsági ellenére továbbra is fennáll, úgy lakóházát az Mk-2 jelű kertés mezőgazdasági övezetben meghatározott előírások alapján helyezze el.

Amennyiben a terület átsorolására vonatkozó szándékukat a felsorolt szakmai érvek ellenére továbbra is fenntartják, úgy a részletezett problémákra kitérő, továbbá azokra megoldást kínáló telepítési tanulmányterv birtokában újbóli elbírálás érdekében keressék ismételten az önkormányzatot.

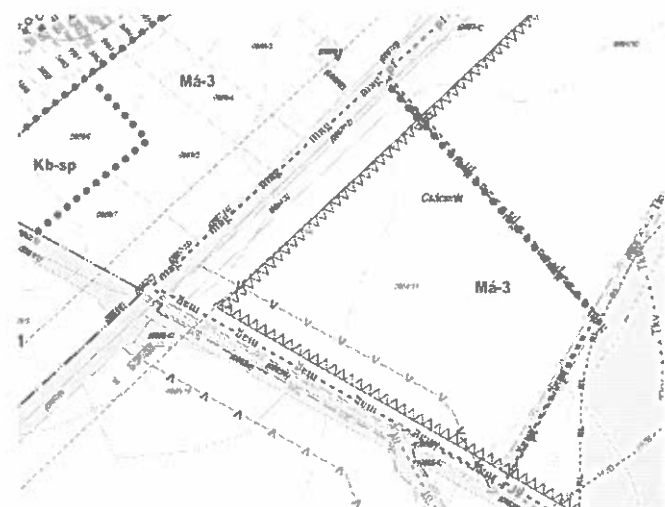
7.2. Pózván bányanyitás érdekében a szabályozás felülvizsgálata

módosítási program

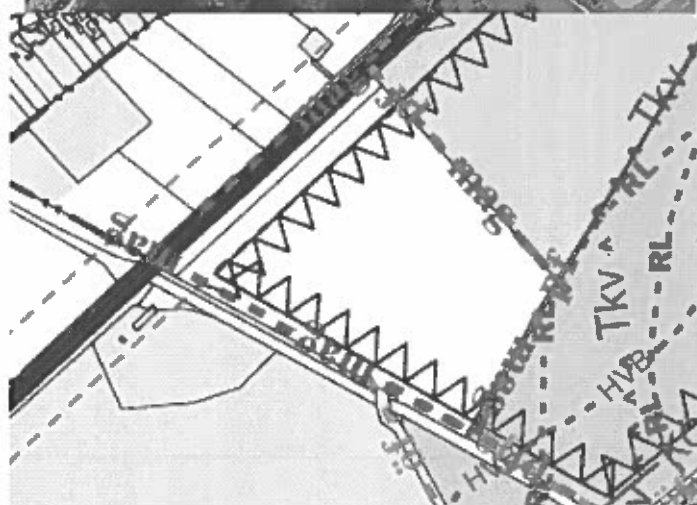
Lakossági megkeresés alapján vizsgálni szükséges a Pózva városrészben, a Zalaszentivánra vezető út mentén elhelyezkedő 0864/15 hrsz-ú ingatlanon bányatelek létrehozásának lehetőségét figyelembe véve a területet érintő természeti védettséget.

hatályos településrendezési tervek ismertetése

A hatályos településrendezési eszközök szerint a 0864/11 hrsz-ú telek általános mezőgazdasági területfelhasználású, melyet a szabályozási terv az M3-3 jelű általános mezőgazdasági övezetbe sorol. A településszerkezeti, illetve a szabályozási terv alapján is látható, hogy a terület bányaterületként nyilvántartott, valamint az is, hogy az országos ökológiai hálózat magterületének része. A területen ez idáig bányászati tevékenység nem történt.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

a kérelem elutasításának városrendezési indokai

A Magyarország és egyes kiemelt térségeiről szóló területrendezési terv az alábbiakat határozza meg az ökológiai hálózat magterületének vonatkozásában:

25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

A törvényi szakaszban aláhúzással jelölt előírás egyértelműen kizárja új bánya létesítését az országos ökológiai hálózat magterületének övezetében, így az indítványozott módosítás nem végrehajtható. Az előzetes véleményezés során az idézett jogszabályi szakaszra hivatkozva nem támogatta, illetve kifogást emelt a tervezett módosítás ellen az Állami Főépítési Iroda, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park, és a Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztálya. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park mindezen túl jelezte, hogy a terület nagyon jó természetességi állapotú, szépen kezelt mocsárrét, mely a Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály tájékoztatása alapján „ex lege” védettségű.

Mindezek alapján a területen bányatelek létesítésére, bányanyitásra nincs lehetőség.

7.3. Kertes mezőgazdasági övezetek szabályozásának átfogó felülvizsgálata

módosítási program

A kertes mezőgazdasági övezetek szabályozásával kapcsolatban több olyan kérelem érkezett a városhoz, melyben az egyes területeket életvitelszerűen használó lakók intenzívebb beépítési lehetőségeket kérnek, illetve olyan szabályozás kialakítását, hogy házukat lakóházzá minősíthetessék.

A felmerülő igények kapcsán kezdeményezte az önkormányzat a kertes mezőgazdasági területek átfogó felülvizsgálatát.

hatályos szabályozás ismertetése

Zalaegerszeg településrendezési terveinek 2017-ben történt teljes felülvizsgálata során a városban található jelentősebb településkarakterek meghatározásra kerültek. E településkarakterek előfordulási helyei a Balaton-felvidéki Nemzeti Park által szolgáltatott, tájképvédelmi övezet területének lehatárolására vonatkozó adatbázis alapján kerültek jelölésre a településrendezési terveken.

A kertes mezőgazdasági övezetek meghatározott rendszer szerint lettek kialakítva, mely rendszer a fent említett tájképvédelmi övezet lehatárolásához igazodott. Azok a területek, melyek a tájképvédelmi övezettel érintettek, kevésbé intenzív beépíthetőséggel lettek szabályozva. Azon területeken, melyek nem érintettek

tájképvédelmi övezettel, a szabályozásban intenzívebb beépíthetőség és kedvezőbb lakóház-elhelyezési feltételek lettek meghatározva. Előbbit a szabályozás Mk-1, utóbbit Mk-2 övezeti kóddal jelöli.

Az építési szabályzatba később került be az Mk-3 jelű övezet. Ez olyan területen került bevezetésre, mely területeken a meglévő telekalakulatok a beépíthetőségi feltételeket jelentősen korlátozzák. Ezen területek esetében a meglévő telkek kisméretűek, sűrűn elhelyezkedők, és nem érik el a lakóépület elhelyezéséhez művelés alól kivont területek esetén szükséges 1100 m²-es nagyságot. Az övezet az Mk-2 jelű övezet előírásait tartalmazza, szabályozása egyedül a beépíthető telekméreteket érintően határoz meg kisebb telekterületet.

a kérelem elutasításának városrendezési indokai

A kertés mezőgazdasági területek intenzívebb beépíthetőségével, illetve lakóház elhelyezésével kapcsolatban több kérelem is érkezett az önkormányzathoz. A kérelmeket az önkormányzat jelenleg nem tudja támogatni. Ennek oka, hogy a kérelmekben szereplő, átsorolni kívánt területek meglévő úthálózata nem alkalmas lakótelkek feltárására, illetve több esetben a telekszerkezet sem megfelelő. Elmondható továbbá, hogy a kertés mezőgazdasági övezetek 2016-ban kialakított rendszerét tájképvédelmi szempontokból nem lenne szerencsés felborítani.

javaslat

Mivel a felmerülő igények valóságosak, és mértékét tekintve is jelentősek, egy következő módosítás során megoldást kell találni a problémára. A megoldás előkészítése érdekében egyes esetekben telepítési tanulmányterv készítése szükséges az érintett településrészek megfelelő és fenntartható úthálózatának kialakítására, közművek kiépítésére. Esetenként a megfelelő méretű telkek kialakítására tett javaslat készítése is szükséges. Esetenként a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkkal egyeztetve a tájképvédelmi övezet határának felülvizsgálata és módosítása is javasolt.

7.3.1. Púposdomb területén lakóépület építése céljából a szabályozás felülvizsgálata

módosítási program

Lakossági kérelem érkezett az önkormányzathoz, mely Púposdomb területére vonatkozóan indítványozza a szabályozás felülvizsgálatát annak érdekében, hogy a területen a lakhatás, lakásépítés nagyobb lehetőséget kapjon.

hatályos településrendezési tervek ismertetése

A változtatási szándékkal érintett terület Csács városrészben található egykori zártkerti terület. A terület mellett halad el a 76-os számú 4 sávós főút. A terület a hatályos szabályozás alapján az Mk-1 jelű kertés mezőgazdasági övezethez tartozik.

Az övezet területére az alábbi normatív előírások vonatkoznak:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
		gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén
Mk-1	Művelés alatt álló terület 12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m (2)	oldal-határon álló	-720-1500 m ² telekterület esetén – 5% -1500-3000 m ² telekterület esetén –	Homlokzat magasság: 5,5 m	Homlokzat magasság: 6,5 m
			bekezdés b) és c) pontja szerinti			Épületmagasság: 4 m	Épületmagasság: 5 m

				terület				
Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m ²	9 m 720 m ²	16 m 3000 m ²	oldal-határon álló	1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500 m ² feletti telekterületre vetítetten 3 %	-3000 m ² telekterület felett – 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500-3000 m ² telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m ² feletti telekterületre vetítetten 2%	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

A helyi építési szabályzat előírásai szerint az érintett telkeken - mivel azok művelés alól kivettek - a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 10%, a lakóépület legnagyobb homlokzatmagassága 6,5 méter, a megengedett legnagyobb épületmagasság 5 méter. Ez alapján elmondható, hogy a telkek beépíthetősége a felsőbb jogszabályok alapján a beépítésre nem szánt övezetekben meghatározható maximumnak megfelelően lett megállapítva.

Az övezet nyugati részét érinti a főút külterületi szakaszának védőtávolsága, mely az úttengelytől számított 100 méter szélességben került jelölésre. A főút védőtávolságába eső terület az OTÉK rendelkezései (38. §. (8) bekezdés) alapján nem sorolható lakóövezetbe, beépítésre szánt területbe.

a kérelem elutasításának városrendezési indokai

A változtatási szándékkal érintett terület felsőbb jogszabályok miatt - főút védőtávolsága - nem sorolható beépítésre szánt területbe, mivel az a forgalom zajának erősen kitett. A területet feltáró Púposdombi utca szélessége 5,3 méter, mely nem alkalmas lakótelkek feltárására. A telkek alsó felén nagynyomású és országos gázvezetékek illetve azok védőtávolságai helyezkednek el, a tömböt kelet-nyugati irányba elektromos hálózat is érinti.

javaslat

A 7. 3. pontban megfogalmazott javaslatok e területet érintően is érvényesek annak érdekében, hogy az kedvezőbb beépítési feltételekkel rendelkező kertes mezőgazdasági övezetbe sorolható legyen. A beépítésre szánt övezetbe sorolás jelenleg nem támogatható.

7.3.2. Csácsi-hegy területén lakóépület építése céljából a szabályozás felülvizsgálata

módosítási szándék

Lakossági kérelem érkezett az önkormányzathoz, melynek tárgya a Csácsi-hegy területén elhelyezkedő ingatlant érintő szabályozás felülvizsgálata annak érdekében, hogy területen lévő épületet lakóépületté minősíthessék szociális támogatás igénylése céljából. Vizsgálat során ki kell térni az országos tájképvédelmi övezet előírásaira, az azzal való összhang fenntartására.

hatályos településrendezési tervek ismertetése

A módosítással érintett terület kertes mezőgazdasági területfelhasználású területen helyezkedik el, melyet a szabályozási terv az Mk-1 jelű övezetbe sorol.

Az övezetre vonatkozóan a helyi építési szabályzat a következőket határozza meg:

Kertes mezőgazdasági terület

36/A. §

(1) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” jelű kertes mezőgazdasági övezetben a növénytermesztés, a gazdasági célú haszonállat-tartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmény és a (2) bekezdés szerint telkenként legfeljebb egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el.

(2) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” jelű kertes mezőgazdasági övezetben lakóépületet elhelyezni

a) a művelés alól kivett,

b) a művelés alatt álló telkek esetében legalább 3000 m² szőlő, gyümölcs és kert művelési ágú területtel rendelkező,

c) bármely művelési ágú, 6000 m²-nél nagyobb

telken lehet.

(3) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” jelű kertes mezőgazdasági övezetben 1500 m²-nél kisebb telekterület esetén egy épület építhető.

(4) Az „Mk-1” és „Mk-2” jelű kertes mezőgazdasági övezetben birtokközpont létrehozható, melynek telkén az (1) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület elhelyezhető.

(5) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” jelű kertes mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság		
		gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén	
Mk-1	Művelés alatt álló terület 12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m	(2) bekezdés b) és c) pontja szerinti terület	oldal-határon álló	-720-1500 m ² telekterület esetén – 5% -1500-3000 m ² telekterület esetén – 1500 m ² -re	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m

	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m ²	9 m 720 m ²	16 m 3000 m ²	oldal-határon álló	vetítetten 5 % + 1500 m ² feletti telekterületre vetítetten 3 % -3000 m ² telekterület felett – 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500-3000 m ² telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m ² feletti telekterületre vetítetten 2%	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Birtokközpont	50 m 1 ha	50 m 1 ha	oldal-határon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾		
Mk-2	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m (2) b) és c) pontok szerinti terület	oldal-határon álló	Lakóépülettel beépíthető terület: 5% Beépíthető terület összesen: 10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m ²	9 m 720 m ²	16 m 1100 m ²	oldal-határon álló	10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Birtokközpont	50 m 1 ha	50 m 1 ha	oldal-határon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾		
Mk-3	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m (2) b) és c) pontok szerinti terület	oldal-határon álló	Lakóépülettel beépíthető terület: 5% Beépíthető terület összesen: 10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m ²	9 m 720 m ²	16 m 700 m ²	oldal-határon álló	10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Birtokközpont	50 m 1 ha	50 m 1 ha	oldal-határon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾		

(1): Műtárgyak magassága nem korlátozott

(6) A kertés mezőgazdasági területen a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha az oldalkert a meglévő épület esetén 4 méternél nem kisebb.

(7) Az előkert területén elhelyezhető terepszint alatti építmény.

Az érintett 020363/2 hrsz-ú telken egy gazdasági épület található. Az épületet 2012 óta életvitelszerűen használják. Az épület akadálymentesítésére támogatást szeretnének igénybe venni, ezt azonban csak úgy tehetik meg, ha lakóépületté minősítetik az épületüket. A telek az ingatlan-nyilvántartás szerint művelés alatt áll.

A telek szélessége nem éri el a 16 métert, mely szélesség a beépíthető legkisebb telekszélesség művelés alatt álló és művelés alatt nem álló telek esetében is lakóépület elhelyezése során. Problémát okoz a beépíthető legkisebb telekterület mértéke is, mely művelés alatt álló telek esetében mindhárom övezetben legalább 3000 m² kell, hogy legyen. Mivel a lakóépülettel beépíthető legkisebb telekszélességet nem éri el a telek, a gazdasági épület átminősítésére az Mk-1 övezet területén nincsen lehetőség.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

a kérelem elutasításának városrendezési indokai

A kérelemben a telek Mk-2 jelű övezetbe való átsorolását kezdeményezték, mely azonban nem tenné lehetővé az épület lakóépületté minősítését, ugyanis művelés alatt álló telek esetében a beépíthető legkisebb telekszélesség és terület a két övezetben (Mk-1 és Mk-2) megegyező.

javaslat

A kérelmező problémájának megoldása nem közvetlenül rendezési tervi kérdés. Megoldást jelenhet az, amennyiben a tulajdonos megvásárolja a mellette elhelyezkedő telket és azzal telekösszevonást hajt végre. Ezzel a telekterülete 3000 m² fölé emelkedne, így lakóházzá minősíthetné épületét.

7.3.3. Lukahegy területén lakóépület építése céljából a szabályozás felülvizsgálata

módosítási szándék

Több lakó által aláírt kérelem érkezett az önkormányzathoz, melyben kéri az általuk állandó jelleggel lakott településrész Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolását, kedvezőbb lakóház elhelyezési feltételek megteremtése érdekében.

hatályos településrendezési tervek ismertetése

A módosítással érintett terület a 7.3.2. pontban ismertetett Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe tartozik.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos szerkezeti terv részlet

kérelem elutasításának városrendezési indokai

A Lukahegyi területről elmondható, hogy a telkméreték lakóház elhelyezéséhez megfelelő lehetnek, azonban az úthálózat nem alkalmas a lakó funkció kielégítésére.

javaslat

A területen a telkek feltárását biztosító megfelelő szélességű úthálózat kialakítására telepítési tanulmányterv készítése javasolt. A telepítési tanulmánytervben az úthálózat lakóterületi célt legmegfelelőbb módon kielégítő kialakítási lehetőségét szükséges vizsgálni.

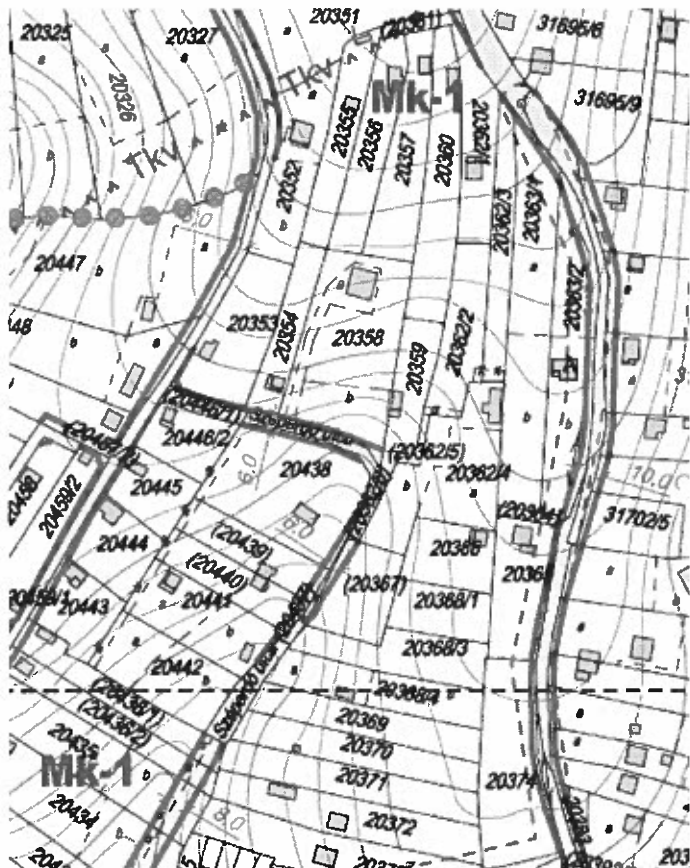
7.3.4. Csácsi hegy területén a 20358 hrsz-ú telekre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata

módosítási szándék

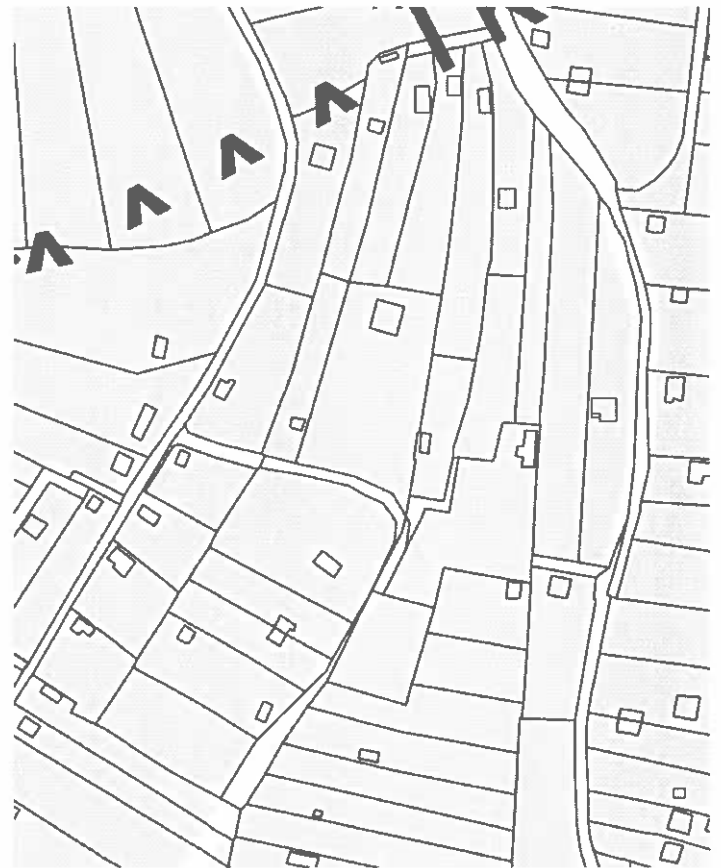
Magánszemély által beadott kérelem alapján vizsgálni szükséges a 20358 hrsz-ú telekre vonatkozó szabályozást kedvezőbb lakóház elhelyezési feltételek, illetve lakóházzá minősítés érdekében.

hatályos településrendezési tervek ismertetése

Az érintett terület a korábban bemutatott Mk-1 jelű kertés mezőgazdasági területen helyezkedik el. Az érintett telek mérete nem éri el a 3000 m²-t, mely telekméret Mk-1 jelű övezetben a lakóház elhelyezés feltétele.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településrendezési terv részlet

kérelem elutasításának városrendezési indokai

Az érintett terület környezetében minden oldalról Mk-1 jelű kertés mezőgazdasági övezetek találhatók, mivel a tájképvédelmi övezet területével érintett településrészről van szó. A terület lakóterületté minősítése nem javasolható, mivel annak úthálózata, közműrendszere nem teszi lehetővé a terület intenzívebb beépítését. Bár a 20358 hrsz-ú telken láthatóan életvitelszerűen használt épület áll, egy telek beépítésre szánt övezetbe való átsorolása nem lehetséges, a bővebb városrész átsorolása pedig a fentiek alapján nem támogatható.

javaslat

A lakóházzá minősítéshez szükséges telekméret elérése érdekében javasolt a telek bővítése.

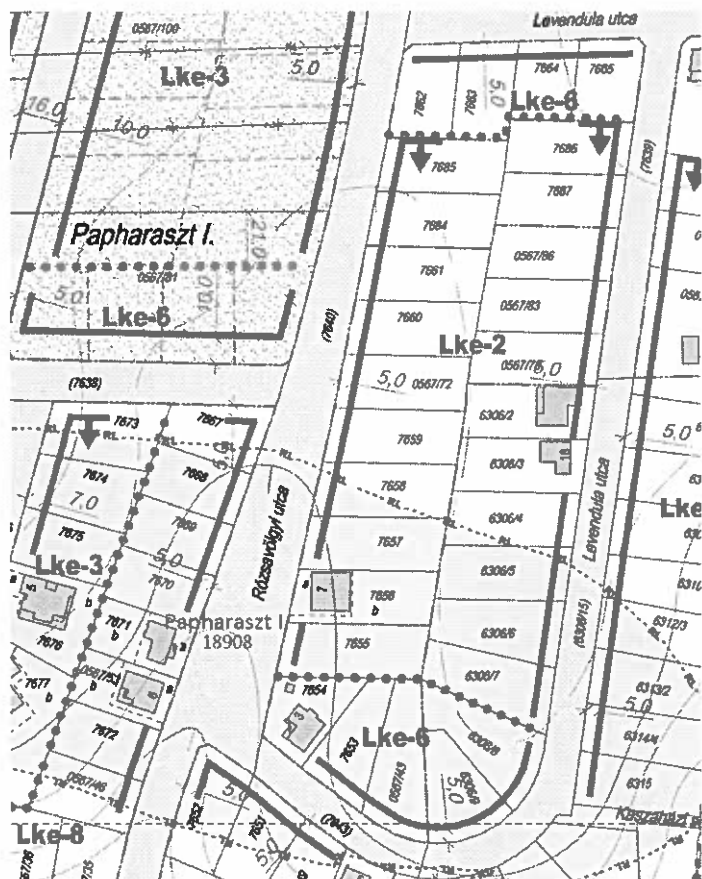
7.4. Kaszaházán, a Rózsavölgyi út keleti oldalán zöldterület kialakítás lehetőségének vizsgálata

módosítási program

Lakossági kezdeményezésre vizsgálni és lehetőség szerint módosítani szükséges a 7640 hrsz-ú útterület menti zöldsáv övezeti besorolását, zöldterület területfelhasználásba történő átsorolását.

hatályos szabályozás ismertetése

Az érintett útszakasz egy újonnan kialakult kertvárosias lakóterületen fekszik Kaszaháza városrészben. A hatályos szabályozás alapján a Rózsavölgyi út adott szakaszán a közterület a 35 méter szélességet is eléri, melynek célja egy teresedés létrehozása volt a területen. Az érintett szakaszon a valóságban is létrejött a teresedés, ennek részeként zöldterületet alakítottak ki.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

kérelem elutasításának városrendezési indokai

A kialakult zöldfelület önálló övezetbe sorolása nem javasolt. A parkosított terület a közlekedési és közmű-elhelyezési terület út melletti zöldterülete, önálló zöldterületi egységként nem értelmezhető annak mérete miatt.

7.5. Ságodi utca és Fészek utca közötti átkötés szabályozásának felülvizsgálata

módosítási program

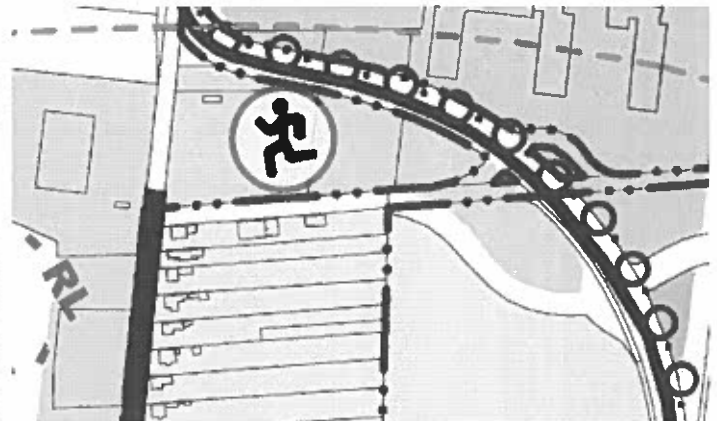
Magánszemély által beadott kérelem alapján javasolt felülvizsgálni a 15245 hrsz-ú telket érintő szabályozást annak érdekében, hogy amennyiben lehetséges, az ingatlant érintő szabályozásból adódó korlátozás törlésre kerüljön.

a terület és a hatályos településrendezési tervek ismertetése

A módosítással érintett terület a Ságodi utca és a Fészek utca közötti átkötő út mentén helyezkedik el. Az érintett telek falusias lakóterület területfelhasználású, melyet a szabályozási terv Lf jelű övezetként jelöl. A telket érintően építési sáv is jelölésre került, mely a telek teljes területének beépítését lehetővé teszi a Ságodi út és a Fészek utca közötti átkötés felőli előkert elhagyásával, így elmondható, hogy a hatályos szabályozás nagyon kedvező beépítési lehetőségeket ad a telek számára. Az átkötő út felől a telket útszabályozás érinti, melynek felülvizsgálatát kéri a tulajdonos.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településrendezési terv részlet

Az átkötő út 17 méter szélességgel került kiszabályozásra, melyen jelenleg kétirányú forgalmi renddel két sáv aszfalt burkolatú út található. A jelenlegi telekhatáron kerítés áll, azonban a legfrissebb ingatlan-nyilvántartási térkép alapján a szabályozási terv szerinti telek kialakult.



legfrissebb ingatlan-nyilvántartási térkép a műholdfelvétellel

kérelem elutasításának városrendezési indokai

Az útburkolat szélét és a kerítés helyzetét nézve elmondható, hogy a fennmaradó területszélességen a jövőben a vízelevezetés létesítményei, továbbá esetleg járda, valamint közművek helyigénye nem biztosítható. Ezen okok miatt a telket érintően a leválasztott közlekedési terület falusias lakóterületekhez sorolása a telek újbóli kiegészítéseként nem támogatható.



helyszíni felvétel

javaslat

A javaslat alapján az érintett terület övezeti besorolása nem változik a hatályos tervhez képest. Mivel a szabályozási terv szerinti telekhatárok a valóságban kialakultak, javasolt a szabályozási tervről a szabályozási vonalat törölni és csak a telekhatárt szerepeltetni. Ennek megfelelően a 15245/2 hrsz-ú telek továbbra is falusias lakóterület területfelhasználású lesz, a 15245/1 hrsz-ú telek pedig továbbra is közúti közlekedési és közműterület marad.

7.6. Búslakpusztán autóbussmegálló kialakítása érdekében a szabályozás módosítása

módosítási program

A Műszaki Osztály kezdeményezi a településrendezési tervek felülvizsgálatát Búslakpuszta településrészen, a hulladéklerakó mellett haladó út mentén annak érdekében, hogy a kialakítani tervezett autóbussmegállók számára biztosított legyen a közlekedési terület.

hatályos szabályozás ismertetése

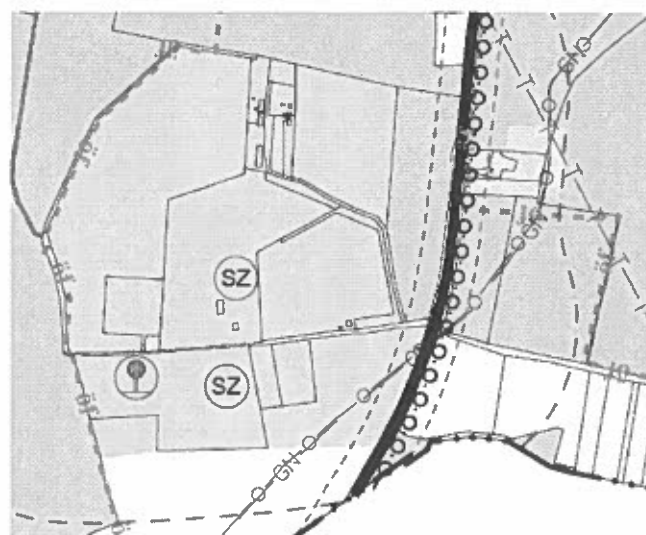
A hatályos településrendezési tervek alapján elmondható, hogy az érintett útszakaszon kerékpárút kialakítása is tervezett, illetve a területen közút védőtávolsága is jelölésre került.

Az adott útszakaszon jelenleg is található buszállomás, azonban kialakított buszmegállóhely nincs, csupán tábla jelzi a megállóhelyet.

A módosítással közvetlenül érintett 7401 jelű út állami tulajdonban van, kezelője a Magyar Közút Nonprofit ZRt. Zala Megyei Igazgatósága. Az út hálózati szerepét tekintve országos mellékút — külterületi szakasz.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

kérelem elutasításának indokai

A külterületi közlekedési sáv jelenlegi szélessége az érintett szakaszon a telekhatárai között 25-26 m. Az autóbussz öblök kiépítése során azokat a közúton irányonként a meglévő útsatlakozások után kell elhelyezni. Déli irányból a Bokor utca után, annak északi oldalán, északról a 0184 hrsz-ú út után, annak déli oldalán. A járdaszigettel ellátott buszöblök, valamint a tervezett kerékpárút a rendelkezésre álló közterületi sávban megvalósíthatók, további terület igénybevételre és ennek kapcsán további útszabályozásra nincs szükség.

7.7. A Balatoni út északi oldalán, a 2735/13 hrsz-ú (2735/12 és 2735/13 hrsz-ú ingatlanok összevonásával létrejött) telek szabályozásának felülvizsgálata

módosítási program

Gazdasági társaság által az önkormányzathoz benyújtott kérelem alapján felül kell vizsgálni a 2735/13 (2735/12 és 2735/13 hrsz-ú ingatlanok összevonásával létrejött) ingatlan beépítési előírásait az oldalkert minimális mértékének vonatkozásában. A módosítás célja az autómegosó bővíthetőségének elősegítése a szabályozás módosításával.

hatályos településrendezési tervek ismertetése

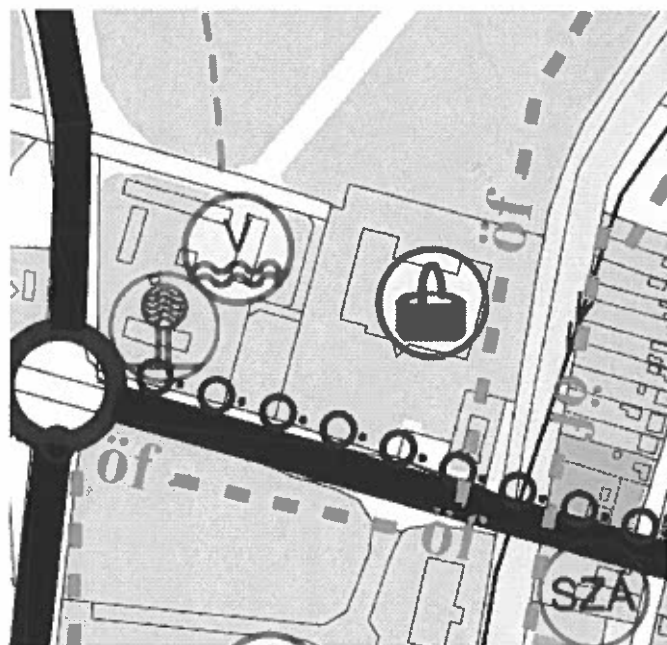
Az érintett terület a hatályos településszerkezeti terv alapján kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználású, melyet a szabályozási terv a Gksz-3 jelű övezetbe sorol. Az övezetre vonatkozóan a helyi építési szabályzatban az alábbi normatív előírások kerültek meghatározásra:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert megengedett legkisebb mértéke	Hátsókert megengedett legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gksz-3	50 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m	5,25 m	4,5 m	20 % (2)

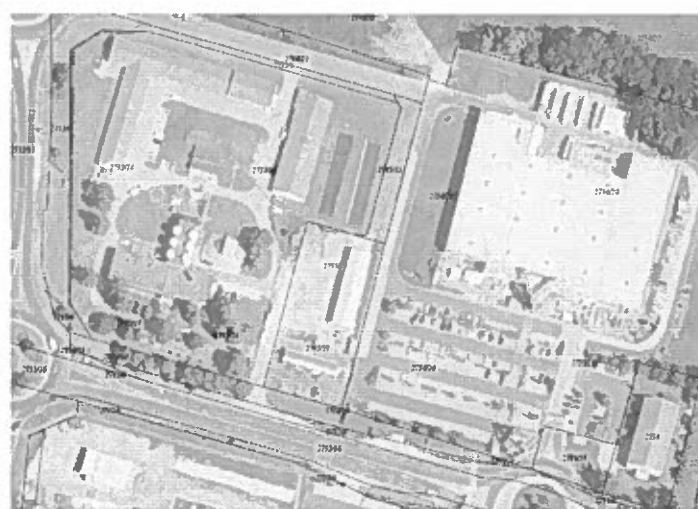
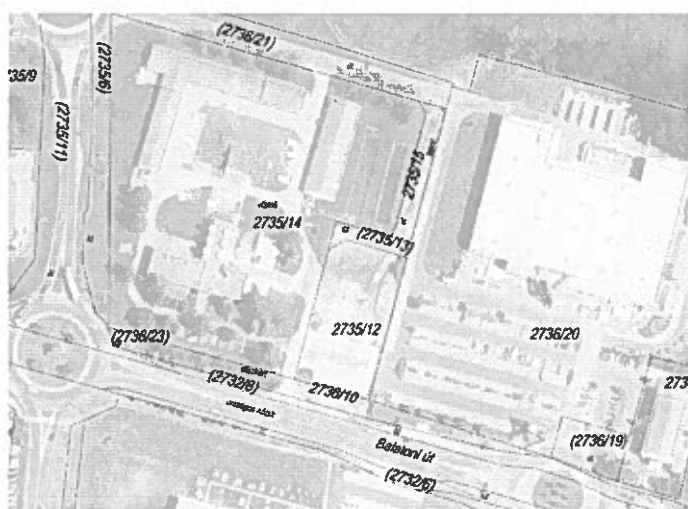
Az változtatási szándékkal az autómosó területe érintett közvetlenül, melyen bővíteni szeretnék a meglévő beépítést. A bővítés során a 2735/13 hrsz-ú telek nyugati telekhatára mentén új épületet helyeznének el. Az övezetre vonatkozóan szabadon álló beépítési mód került meghatározásra, melyhez 5,25 méter oldalkert elhagyása szükséges, mely a megengedett legnagyobb épületmagasság fele. Ennek megfelelően a tervezett épületet nem helyezhetik el a telekhatár mentén, csak az oldalkert elhagyásával.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet



műholdfelvételek a területről az ingatlan-nyilvántartási térképpel – jobb oldalt a frissebb állapot

A műholdfelvételek és az ingatlan-nyilvántartási térképek összevetése alapján látható, hogy az autómosó feltárását biztosító út a vízmű területén helyezkedik el, így a telekállapotok jelenleg is rendezetlenek. Az autómosó tulajdonosa kérelmében az oldalkert mértékének csökkentését indítványozta, annak érdekében, hogy az autómosó új épületét az oldalkert legkisebb mértékének elhagyása nélkül a telekhatár mellé helyezhesse el.

a kérelem elutasításának városrendezési indokai

Az azonos építési övezetben elhelyezkedő telkekre azonos értékű építési jogok és kötelezettségeket kell meghatározni. Erről az OTÉK 7.§ (2) bekezdése rendelkezik a következők szerint:

(2) * *Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan eltérő építési jog is megállapítható.*

A fentiek alapján, illetve a szakmai szempontokat figyelembe véve elmondható, hogy a tömböket egységesen, azonos építési lehetőségekkel és korlátozásokkal kell kezelni. Az autómosó területét tartalmazó tömb a Gksz-3 jelű övezetbe tartozik, így a tömb területén elhelyezkedő összes telek esetében 5,25 méteres oldalkert eltartása szükséges. Kereskedelmi, szolgáltató övezetek esetén az oldalkert eltartása tűzvédelmi és városképi szempontok alapján is szükséges minden telek esetében, az oldalkert mértékének csökkentése nem javasolható.

javaslat

Az autómosó és a vízmű közötti telekhatár rendezése megoldást jelenthet a problémára. Az autómosó feltárását biztosító út a korábbiakban bemutatottak szerint a vízmű telkén helyezkedik el. E közlekedési terület a valóságban nagyjából 7 méter szélességű. Elmondható tehát, hogy a telekhatár-rende-zés - mely során a telekhatárok valós állapothoz igazítása történik - az oldalkert problémájára is megoldást jelentenek.

7.8. Botfa városrészben a 14204/2 hrsz-ú telket tartalmazó tömbre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata

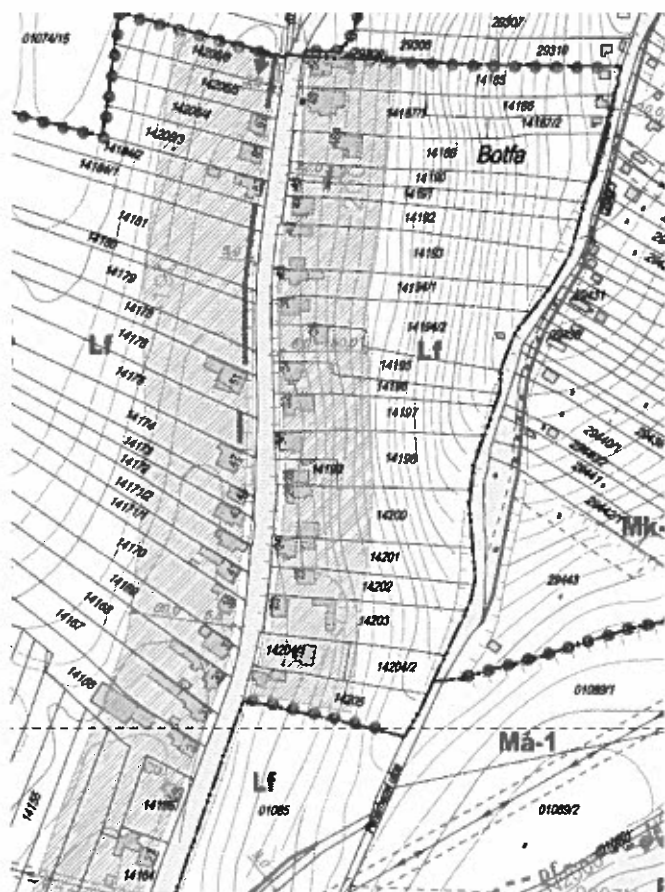
módosítási program

Lakossági kérelem alapján vizsgálni szükséges a 14204/2 hrsz-ú telket tartalmazó falusias lakótömbre vonatkozó szabályozás módosításának lehetőségét, annak érdekében, hogy az említett telek beépíthető legyen.

hatályos településrendezési tervek ismertetése

Az érintett terület Botfa városrészben helyezkedik el. A tömb falusias lakóövezetben található, a szabályozási tervben az út mentén építési sáv került meghatározásra 50 méteres szélességben 5 méteres előkert elhagyásával.

Az érintett 14204/2 hrsz-ú telek esetében csupán egy kb. 5 méter szélességű területen került jelölésre építési sáv, így a telek a jelenlegi szabályozás alapján nem beépíthető.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

kérelem elutasításának városrendezési indokai

A 14204/2 hrsz-ú telek önállóan történő beépíthetőségének lehetővé tétele nem javasolható. A terület kívül esik a tömbre meghatározott építési sávon. A telek megközelítése csak a Fehérhegyi útról lehetséges. Az egész tömbre nézve, illetve azon túl is látható, hogy a Fehérhegyi út mentén nem alakult ki meglévő beépítés, ott nincs lakóterület. Az út adottságaiból adódóan ez nem is javasolt, ugyanis az lakóterület feltárására nem alkalmas, az utca közművekkel nem rendelkezik.

7.9. Szedenik utca 25799/1, 25799/2 hrsz-ú ingatlanok lakóövezetbe sorolása, új beépítésre szánt terület kijelölése

módosítási program

Az önkormányzathoz beérkezett lakossági kérelem alapján vizsgálni szükséges a Szedenik és a Hegyközség utcák által határolt tömbben elhelyezkedő 25799/1 és 25799/2 hrsz.- telkek lakóövezetbe sorolásának lehetőségét.

a terület és a hatályos településrendezési tervek ismertetése

A módosítással érintett terület a város újonnan beépülő, egykori zártkerti területekből kialakult kertvárosias lakóterületei mellett helyezkedik el. Az érintett két telek Mk-2 jelű kertés mezőgazdasági övezetbe tartozik, az ingatlan-nyilvántartási adatbázis alapján művelés alatt állnak.

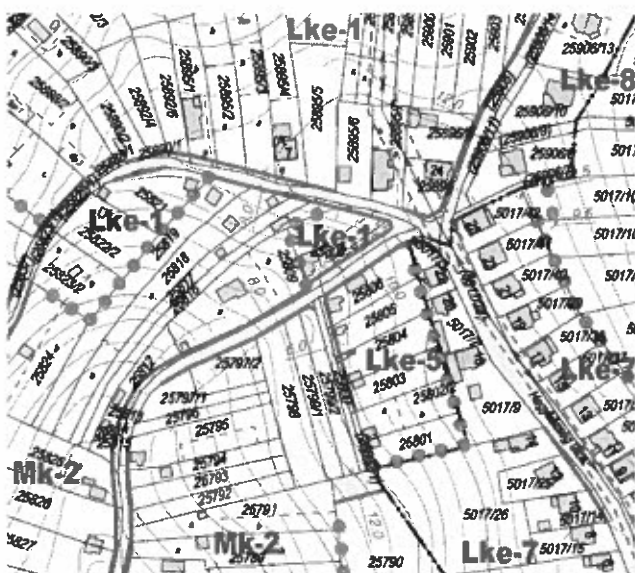
A területtől keletre kertvárosias lakóterületek helyezkednek el, melyek feltárása a 25800 hrsz-ú útról biztosított.

A területről készült műholdkép alapján látható, hogy az érintett telken jelenleg is található épület. A kérelmet benyújtó tulajdonos szándéka szerint az érintett két telket összevonná, keresztbe megosztaná, rá

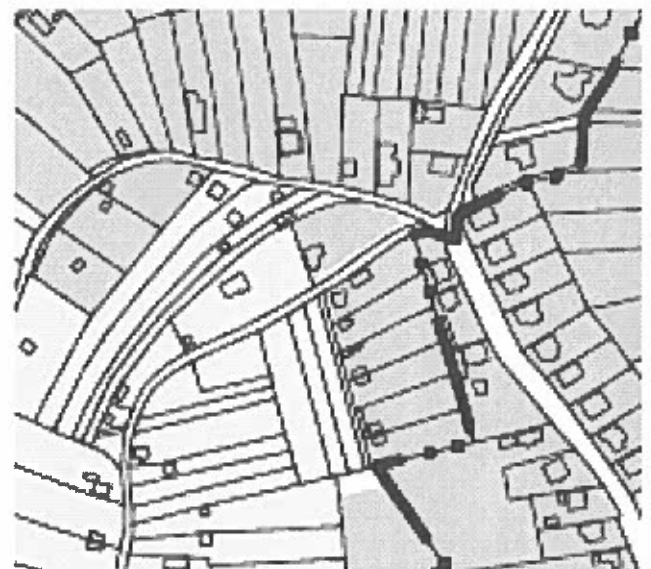
lakóépület elhelyezését tervezi. A vizsgálat tárgyában érintett Szedenik utca és a 25800 hrsz-ú út is önkormányzati tulajdonban és kezelésben vannak. Az útszakaszok hálózati funkciójukat tekintve belterületi kiszolgáló utak — lakóutcák.



ortofotó az ingatlan-nyilvántartási alaptérképpel



hatályos szabályozási terv



hatályos településszerkezeti terv

kérelem elutasításának városrendezési indokai

A kérelmező szándékai a 25799/1 és 25799/2 hrsz-ú telkek méretéből adódóan azok kertvárosias lakóövezetbe történő átsorolása esetén sem valósíthatók meg. A két telek az összevonást követően 1557 m² nagyságú lesz, melyet a tulajdonos Lke-1 övezetben sem tud megosztani, mivel ott a kialakítható legkisebb telekterület 1100 m².

Mindemellett elmondható, hogy nem cél a területen a lakóterületek további bővítése, így új beépítésre szánt terület kijelölése.

javaslat

A terület művelés alóli kivonásával, illetve a telkek összevonásával Mk-2 jelű övezetben is beépíthető a terület, akár lakóházzal is. A telkek további osztása nem javasolható. A javasolt összevonás közlekedési érdekeket nem sért, a hatályos szabályozáson túl az útterületek további bővítése nem szükséges.

A településrendezési eszközök jelen átfogó módosításának egyeztetési eljárása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 32. § (3) bekezdése szerinti teljes eljárással történt.

A módosítással kapcsolatosan a Közgyűlés a 108/2018. (VI. 14.), a 27/2020. (II.6.), a 49/2020. (III.5.) és a 84/2020. (IV.14.) számú határozataiban előzetes településfejlesztési döntést hozott. Az előzetes döntéseket követően a Kormányrendelet 37.§ alapján az előzetes tájékoztatási szakaszt megkezdtük, mely 2020. április végén lezárult. Az előzetes partnerségi egyeztetés keretén belül a lakossági fórum 2020. április 9-én megtartásra került, a partnerségi egyeztetés - résztvevő nélkül- 2020. április 17-én lezárult.

Ezt követően, augusztusban elkészült a terv véleményezési dokumentációja.

A Főépítési Osztály a véleményezési eljárás során a településrendezési eszköz módosításának tervezetét a Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szerveknek, illetve a települési-, területi önkormányzatoknak megküldte, a véleményezési szakasz 2020. szeptember 30-án lezárult.

A megkeresettek közül tizenhét szerv és öt települési önkormányzat küldte meg a tervezett módosításokkal kapcsolatos írásos véleményét. A terv módosítását kezdeményező észrevétel a következő szervezetektől érkezett: Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, a Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztálya, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága, a Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztálya, valamint a Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztálya.

A Kormányrendelet 29/A.§ (5) b) pontja és a Zalaegerszeg MJV Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló 43/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete szerinti partnerségi egyeztetés megtörtént.

A partnerségi eljárás keretén belül a Főépítési Osztály 2020. szeptember 17-én lakossági fórumot tartott, melyen 21 fő lakossági partner vett részt. A partnerségi egyeztetési eljárás 2020. szeptember 25-én lezárult. Az eljárás során hat partner küldött írásos észrevételt, javaslatot.

A kifogást emelő államigazgatási vélemények, valamint a partnerség során beérkezett írásos észrevételek kapcsán a Kormányrendelet 39.§ (1) alapján, a kérdések tisztázása érdekében Balaicz Zoltán polgármester úr 2020. október 27-én 10.00 órára egyeztető tárgyalást hívott össze, de a tárgyalás a pandémiás helyzet miatt elhalasztásra került, melyről 2020. október 26-án email-ben értesítettük az érintett szerveket. Az elmaradt egyeztető tárgyalás helyett a véleményeltérések tisztázása az állami főépítéssel történt egyeztetés alapján elektronikus úton, írásban történt, mely során a kifogásokra vonatkozó önkormányzati válaszokat a Főépítési Osztály megküldte. Az önkormányzati válaszra vonatkozó véleménynyilvánításra 2020. november 18-ig volt lehetőség, a megadott határidőn belül kifogás egyik szervtől sem érkezett.

A partnerségi egyeztetés és a lakossági fórum jegyzőkönyvét, valamint az államigazgatási véleményezési eljárás eredményét, a vonatkozó önkormányzati válaszokat a közgyűlés a novemberi ülésen megismerte és a 268/2020. (XI.19.) számú határozatával elfogadta.

A módosításhoz kapcsolódóan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatosan az önkormányzat az államigazgatási szervek vonatkozó nyilatkozatát 2020. október 6-án megkérte.

Az előírt 15 napon belül tizenegy szerv küldte meg vonatkozó állásfoglalását, melyeket a közgyűlés a novemberi ülésen megismert és a 268/2020. (XI.19.) számú határozatával elfogadott.

A tervdokumentáció a partnerségi egyeztetés és véleményezési eljárás eredménye alapján átdolgozásra, kiegészítésre került. Az így összeállított záró dokumentációt megküldtük az Állami Főépítésznek. Az Állami Főépítész záró szakmai véleményében (az előterjesztés 4. melléklete) a tervmódosítás elfogadását javasolta azzal a feltétellel, hogy a településszerkezeti terv leírásban szereplő biológiai aktivitásérték számítás eredménye javításra kerül.

Fentiek alapján az előterjesztés 2. melléklet 31. pontjában a biológiai aktivitás érték számítás eredménye javítása megtörtént.

A Kormányrendelet 28. § (3) bekezdése alapján – figyelemmel az OTÉK 111. § (2) bekezdésére – az Önkormányzatnak az OTÉK előírásainál megengedőbb követelmény megállapítására irányuló kérelmére a záró dokumentáció 2.2, 4.1. és 4.2., pontjában tervezett új kiszolgáló utak számára az OTÉK 26. § (2) bekezdés e) pontja tekintetében az állami főépítész megadta.

A módosítás záró dokumentációja (az előterjesztés 1. melléklete) terjedelmi okokból digitális formátumban kerül csatolásra, nyomtatott formában a Főépítési Osztályon megtekinthető.

A településszerkezeti terv módosításának leírása az előterjesztés 2. mellékletében, a módosított településszerkezeti tervlap részletek az előterjesztés 3. mellékletében található, a módosított szabályozási tervlap részletek a rendelet 1. mellékletei.

Hatásvizsgálat

1. Társadalmi hatások

Az övezeti előírások és az útszabályozások módosítása a helyi fejlesztések támogatása és a kedvezőbb lakókörnyezet kialakítása érdekében indokolt.

2. Gazdasági hatások

Az útszabályozások racionális felülvizsgálatával, az építési lehetőségek optimalizálásával a módosítások következtében az ingatlanokon elindulhatnak az újabb fejlesztések, az érintett telkek optimálisabb beépíthetősége lehetővé válik.

A közlekedési területek kiszabályozásával megindulhatnak a közmű-, út és parkoló fejlesztések, pályázati beruházások, befejeződhet a területrendezés.

3. Környezeti hatások

A rendelet-alkotással lehetőség nyílik szabályozott keretek között a szakhatóságok által is elfogadható módon a területek felhasználására.

A módosítással negatív környezeti hatás nem keletkezik.

4. Egészségi következmények

A rendelet módosításának egészségi következményeket okozó hatása nincsen.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet módosításának adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincsen.

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

A fejlesztések nem valósulnak meg, melynek gazdasági, társadalmi hatásai is lehetnek.

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

A jogszabály alkalmazásához szükséges fenti feltételek rendelkezésre állnak, az önkormányzatnak pénzügyi kötelezettség-vállalása nem keletkezik.

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 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...../2020. (.....) határozata

I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) 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 2021. január 20-i hatállyal elfogadja Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve leírásának módosítását az előterjesztés 2. melléklete, valamint a Településszerkezeti Tervének módosítását az előterjesztés 3. melléklete szerinti tartalommal.

A további szükséges intézkedések megtételéről gondoskodni kell.

Határidő: 2021. január 5.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) 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 véleményezési szakaszában elkészült alátámasztó dokumentáció alapján, az előterjesztésben részletezett indokok okán az alábbi módosítási kérelmeket nem támogatja:

1. A Gasparich út 25598/2 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt területbe sorolása
2. Pózván bányanyitás érdekében a szabályozás felülvizsgálata
3. Kertes mezőgazdasági övezetek szabályozásának átfogó felülvizsgálata
 - 3.1. Púposdomb területén lakóépület építése céljából a szabályozás felülvizsgálata
 - 3.2. Csácsi-hegy területén lakóépület építése céljából a szabályozás felülvizsgálata
 - 3.3. Lukahegy területén lakóépület építése céljából a szabályozás felülvizsgálata
 - 3.4. Csácsi hegy területén a 20358 hrsz-ú telekre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata
4. Kaszaházán, Rózsavölgyi út keleti oldalán zöldterület kialakítás lehetőségének vizsgálata
5. Ságodi utca és Fészek utca közötti átkötés szabályozásának felülvizsgálata
6. Búslakpusztán autóbusszmegálló kialakítása érdekében a szabályozás módosítása
7. A Balatoni út északi oldalán, a 2735/13 hrsz-ú (2735/12 és 2735/13 hrsz-ú ingatlanok összevonásával létrejött) telek szabályozásának felülvizsgálata
8. Botfa városrészben a 14204/2 hrsz-ú telket tartalmazó tömbre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata
9. Szedenik utca 25799/1, 25799/2 hrsz-ú ingatlanok lakóövezetbe sorolása, új beépítésre szánt terület kijelölése

Zalaegerszeg, 2020. december 21.


Balaicz Zoltán
polgármester



A településszerkezeti terv módosításának leírása

1.
 - A 6581/31 hrsz-ú telek egy részének területfelhasználása közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásról ipari gazdasági területfelhasználásra módosul.
 - A 6581/39, 6581/23 hrsz-ú telkek egy része, valamint a 6581/24 hrsz-ú telek területfelhasználása közúti közlekedési és közműterületről, a 6580 hrsz-ú telek közúti közlekedési és közműterület-, kereskedelmi szolgáltató gazdasági-, valamint ipari gazdasági területfelhasználásról zöldterület területfelhasználásra módosul.
 - A 4531/2 hrsz-ú telek egy része kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásról közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.
 - A 4531/2 hrsz-ú telek egy része ipari gazdasági területfelhasználásról közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.
 - A 0517/14 hrsz-ú telek egy része kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásról közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.
2. A 0987/12 hrsz-ú telek, egy része kertes mezőgazdasági területfelhasználásról kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosul.
3.
 - A 26459/1 hrsz-ú telek területfelhasználása kertvárosias lakóterület területfelhasználásról közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.
 - A 26449 hrsz-ú telek új átkötő úttól északra és délre eső része zöldterület területfelhasználásról kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosul. A telek középső részének területfelhasználása kisebb nyomvonal módosítással közúti közlekedési és közműterület területfelhasználás marad.
 - A Harmat utca 26458 hrsz-ú telkének északi része közúti közlekedési és közműterület, valamint zöldterület területfelhasználásról kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosul.
4.
 - A 25560 hrsz-ú telek északi része közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásról kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosul.
 - A 25561 hrsz-ú telek területfelhasználása kertvárosias lakó területfelhasználásról közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.
 - A 25553 hrsz-ú telek északi részének területfelhasználása kertvárosias lakóterület területfelhasználásról közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.
5. A 24715, 24714 és a 24713 hrsz-ú telkek egy részének területfelhasználása kertes mezőgazdasági területfelhasználásról kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosul.
6. A 3544 hrsz-ú telek északi része közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásról kisvárosias lakóterület területfelhasználásra módosul.
7.
 - A 0575/151 hrsz-ú telek gazdasági erdőterület területfelhasználásról kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosul.
 - A 0575/88 hrsz-ú telek északi része közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásról kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosul.
8. A 26174/1 hrsz-ú telek területfelhasználása kertes mezőgazdasági területfelhasználásról falusias lakóterület területfelhasználásra módosul.
9. A 26267 és a 26268 hrsz-ú telek területfelhasználása kertes mezőgazdasági területfelhasználásról kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosul.

10. A 26258 hrsz-ú telek keleti része valamint a 26259, 26260, 26261 hrsz-ú telkek nyugati részének területfelhasználása útszabályozás törlése kapcsán közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásról kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosul.

11. A 25571 hrsz-ú telek egy része közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásról kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosul, egy része pedig kertvárosias lakóterület területfelhasználásról közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul a gyalogút áthelyezéséhez köthetően.

12. A 28044/1 és a 24044/2 hrsz-ú telkek területfelhasználása kertés mezőgazdasági területfelhasználásról falusias lakóterület területfelhasználásra módosul.

13. A 0997/87 hrsz-ú telek keleti része vízgazdálkodási területfelhasználásról kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosul.

14. A 24973, 24974, 24975, 24977 hrsz-ú telkek területfelhasználás kertés mezőgazdasági területfelhasználásról kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosul.

15. A Domb utca 5481/158 hrsz-ú telkének egy része közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásról intézményi vegyes területfelhasználásra módosul.

16.

- A Nefelejcs utca szabályozása kapcsán a 3822 hrsz-ú telek egy része kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásról közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.
- A 3825, 3826, 3827 hrsz-ú telkek területfelhasználása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásról településközpont vegyes területfelhasználásra módosul. Az útszabályozás módosulása kapcsán a telkek közúti közlekedési és közműterület területfelhasználási aránya csökken.
- A 3835/2 hrsz-ú telek keleti része kisvárosias lakóterület területfelhasználásról közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra csökken.

17. Az 5635/1 hrsz-ú telek déli része kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásról kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosul. Az 5635/10, 5635/11, 5635/12, 5635/13, 5635/14, 5635/15, 5635/4, 5635/3, 5635/2, 5635/9, 5635/1, 5635/6 hrsz.- telkekről törlésre kerül a bányatelek határa jelölés.

18. A 6146, 6147, 6148/1, 6148/2, 6149/1, 6149/2, 6150/1, 6150/2, 6151/1, 6151/2, 6152/1, 6152/2, 6153/1, 6153/2, 6154/1, 6154/2, 6155/1, 6155/2, 6156/1, 6156/2, 6158/2, 6158/3, 6158/4, 6159/1, 6159/2, 6160/1, 6160/2, 6161/1, 6161/2, 6162/1, 6162/2, 6163/1, 6163/2, 6164/1, 6164/2, 6165/1, 6165/2 hrsz-ú telkek területfelhasználása kertvárosias lakóterület területfelhasználásról falusias lakóterület területfelhasználásra módosul.

19. A 6235/25 hrsz-ú telek területfelhasználása kertvárosias lakóterület területfelhasználásról kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásra módosul.

20. A 25507/5 hrsz-ú telek területfelhasználása kertvárosias lakóterület területfelhasználásról kertés mezőgazdasági területfelhasználásra módosul.

21. A 1446 hrsz-ú telek, illetve a 1441, 1444, 1449, 1451, 1452, 1455, 1456, 1459, 1460, 1461 hrsz-ú telkek nyugati részének területfelhasználása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásról kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosul.

22. A 23604 és a 23603/5 hrsz-ú telkek egy része kertvárosias lakóterület területfelhasználásról közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.

23. A 22479, 22478, 22477, 22484, 22485, 22486, 22487 hrsz-ú telkek északi része kertés mezőgazdasági területfelhasználásról különleges beépítésre nem szánt közösségi tér területfelhasználásra, a déli része közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.

24. A 29225 hrsz-ú telek egy része közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásról kertés mezőgazdasági területfelhasználásra módosul.

25. A 3531 hrsz-ú telek egy része, illetve a 3524 hrsz-ú telek területfelhasználása kisvárosias lakóterület területfelhasználásról közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.

26. A 3460 hrsz-ú telek észak-nyugati részének területfelhasználása nagyvárosias lakóterület területfelhasználásról közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.

27. A 25732 hrsz-ú telek egy részének területfelhasználása kertvárosias lakóterület területfelhasználásról közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.

28. Az alaptérképi változások e határozat mellékleteiben meghatározottak szerint módosulnak az egyes területek területfelhasználásai.

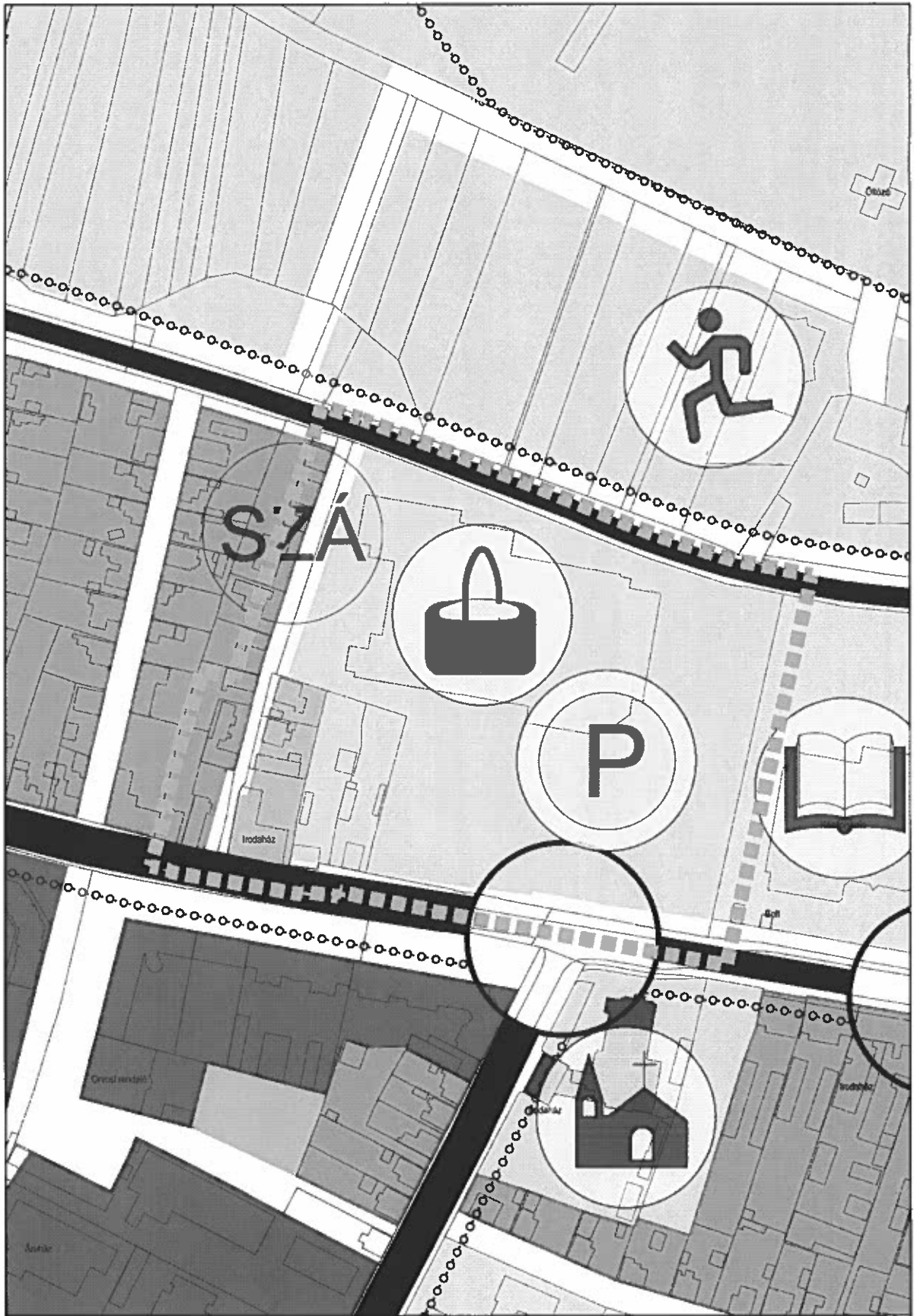
29. A MOL terület veszélyességi övezetei feltüntetésre kerülnek a településszerkezeti terven.

30. A településszerkezeti terv területfelhasználásának területi adatait tartalmazó táblázat az alábbi táblázatra módosul:

Területfelhasználás	Hatályos (ha)	Tervezett (ha)
Falusias lakóterület	523,01	526,33
Kertvárosias lakóterület	855,32	853,66
Kisvárosias lakóterület	114,30	114,17
Nagyvárosias lakóterület	103,01	102,99
Intézményterület vegyes	104,78	104,90
Településközpont vegyes	61,46	61,64
Ipari gazdasági terület	455,02	454,75
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	319,83	319,53
Általános gazdasági terület	0,00	0,00
Üdülőterület	46,46	46,46
Beépítésre szánt különleges terület	423,14	422,12
Kötőtpályás közlekedési terület	81,14	81,14
Közúti közlekedési terület	814,57	815,36
Légi közlekedési terület	92,34	92,34
Gazdasági erdőterület	1787,59	1787,06
Közjóléti erdőterület	320,80	320,79
Védelmi erdőterület	252,18	252,18
Általános mezőgazdasági terület	2439,96	2439,96
Kertes mezőgazdasági terület	1069,74	1068,95
Természetközeli terület	31,32	31,32
Vízgazdálkodási terület	149,38	149,06
Zöldterület (Zkk)	27,86	28,47
Zöldterület (Zkp)	50,20	50,20
Beépítésre nem szánt különleges terület	122,86	122,88

31. A módosítás során a város biológiai aktivitásértéke növekszik. A város tartalékértékét a 233/2020. (X.15.) közgyűlési határozat 21,521 értékben rögzítette. A módosítást követően a biológiai aktivitásérték tartalék értéke **21,656**-ra változik.

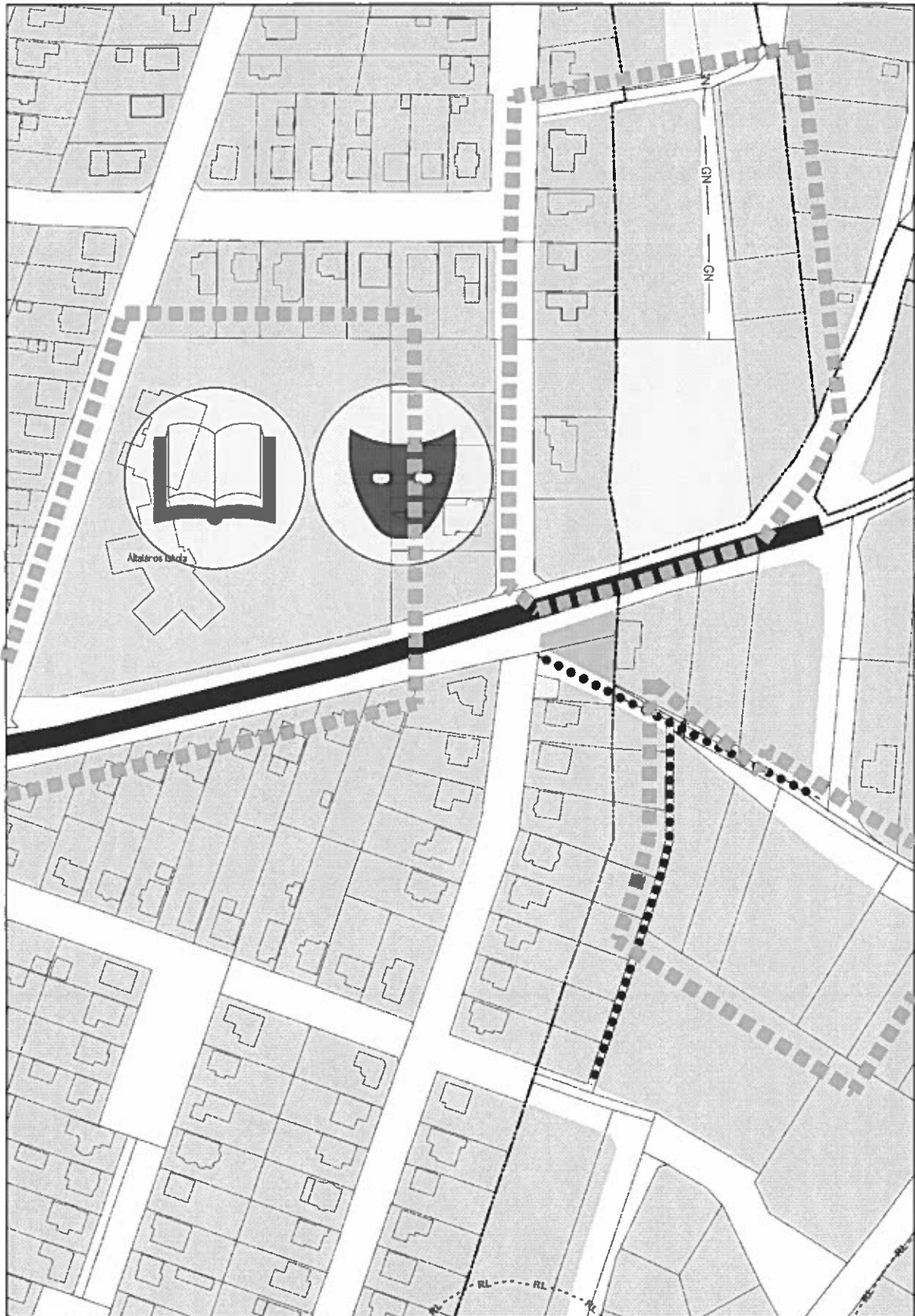




Tervezett szerkezeti terv

M=1:2000 3. számú melléklete a (.....) számú halózatnak

Tervezési terület határa 



Tervezett szerkezeti lerv

M=1:2000 4. számú melléklete a [.....] számú határozatnak

Tervezési terület határa 



Tervezett szerkezeti terv
 M=1:2000 5. számú melléklete a [.....] számú határozatnak

Tervezési terület határa 



Tervezett szerkezeti terv

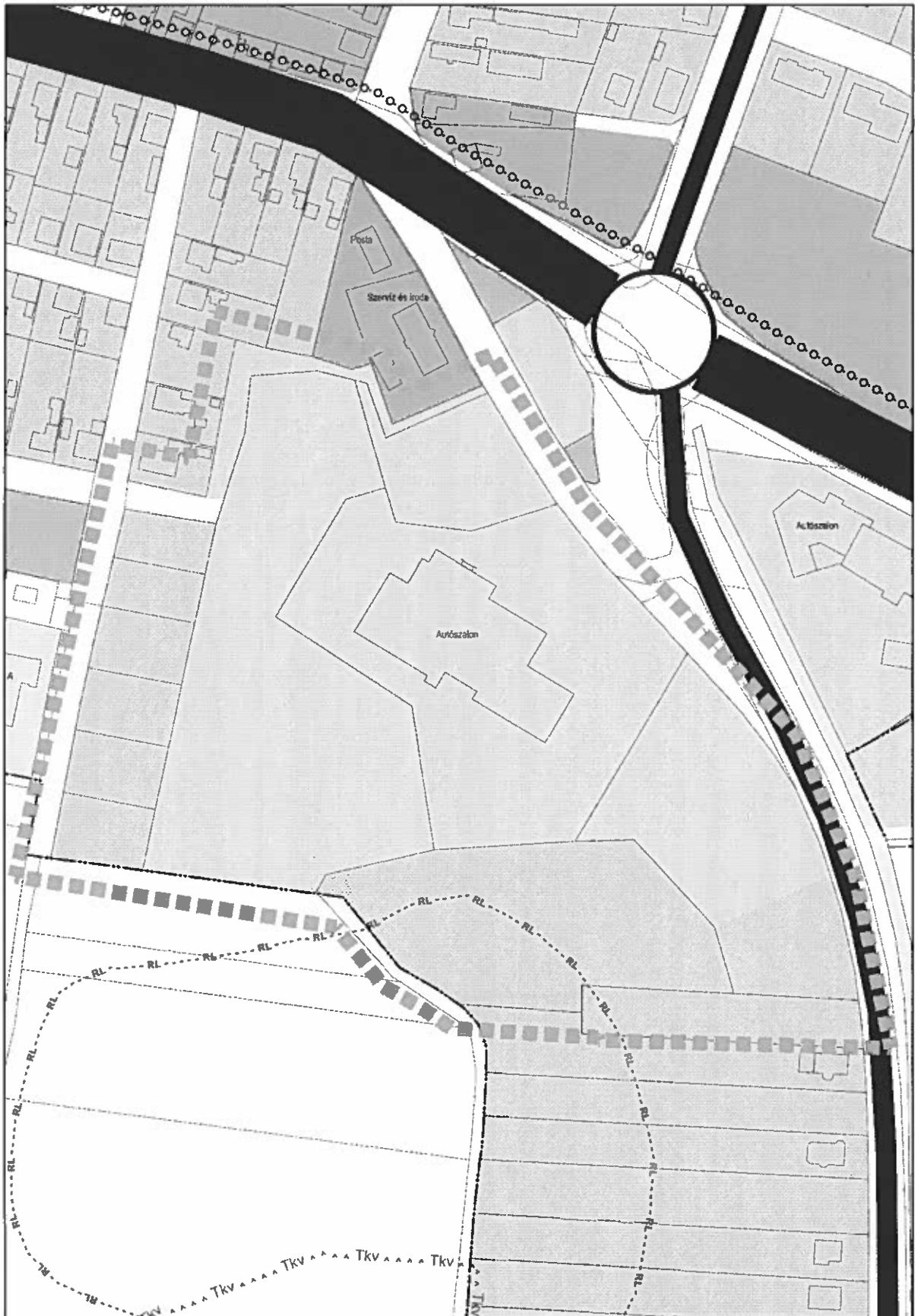
M=1:2000 6. számú melléklete a [.....] számú határozatnak

Tervezési terület határa ■■■■



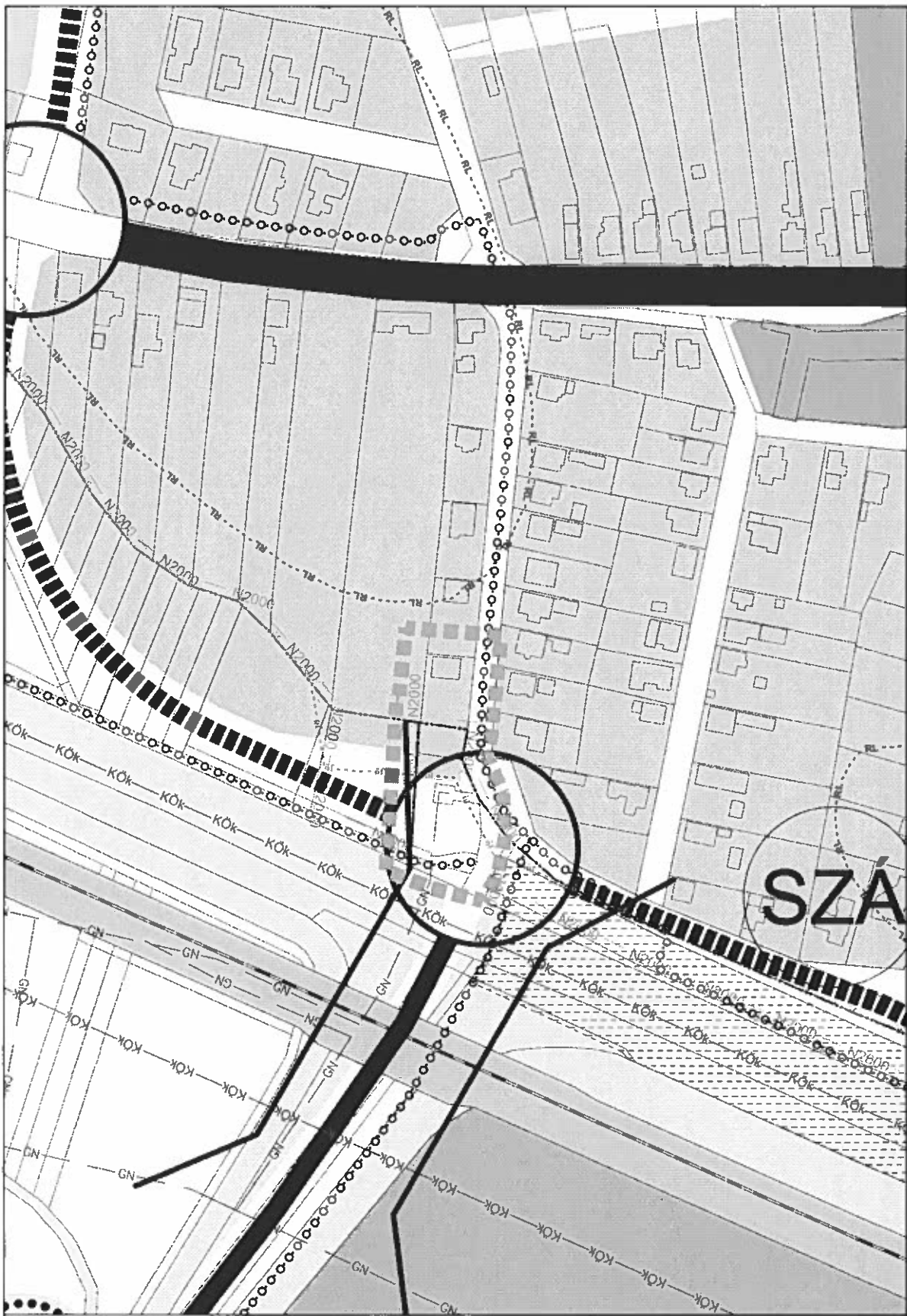
Tervezett szerkezeti lerv
M=1:2000 7. számú melléklete a (.....) számú határozatnak

Tervezési terület határa ■ ■ ■ ■



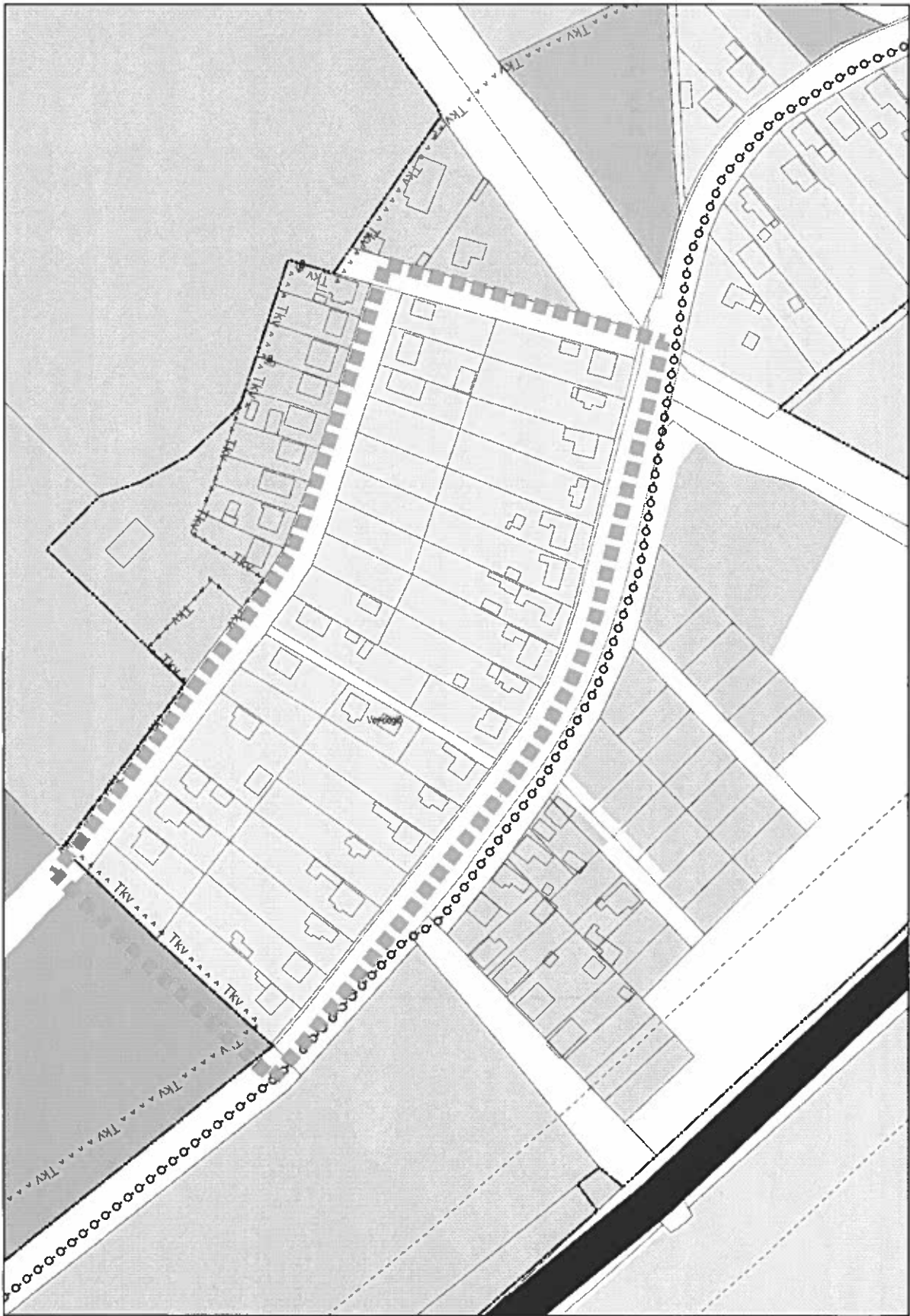
Tervezett szerkezeti terv
 M=1:2000 8. számú melléklete a (.....) számú határozatnak

Tervezési terület határa ■■■■■



Tervezett szerkezeti terv
 M=1:2000 9. számú melléklete a (.....) számú határozatnak

Tervezési terület határa ■■■■



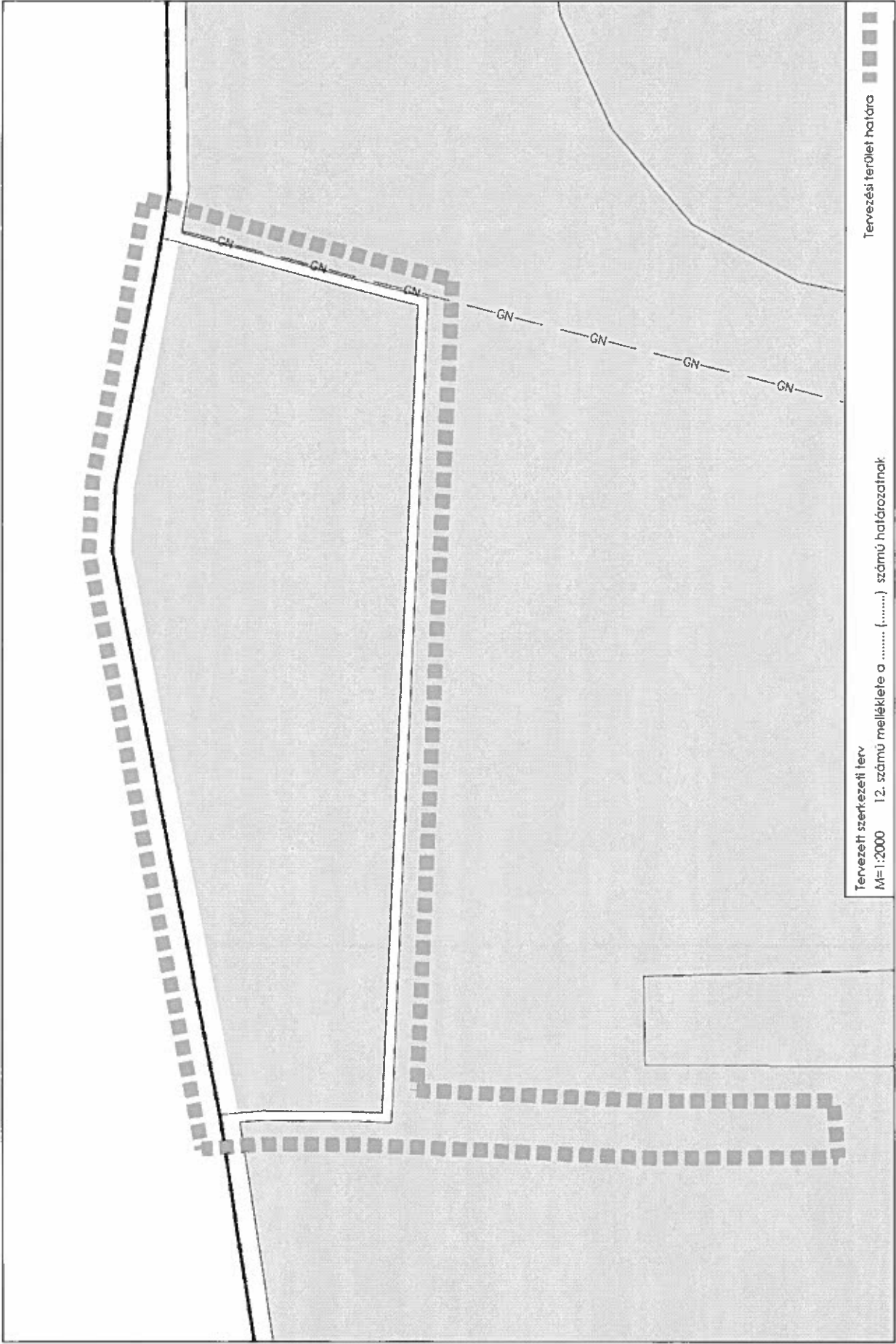
Tervezett szerkezeti terv
 M=1:2000 10. számú melléklete a (.....) számú határozatnak

Tervezési terület határa ■■■■



Tervezett szerkezeti terv
 M=1:2000 11. számú melléklete a (.....) számú határozatnak

Tervezési terület határa ■■■■



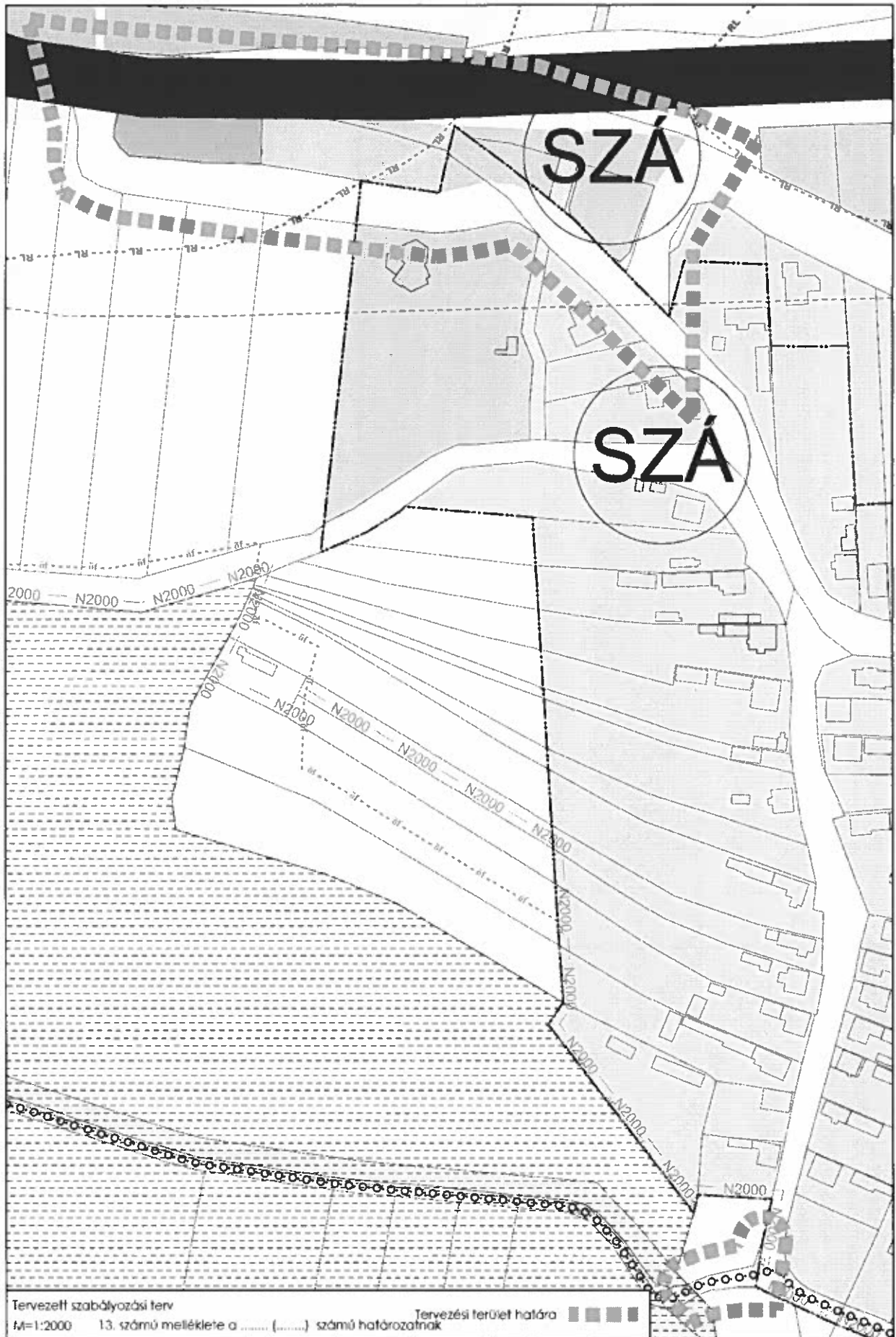
Tervezett szerkezeti terv

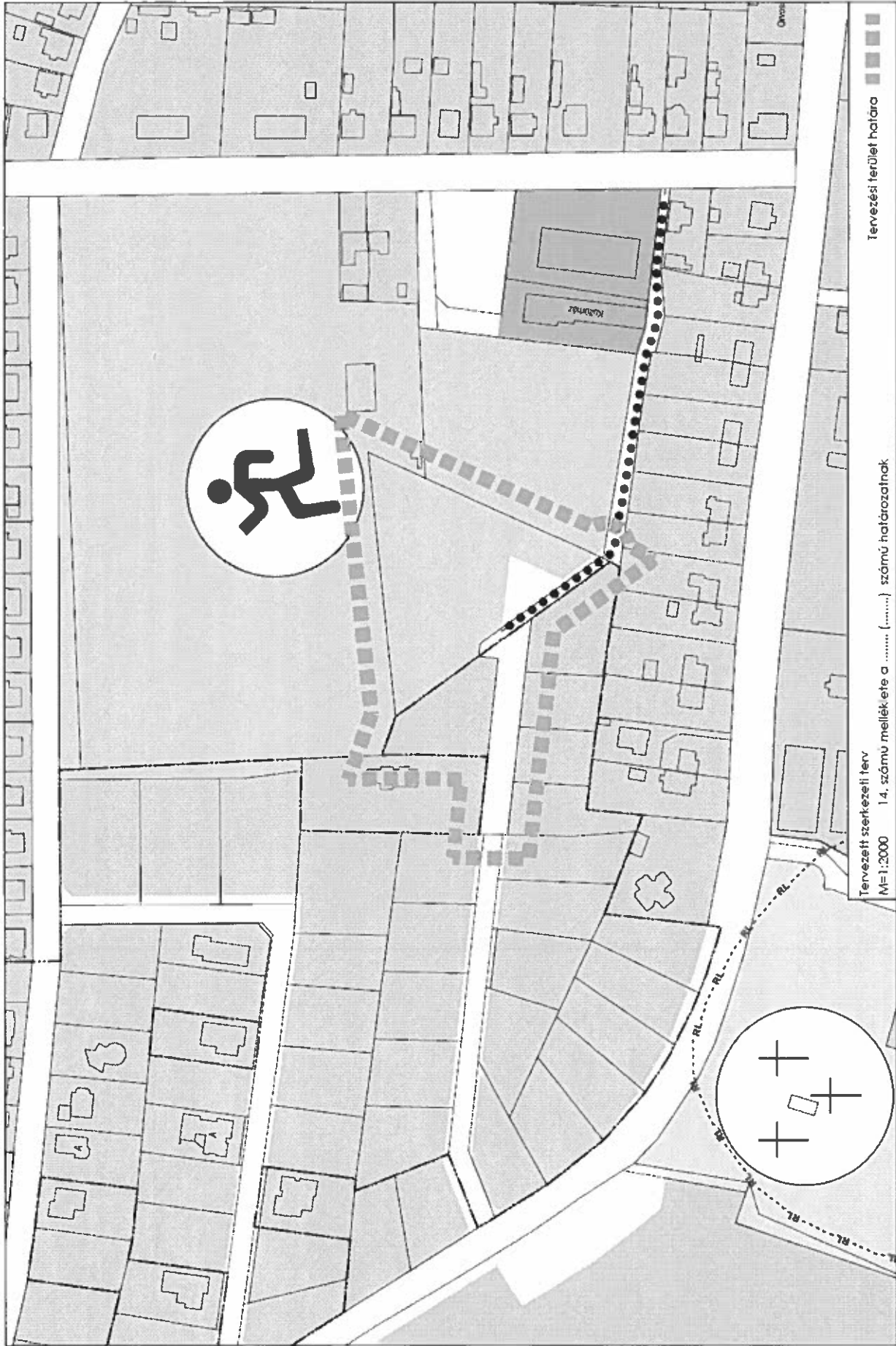
M=1:2000

12. számú melléklete a (.....) számú határozatnak.

Tervezési terület határa

Tervezési terület határa



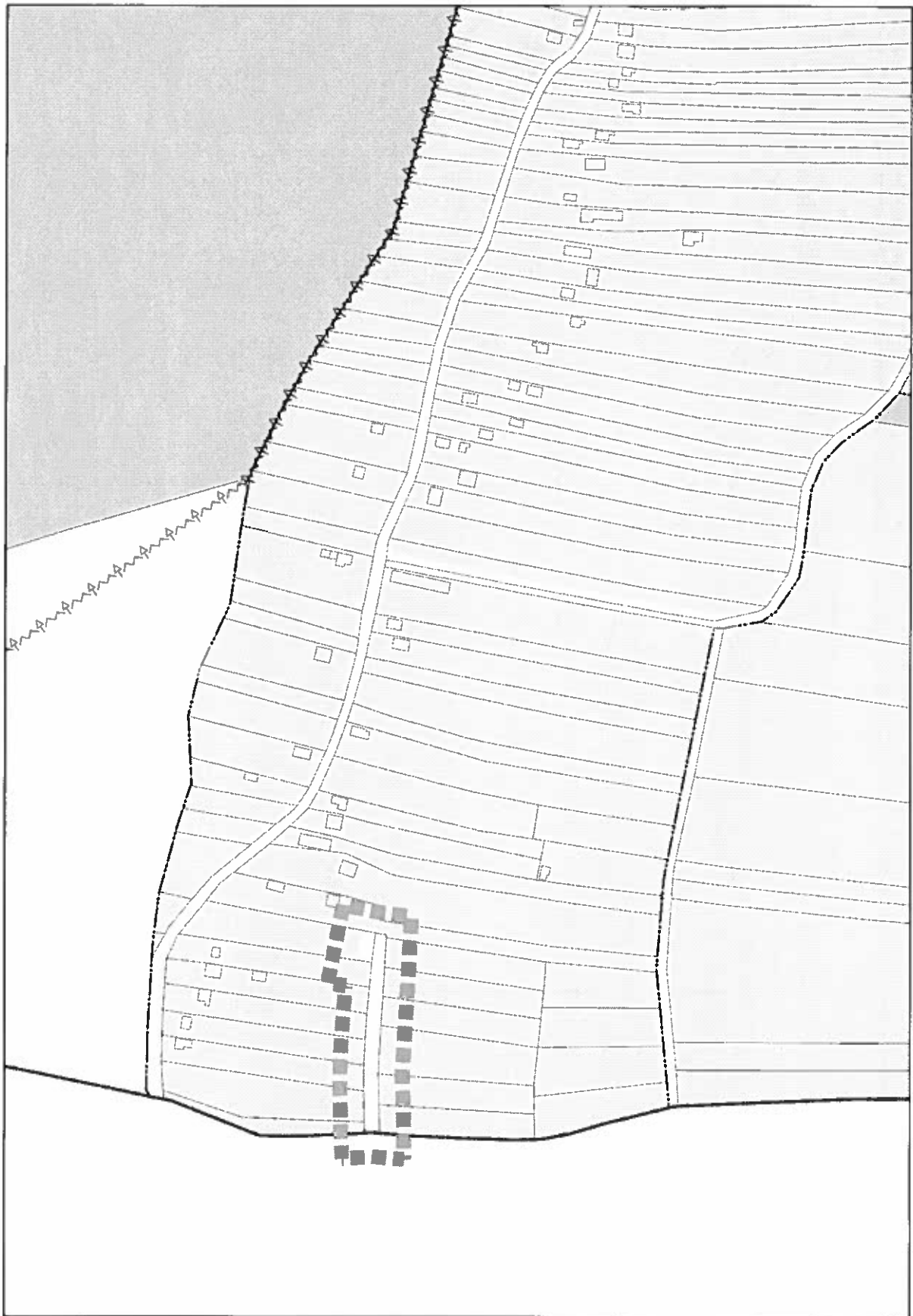




Tervezett szerkezeti terv

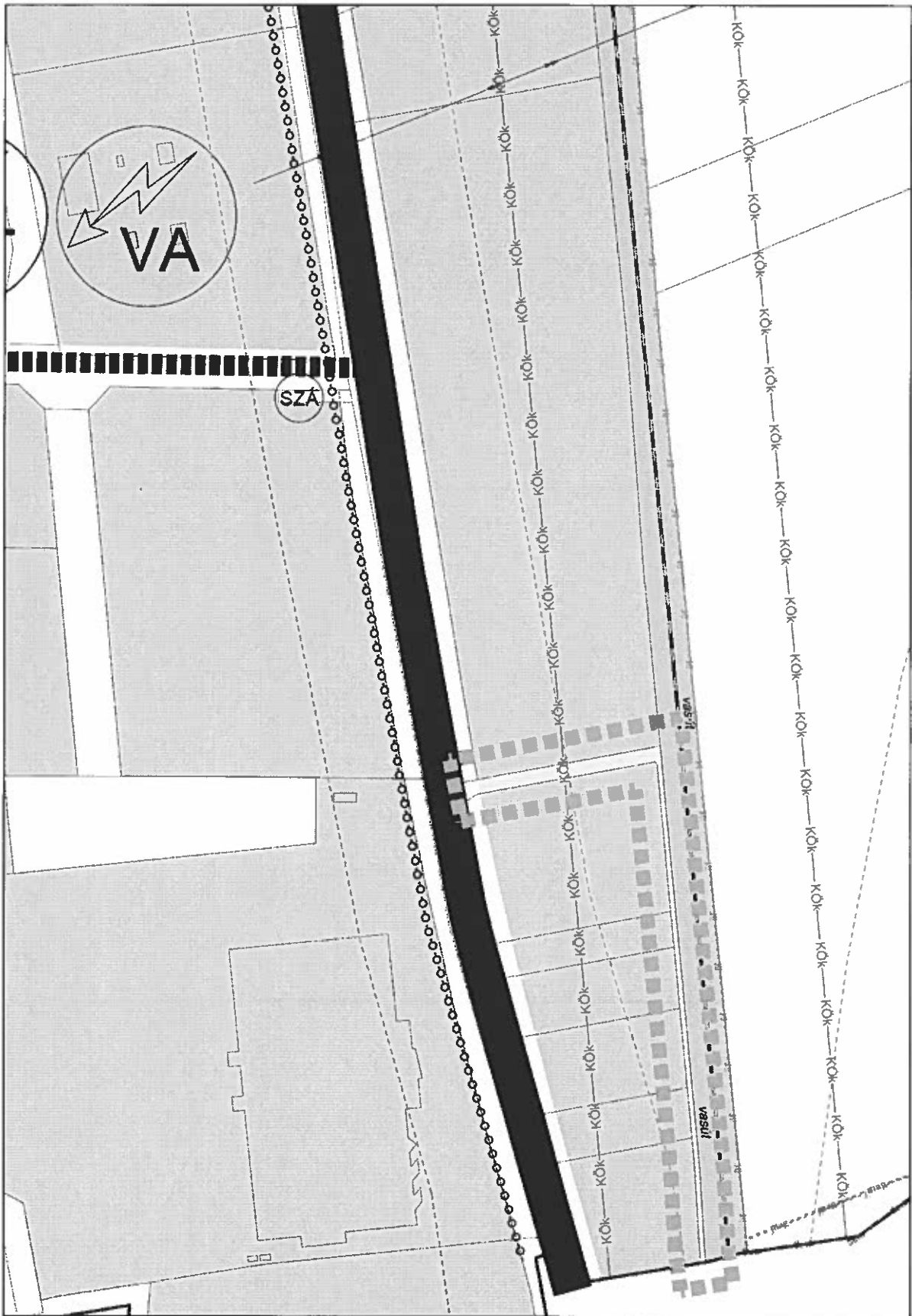
M=1:2000 15. számú melléklete a (.....) számú határozatnak

Tervezési terület határa ■■■■



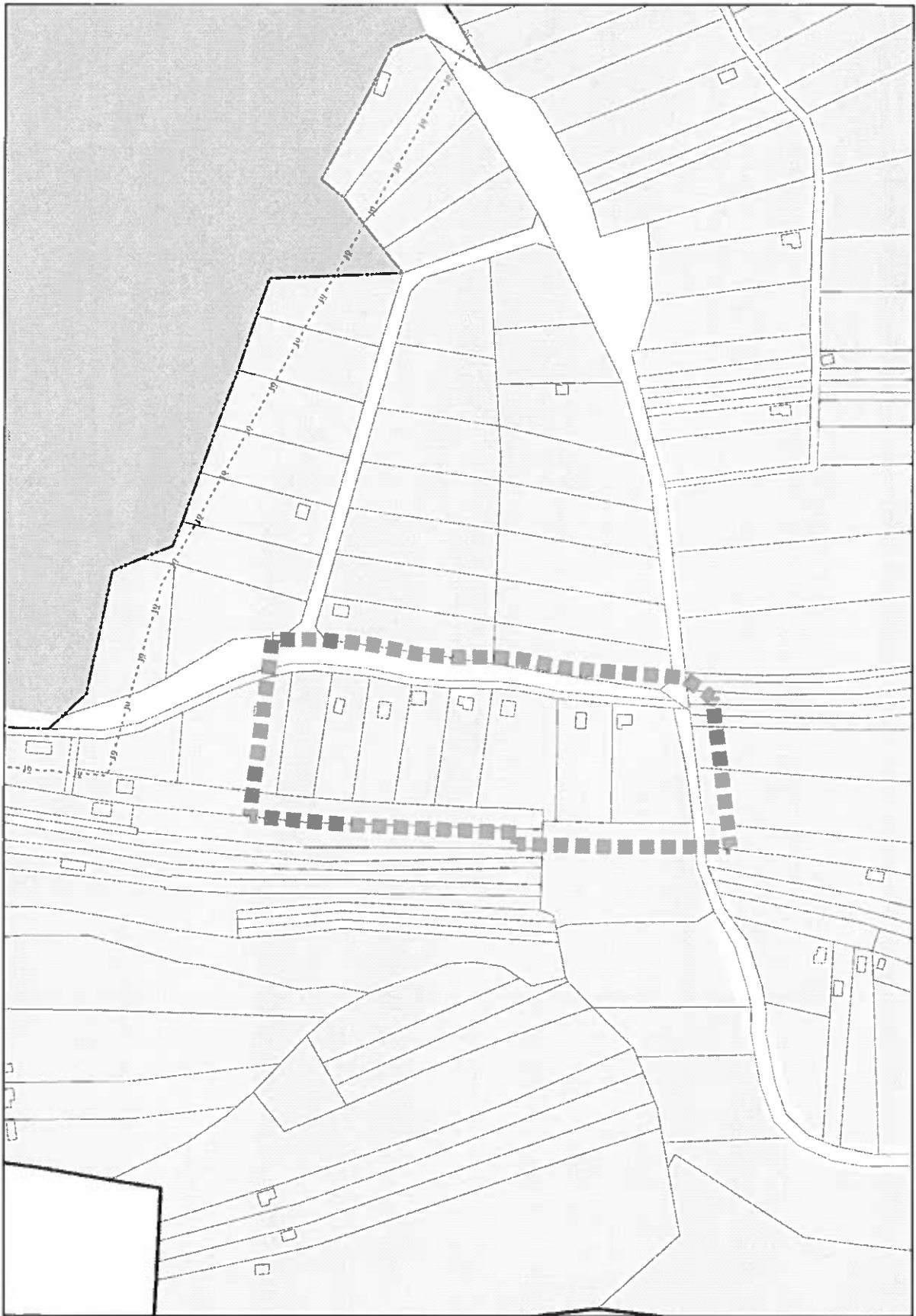
Tervezett szerkezeti terv
M=1:2000 16. számú melléklete a [.....] számú határozatnak

Tervezési terület határa ■■■■



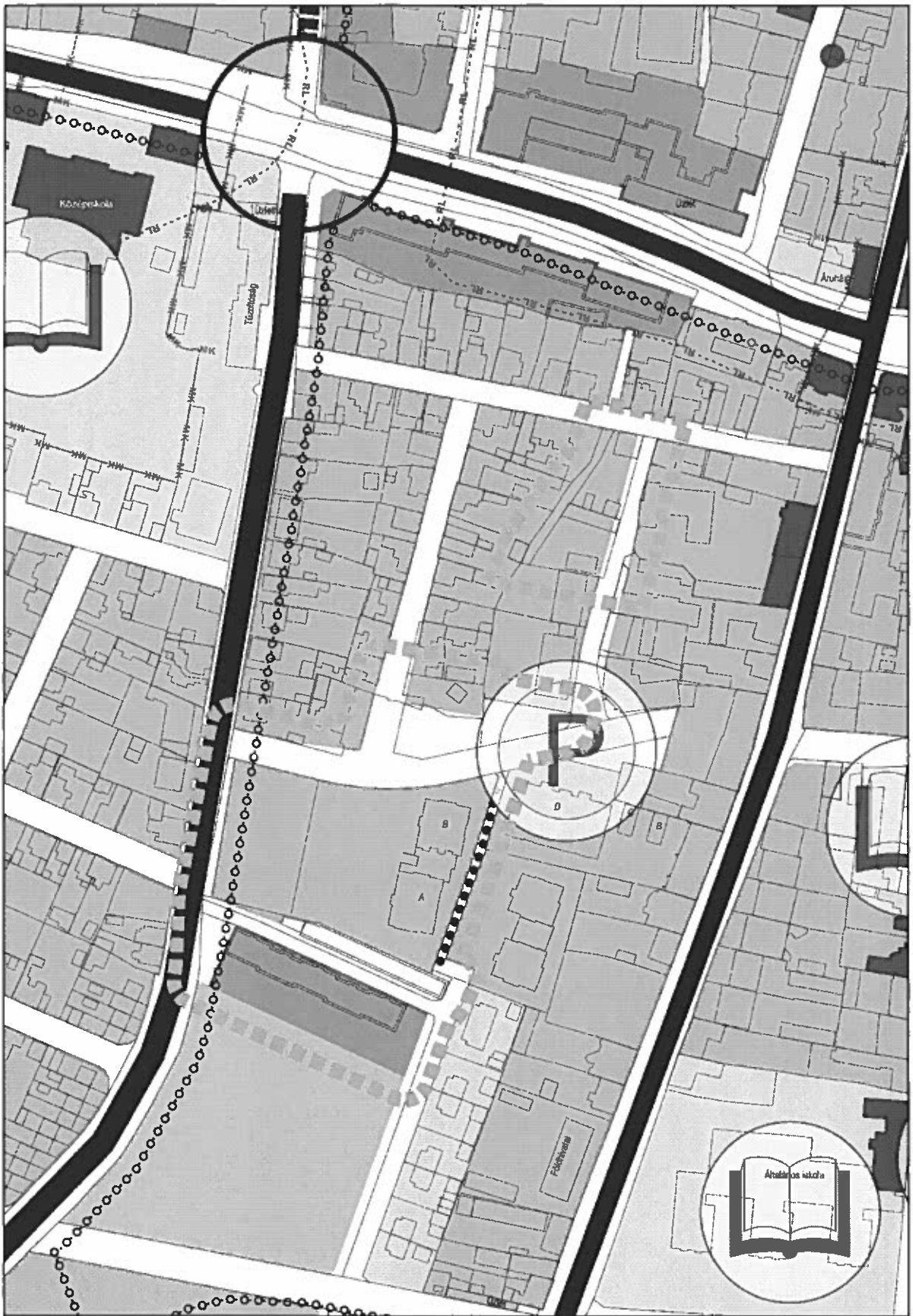
Tervezett szerkezeti terv
 M=1:2000 17. számú melléklete a {.....} számú határozatnak

Tervezési terület határa ■■■■



Tervezett szerkezeti terv
M=1:2000 18. számú melléklete a [.....] számú határozatnak

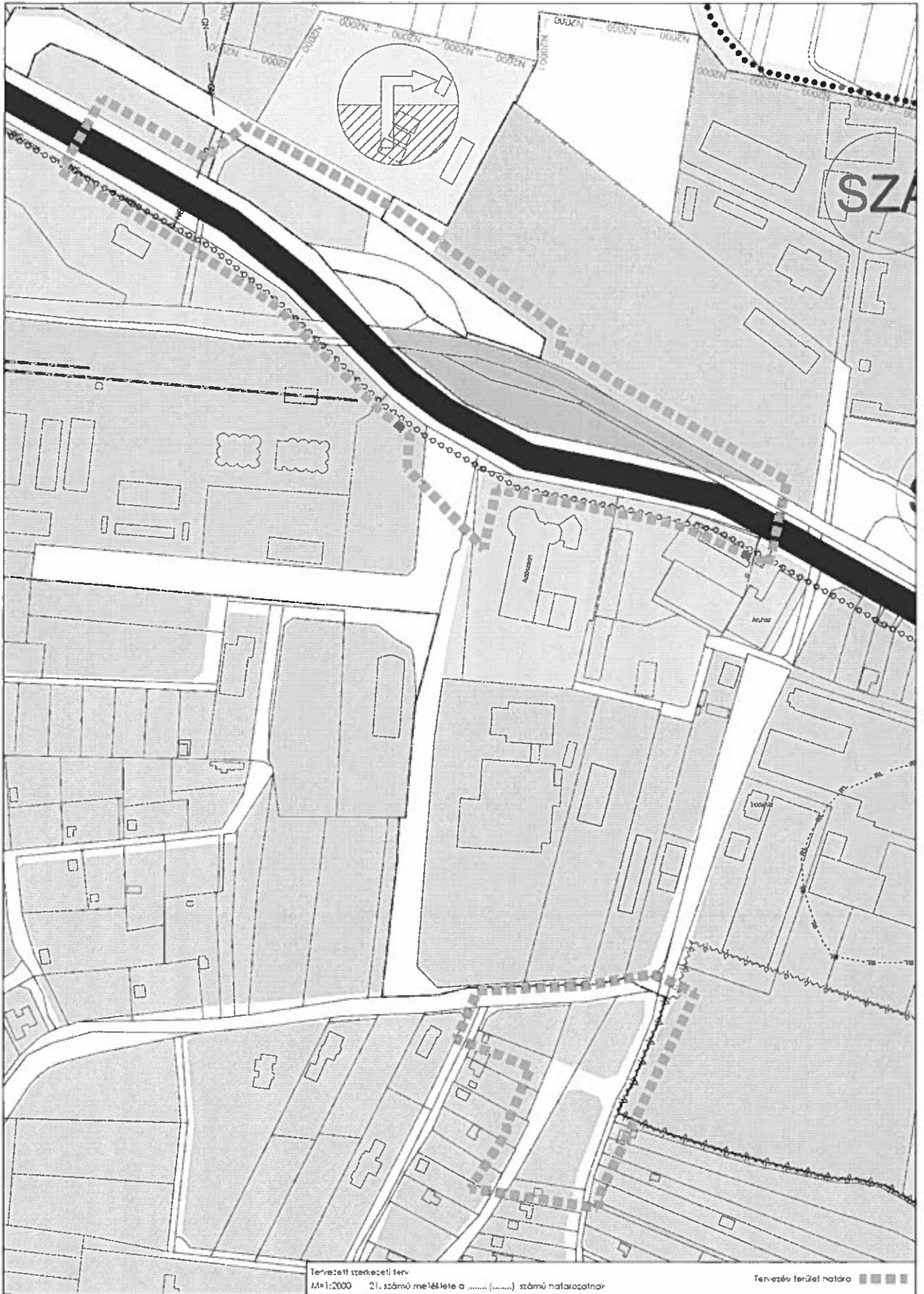
Tervezési terület határa ■■■■■



Tervezett szerkezeti terv
 M=1:2000 19. számú melléklete a (.....) számú határozatnak

Tervezési terület határa ■■■■

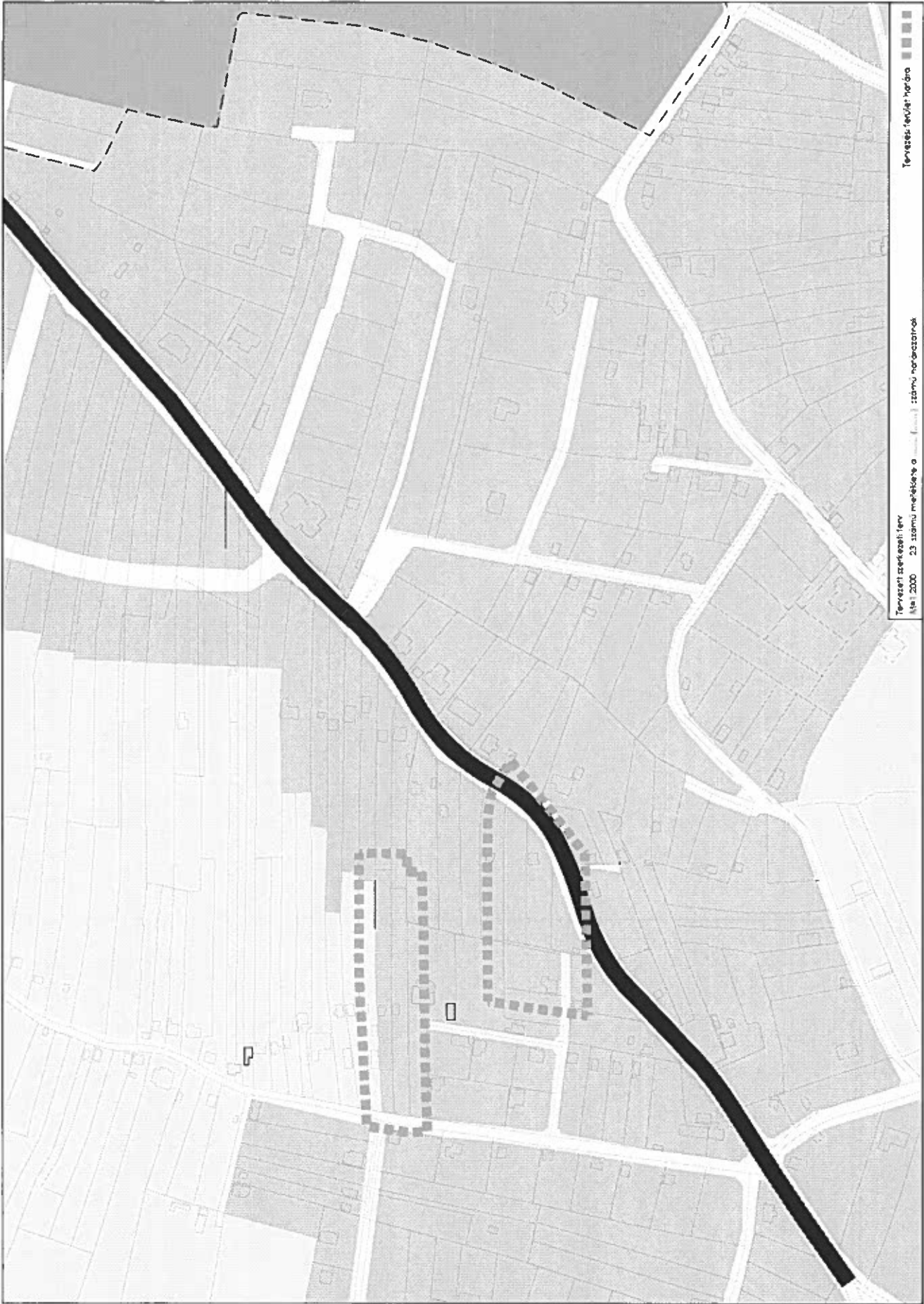




Tervezett szerkezeti terv
M:1:2000 21. számú melléklete a számú határozathoz

Tervezési terület határa ■■■■

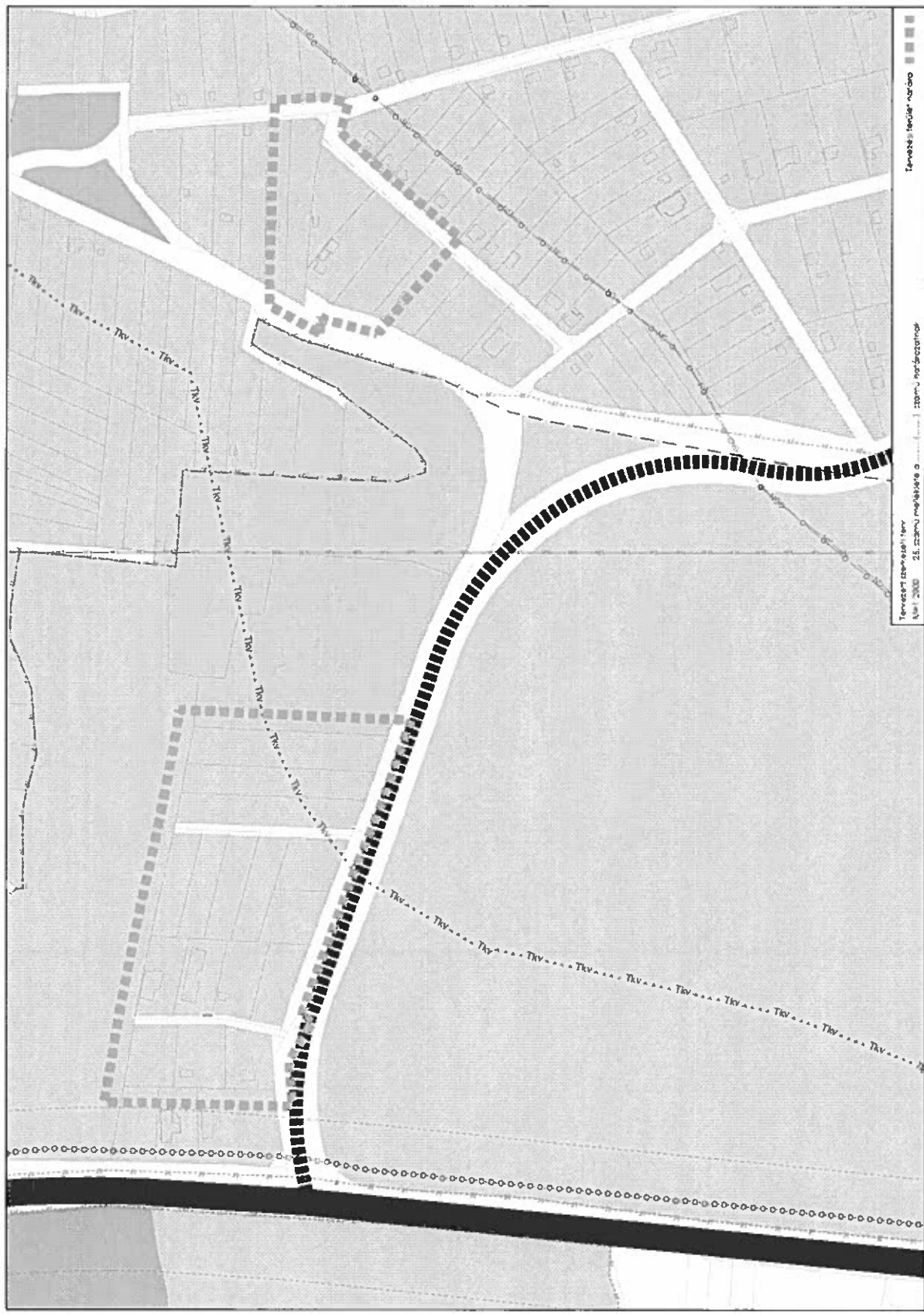


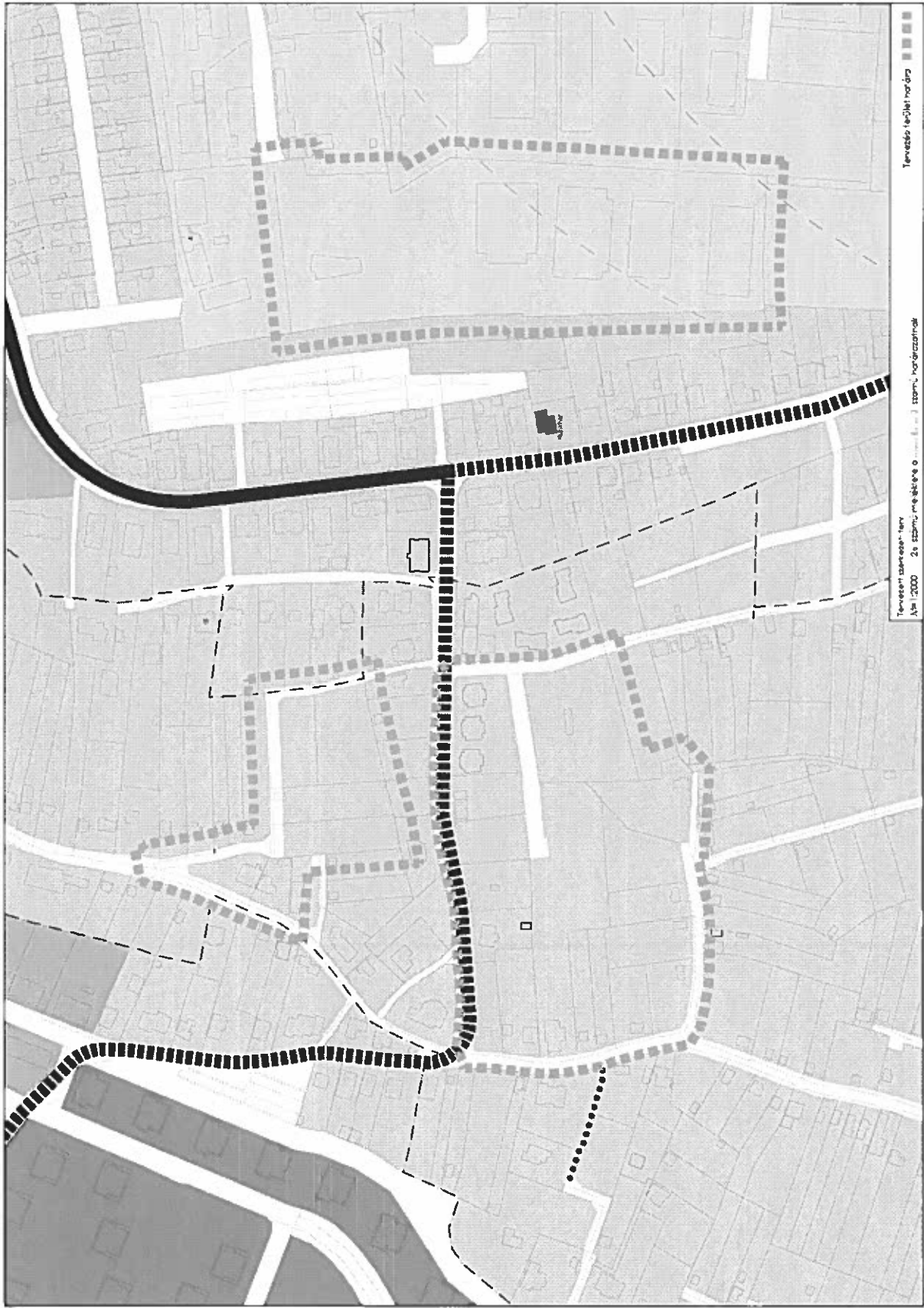


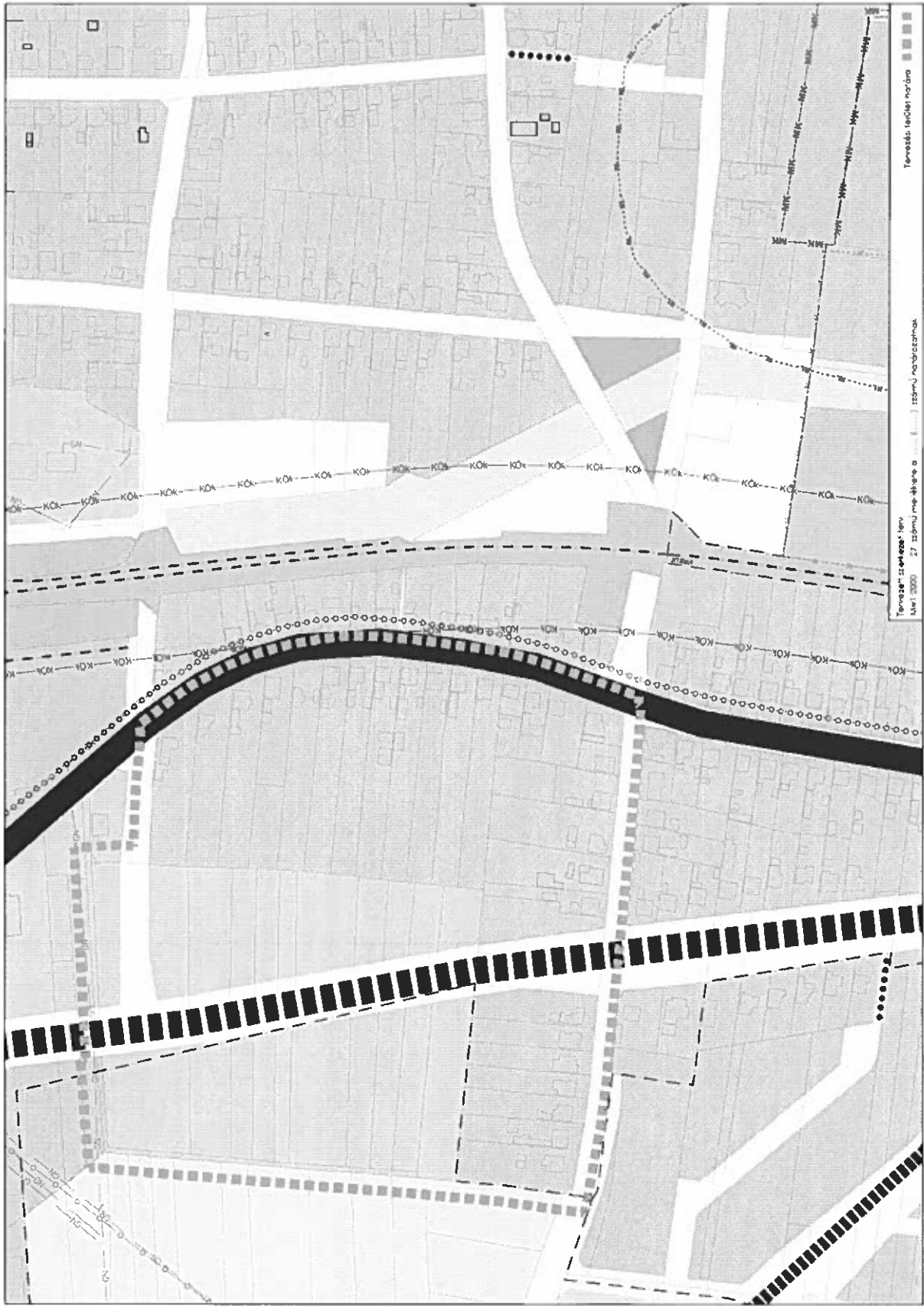
Tervezési terület-határa

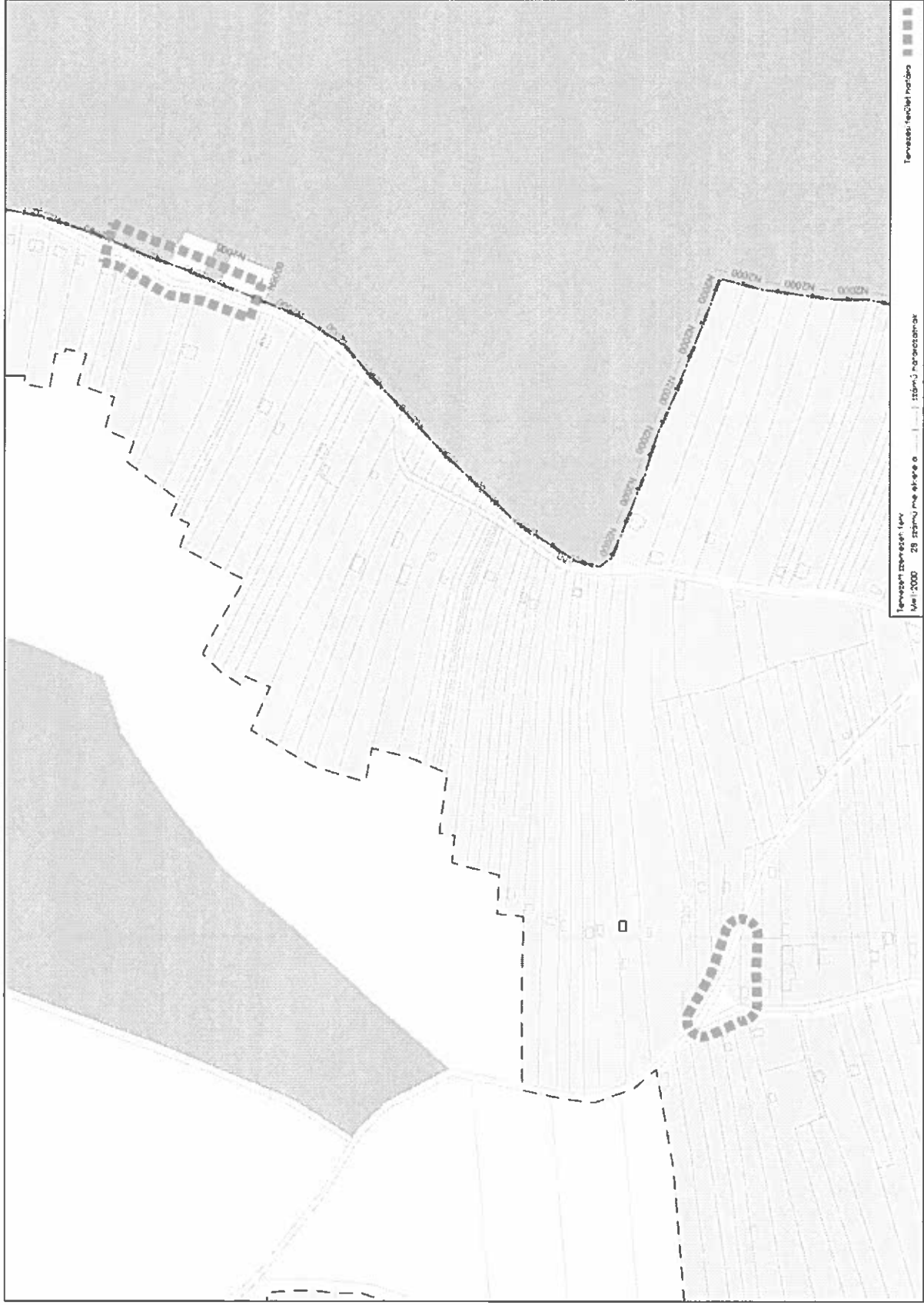
Tervezési terület-határa
Már 2000 23 számú melléklete a (.....) számú határozatáról

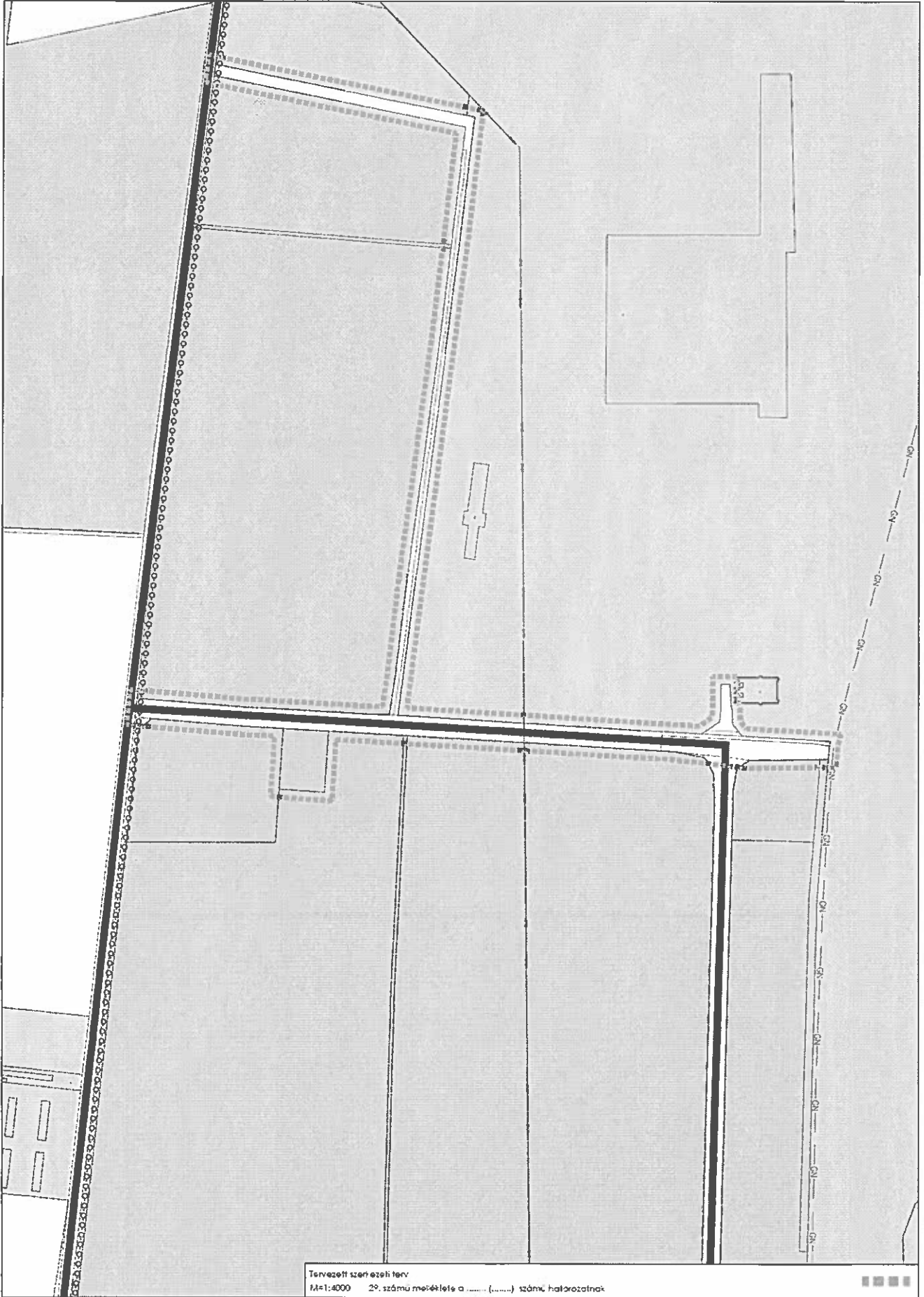






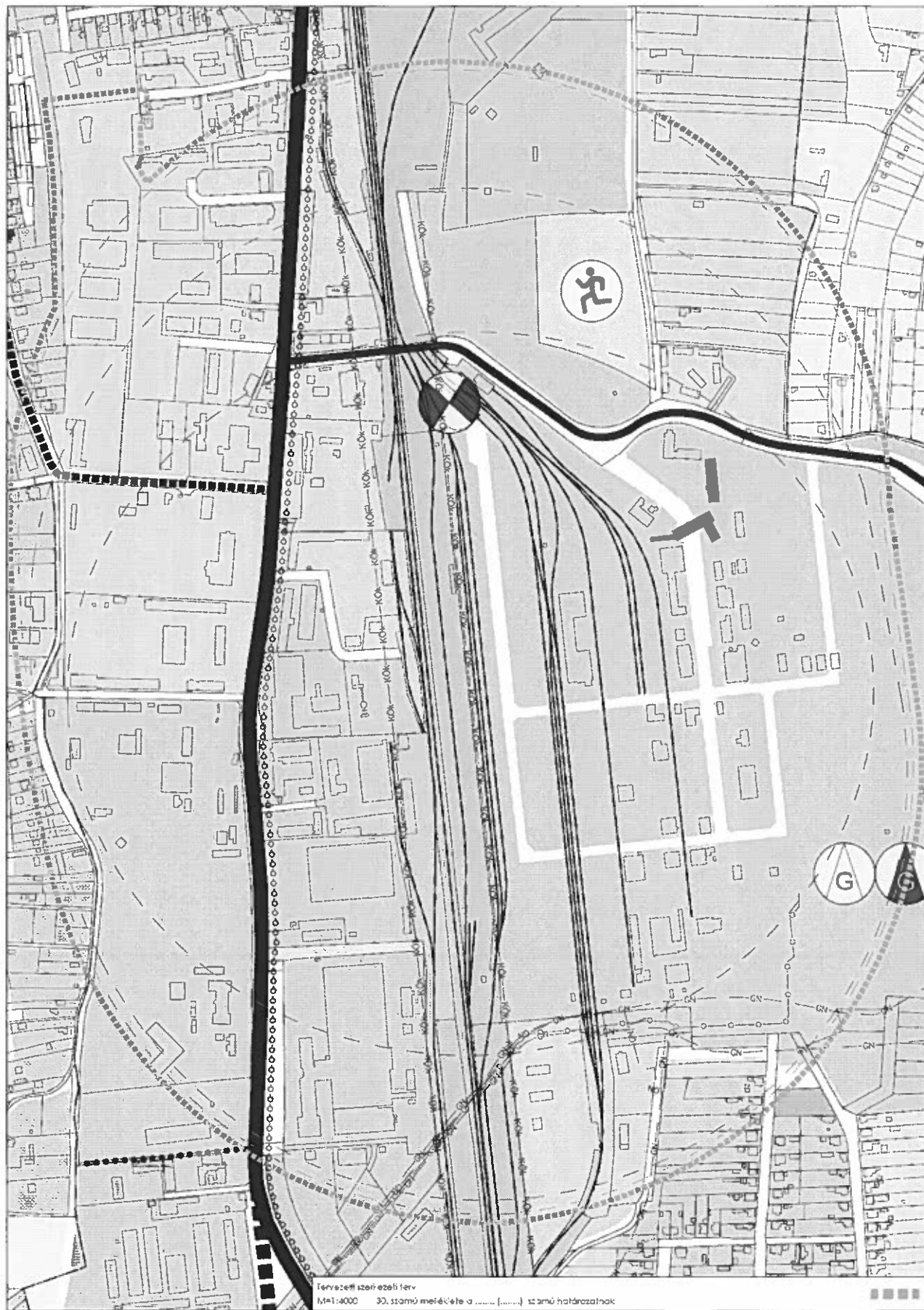






Tervezett szerkezeti terv
M=1:4000 29. számú melléklete a (.....) számú határozatnak





Aláíró: Lengl Zoltán



ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZA/010/37-16/2020.	Tárgy: Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítása záró szakmai vélemény
Ügyintéző: Takács Anna	
Telefon: 92/511-048	Eljárás típusa: teljes eljárás
E-mail: takacs.anna@zala.gov.hu	Hiv. szám: 209-207/2020.

Balaicz Zoltán polgármester úr részére
Zalaegerszeg MJV Önkormányzata

Elektronikus úton továbbítandó!

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek 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.) 40. § (2) a) pontja alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom:

I. Előzmények

A benyújtott tervdokumentációt és az egyeztetési eljárás előzményiratait áttanulmányozva megállapítottam, hogy a terv egyeztetése a Kr. 36. § szerinti teljes eljárás keretében történt. Az Önkormányzat a településrendezési eszközök elkészítésével kapcsolatos feladatait Méhesné Tatár Eszter települési főépítész közreműködésével látja el. A tervdokumentációval és a környezeti értékelés szükségességével kapcsolatban az illetékes államigazgatási szervek véleményét kikérték, a terv partnerségi egyeztetését lefolytatták.

II. A tervdokumentáció tartalma

A tervdokumentáció Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek átfogó módosítására irányul a lakosság és a városban működő gazdasági szereplők kérelmei, valamint a polgármesteri hivatal műszaki osztályának észrevételei alapján.

A 01108/31 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásának módosításától, a 0517/10 és a 0517/14 hrsz.-ú ingatlanok, továbbá a 1559 és 1649 hrsz.-ú ingatlanok gazdasági területbe való átsorolásától az Önkormányzat az egyeztetési eljárás során érkezett vélemények alapján visszalépett.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi Dezső utca 10. Pf. 227.

Telefon: (36 92) 507 700, Fax: (36 92) 507 745, E-mail: hivatal@zala.gov.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

A végső szakmai véleményezési szakaszra benyújtott tervdokumentáció a véleményezési szakaszban beérkezett vélemények figyelembevételével átdolgozott alátámasztó munkarészeket és a településrendezési eszközök módosításának tervezetét, valamint a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentumokat és előzményiratokat a Kr. 40. § (1) bekezdésének megfelelően tartalmazza. A tervdokumentáció tartalma és részletezettsége megfelel a tervezési feladatnak és a települési főépítész feljegyzésének.

III. A véleményezési eljárás

Az Önkormányzat a Kr. 41. § (2) bekezdése szerint a véleményezési szakaszt lefolytatta. A véleményezési szakasz során egyes véleményeltérések tisztázása érdekében az Önkormányzat egyeztetést folytatott az érintett államigazgatási szervekkel. Az Önkormányzatnak az egyes észrevételekre adott válaszai és az érintett államigazgatási szervek nyilatkozatai alapján a véleményezési szakasz lezárásakor véleményeltérés nem maradt fenn. A véleményezési szakaszt Zalaegerszeg MJV Önkormányzat Közgyűlésének 268/2020. (XI.19) határozatával lezárták.

A véleményezési szakaszban beérkezett vélemények figyelembevételével átdolgozott tervdokumentációt az Önkormányzat 2020. december 9-én benyújtotta a végső szakmai véleményezési szakaszra. Mivel a tervezett módosítások egy része új beépítésre szánt terület kijelölését eredményezi, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. § (2a) alapján a tervdokumentációt országos főépítési véleményezésre megküldtük. A Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkára 2020. december 18-án kelt, TKF-7/2985/2/2020. számú országos főépítési véleményében a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban észrevételt nem tett.

IV. Záró szakmai vélemény

A 2020. december 9-én benyújtott tervdokumentáció **képviselő-testület elé terjesztéséhez és elfogadásához az alábbi feltétellel hozzájárulok:**

- A településszerkezeti terv módosításáról szóló határozat-tervezet 31. pontját (biológiai aktivitásérték számítás eredménye) pontosítani szükséges, mivel a számítás alapján a módosítás során a város biológiai aktivitásértéke növekszik.

Az Étv. 8. § (2d) bekezdése alapján a településrendezési eszköz elfogadásakor záró szakmai véleményemet figyelembe kell venni, a településrendezési eszköz a fenti feltétel biztosítása mellett fogadható el.

A Kr. 28. § (3) bekezdése alapján – figyelemmel az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 111. § (2) bekezdésére – az **OTÉK előírásainál megengedőbb követelmény megállapítására vonatkozó kérelemre az alábbi nyilatkozatot teszem:**

Az egyes tervezési területeket érintő, újonnan kialakítandó feltárási utak esetében az OTÉK 26. § (2) e) pontjában szereplő előírásnál megengedőbb követelmény rögzítéséhez a kialakult helyzetre és a különleges településrendezési okokra tekintettel hozzájárulok az alábbiak szerint:

- A Zalaegerszeg 23604 és a 23603/5 hrsz.-ú telkek által alkotott tömbbelső feltárást biztosító új kiszolgáló út legkisebb szabályozási szélessége 10 méter lehet.

- A Zalaegerszeg 22479 hrsz.-ú ingatlan déli irányú feltárását biztosító új kiszolgáló út legkisebb szabályozási szélessége 6 méter lehet.
- A Zalaegerszeg 0987/12 hrsz.-ú ingatlan feltárását biztosító új kiszolgáló út legkisebb szabályozási szélessége 8,7 méter lehet.

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 elektronikusan is történhet a következő felületen: <https://www.e-epites.hu/dokumentacios-kozpont/dokumentumok-feltoltese>.

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, 2020. december 18.

Tisztelettel

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

Lengl Zoltán
állami főépítész

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2020.(.....) önkormányzati rendelete
a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló
25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) 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.07.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: ZÉSZ) 4.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„4.§

(1) A már beépült telkek a (2) - (5) bekezdésben rögzítettek kivételével nem megoszthatók, ha az osztás eredményeként a keletkező telkek mérete, beépítettsége és a zöldfelület minimális mértéke a szabályozási előírások által megengedett mértékeknek nem felel meg.

(2) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telekméretnél kisebb meglévő telkek összevonhatók, telekhatár rendezés kedvezőbb telekalakulat létrehozása esetén végrehajtható, illetve szabályozási vonallal érintett terület leválasztható abban az esetben is, ha az így létrejövő telek méretei nem érik el a kialakítható legkisebb méretet. A telek beépíthetőségének meghatározása során a telkek összevonásával, telekhatár rendezéssel, illetve útszabályozással létrejövő területet meglévő telekként kell kezelni, és a telek beépítési lehetőségének megállapításakor a beépíthető legkisebb telekre vonatkozó szabályozást kell alkalmazni.

(3) Az övezet határa kötelezően kialakítandó telekhatár. A szabályozási terven jelölt övezethatárhoz képest a telekhatár eltérően is kialakítható, amennyiben a telek használata, művelési ág határának elhelyezkedése, a kialakuló telkek övezeti előírás szerinti megfelelősége indokolja, továbbá a tervezett telekhatár elhelyezkedése a szabályozási terven megfogalmazott településrendezési szándéknak megfelel.

(4) Több övezetet tartalmazó tömb esetén a szabályozási tervben jelölt övezethatár mentén a telekalakítás végrehajtható abban az esetben is, ha az így létrejövő telkek területe nem éri el az övezetre előírt kialakítható legkisebb telek területét, de az a beépíthető legkisebb telek területét eléri.

(5) A kertvárosias és falusias lakóövezetek területén meglévő, két szemközti oldalán úttal határolt, a kialakítható legkisebb telekszélesség méreténél keskenyebb telek keresztirányban megosztható, ha a megosztott telkeken a beépíthető legkisebb telekszélesség biztosított. Saroktelkek az előzőek szerint akkor megoszthatók, ha az építési hely legalább 9 méter széles.

(6) Közművek műtárgyainak telkei bármely övezetben – az övezeti előírásoktól függetlenül – kialakíthatóak.

(7) A szabályozási tervben meghatározott szabályozási vonal esetén a telekhatár a kialakult állapot figyelembe vétele mellett, geodéziai felméréssel pontosítva a szabályozási vonaltól kis mértékben eltérően is kialakítható, ha a létrejövő állapot nem ellentétes a szabályozásban megfogalmazott célokkal és a kialakuló állapot a közterület helyigényének megfelel.

(8) Út számára telket kialakítani, meglévő út telkét módosítani a szabályozási tervben meghatározottak szerint lehet. A kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági övezetekben, a különleges mezőgazdasági üzemi övezetben, továbbá a mezőgazdasági és erdő övezetekben a szabályozási terven nem jelölt tömbön belüli út megszüntethető, illetve új út kialakítható a közlekedés várható igényeinek és szakmai szabályainak figyelembevételével. A kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági és különleges mezőgazdasági üzemi rendeltetésű övezetekben a szabályozási terven nem jelölt új út minimális szélessége 12 m. A mezőgazdasági és erdő övezetekben az új út minimális szélessége 8 m.

(9) Építési telket érintő szabályozási vonal esetén az út számára leválasztott területet közforgalom számára megnyitott útként kell kialakítani, és az ingatlan nyilvántartásba bejegyeztetni.

(10) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telkek megengedett legkisebb szélességét

- a) a szabályozási tervben meghatározott építési vonal esetén e vonalon és attól a telek belseje felé mért 20 m-es sávban,
- b) építési vonal hiánya esetén az építési hely területén bármely, a telek belseje felé mért 20 m-es sávban

kell biztosítani.

(11) Úszótelek területe bővíthető. Új úszótelek nem hozható létre

(12) Építési övezetek területén a telekcsoport újraosztás kötelezettségével jelölt telkek esetében a beépíthetőség feltétele az övezet normatív szabályozásának megfelelő, a tömb városszerkezeti adottságait, útkapcsolatát optimálisan kihasználó, a terület rendeltetését tükröző módon a telekcsoport újraosztása. A telekcsoport újraosztásának kötelezettsége a tömb szabályozási tervben jelölt részére, az ott érintett telkekre vagy azok olyan egységére vonatkozik, melyek esetében a telekosztás megvalósítása révén a területre megfogalmazott városrendezési célok a tömbre vonatkozóan teljesülnek. Telekcsoport újraosztása esetén a fejlesztés ütemezhetőségének érdekében beépítésre nem alkalmas telek is kialakítható.”

2. §

A ZÉSZ 5.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„5.§

(1) Új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni az övezetre és építési övezetre meghatározott beépíthetőségi feltételeknek megfelelő telekméret esetén, építési övezet területén a szabályozási terv és építési szabályzat által meghatározott feltételek szerint kialakított építési telken lehet.

(2) A telek beépíthető, ha az övezet szabályozásában meghatározott beépíthető legkisebb telekszélességgel rendelkező terület a tervezett főépítmény számára rendelkezésre áll úgy, hogy az épület elhelyezése az övezet területére vonatkozó illeszkedés és építési vonal szabályának megfelel.

(3) A főépítmény az építési hely azon részén helyezhető el illetve bővíthető, ahol az övezet szabályozásában meghatározott legkisebb telekszélesség biztosított.

(4) Beépítésre nem szánt területen a lakóépület kivételével az építési tevékenységnek nem feltétele a szabályozási terv szerinti közlekedési- és közmű-elhelyezési terület (út) leválasztása, ugyanakkor az építési tevékenység, építmény és épület megvalósítása csak a tervezett szabályozás figyelembevételével lehetséges.

(5) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni a szabályozási tervben jelölt építési sáv esetén a 34. § (4) bekezdésben és a 35. § (7) bekezdésben meghatározott területek kivételével az építési sáv területén belül az oldal- és hátsókert általános szabályainak megtartásával lehet.

(6) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni

a) építési vonallal szabályozott telkek esetében úgy lehet, hogy az építmény domináns építészeti határoló fala térfalat meghatározóan e vonalat érintve helyezkedjen el,

b) előkert méretével szabályozott közterület felől a szabályozási terven feltüntetett előkert megtartásával lehet.

(7) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni az építési sáv jelöléssel nem rendelkező övezetek, valamint az építési vonallal és előkert méretével nem szabályozott területek esetében illeszkedve a környezet beépítéséhez, vagy kialakult környezet hiányában a szabályozási tervben egyéb módon nem szabályozott helyeken az OTÉK-ban meghatározottak szerint lehet.”

(8) Szomszédos telken lévő épületek között a megengedett legkisebb távolság az OTÉK-ban meghatározott telepítési távolság, a tűztávolság és a beépítési módnak megfelelő oldalkert mérete közül a legnagyobb. Az oldalkert legkisebb szélessége, amennyiben az övezeti előírás eltérően nem rendelkezik, nem lehet kisebb

a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság felénél,

b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén a megengedett legnagyobb épületmagasságnál.

(9) A hátsókert legkisebb mélységét az övezetre vonatkozó normatív szabályozás állapítja meg. Ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor annak mélysége nem lehet kisebb

a) sem 6 m-nél,

b) sem az épület hátsókertre néző homlokzatmagasság mértékénél.

(10) Azon meglévő beépítések esetében,

a) ahol a meglévő épületet szabályozási vonal érinti, vagy a telek a hatályos szabályok szerint nem beépíthető, az épület bővítését nem eredményező felújítás, helyreállítás, korszerűsítés és átalakítás végezhető;

b) ahol az épület részben vagy egészben a telekre meghatározott építési helyen kívül található, felújítás, helyreállítás és korszerűsítés elvégezhető. Ezen épületeknél bővítés csak az építési hely területén lehetséges;

c) ahol az épület nem a hatályos szabályok szerint helyezkedik el, az OTÉK szerinti telepítési távolságot nem kell tartani.

d) ahol a meglévő épület homlokzat- és épületmagasság értéke az övezetre előírt értéket meghaladja, ott a bővítés vagy átalakítás végrehajtható akkor is, ha a változtatás utáni állapot a szabályozásban előírt mértéket

meghaladja, de az a meglévő állapotnál kedvezőbb eredménnyel jár. Bővítés esetén a bővítmény homlokzatmagassága a szabályozásban meghatározottnál nem lehet nagyobb.

e) ahol a telek beépítettsége a korábbi előírásoknak megfelelően építési vagy fennmaradási engedély alapján jött létre és az a hatályos övezeti előírások szerinti értéket meghaladja, akkor a meglévő épület(ek) felújítható(k), ill. átalakítható(k) és függőleges irányban bővíthető(k).

Ha az épület(ek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a rá vonatkozó előírásokat kell alkalmazni. Lebontott épületnek az számít, ami a földfelszíntől számított 1,0 m-t nem meghaladó mértékben kerül visszabontásra.

(11) Védett épülethez csatlakozó, illetve utcakép védelemmel érintett területen újonnan kialakított épület párkánymagasságának eltérése legfeljebb 3 m lehet.

(12) Zárt sorú beépítésnél - egyedi övezeti szabályozás hiányában - az eltérő épületmagassággal szabályozott övezetek találkozásánál a magasabb építési lehetőséggel rendelkező övezet területén lévő épületet magasságilag lépcsőzve kell kialakítani. A magasabb építési lehetőséggel rendelkező övezet területén megvalósuló új épületnek az övezethatár közterület felőli csatlakozó szakaszán a párkánymagasság legfeljebb 3 m-rel lehet nagyobb a szomszédos övezet megengedett legnagyobb épületmagasságánál. A lépcsőzést legalább 5 m széles homlokzati szakaszon kell megvalósítani.

(13) A nagyvárosias és kisvárosias lakó- és a településközpont építési övezetek területén zárt sorú beépítési módban

a) a másodlagos rendeltetésű, a szomszédos telek irányába legfeljebb 3,5 méter magasságú homlokzattal rendelkező épületrész kivételével a főépítmény

aa) oldalhatáron lévő részének az utcai építési határvonalra merőlegesen mért vetületi hossza legfeljebb 20 m,

ab) a telek oldalhatárán az építési határvonalra merőlegesen mért 20 m-től indított, az építési határvonalra állított 45° -os szögön belül helyezhető el, valamint

b) a főépítmény elhelyezése során az oldalhatártól való távolság nem lehet kisebb a megengedett épületmagasság felénél, ha

ba) az oldalhatárra néző homlokzati szakasza az utcai építési határvonalra merőlegesen mért 20 m-en túl helyezkedik el, vagy

bb) az oldalhatárra néző homlokzat helyiség nyílását tartalmazza.

(14) Előkert nélküli új építés esetén a lakások utcafronti helyiségeinek ablak - parapet magassága a csatlakozó közterület szintjétől legalább 1,70 m-re helyezhető el.

(15) Építési övezetben a hátsókert területén épület telekhatároktól számított 1,5 méteren belül a telekhatár irányába csak tűzfalal alakítható ki. A szomszédos telekre néző homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 m lehet.

(16) A kertvárosias lakóterület övezeteiben az építési telek hátsó telekhatárától, saroktelek esetén a tömb hátsókertjeinek vonalában húzódó oldalhatártól mért 10 m-en belül a hátsó-, valamint oldalkert irányába néző homlokzat magassága nem lehet nagyobb 4 m-nél. A 10 m-es távolságon belül szomszéd telekre néző, 1,80 m-nél kisebb parapet magassággal rendelkező tetőtéri ablak nem helyezhető el.

(17) Gazdasági célú haszonállat tartásra szolgáló, valamint trágyatároló építményt a 2. melléklet szerinti telepítési távolságot betartva lehet kialakítani és üzemeltetni úgy, hogy az a környezetére zavaró hatással ne legyen.

(18) Az állattartással összefüggésben hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz kizárólag szivárgásmentes, szigetelt tartályban, medencében tárolható. A tároló anyagát úgy kell megválasztani, hogy az a korróziónak ellenálljon, élettartama legalább 20 év legyen. A tárolóhely mérete legalább 4 havi mennyiség befogadására legyen alkalmas. Istállótrágyát szigetelt alapú, a csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott trágyatelepen kell tárolni. A tárolókapacitásnak elegendőnek kell lenni legalább 4 havi istállótrágya tárolására.

3. §

A ZÉSZ 9. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„9. §

(1) Közterület felőli kerítést a telek határvonalain szabályozási vonallal érintett telek esetén a szabályozási vonalon, vagy attól beljebb lehet elhelyezni.

(2) Lakó- és üdülőterületek, továbbá a vegyes építési övezetek területein tömör kerítés legfeljebb 2 m, tömörnek nem minősülő kerítés pedig legfeljebb 2,5 m magas lehet.

(3) A (2) bekezdés szerinti övezetek területén az építési telkek között a támfal és a tömör kerítés alacsonyabb terepszinttől számított együttes magassága 2 m-t nem haladhatja meg. Az így kialakuló támfalra vagy tömör kerítésre áttört kerítés létesíthető a magasabb terepszinttől számítottan legfeljebb 1,5 méter magassággal.

(4) Közterület felőli támfal, terepszint alatti támfal építmény magassága legfeljebb 3 méter, mely építményre áttört kerítés létesíthető a magasabb terepszinttől számítottan legfeljebb 1,5 méter magassággal.”

4. §

A ZÉSZ a következő 15/B. §-al egészül ki:

„Veszélyességi övezet 15/B.§

A szabályozási terven jelölt iparbiztonsági veszélyességi övezetben (belső, középső, külső védelmi zónák) területein tervezett fejlesztések esetében a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló Korm. rendelet előírásai szerint kell eljárni.”

5. §

A ZÉSZ 22. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„22. §

(1) Építési övezetek területén e rendelet szerinti zöldfelületet, a zöldfelület fásítását, valamint a szabályozási terven jelölt helyeken a telken belüli kötelező fásítást a telek szabályozási terv szerinti rendeltetésének megfelelő hasznosítása esetén biztosítani kell.

(2) A szabályozási terven övezeti besorolással nem rendelkező, területek beépítésének feltétele a szabályozási terv készítése.”

6. §

A ZÉSZ 23.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A településkép előnyösebb kialakítása érdekében a polgármester önkormányzati hatósági döntésében a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet 2. melléklete szerinti belvárosi területen a beépítetlen építési telekre 3 éven belüli beépítési kötelezettséget állapíthat meg. Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem teljesíti, az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja. Amennyiben az ingatlan tulajdonosa a beépítési kötelezettséget nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.”

7. §

A ZÉSZ 23/A.§ -a helyébe a következő rendelkezés lép:

„23/A. §

(1) A szabályozási terven csapadékvíz elvezetési vonallal jelölt területen a felszíni vizek elvezetését, a szükséges műtárgyak építését és kezelését biztosítani kell.

(2) A rendezetlen vízelvezetés meglévő mederben vonalával jelölt, nem önálló helyrajzi számon, illetve alrészleten lévő árkok esetében az ingatlantulajdonos köteles biztosítani a felszíni vizek elvezetését. A meglévő vízelvezető rendszereket meg kell őrizni, azokat elépíteni, leválasztani, megszüntetni tilos. A meglévő nyílt rendszer átépítése (pl. új nyomvonalra), zárt csatornává tétele csak vízjogi létesítési engedély birtokában történhet.

(3) A rendezetlen vízelvezetés nem kiépített mederben lefolyási vonalával jelölt mélyedésekben, völgyvonulatokban az ingatlantulajdonos köteles túrni a felszíni vizek természetes elfolyását.

(4) Zárt csapadékvíz elvezetés esetén az idegen ingatlanon lévő csapadékcsatornára szolgalmi jogot kell bejegyezni. A vízelvezetési szolgalmi joggal jelölt területen – az üzemeltetési tevékenységéhez indokolt mértékben – a vízgazdálkodásról szóló törvényben meghatározott vízelvezetési szolgalmi jog gyakorlása a csapadékcsatorna üzemeltetőjét, szolgáltatóját megilleti.”

8. §

A ZÉSZ 24. § -a helyébe a következő rendelkezés lép:

„24. §

(1) A nagyvárosias lakóövezet sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A nagyvárosias lakó övezetekben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül –:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda,
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhatnak.

(2) Az övezet területén elő- és oldalkertben hulladék-tartály tároló kivételével felszín feletti tároló építmény nem helyezhető el.

(3) A nagyvárosias lakóterületek „Ln-1”- „Ln-5” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Ln-1	25 m, 1100 m ²	szabadon álló	40 %	homlokzatmagasság: 18 m épületmagasság: 16 m	30 %
Ln-2	20 m, 1100 m ²	zárt sorú	50 (75) % ⁽¹⁾	homlokzatmagasság: 18 m épületmagasság: 16 m	20 %
Ln-3	20 m, 1100 m ²	zárt sorú	60 (75) % ⁽¹⁾	homlokzatmagasság: 18 m ⁽²⁾ épületmagasság: 16 m	10 %
Ln-4	nem szabályozott, nem szabályozott	kialakult	kialakult + 5 %, max 80 % a tömbtelek építési telek) területére vetítetten	épületmagasság: -16 méter, 16 méternél magasabb lapostetős épületeknél a kialakult épületmagasság magastető és beépített tetőtér építése esetén 1,5 m-rel növelhető.	30 %
Ln-5	20 m, 1100 m ²	zárt sorú	60 (75) % ⁽¹⁾	homlokzatmagasság: 18 m épületmagasság: 16 m	10 %

⁽¹⁾ A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 1100 m² telekterület feletti telekrészre vetítve 50%.

⁽²⁾ Az övezet területének Ady Endre utcai frontján az utcára néző homlokzat megengedett legnagyobb magassága 10,5 m.

(4) A nagyvárosias lakóövezetekben a másodlagos rendeltetésű épület megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.

(5) Az Ln-5 jelű övezet területén a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb

a) sem 6 m-nél,

b) sem az épület hátsókertre néző homlokzatmagasság 60%-ánál.

(6) Az Ln-5 jelű övezet területén az eltérő épületmagassággal szabályozott övezetek találkozásánál a nagyvárosias lakóövezet területén kialakuló új épület övezeti határhoz csatlakozó szakaszán a párkánymagasság nem lehet nagyobb a szomszédos övezet megengedett legnagyobb épületmagasságánál, 10,5 m-nél. A lépcsőzést legalább 5 m széles homlokzati szakaszon kell megvalósítani.”

9. §

A ZÉSZ 25. § -a helyébe a következő rendelkezés lép:

„25 §

(1) A kisvárosias lakóövezet sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kisvárosias lakóterületek „Lk-1”- „Lk-7” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetekben az épületek a következő rendeltetést tartalmazhatják:

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés							
	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-,	szállás jellegű-	igazgatási-, iroda-	sport-	
Lk-1	telkenként legfeljebb 4 lakás	igen	igen	igen	igen	igen	nem	
Lk-2	igen			igen	igen		igen	nem
Lk-3				nem	nem			nem
Lk-4				igen	igen			igen
Lk-5				igen	nem			igen
Lk-6				igen	igen			igen
Lk-7				igen	igen			igen

Az övezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(3) Az övezet területén elő- és oldalkertben hulladék-tartály tároló kivételével felszín feletti tároló építmény nem helyezhető el.

(4) Az „Lk-1”- „Lk-7” jelű kisvárosias lakóövezetek 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 (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 %

Lk-3	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,5 m Épületmagasság: 6,0-7,5 m	30 %
Lk-4	20 m, 720 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75)% ⁽²⁾	Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	20 %
Lk-5	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	30 %
Lk-6	20 m, 720 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75)% ⁽²⁾	Homlokzatmagasság: -14,5 m ⁽⁴⁾ Épületmagasság: 9,0-12,5 m	20 %
Lk-7	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: -14,5 m Épületmagasság: 9,0-12,5 m	20 %

(1) A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetében 60 %, egyéb esetben a sarokteleknél 720 m² telekterületig 60%, 720 m² telekterület feletti telekrészre vetítve 35%.

(2) A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 720 m² telekterületig 75%, 720 m² telekterület feletti telekrészre vetítve 50%.

(3) Dózsa György utcai építési telkek esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m, megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 8,5 m.

(4) Az Eötvös utca déli oldalán a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,5 méter. A 3194 hrsz-ú közlekedési terület illetve Ady utca irányában a megengedett legnagyobb párkánymagasság 8 méter.

(5) A kisvárosias lakóövezetekben a másodlagos rendeltetésű épület megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.”

10. §

A ZÉSZ 26. § -a helyébe a következő rendelkezés lép:

„26. §

(1) A kertvárosias lakóövezet laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterületek „Lke-1”- „Lke-14” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetekben az épületek a következő rendeltetést tartalmazhatják:

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés				
	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-	szállás jellegű-
Lke-1	telkenként legfeljebb 2 lakás	igen			
Lke-2	telkenként legfeljebb 2 lakás				

Lke-3	telkenként legfeljebb 2 lakás
Lke-4	telkenként legfeljebb 4 lakás
Lke-5	telkenként legfeljebb 2 lakás
Lke-6	telkenként legfeljebb 2 lakás
Lke-7	telkenként legfeljebb 2 lakás
Lke-8	telkenként legfeljebb 2 lakás
Lke-9	telkenként legfeljebb 4 lakás
Lke-10	telkenként legfeljebb 6 lakás
Lke-11	telkenként legfeljebb 1 lakás
Lke-12	telkenként legfeljebb 2 lakás
Lke-13	telkenként legfeljebb 2 lakás
Lke-14	telkenként legfeljebb 2 lakás

Az övezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(3) A kertvárosias lakóövezetekben elhelyezhető

a) az előkert építési hely előtti területén az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.

b) az előkert területén terepszint alatti építmény.

(4) A kertvárosias lakóövezetekben az előkert területén (3) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló kivételével, az oldalkert területén hulladék-tartály tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

(5) Az övezet területén 2016. 08. 05.-én jogszerűen működő nem zavaró hatású gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető.

(6) Az „Lke-1”- „Lke-14” jelű kertvárosias lakóövezetek 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 legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-1	20 m, 1100 m ²	14m ⁽¹⁾ 700 m ² ^(1,2)	oldalhatáron álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m	50 %
Lke-2	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	400 m ² telekterületig 40 %, 400-720 m ² telekterületre vetítetten 17,5 %; 720 m ² -nél nagyobb telek esetén 30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m, 14 méternél szűkebb telkek esetén 4 m	50 %
Lke-3	20 m, 720 m ²	20 m, 720 m ²	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m	50 %
Lke-4	24 m, 1500 m ²	20 m, 1200 m ²	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	2,5 m	60 %
Lke-5	22 m, 1100 m ²	16 m ⁽¹⁾ 700 m ² ⁽¹⁾	szabadon álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	2,5 m	50 %
Lke-6	22 m, 720 m ²	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	2,5 m	50 %
Lke-7	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	5 m, 14 méternél szűkebb telkek esetén 4 m	50 %
Lke-8	22 m, 720 m ²	20 m, 720 m ²	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	3,25 m	50 %
Lke-9	24 m, 1500 m ²	22 m, 1200 m ²	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	3,5 m	60 %
Lke-10	22 m, 1100 m ²	18 m, 800 m ²	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	3,5 m	50 %
Lke-11	20 m, 720 m ²	kialakult,	ikres	400 m ² telekterületig 40 %, 400-720 m ² telekterületre vetítetten 17,5 %; 720 m ² -nél nagyobb telek esetén 30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	3,5 m	50 %

Lke-12	24 m, 1500 m ²	20 m, 1100 m ²	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	6,5 m	50 %
Lke-13	14 m, 600 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m, 14 méternél szűkebb telkek esetén 4 m	50 %
Lke-14	20 m, 1100 m ²	kialakult, 700 m ²	oldalhatáron álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m	50 %

⁽¹⁾A beépíthető legkisebb telekszélességnél szűkebb, vagy kisebb alapterületű telkek esetén legfeljebb 1 db, nem emberi tartózkodásra szolgáló tároló építmény helyezhető el, melynek mérete nem haladja meg a nettó 50 m³ térfogatot és 3,0 m gerincmagasságot.

⁽²⁾A 24931/1-2 hrsz-ú kiszolgáló úthoz északi oldalon közvetlenül csatlakozó telek abban az esetben is beépíthető, ha a területe a kötelező útsabályozás végrehajtása következtében 700 m² alá csökken.

(7) A kertvárosias lakóövezetekben oldalhatáros beépítési mód esetén a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha a meglévő oldalkert

- a) 5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság esetén 4 méternél,
 - b) 6,5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság esetén 5 méternél
- nem kisebb.

(8) A kertvárosias lakóövezetekben a másodlagos rendeltetésű épület megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.

(9) „Lke-11” jelű övezetben meglévő ikres beépítésű épület tömegének, utcafronti megjelenésének változása esetén csak akkor bővíthető vagy alakítható át, ha az ikres beépítés párját képező szomszédos épület átalakítása építészeti szempontból összehangoltan történik.”

11. §

A ZÉSZ 27. § (2) – (4) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) A falusias lakóövezetekben elhelyezhető

a) az előkert építési hely előtti területén elhelyezhető az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.

b) az előkert területén terepszint alatti építmény.

(3) A falusias lakóövezetekben az elő területén a (2) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló kivételével, az oldalkert területén hulladék-tartály tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

(4) Az „Lf” jelű falusias lakóövezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lf	20 m, 1100 m ²	külterületen és zártkertben 14 m, belterületen a kialakult	Oldalhatáron álló	30 %	Lakó, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sportépület és az ezekkel egybeépített gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m Különálló gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 7,0 m Épületmagasság: 6,0 m	40 %

„

12. §

(1) A ZÉSZ 36/A § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A kertes mezőgazdasági övezetekben elhelyezhető

a) az előkert építési hely előtti területén az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.

b) az előkert területén terepszint alatti építmény.”

(2) A ZÉSZ 36/A § a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A kertes mezőgazdasági övezetekben az előkert területén (7) bekezdésben foglaltak és hulladék-tartály tároló kivételével, az oldalkert területén hulladék-tartály tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.”

13. §

A ZÉSZ 36/B § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(4) Az „Má” jelű általános mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei a következők:

	Beépíthető legkisebb telekterület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke		Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			lakóépülettel beépíthető	összesen beépíthető	gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén
Má-1	7500 m ²	szabadon álló	Meglévő bővítése esetén 1,5 %	3 %	Homlokzat magasság: 8,5 m Épületmagasság: 7,5 m	Meglévő bővítése esetén Homlokzat magasság: 6,5 Épületmagasság: 5 m
Má-2	6 000 m ²	szabadon álló	1,5 %	3 %	Homlokzat magasság: 8,5 m Épületmagasság: 7,5 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épületmagasság: 5 m
Birtok-központ	1 ha	szabadon álló	20 %		Homlokzatmagasság: 7,5 m(1) Épületmagasság: 6 m(1)	
Má-3	5 ha	szabadon álló	0,5%		Homlokzatmagasság: 5,0 m Épületmagasság: 4,0 m	

(1): Műtárgyak magassága nem korlátozott

14. §

A ZÉSZ 37/B § (1) és (2) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A különleges beépítésre nem szánt övezetekben azok rendeltetéséhez tartozó építmények és a rendeltetést kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek helyezhetők el, illetve az övezet területe e rendeltetés szerint hasznosítható. A különleges beépítésre nem szánt övezetek szabályozási tervben szereplő jele és rendeltetése a következő:

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés és építményei
Kb-bá	bánya
Kb-kk	közösségi kert, és a kapcsolódó raktár és szociális építményei
Kb-kb	kavicsbánya roncsolt területeinek helyreállítására és extenzív-természetközeli fenntartására szolgáló építményei
Kb-sp Kb-sp-2	sportépítmény, valamint a hozzá kapcsolódó szociális, raktár, kereskedelemi, vendéglátó és szálláshely szolgáltató építményei
Kb-t	temető és kiszolgáló építményei
Kb-v	vadászattal kapcsolatos közösségi, vendéglátó, szállás jellegű és tároló építményei
Kb-kt	közösségi tér, kapcsolódó közösségi és szociális építmények

(2) A különleges 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
Kb-bá	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	3 %	nem korlátozott	nem korlátozott
Kb-kk	övezet területe	övezet területe	szabadon álló	1 %	Homlokzatmagasság: 4,0 m Épületmagasság: 4,0 m	80 %
Kb-kb	(3) bekezdés b) pontja szerint	kialakult	szabadon álló	telkenként legfeljebb 90 m ² hasznos alapterülettel	Homlokzatmagasság: 5,0 m Épületmagasság: 4,0 m	állandó vízzel nem borított terület 90 %
Kb-sp	övezet területe	2000 m ²	szabadon álló	5 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,5 m	a sportpályák területén túl 20 %
Kb-sp-2	övezet területe	kialakult	Szabadon álló	10 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾	nem korlátozott
Kb-t	övezet területe	kialakult	szabadon álló	2 %	nem korlátozott	nem korlátozott
Kb-v	övezet területe	kialakult	szabadon álló	10 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	70 %
Kb-kt	övezet területe	kialakult	szabadon álló	10%	Homlokzatmagasság: 4,0 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 4,0 m ⁽¹⁾	60%

(1) Műtárgyak és szakrális építmények magassága nem korlátozott.”

15. §

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

16. §

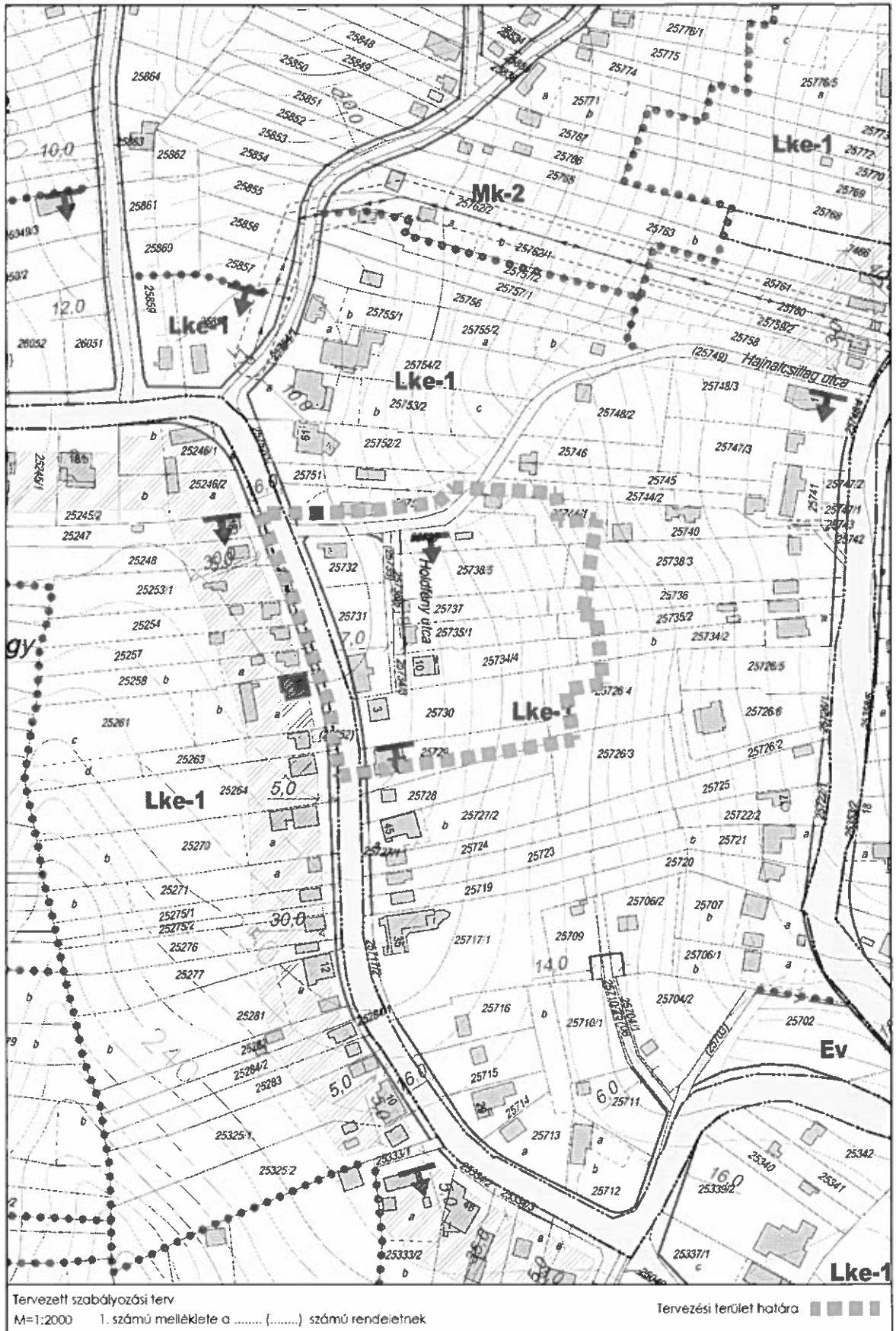
(1) Ez a rendelet 2021. január 20-án lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

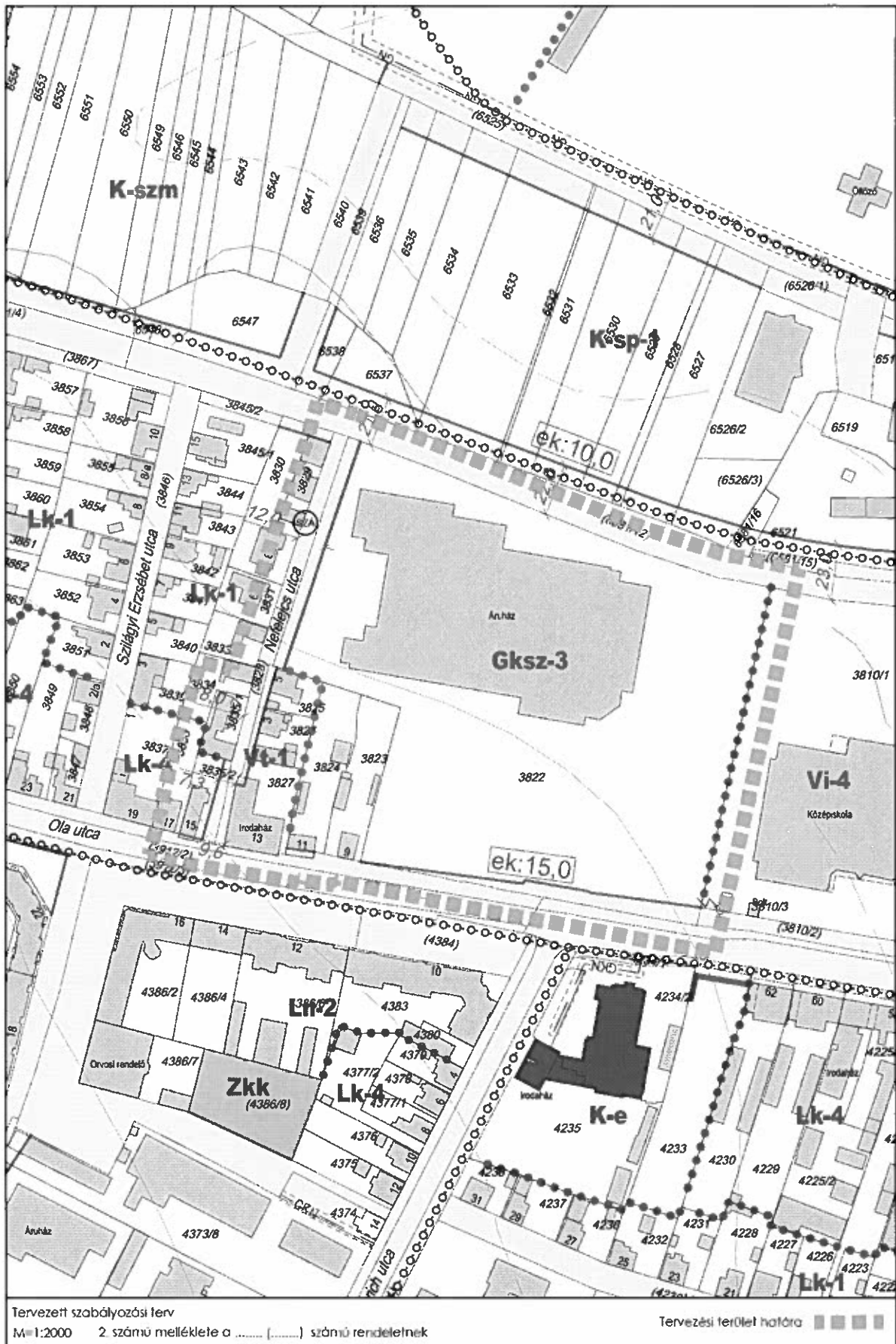
(2) E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni, előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

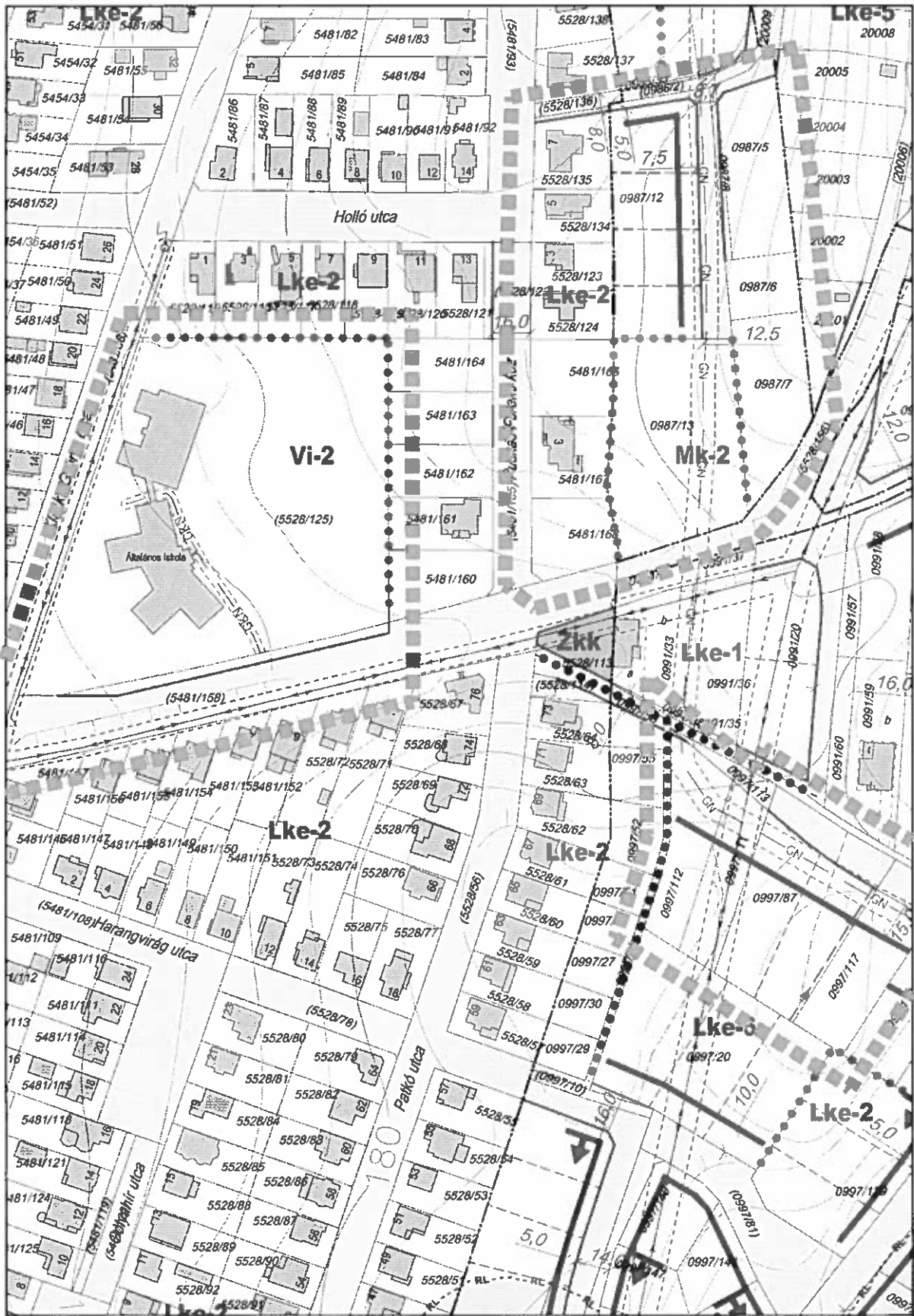
Balaicz Zoltán
polgármester

Dr. Kovács Gábor
címzetes főjegyző

1. melléklet a .../...2020.(...) önkormányzati rendelethez

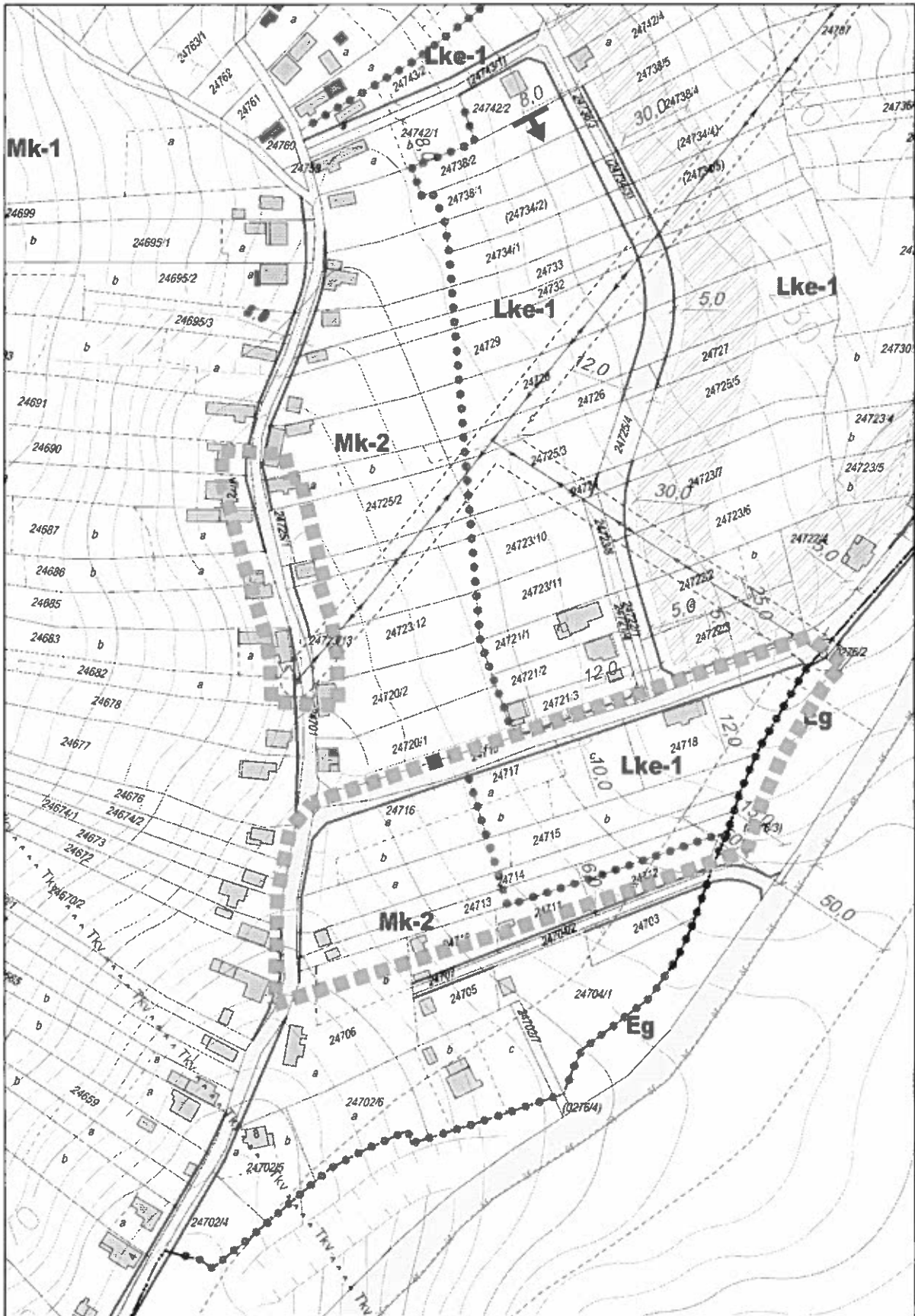






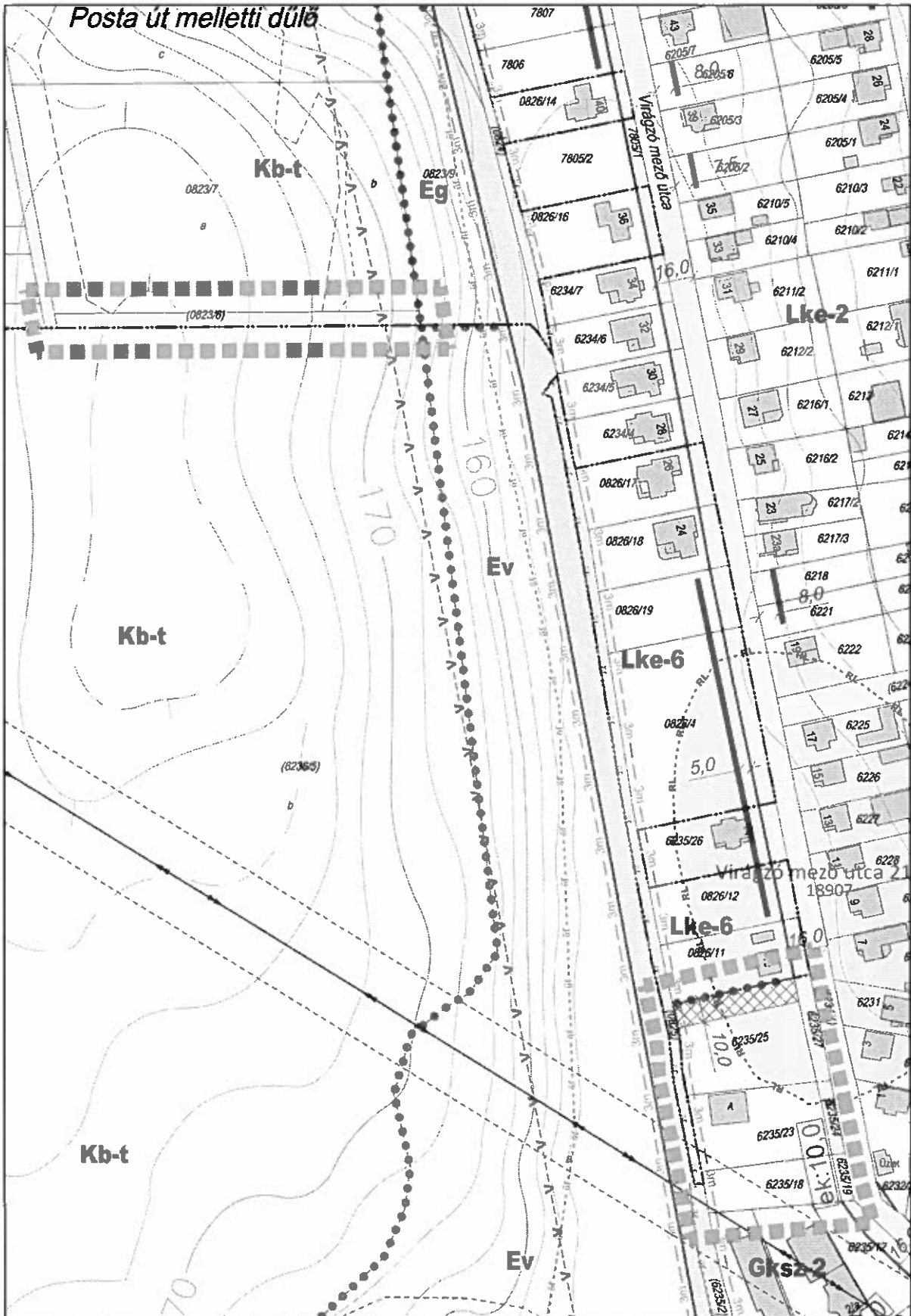
Tervezett szabályozási terv
 M=1:2000 3. számú melléklete a (.....) számú rendeletnek

Tervezési terület határa



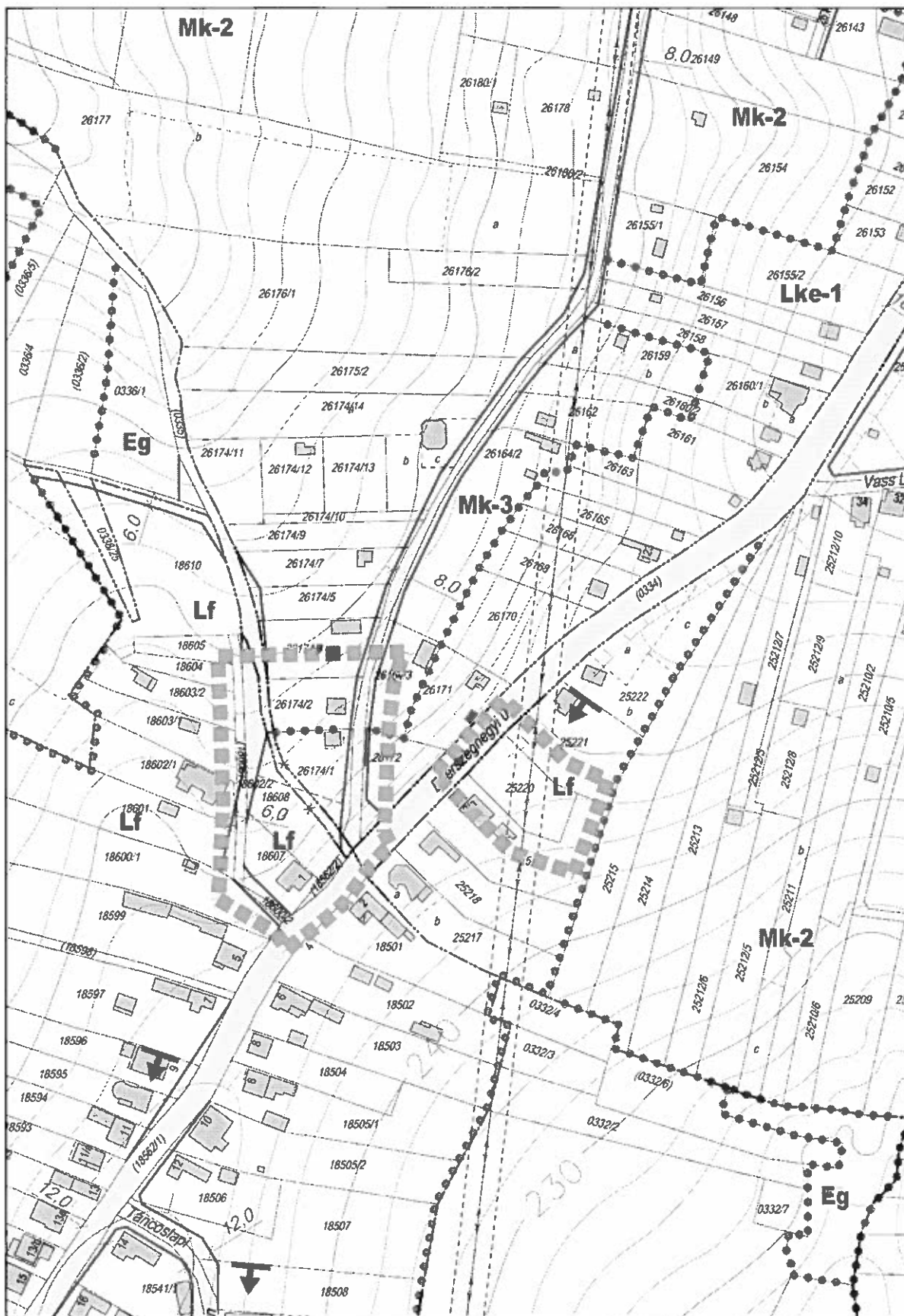
Tervezett szabályozási terv
 M=1:2000 4. számú melléklete a (.....) számú rendeletnek

Tervezési terület határa ■■■■■



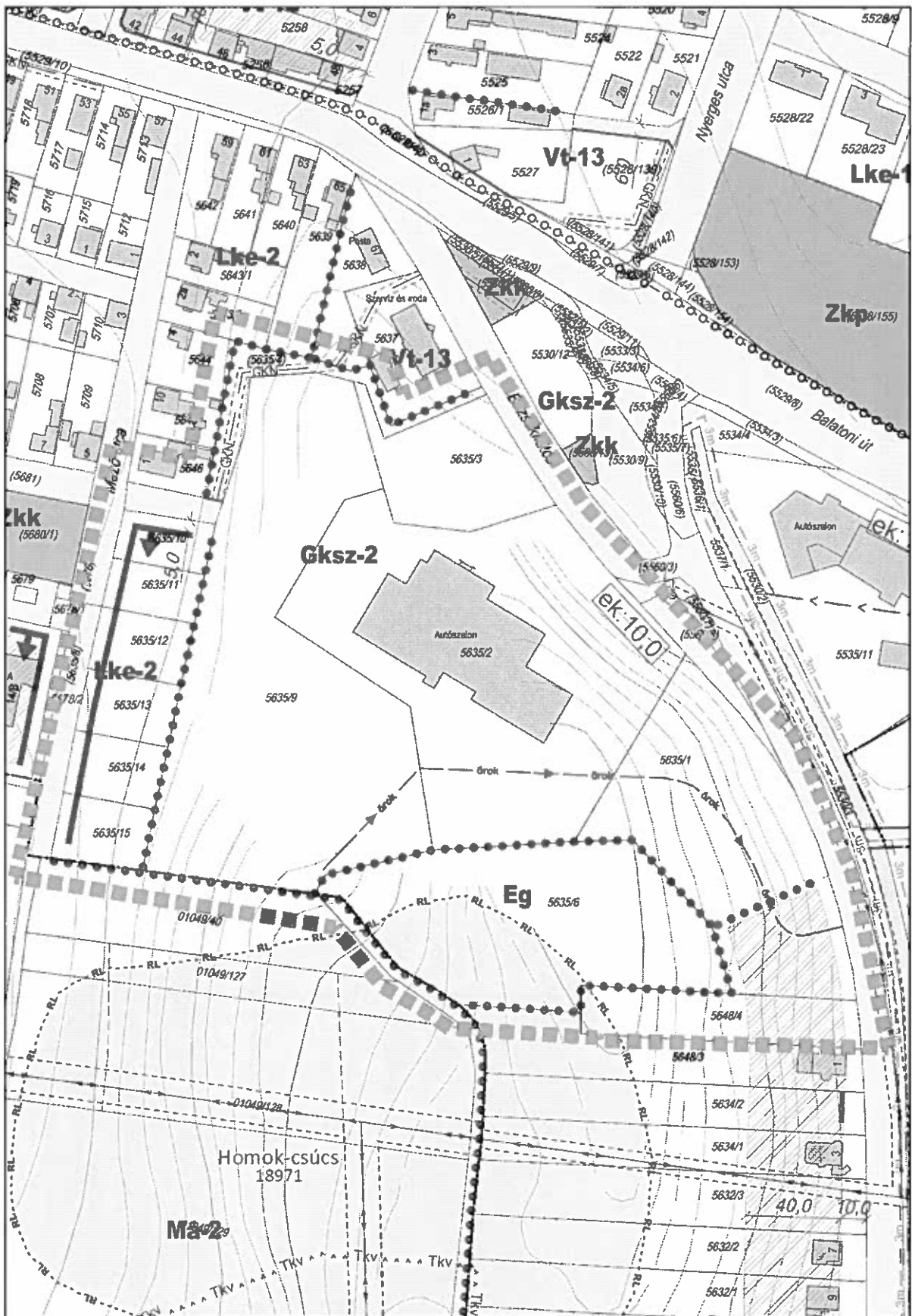
Tervezett szabályozási terv
 M=1:2000 5. számú melléklete a (.....) számú rendeletnek

Tervezési terület határa ■■■■



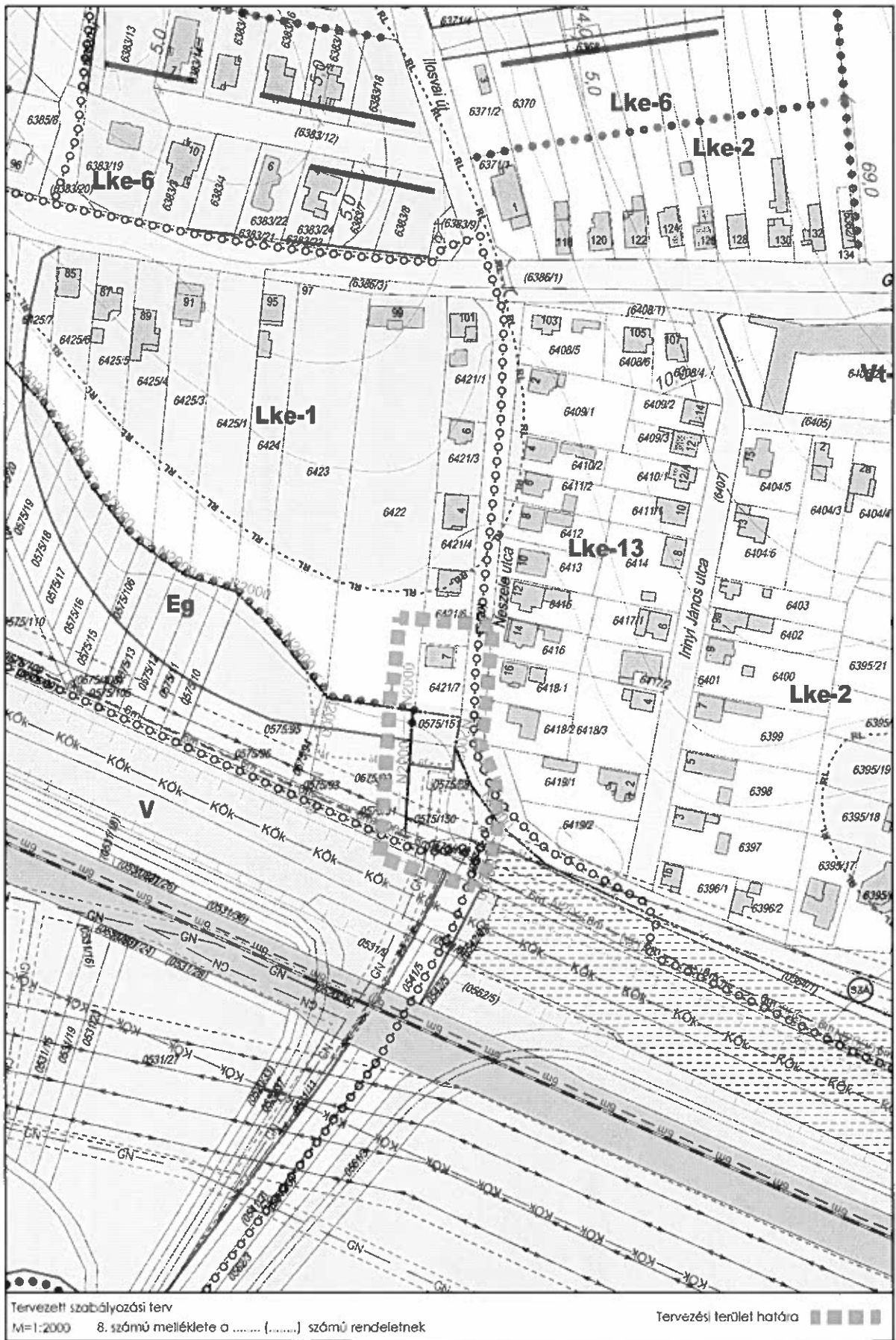
Tervezett szabályozási terv
 M=1:2000 6. számú melléklete a (.....) számú rendeletnek

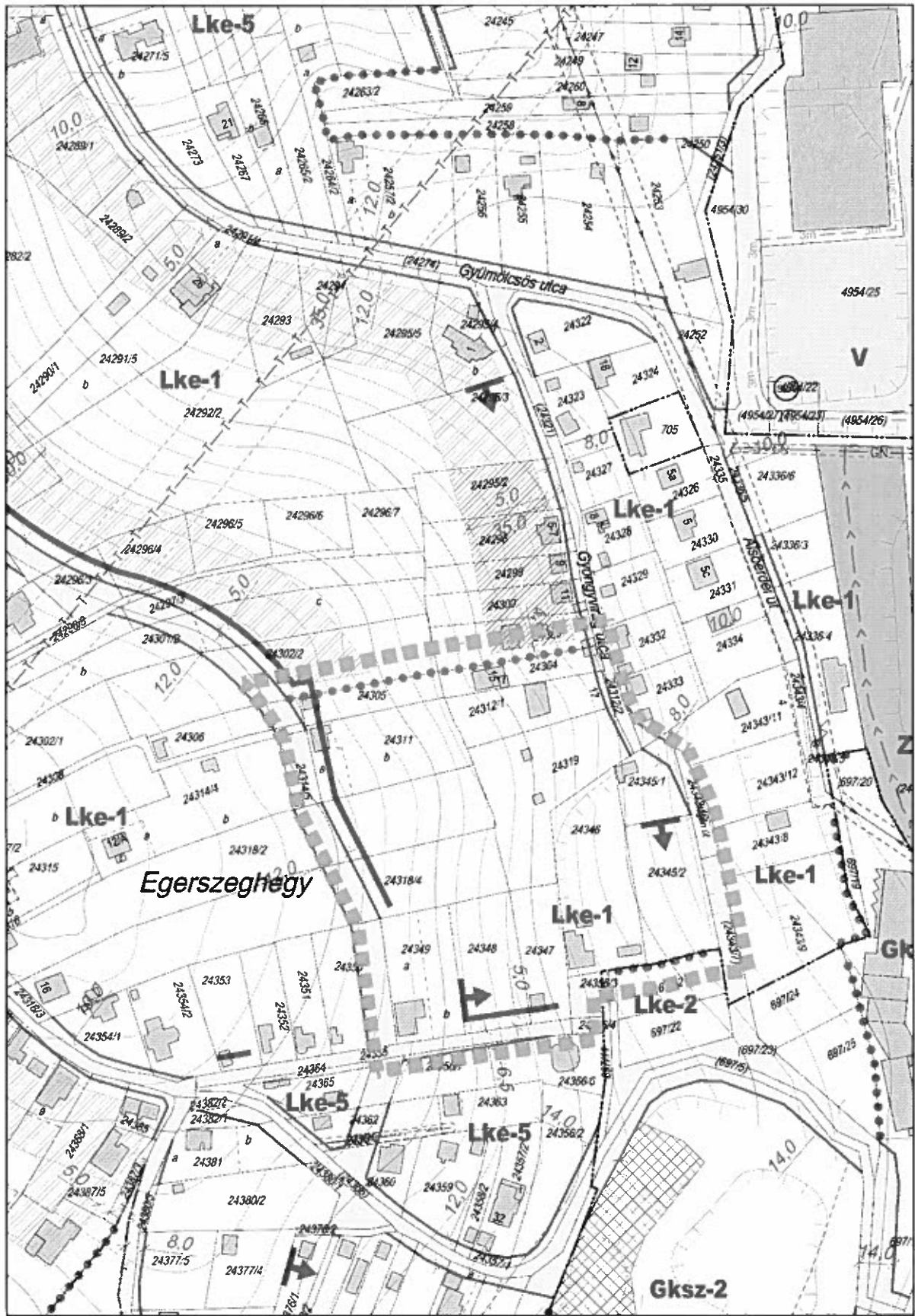
Tervezési terület határa ■■■■■

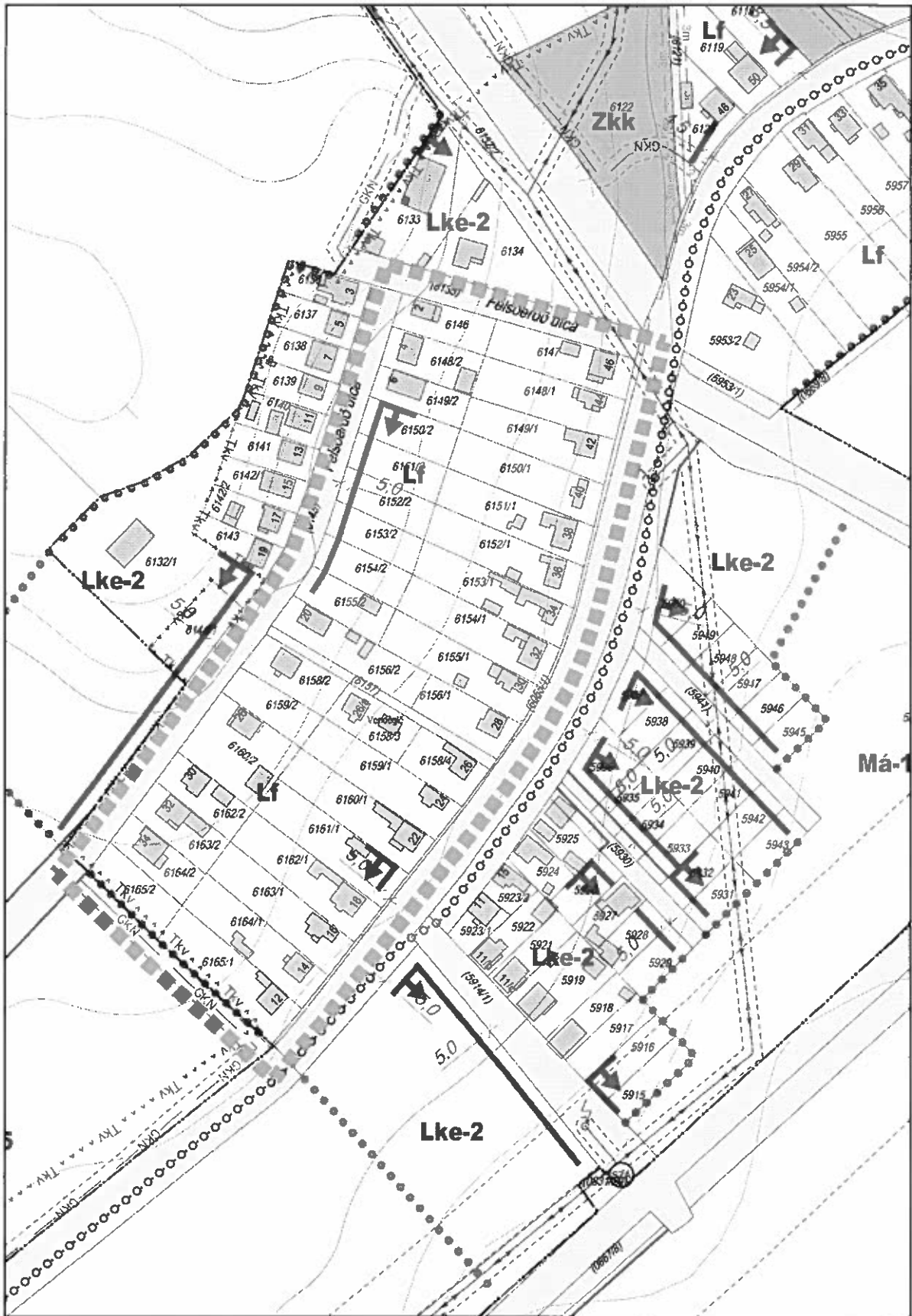


Tervezett szabályozási fsv
 M=1:2000 7. számú melléklete a (.....) számú rendeletnek

Tervezési terület határa ■■■■■

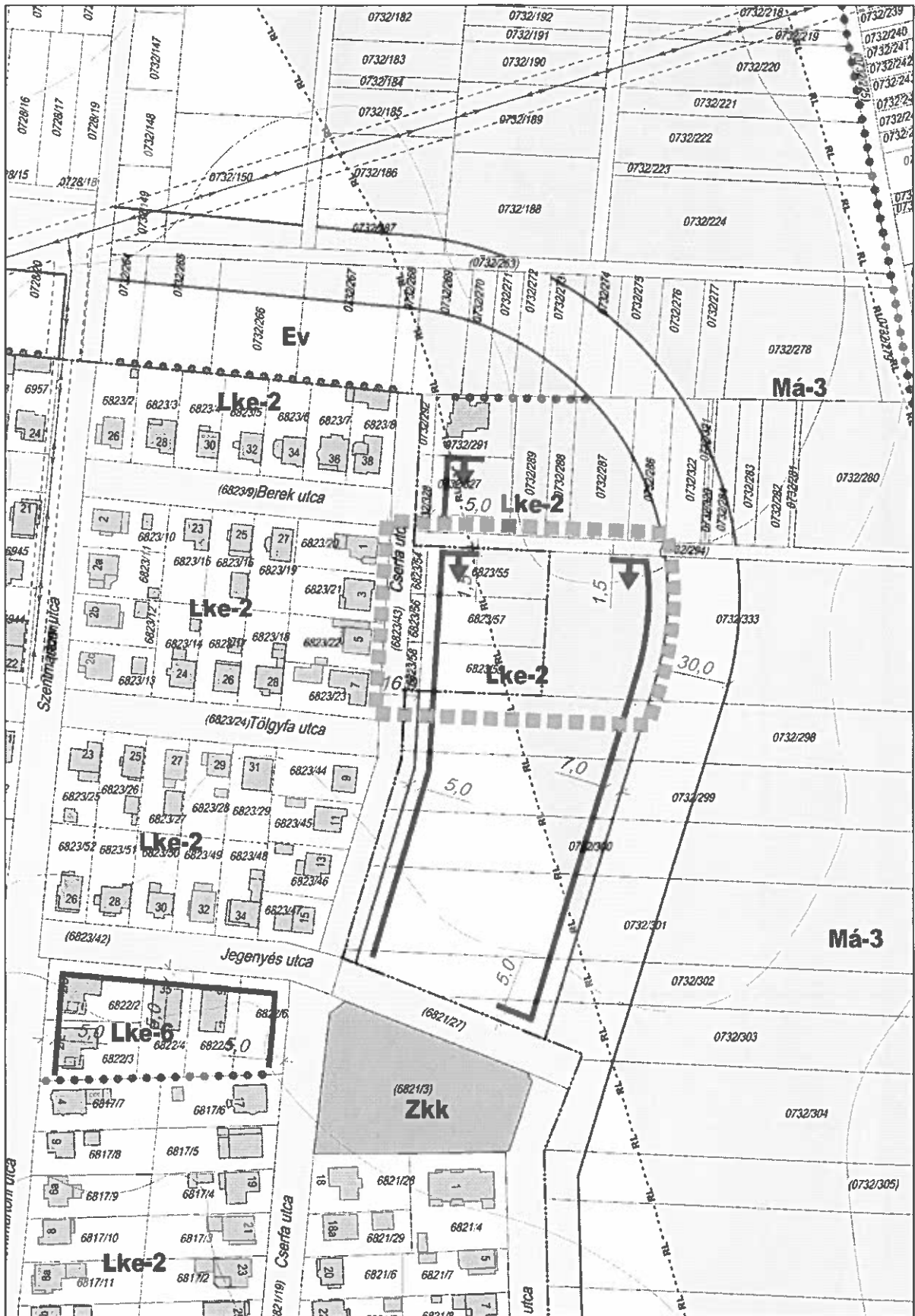






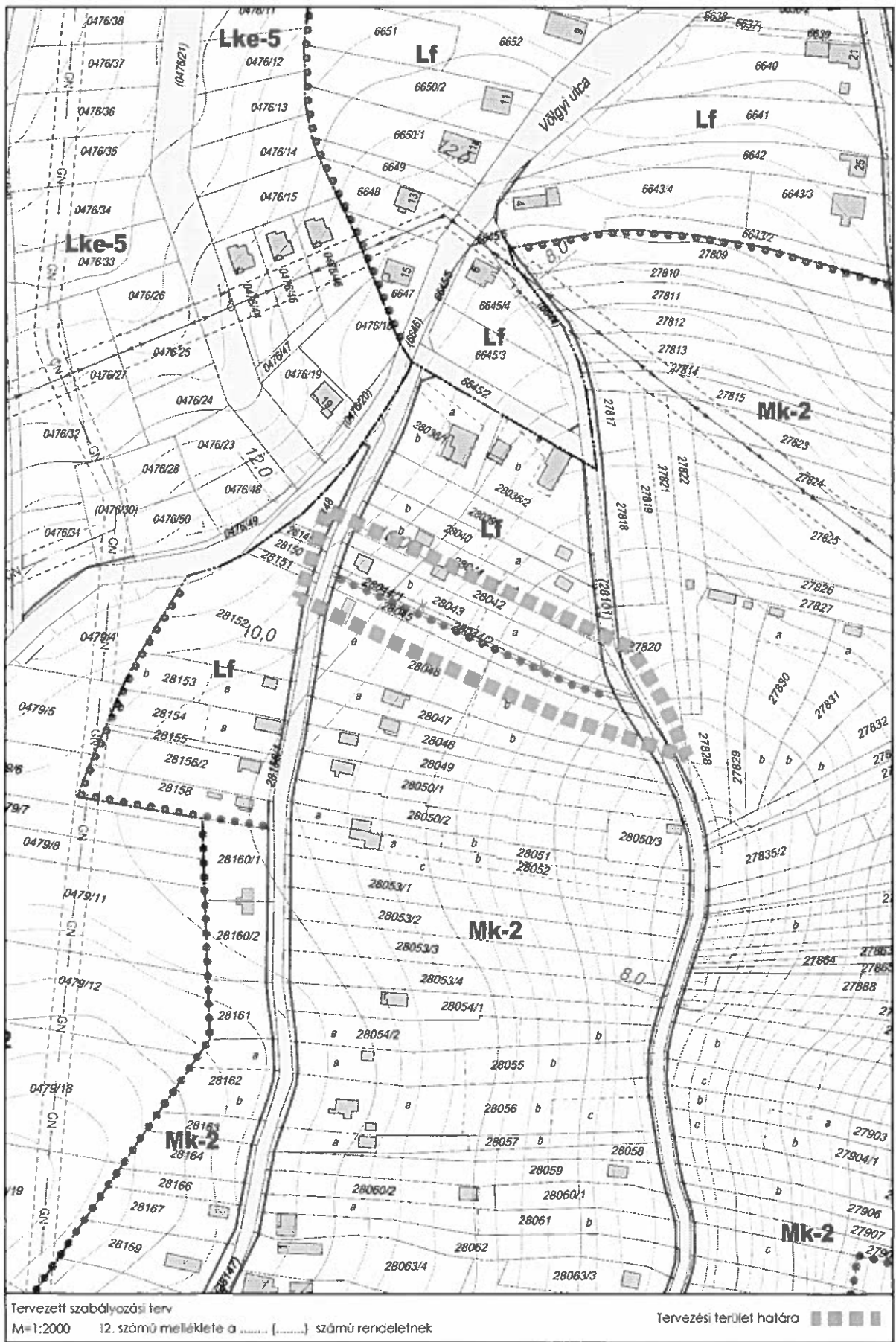
Tervezett szabályozási terv
 M=1:2000 10. számú melléklete a (.....) számú rendeletnek

Tervezési terület határa ■■■■■



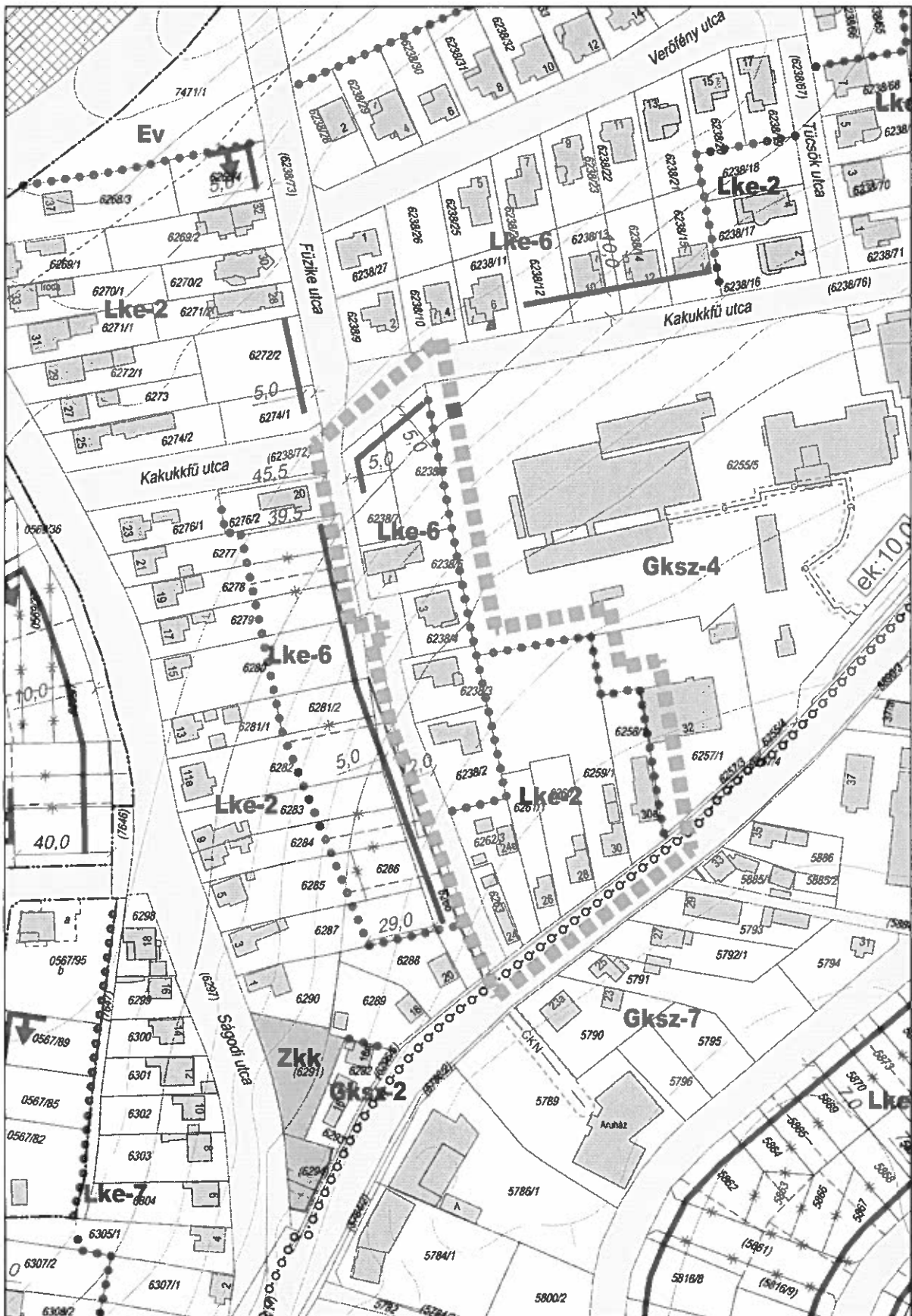
Tervezett szabályozási terü
 M=1:2000 11. számú melléklete a (.....) számú rendeletnek

Tervezési terület határa ■■■■■



Tervezett szabályozási terv
 M=1:2000 12. számú melléklete a [.....] számú rendeletnek

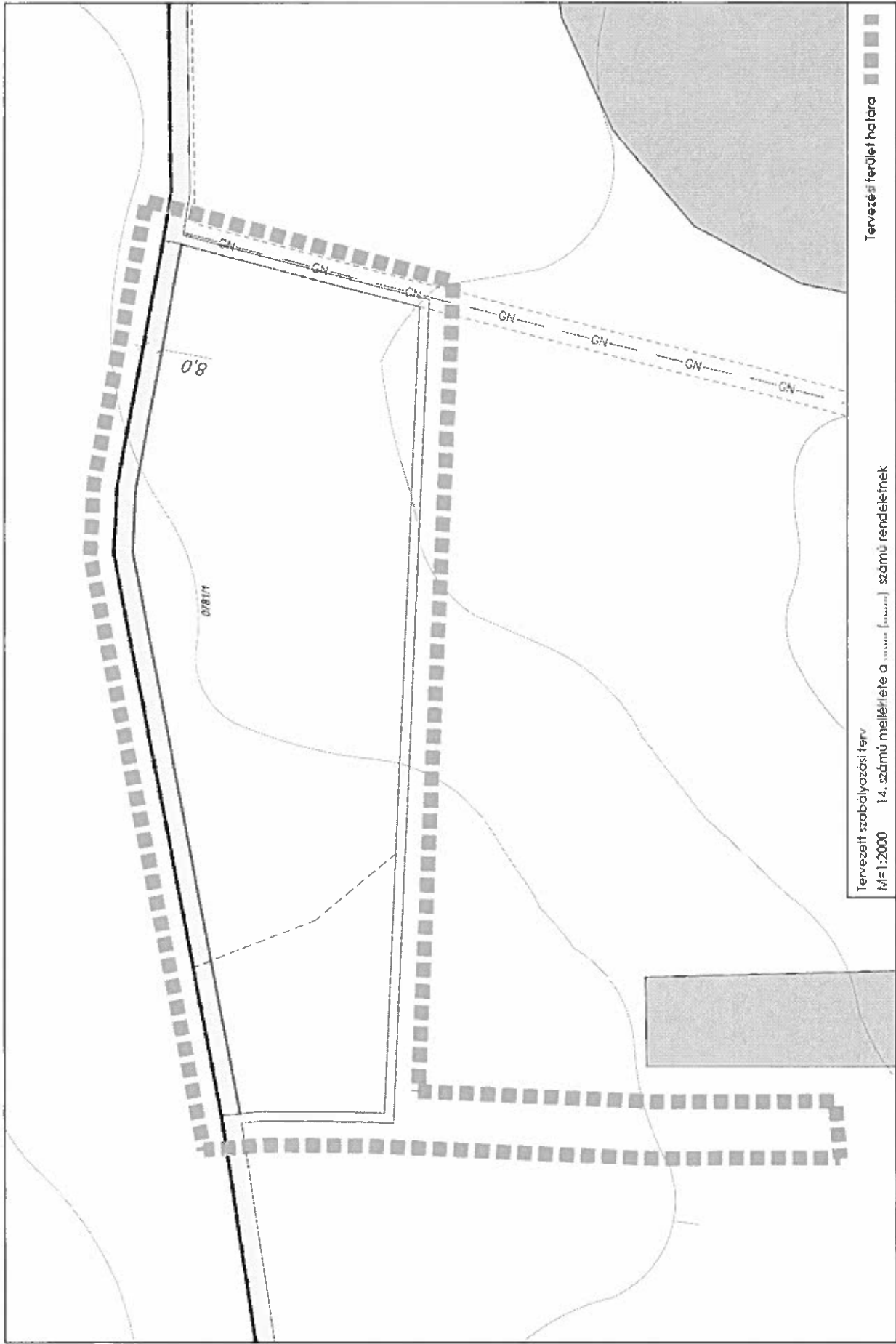
Tervezési terület határa



Tervezett szabályozási terv

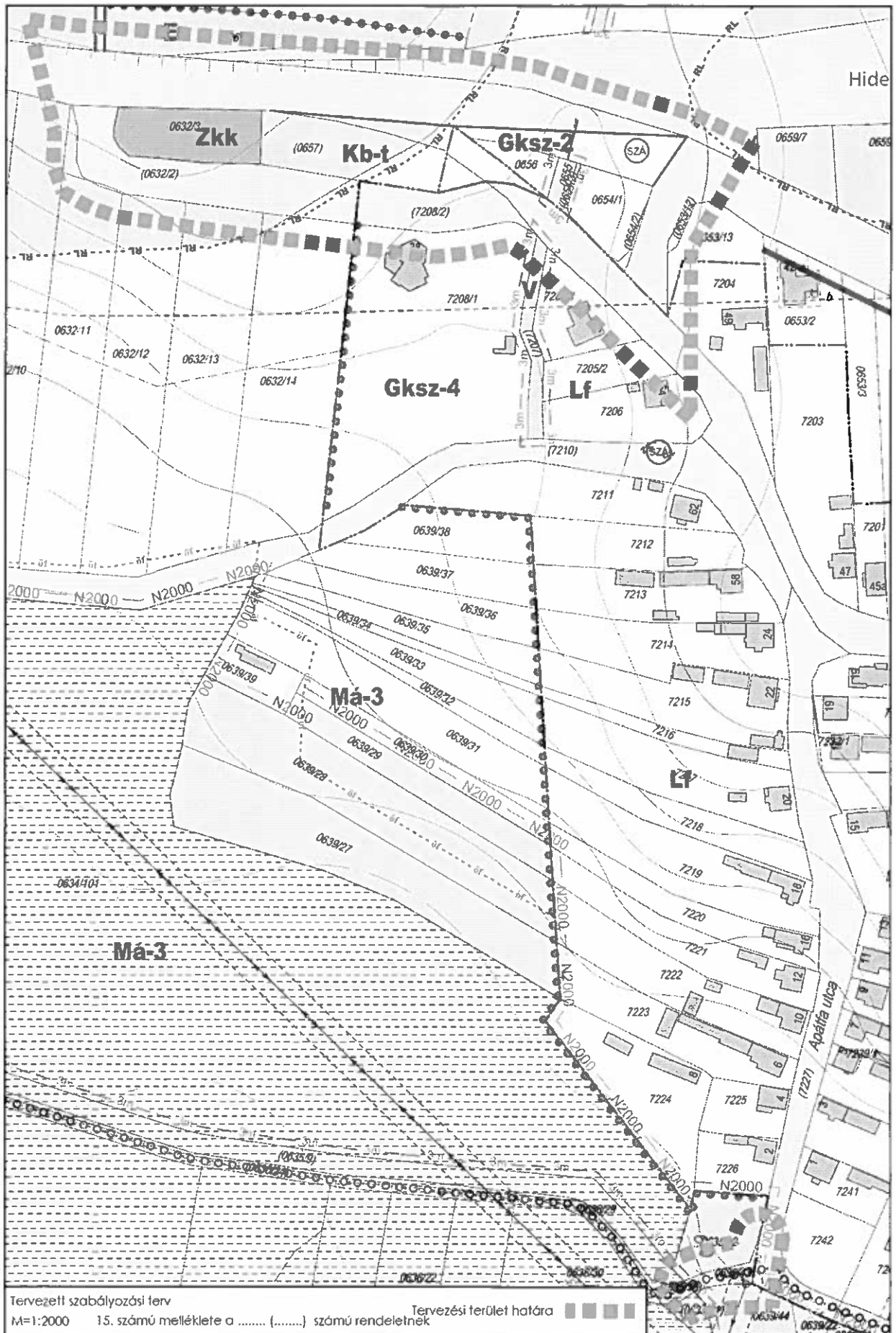
M=1:2000 13. számú melléklete a (.....) számú rendeletnek

Tervezési terület határa



Tervezett szabályozási terv
M=1:2000 14. számú melléklete a [.....] számú rendelethez

Tervezési terület határa

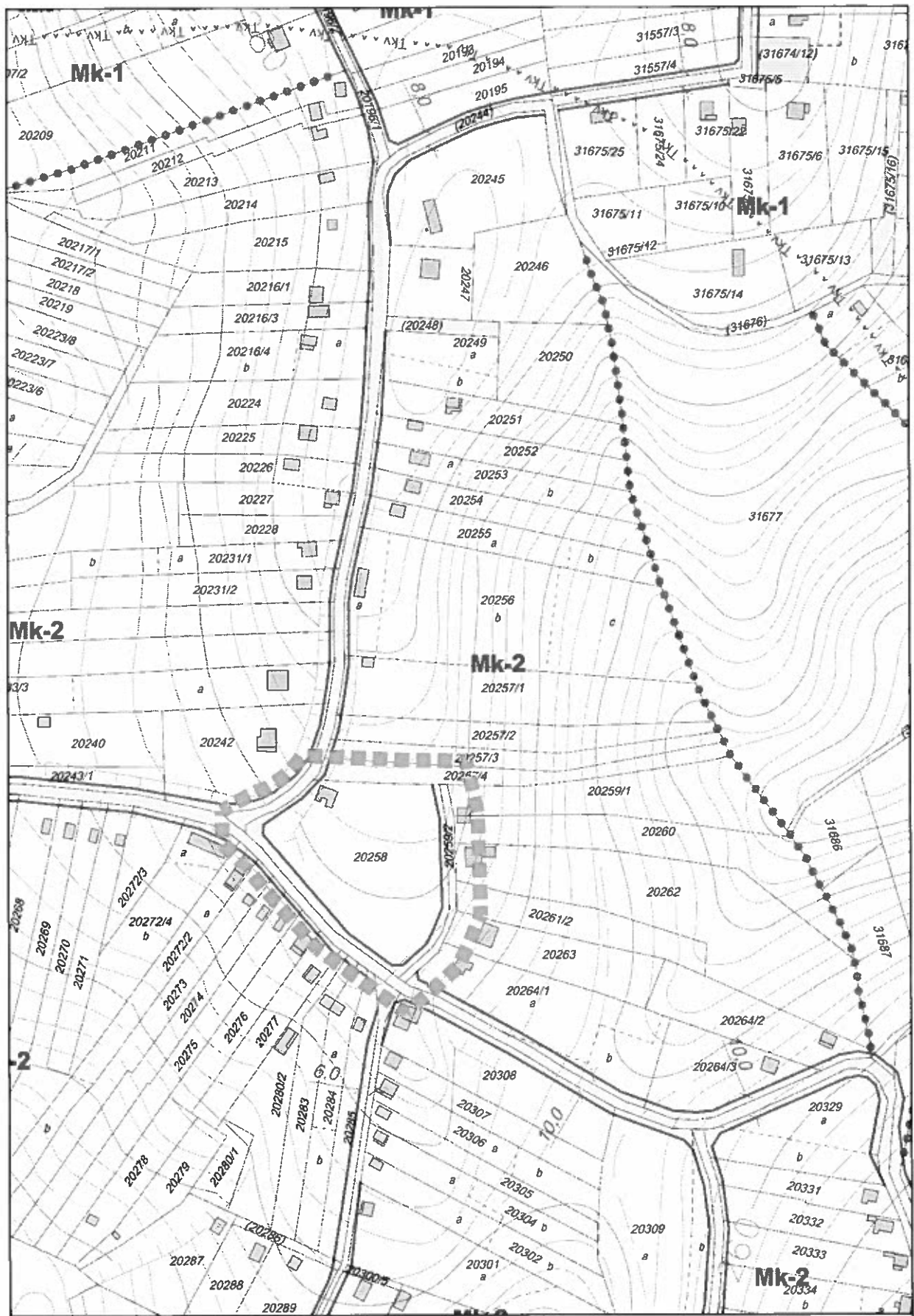


Tervezett szabályozási terv

M=1:2000 15. számú melléklete a (.....) számú rendeletnek

Tervezési terület határa

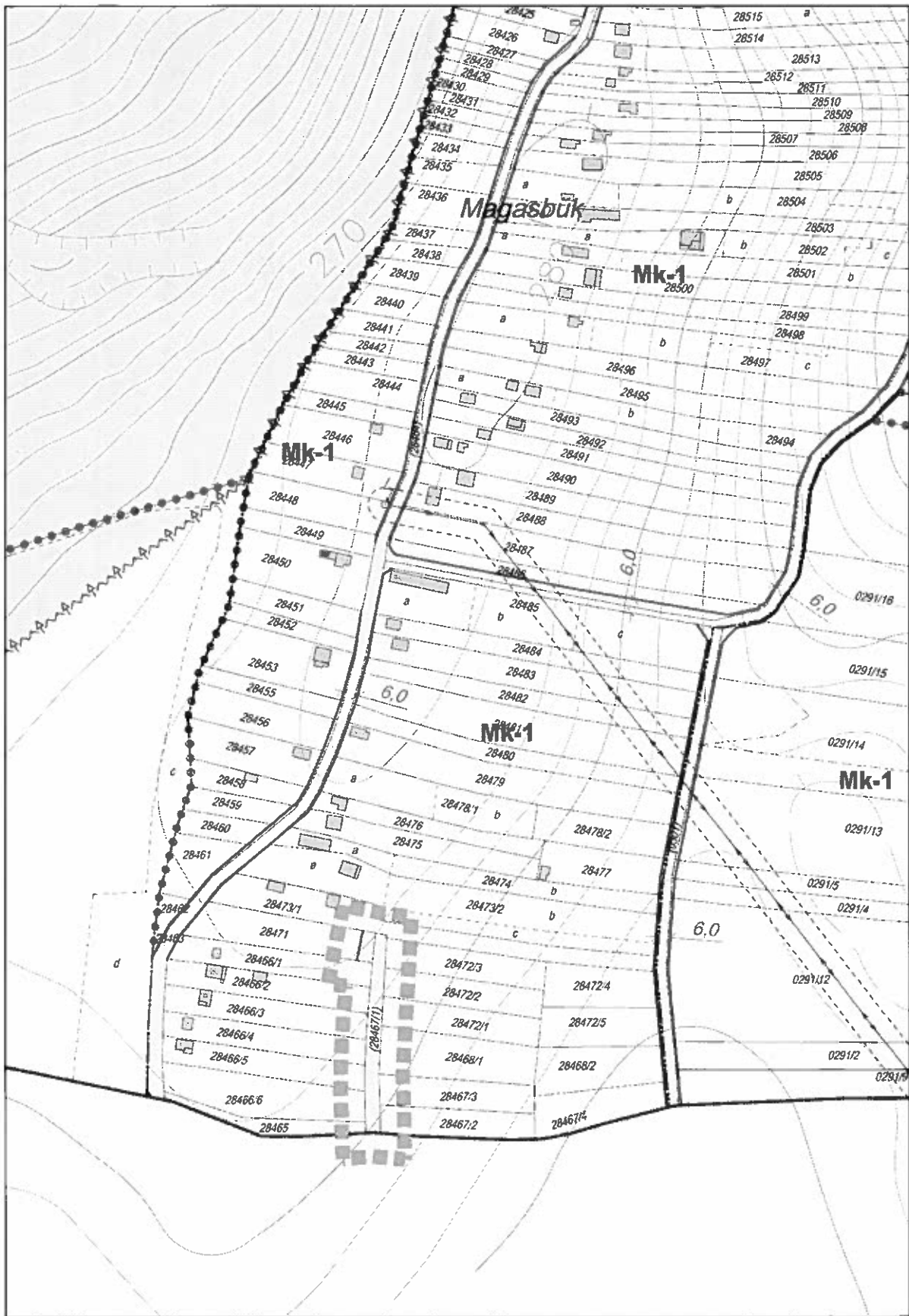




Tervezett szabályozási terv

M=1:2000 17. számú melléklete a (.....) számú rendeletnek

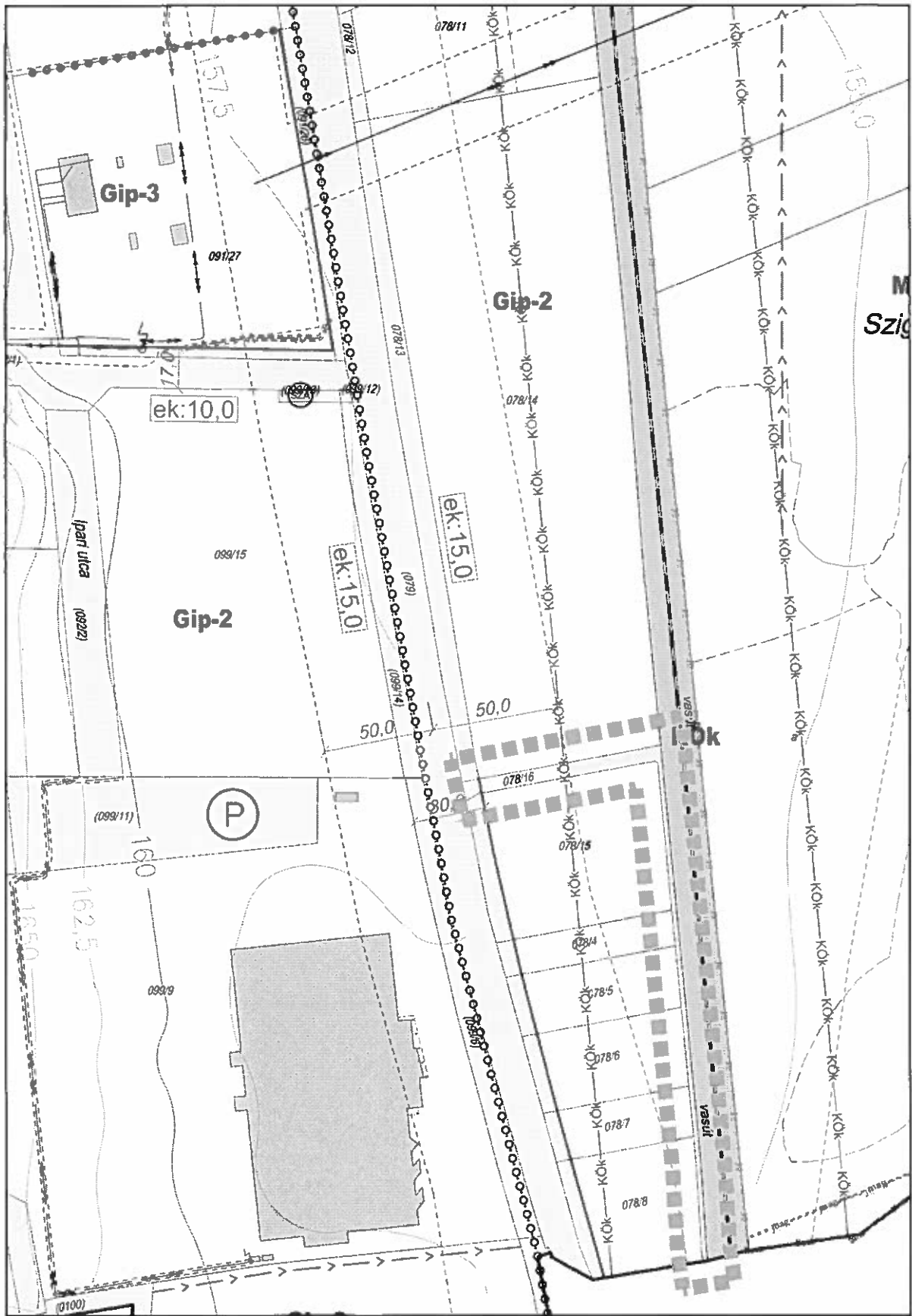
Tervezési terület határa ■■■■■



Tervezett szabályozási terv

M=1:2000 18. számú melléklete a [.....] számú rendeletnek

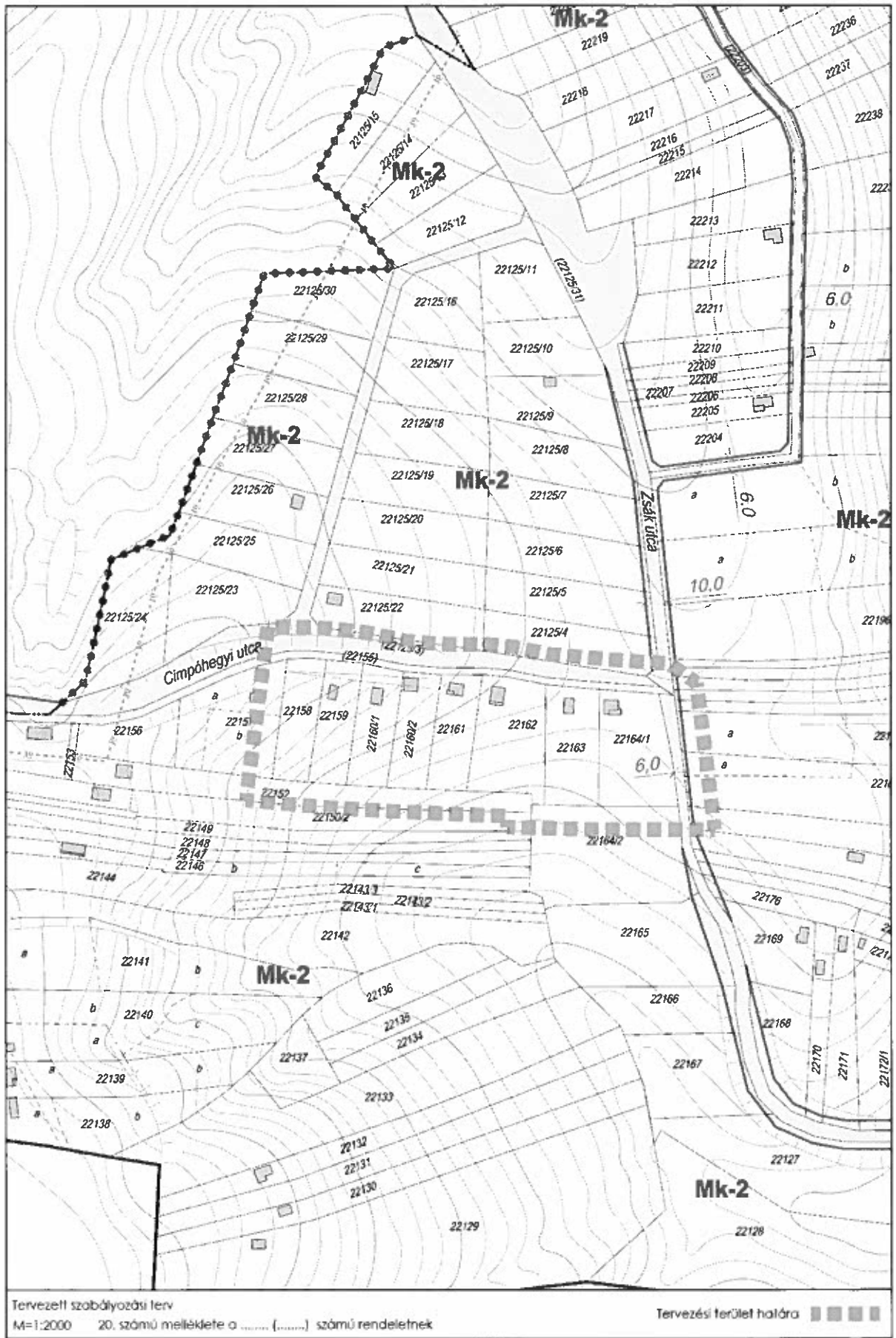
Tervezési terület határa ■■■■■

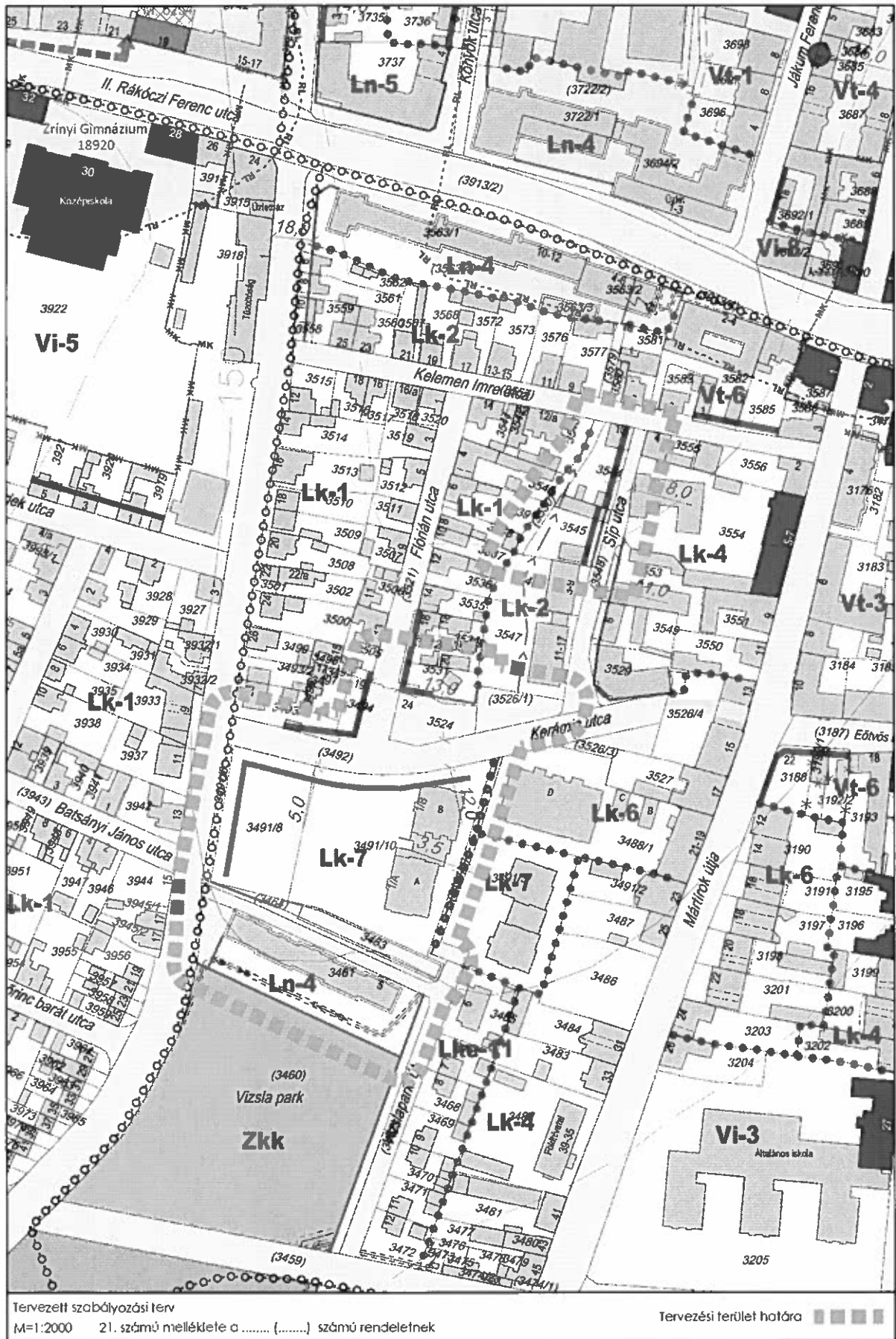


Tervezett szabályozási terv

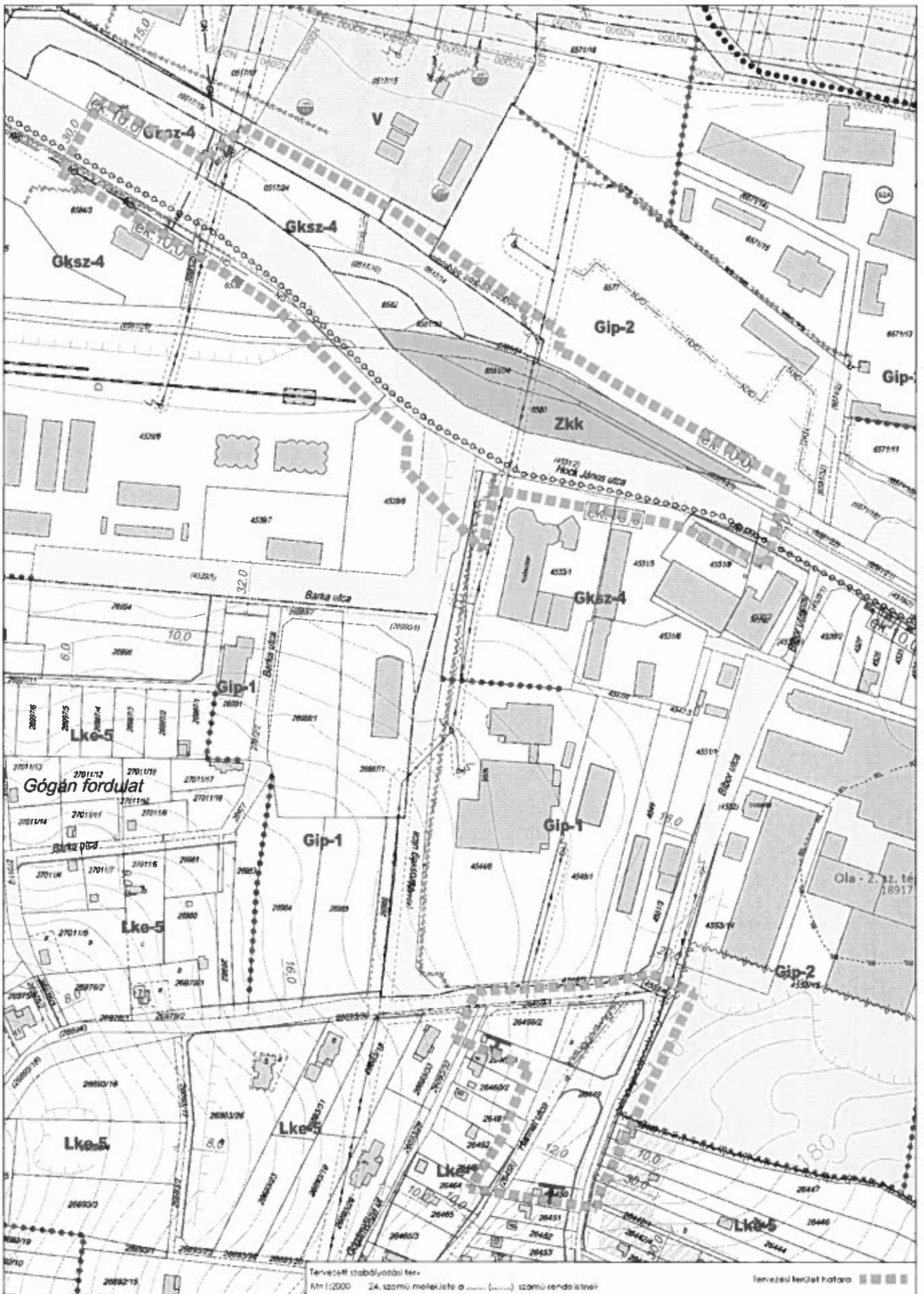
M=1:2000 19. számú melléklete a (.....) számú rendeletnek

Tervezési terület határa 

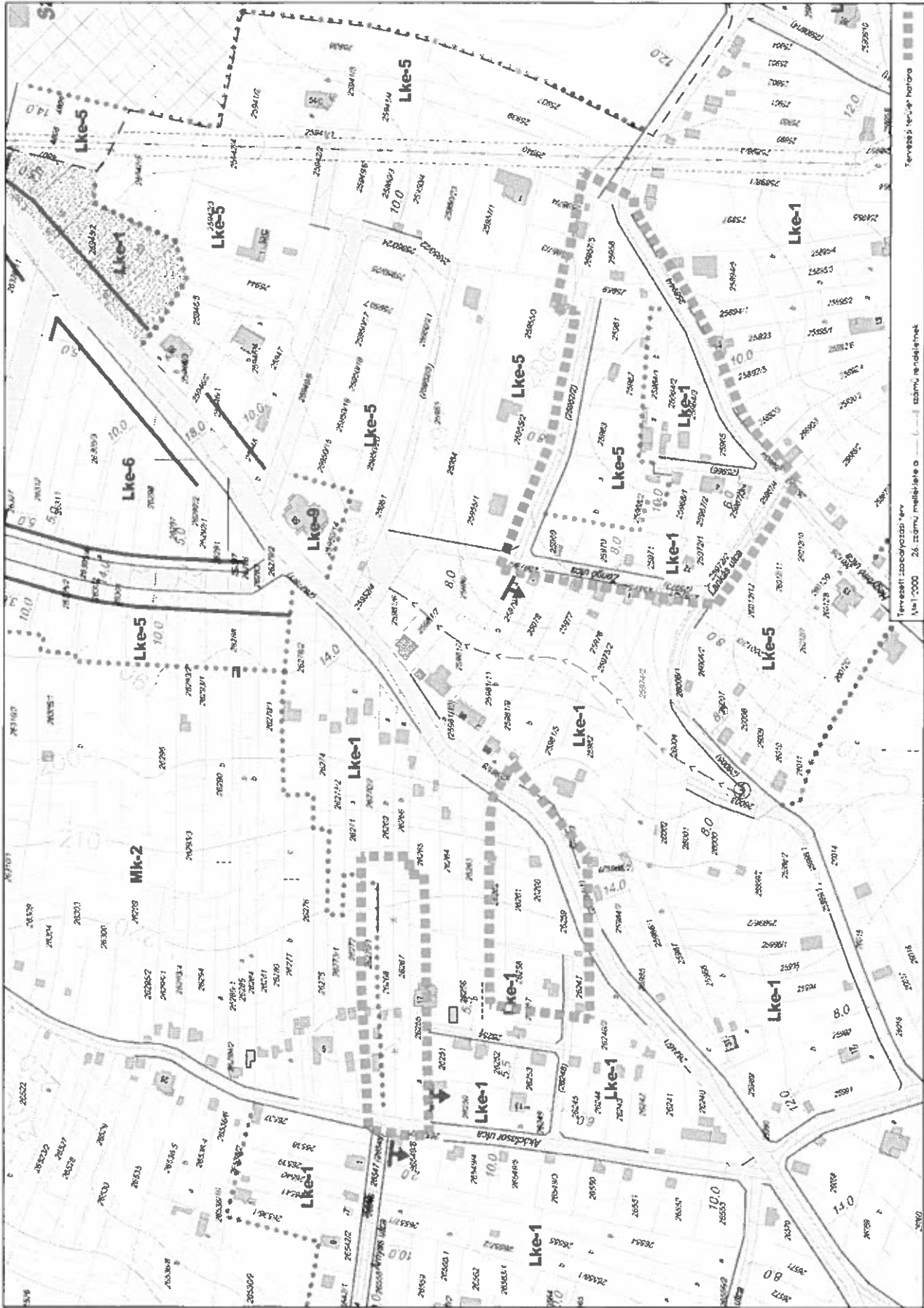




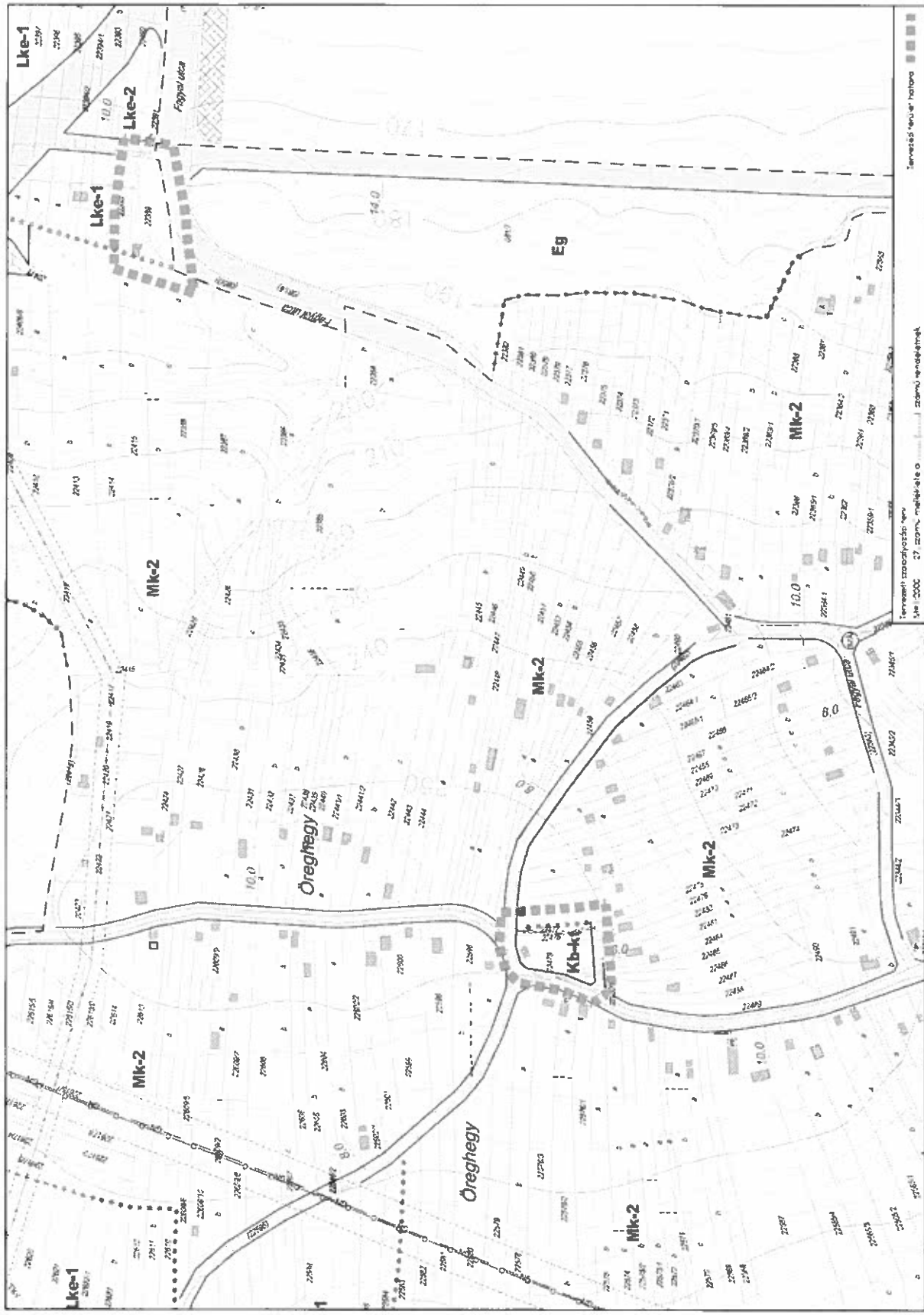


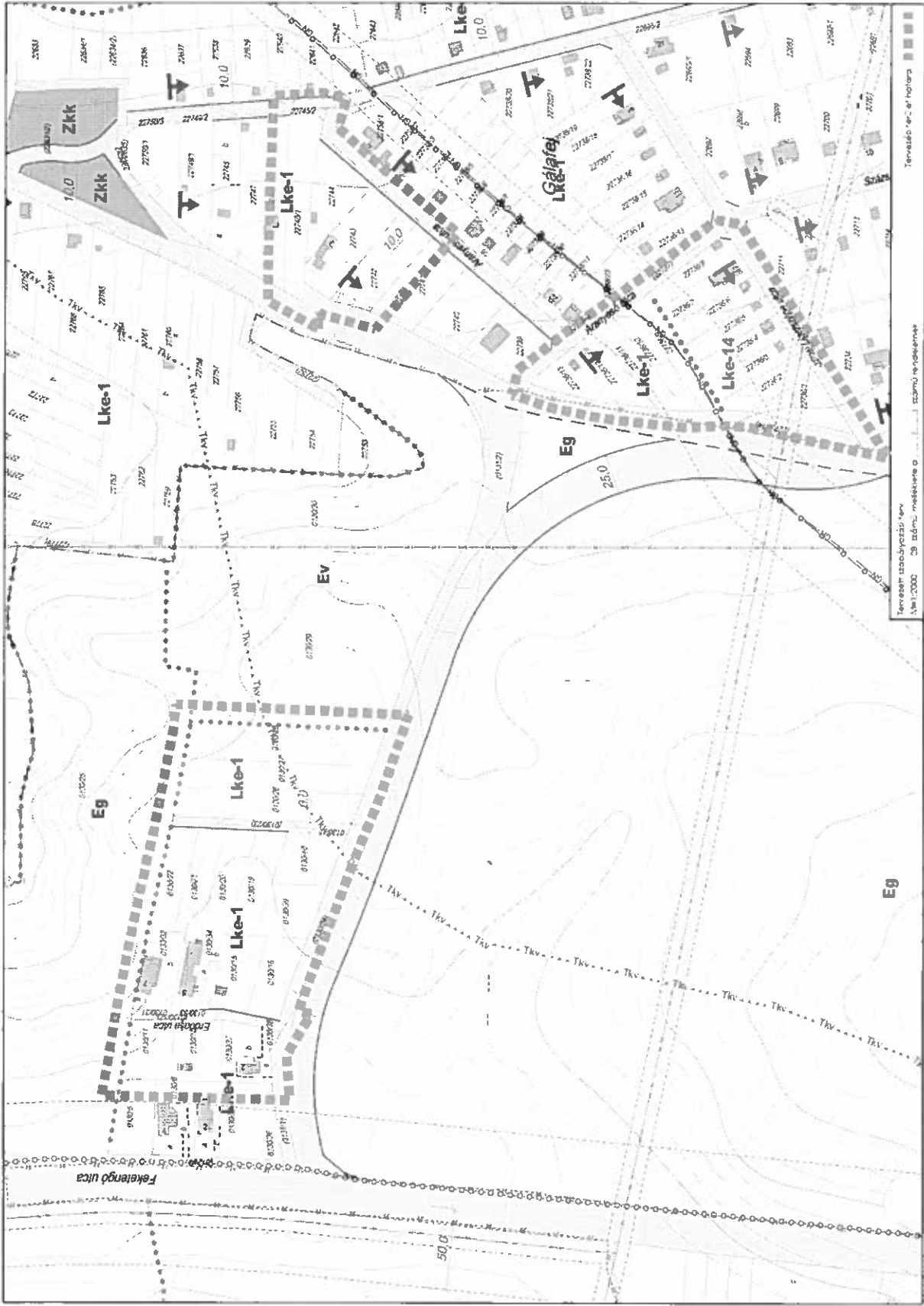


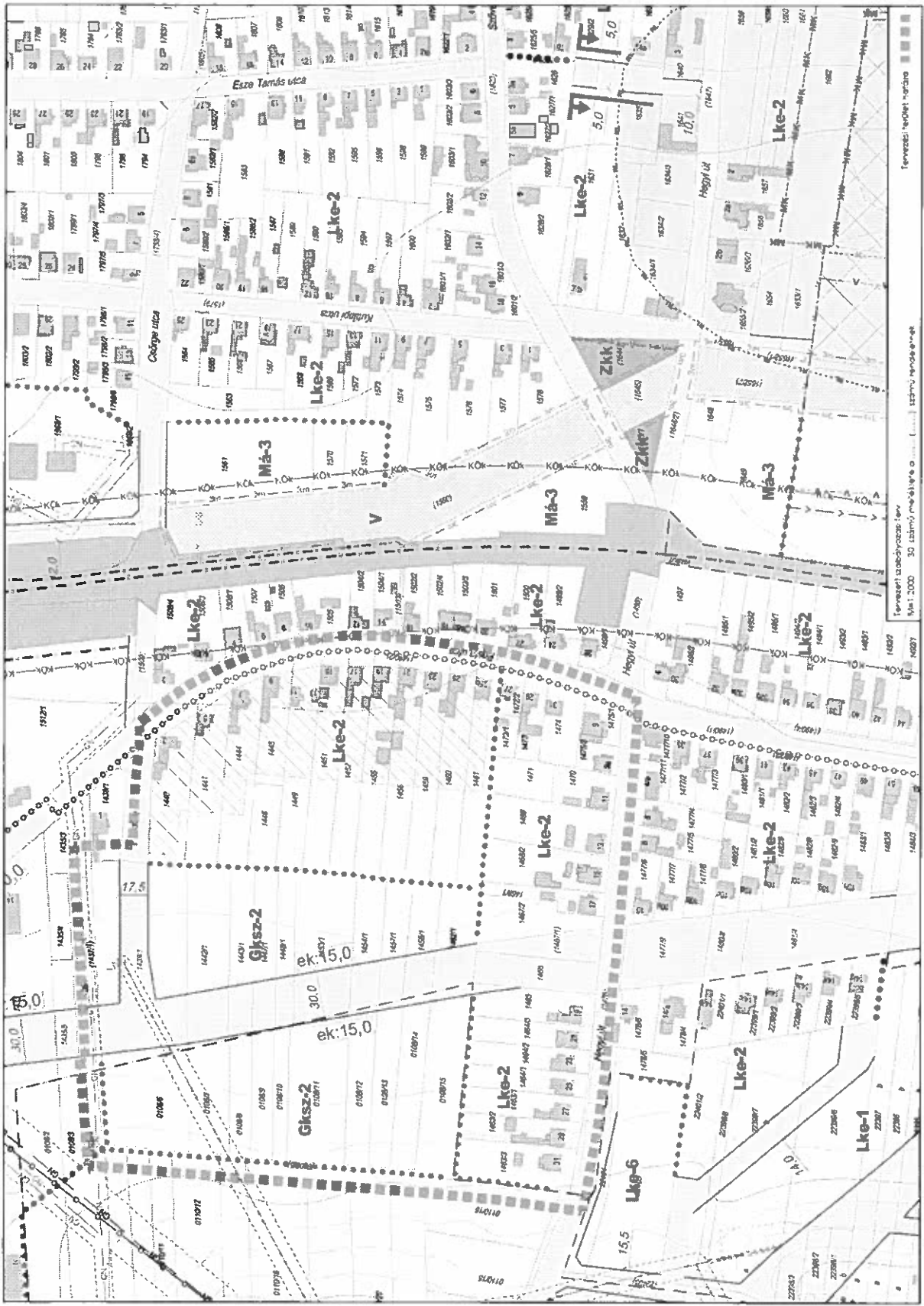


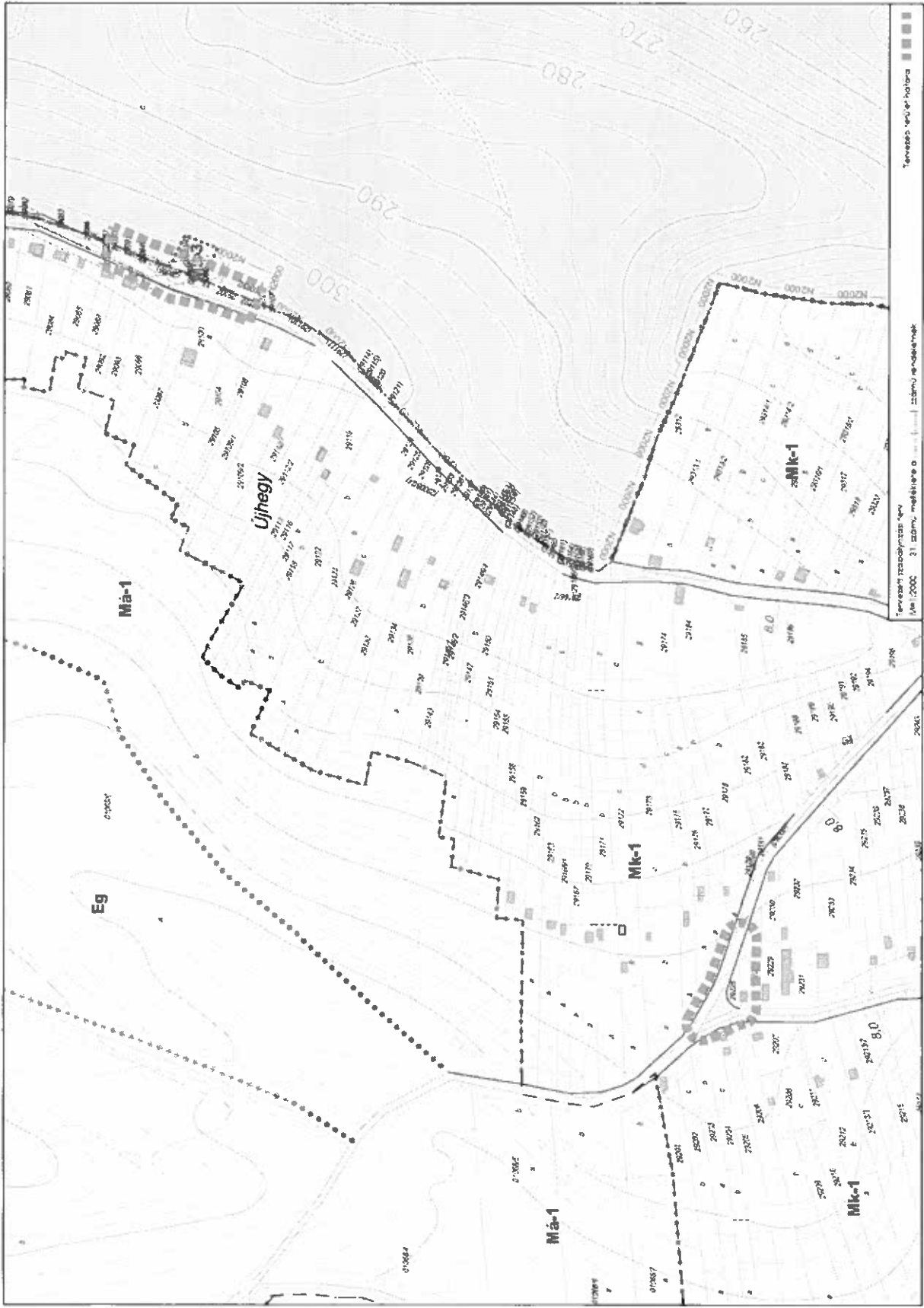


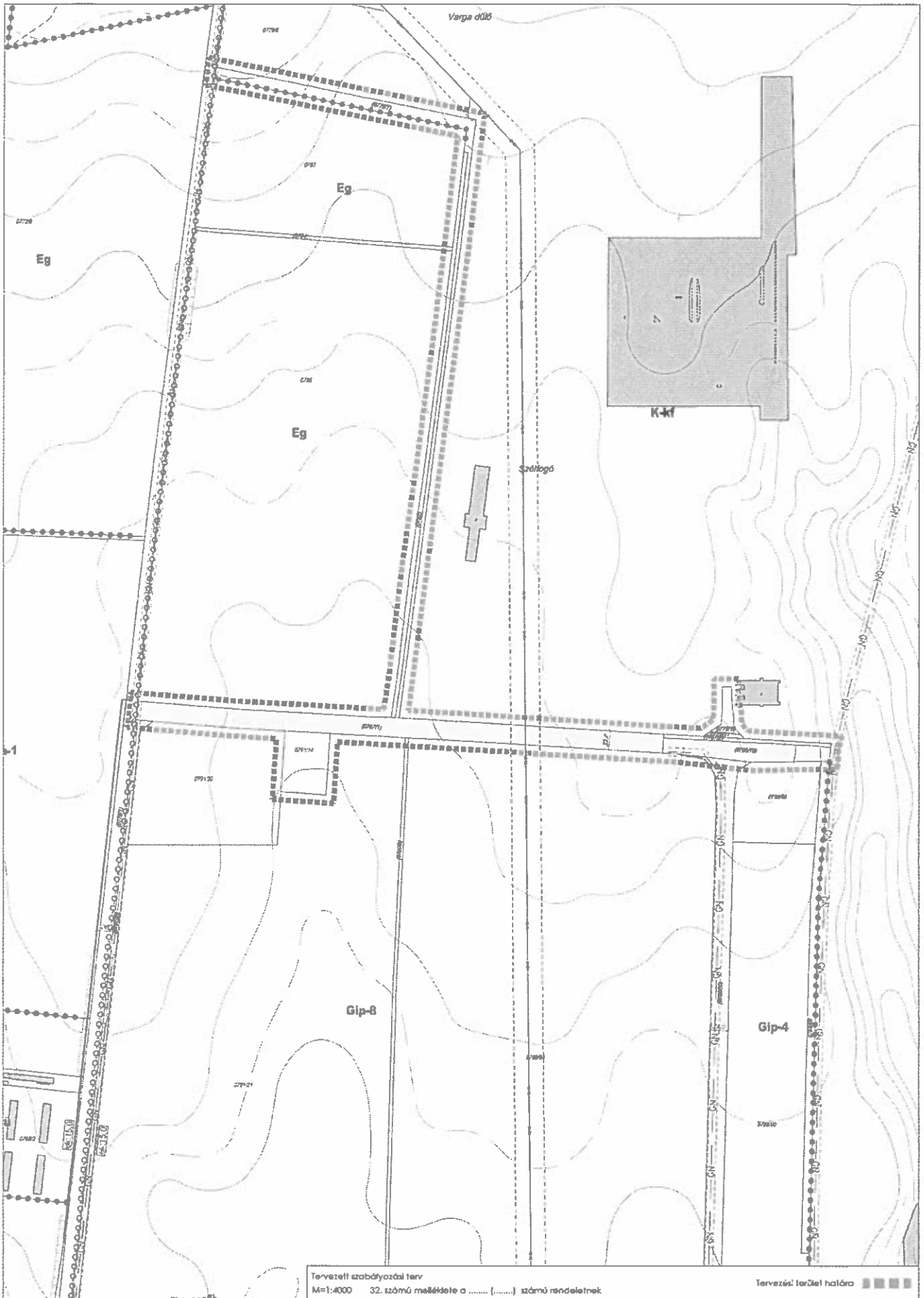
Tervezési terepár határa
 Tervezési területjelölés
 Műt. 2000 26 számú melléklet

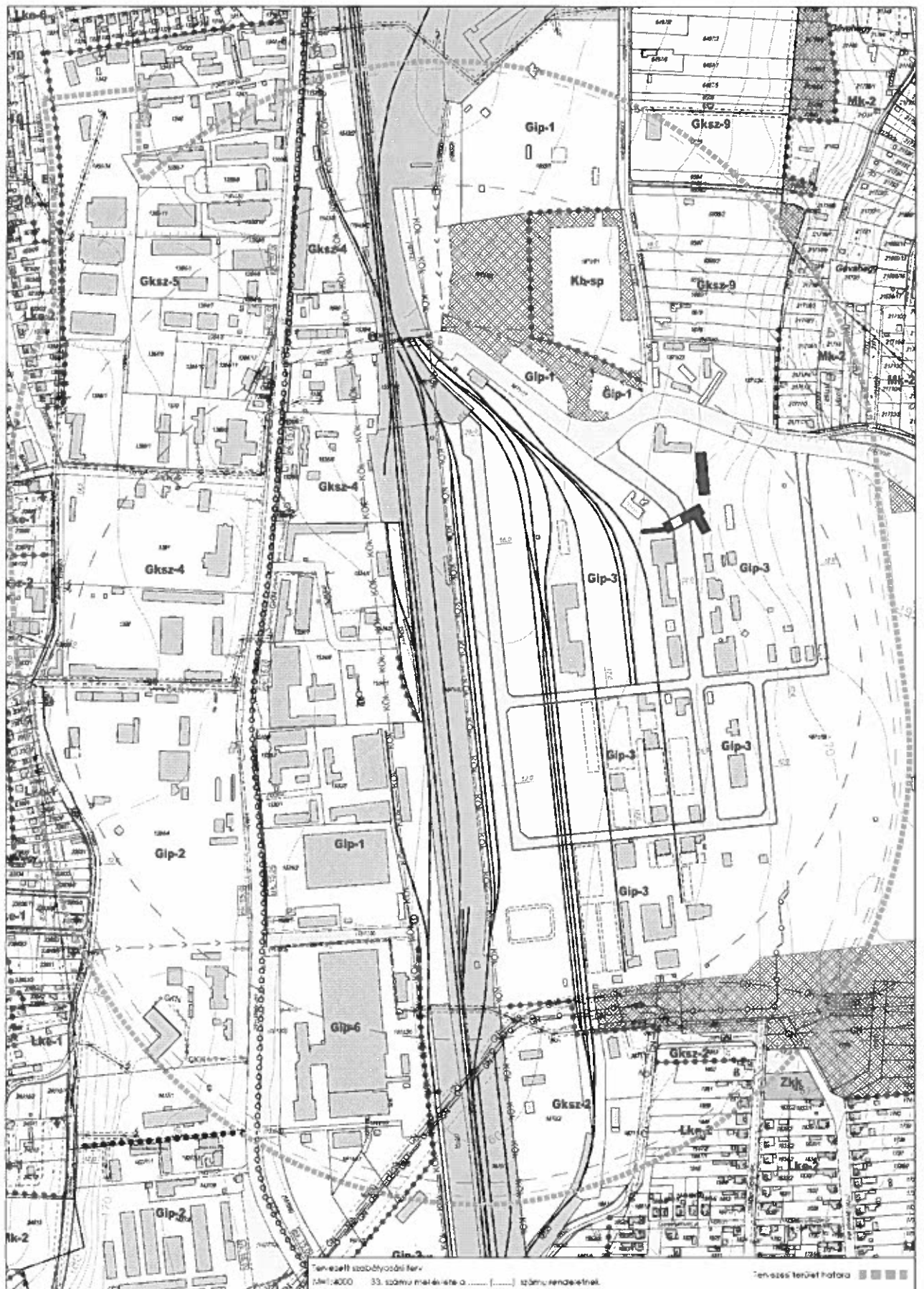












Jelmagyarázat:

Építési övezet,

övezet jele, kódja:

	Kötőpályás közlekedési terület		Felső víz parti sávjának határa (nem állami)
	Közúti közlekedési terület		Felső víz parti sávjának határa (állami)
	Zkk jelű közpark		Nyilvántartott bányatelek határa
	Zkp jelű közpark		Felszínmozgás veszélyes terület
	V jelű vízgazdálkodási terület		Védett fasor
	Zkp-V jelű kétszintes közpark-vízgazdálkodási terület		Vízbazis belső védőövezet határa
	Építési sáv		Kerékpárút
	Építési sáv egyedi korlátozással		Gyalogút
	Átjárási szolgalmi jog területe		NATURA 2000 terület határa
	Későbbi fejlesztési terület		Tájékpéldelmi terület határa
	A telekcsoport újraosztásának kötelezettsége		Országos ökológiai hálózat magterület határa
	Műemlék telke		Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó határa
	Műemlék (azonosító számmal)		Országos ökológiai hálózat puffertérület határa
	Műemléki érték		Helyi természetvédelmi érték
	Régészeti lelőhely területe		Vizes élőhelyek védőtávolsága
	Helyi jelentőségű védett érték		Utcaképi védelem
	Telken belüli kötelező fásítás		Egyedi tájérték
	NATURA 2000 területe		Jelentős parkoló, parkolóház
	Vízjárta terület		Szennyvíz-átemelő
	Meglévő természetes állapot kötelező megtartása		Vízműkút
	Villamos alaphálózat és védőterülete		Csapadékvíz elvezetés
	Villamos elosztóhálózat és védőterülete		Csapadékvíz gravitációs csatornában
	Termékvezeték és védőterülete		Rendezetlen csapadékvíz meglévő mederben
	Nagy-középnomású gázvezeték és védőterülete		Rendezetlen csapadékvíz nem kiépített mederben
	Középnomású gázvezeték és védőterülete		Iparbiztonsági belső veszélyességi övezet határa
	Kisnyomású gázvezeték és védőterülete		Iparbiztonsági középső veszélyességi övezet határa
	Távközlési gerinc és védőterülete		Iparbiztonsági külső veszélyességi övezet határa
	Vízvezeték és védőterülete		
	Szennyvízvezeték és védőterülete		
	Közút védőterülete		
	Javasolt telekhatár		
	Javasolt megszüntető jel		
	Szabályozási vonal		
	Területfelhasználási övezet határa		
	Építési vonal		
	Kijelölt oldalhatár		
	Előírt mértéke (m)		
	Műemléki környezet határa		
	Régészeti lelőhely határ és kód		
	Környezetvédelmi védőtávolság		
	Vasút védőterület határa		
	Régi várfal kontúrvonala		

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.

2. §-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.

3. §-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.

4. §-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 megfelelés 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 ismételt 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 partvonalától számított 10 méterig,
- b) az a) pontban nem említett egyéb kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonalától számított 6 méterig,
- c) az a) és b) pontba nem tartozó vizek és közcélú vízelésművek 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 szolgálmi jog* megnevezés tévesen szerepel, mivel szolgálmi jogot csak zárt csatornára lehet bejegyezni, nyílt árokra nem. A szabályozási tervlapon szükséges megkülönböztetni, hogy zárt csapadécsatornáról, 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 szolgálmi jogot nem lehet bejegyezni).

Zárt csapadécsatorna idegen ingatlanon történő átvezetése esetén a csatornára vízvezetési szolgálmi 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 szolgálmi 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.