

**ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL**

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



..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2018. december 13-i ülésére**

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: Főépítési Osztály
Bálizs Andrej osztályvezető, városi főépítész 
Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens
Kustányné László Noémi városrendezési szakreferens 

Egyeztetve:

Tárgyalta: Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte:

Önkormányzati Osztály
dr. Sipos Erzsébet 

Tisztelt Közgyűlés!

I. A településrendezési eszközök módosításának elfogadása - ZÉSZ átfogó módosítás

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

A rendezési terv jelen átfogó 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:

(A módosítási pontok sorszámozása az 1. mellékletben szereplő záródokumentáció sorszámozásával, a 3. mellékletben szereplő településszerkezeti tervlaprészletek sorszámozásával, valamint a rendelet 1. mellékletében található szabályozási tervlaprészletek sorszámozásával van szinkronban.)

3.1. Szenterzsébethegyi temetőtől délre lévő 28033 hrsz-ú ingatlan rendeltetésének módosítása

A hatályos szabályozási terven látható, hogy a módosítással érintett telket és a temető területét övezeti határ választja el egymástól. A temető Kb-t jelű különleges, beépítésre nem szánt övezetként szabályozott, míg a 28033 hrsz-ú telek kertés mezőgazdasági terület övezetébe sorolt. A különleges temető területén két telek található jelenleg, a 28034/1 hrsz-ú, melyen a kápolna épülete, illetve a 28034/2 hrsz-ú, melyen a temető további területei foglalnak helyet.

A 28033 hrsz-ú telket érinti a földgázvezeték és annak védőtávolsága. A temető bővítésére szánt telek önkormányzati tulajdonban van.

A tervezett módosítás során **javasolt a temető területének déli irányú bővítésének, a 28033 hrsz-ú telek Kb-t jelű beépítésre nem szánt különleges temető övezetbe sorolása.** Az érintett telek területén a temető számára parkoló terület kialakítása lehetővé válik.

3.2. Bozsoki út 01023/19 hrsz-ú ingatlan rendeltetésének módosítása

A hatályos szabályozási terven az 5558/2 hrsz-ú telek a belterület része, mely falusias lakóövezetbe (Lf) sorolt, míg a külterületi 01023/19 hrsz-ú telek általános mezőgazdasági övezetként szabályozott (Má-1). A külterületi ingatlan a lakótelekként működő ingatlannal együtt használt, a telkeken mezőgazdasági vállalkozás működik. A mezőgazdasági terület feltárása jelenleg a lakóterületen keresztül történik.

A tervezett módosítás során **javasolt a mezőgazdasági övezetként szabályozott 01023/19 hrsz-ú telek övezeti besorolásának módosítása - a valós területhasználatnak megfelelően - Má jelű általános mezőgazdasági övezetről Lf jelű falusias lakóterület övezetre.** A 01023/19 hrsz-ú terület megfelelő megközelíthetőségét, feltárását az 5557 hrsz-ú kiszabályozott útterület biztosítja.

3.3. Csács 20736 hrsz-ú ingatlan építési övezetének módosítása

A hatályos építési szabályzat értelmében az Lke-1 jelű övezetben a beépíthető legkisebb telekszélesség 14 m, a telekterület 700 m². A kialakítható és beépíthető telekre vonatkozóan az erre az övezetre vonatkozó szabályozás értelmében az út leválasztását követően kialakuló telek területe nem beépíthető, mivel az nem éri el a 700 m²-t.

A tervezett módosítás során javasolt a telket érintő útszabályozás megtartása, mivel a környéken megnövekedett lakóház építési igény miatt a megfelelő szélességű utak kialakítása szükségszerű. Az útszabályozás megtartása miatt **javasolt a telek övezeti besorolásának módosítása Lke-2 jelű kertvárosias lakóövezetre**. Ebben az övezetben a beépíthető legkisebb telekterület a kialakult telek, így a 20736 hrsz-ú telek beépíthetővé válik. Az övezet módosításával a terület beépítettsége intenzívebb lehet, mivel a megengedett legnagyobb beépítettségre vonatkozó előírások engedékenyebbek a korábbi övezet előírásaihoz képest.

3.4. 2433/1 hrsz-ú terület rendeltetésének módosítás

A hatályos terv alapján látható, hogy az érintett telek Lk-1 besorolású kisvárosias lakóövezetbe tartozik, azonban a telken az elmúlt időszakban beépítésre nem került sor. A telken építési sáv jelölt a Bíró Márton utca vonalától számított 40 méteres sávban, illetve a nyugati oldalon a 2433/2 hrsz-ú közlekedési területtől számított 8 méterre. A területtől nyugatra jelölt egy vízelvezető árok, illetve a vasút területe. A telek a vasút védőtávolságán belül található. A terület szomszédságában található a Radnóti utcai óvoda, valamint a Dózsa-liget túloldalán a kórház, melyekhez kapcsolódóan parkoló terület kialakítása tervezett az érintett területen.

A tervezett módosítás során **javasolt a 2433/1 hrsz-ú telek közúti közlekedési- és közműterület övezetbe sorolása, a telek útként történő jelölése**. A 2433/1 hrsz-ú telektől keletre lévő további telkek Lk-1 jelű kisvárosias lakóövezetben maradnak, mely zárt sorú beépítési módú övezetben az építési sáv jelölés a 2434 hrsz.-ú telek nyugati telekhatáráig kerül jelölésre, biztosítva a telek hatályos terv szerinti szerzett jogát.

3.5. Gógánvölgyi út és Harmat utca tervezett útszabályozásának felülvizsgálata

A vizsgálat célterülete a Gógánvölgyi út, és a Harmat utca északi szakasza, valamint a két párhuzamos út közötti lakótelkek, és közvetlen környezetük. A jelenleg hatályos szabályozási és szerkezeti terv szerint a tömböt keletről a Harmat utca, nyugatról a Gógánvölgyi út, északról pedig a Rozmaring utca határolja. A két észak-déli tengelyű út minimum 12 m szélességgel, a Rozmaring utca közlekedési területe 16 m szélességgel van kijelölve.

A célterület környezetében a meglévő épített környezetről tájékoztató geodéziai felmérés készült, amely alapján a kiépített infrastruktúra jogi környezethez való viszonyulása egyértelműen megállapítást nyert. Az elektromos hálózat pozícióját szem előtt tartva az útburkolatok szélesítési lehetőségének, és mértékének vizsgálata után **a jelenlegi 12 m széles szabályozási szélesség 10 m-re csökken**, amelyben a meglévő út kétirányú forgalomra alkalmas szélességűre bővíthető, vagy kitérőkkel a kerülés megoldható.

Az OTÉK 26. §-ban meghatározott 12 méter szélességű kiszolgáló úthoz képest szűkebb keresztmetszetű út kialakíthatóságát mintakeresztszelvény igazolja.

3.6. Alsóerdei úttól nyugatra, a GE telephely nyugati szélén útszabályozás felülvizsgálata

A hatályos szabályozási terven az érintett telkek Mk-2 jelű kertés mezőgazdasági övezetbe tartoznak. A három telek egymás mellett helyezkedik el. Megközelítésük az Izzó utca felől történik, mely azonban a szintkülönbség miatt nehézségeket okoz az ott lakók számára. Az érintett telkek keleti határán az Izzó utca 10 méter szélességben szabályozott, mely indokolt is, mivel az említett út keskeny, kanyargós, így nem megfelelő az autóval való közlekedés szempontjából. A valóságban az út szélesítése még nem történt meg.

A 24258 hrsz-ú telek déli oldalán húzódik az övezethatár, melytől délre kertvárosias lakóövezet (Lke-5) található. A hatályos szabályozási terven látható, hogy a Mosoly utca déli vége a 24259 hrsz-ú és a 24260 hrsz-ú telek esetében alternatíva lehet a megközelítésre (ez az utca is nagyon szűk jelenleg, szabályozása 6 méter), azonban a 24258 hrsz-ú telek megközelítése csak az Izzó utca felől megoldott.

A tervezett módosítás során az **útszabályozás módosítása javasolt**, mely lehetővé teszi az útterület kisajátítását, annak érdekében, hogy az érintett ingatlanok megközelíthetősége megfelelő legyen. A háromszögeként kiszabályozott útterülettől délre lévő 4954/30 hrsz-ú belterületi ingatlan és a 24251/3 hrsz-ú útterület önkormányzati tulajdonban van, melyeket érintve alakul ki az új közlekedési terület.

3.7. Gellénházára vezető országút szomszédságában a 0233 hrsz-ú út szabályozásának módosítása

A 0233 helyrajzi számú út a Bazitai út, valamint a Toposházi utca 7401. jelű összekötő úthoz való csatlakozásának környezetében helyezkedik el. A jelenleg hatályos szabályozási és szerkezeti terv szerint a tárgyi útszakasz kelet-nyugati tengellyel a Toposházi utcához csatlakozik, nyugati vége azonban a Bazitai útig nem „ér el”, emiatt gyakorlatilag zsákutca. A vizsgált terület környezetében egyik közvetlenül, vagy közvetett módon érintett útszakasz bővítése sincs előírva. A 0233 hrsz-ú út nincs kiépítve, sőt fizikailag sem létezik (még földútként sem).

A 0233 hrsz-ú út jelenleg kiépítetlen, egyébként zsákutcaként megjelenő közlekedési területsávja közlekedési szempontból szerepkörrel nem bír. Kapcsolati funkciója nincs — az úttal szomszédos ingatlanok pedig a környező kiépített útszakaszokról jelenleg is megközelíthetők, illetve a jövőben is feltárhatók lesznek. A 0233 hrsz-ú ingatlan közlekedési területből való törlése támogatható. **A 0233 hrsz-ú út Má-2 jelű általános mezőgazdasági övezetbe sorolása javasolt.**

3.8. Besenyő Öreghegy 22297/46 hrsz-ú terület általános mezőgazdasági övezetből kertes mezőgazdasági övezetbe sorolása

A hatályos szabályozási terven az érintett telek általános mezőgazdasági területek övezetébe sorolt, melynek övezeti kódja Má-1. A településszerkezeti terv is általános mezőgazdasági területként szabályozza a területet. A terület korábban a jelenlegi területhasználatnak megfelelően Mk jelű kertes mezőgazdasági terület volt a településszerkezeti tervlapon, a szabályozási tervlapon azonban hibásan Má-1 jelű övezetként szerepelt. A tervezett módosítás során **javasolt a 22297/47, 22297/46, 22297/45, 22297/37, 22297/36 hrsz-ú telkeket tartalmazó tömb Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolása a valós területhasználatnak megfelelően.**

3.9. Szentersébethegy-Öreghegy Újhegyi úttól nyugatra lévő tömböt feltáró út szabályozásának módosítása

A vizsgált terület Zalaegerszeg Szentersébethegy városrészének északi részén található. A hatályos szabályozási terv alapján látható, hogy az érintett, 27908 hrsz-ú telek „a” és „b” alrészletekből áll. A „b” alrészlet teljes egészében kertes mezőgazdasági (Mk-2) övezet területén van. Az érintett 27908 hrsz-ú telek „a” alrészletének egy része a kertes mezőgazdasági területek övezetéhez tartozik, azonban a telket érintő útszabályozás az alrészlet területének nagy részét a tervezett út területéhez csatolja.

A 27908 helyrajzi számú telken alrészletként megjelölt út tulajdonképpen a Völgyi út, és az Újhegyi út között kapcsolatot teremtő Vorhotai utca déli szakasza. Az útszakasz kiépítetlen földútként funkcionál. A földút alrészletként való szerepeltetését a szabályozási terv felülírja, és bővítve szélességét önálló közlekedési területi övezetbe rendezi. A Vorhotai utca déli közúti kapcsolatának biztosítása az Újhegyi útra továbbra is indokolt, így a 27908 helyrajzi számú telek keleti részének **útként való szabályozása megtartásra javasolt.**

Az OTÉK 26.§-ban meghatározott 12 méter szélességű kiszolgáló úthoz képest szűkebb keresztmetszetű út kialakíthatóságát mintakeresztszelvény igazolja.

3.10. Andrásbida 7288/5 hrsz-ú ingatlan szabályozás módosítása

Az érintett ingatlan és annak tömbje Gip-2 jelű egyéb ipari gazdasági övezetbe tartozik.

A telek valós beépítettségét változási vázrajz mutatja be, ahogy a közelmúltban létrejött telekalakítást is. A véleményezési dokumentáció után megkapott vázrajz alapján a 7288/5 hrsz-ú telek 51%-os beépítettségű volt, majd a telekösszevonásokat követően a kialakult 7288/31 hrsz-ú teleknek a beépítettsége 45,9 % lett.

A tömbben elhelyezkedő további telkek beépítettsége miatt a véleményezési dokumentációval ellentétben javasolt a teljes tömb területét nem egy egységként kezelni, csak a 7288/31 hrsz-ú telek területét javasolt Gip-2 jelű övezetből Gip-7 jelű ipari gazdasági övezetbe sorolni, hogy a meglévő üzemek, gazdasági tevékenységek bővítésére, fejlesztésére lehetőség legyen. A Gip-7 jelű ipari gazdasági övezetbe soroláshoz, az OTÉK alóli felmentéshez az Állami Főépítész engedélye szükséges, melyhez a kérelmet a záró vélemény kérelemhez csatoltuk.

3.11. Nekeresdi utcára vezető 0829/17 hrsz-ú bekötőút szabályozásának felülvizsgálata

A célterület a 74-76. számú főutak közös szakaszán kiépített járműosztályozós csomópont környezetében található, így a 0829/17 helyrajzi számú út Nekeresd városrész egyik fő közlekedési kapcsolata a főút felől. Ennek kapcsán - különös tekintettel a Gksz-2 övezet közelségére - a csomóponti ág bővítése, járműosztályozó kiépítése a forgalom nagyságának, vagy összetételének megváltozásával indokoltá válhat. A jelenlegi tulajdonviszonyok szerint ez a bővítés nyílt csapadékvíz-elvezető árokkal, esetleg gyalogos járdával a telekhatárok között megvalósítható.

A kialakult épített környezet a jogi adottságokhoz nem igazodik, a magáningatlan kerítése az út déli oldali árkanak külső körömvonala mellett van kiépítve.

Amennyiben a telekhatárokat az épített környezethez (kerítés) igazítjuk — ergo a meglévő közlekedési területsáv csökkentésre kerül —, és az útszakasz bővítése indokoltá válik, a szükséges terület nem fog rendelkezés állni - járda építésére nem lesz lehetőség, illetve az árkot is költséges megoldással zárt rendszerűvé kell átalakítani.

A közlekedési terület jelenlegi 20 m-es telekszélessége a későbbi bővítési lehetőséget biztosítja, a fenti tények és indokok alapján tehát a módosítás nem javasolt.

Továbbá meg kell jegyezni, hogy a kérelmező tulajdonában lévő két telek együttesen (az egervári út szélesítése miatt jelölt szabályozási vonallal szabályozott terület nélkül) közel 1 hektáros területet tesz ki, melyre 40 %-os beépítettség engedélyezett a helyi építési szabályzat szerint. A térképen szereplő jelenlegi épületek 16,3 %-os beépítettséget mutatnak. A területen jelentős fejlesztések végrehajthatók a jelenlegi szabályozás megtartása esetén is.

3.12. Dózsa és Rákóczi utcai kereszteződés szabályozásának módosítása

A kereszteződésben nagy forgalmú út a Rákóczi Ferenc utca, melynek mellékutcája a Dózsa György utca. A Rákóczi Ferenc utca déli oldalán kerékpárút is jelölt. A hatályos terven az út mentén kialakult beépítettség vonalát követve a 4205 hrsz.-ú telken építési vonal van kijelölve a telek északi oldalán a telekhatárra és a jelenlegi lakóépület homlokzati vonalára illesztve, nyugati oldalon a telekhatárra illesztve. A telken lévő lakóépület egyszintes, melynek fejlesztése várható.

A tervezett módosítás során javasolt a 4205 hrsz-ú telket érintő útszabályozás jelölése, valamint az útszabályozás vonalához kapcsolódóan az építési vonal korrigálása. A szabályozási vonal jelölésénél **javasolt a telek észak-nyugati sarkát 3-3 méteres lesarkítással kialakítani.** A szabályozási vonalhoz illeszkedve jelölésre kerül az építési vonal. A tervezett szabályozással a kereszteződésben nagyobb rálátás alakulhat ki a csatlakozó utcára.

3.13. Hegybíró és a Szarkaláb utcák közötti tömb 25888/2 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt övezetbe sorolása

Az érintett 25888/2 hrsz-ú telek - mely a Hegybíró utca és a Szarkaláb utca között található - a hatályos szabályozási terv szerint kertes mezőgazdasági (Mk-2) övezetbe sorolt terület. Az érintett övezetet kertvárosias lakóövezetek veszik körül a nyugati oldal kivételével, ahol kertes mezőgazdasági övezet található. A Hegybíró és Szarkaláb utcák közötti tömb a Szarkaláb utca irányába egy meredek, lejtős terület.

A tömb keleti felén a kertvárosias lakóövezetben a telkek több esetben megosztásra kerültek, a kialakult telkek már nem tömbön átmenők és szélesebbek a korábbihoz képest. A tömb nyugati részén lévő további telkek már szűkebbek, jellemzően gazdasági épületek találhatóak rajta.

Javasolt az övezethatár módosítása úgy, hogy a 25888/2 és a szomszédos 25887/2 hrsz-ú telkek Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetből Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezetbe kerüljenek átsorolásra. A két érintett telek telekstruktúráját tekintve a kertvárosias lakóövezetbe igazodik, útkapcsolatuk megfelelő.

3.14. Gógánvölgyben a 26416/1 hrsz-ú telket érintő építési hely módosítása

A hatályos szabályozási terven látható, hogy az építési sáv az út vonalától számítva 10 méterre helyezkedik el az előkert elhagyásával, az övezet északi részén található úttól, és a déli oldalán lévő övezethatártól számítva 3 méter távolságban került kijelölésre. A 26416/1 hrsz-ú telek tulajdonosa az útszabályozás részeként leválasztotta az előírt területet a közlekedési terület kialakítása érdekében. Az érintett terület Lke-5, kertvárosias lakóterületbe sorolt.

A domborzati viszonyok miatt az építési sáv nyugati irányba való bővítését javasoljuk 5 méteres előkert biztosításával 35 méter szélességben jelölve.

3.15. Gyöngyvirág utca nyugati oldalán az építési sáv területének felülvizsgálata

A hatályos szabályozási terven látható, hogy a Becsali-hegy településrészen a Gyöngyvirág utca nyugati oldalán a szabályozási vonaltól számított 5 méter széles előkert elhagyásával történt az építési sáv kijelölése 35 méteres szélességben. Az utca nyugati oldalán több helyen található már kialakult, felépített melléképület az előkert területén, melyek a szabályozási vonal által is érintettek. A területet érintő jelenlegi útszabályozás létrejöttével 8 méterre szélesedne a jelenleg 5 méter széles Gyöngyvirág utca, mely útszabályozás csak az utca nyugati oldalát érinti. A hatályos szabályozás értelmében az előkertben hulladéktároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

A tervezett módosítás során az előkerte vonatkozó szabályokat kell vizsgálni, az ott elhelyezhető építményekre vonatkozó előírásokat az országos szabályozással szinkronba kell hozni.

Javasolt, hogy a hasonló domborzati adottságokkal rendelkező övezetekben az előkertben garázs elhelyezhető legyen, amennyiben az terepszint alatti építményként jelenik meg. Ez a megoldás biztosítja, hogy a főépület továbbra is a telekhatárhoz képest az előkert elhagyásával épüljön az építési sáv területén, a további másodlagos rendeltetésű épületekkel a megfelelő szélességű út kialakításához szükséges hely nem épül el, melyek nem okoznak majd túlszűfolt utcaképet, ahogy az jelenleg is jellemző hasonló – zártkertből kertvárosias lakóterületté alakult - területeken.

A módosítás során a helyi építési szabályzat egészül ki az érintett övezetek esetében, így a kertes mezőgazdasági területeken, a kertvárosias lakóterületeken illetve a falusias lakóterületeken. A szabályozás átfogalmazása is szükséges az OTÉK-ban szereplő szabályokra való hivatkozással.

3.16. Zrínyi út 1417 hrsz-ú telket érintő tervezett gyalogút szabályozás módosítása

A hatályos szabályozási terv szerinti Gip-2 jelű gazdasági övezetben, a 1417 hrsz-ú telken barnamezős beruházásként hőszigetelő anyagot gyártó üzemet kívánnak létrehozni. A szabályozási terv a telek északi részén 3 méter szélességű gyalogutat jelöl, mely a Szőlőskert utca kertvárosias lakóterületeit és a Zrínyi utcát - mely dél felől a város legnagyobb és legforgalmasabb útja - tervezett összekapcsolni. A jelenlegi állapot szerint nem alakult még ki közlekedési terület. A telek északi oldalán tervezett gyalogút a Zrínyi utcához egy forgalmas autóbehajtó mentén alakulna ki. A domborzati viszonyokat tekintve megállapítható, hogy e területen a gyalogút kialakításához jelentős földmunka (támfal, rézsú építése) szükséges, valamint a telek elérését biztosító behajtó átépítése, melyek többletköltséggel járnának.

A gyalogút áthelyezése déli irányba a Zrínyi Miklós utcát tekintve kedvezőbb lesz, ugyanis a 1417 hrsz-ú telek déli részén kialakított gyalogút a Zrínyi utca nyugati oldalán lévő autóbuss megállóhoz, valamint az utca túloldalán lévő Flextronics üzemének megközelítését szolgáló gyalogos átkelőhelyhez közelebb esik. A gyalogút így nem a jelentős autós forgalmat lebonyolító behajtóhoz érkezne, a gyalogos és autós forgalom elválasztódna.

Javasolt a gyalogút áthelyezése a szabályozási és szerkezeti terven a 1417 hrsz-ú telek déli oldalára a hatályos terv szerinti 3 méteres szélességgel.

3.17. Lukahegy 23105 hrsz-ú ingatlan telekhatár rendezésével kapcsolatos tömbön belüli övezethatár módosítása

A hatályos szabályozási terven az érintett terület Lke-1 kertvárosias lakóterület övezetébe tartozik, ezen túl övezeti határ húzódik a 23105 hrsz-ú és a 23107/1 hrsz-ú telek között. Az övezeti határ két kertvárosias lakóterületet választ el egymástól, melyek közül mindkettő Lke-1 kóddal szerepel. Az övezeti határ jelölése a nyugati övezeten lévő építési sáv miatt szükséges, mely a Lukahegyi úttól számított 5 méterre, az említett telek között húzódó övezeti határtól számított 4 méterre jelölt 40 méter széles sávon. Az övezeti határtól keleti irányban nem került építési sáv kijelölésre a szabályozási terven. Ebben az övezetben az épületek (gazdasági és lakóépületek) a telkek déli végében alakultak ki.

A kérelmező a 23107/1, 23105, 23104/2 hrsz-ú telkek esetében telekösszevonást, telekhatár rendezést tervez. A három telekalakítással érintett telek között övezethatár húzódik, javasoljuk az övezethatár módosítását annak nyugati irányba való eltolásával, mely övezethatár így a 23108 és a 23107/3 hrsz-ú telek közé esik. A módosítással a kérelmező szándékában álló telekalakítás megvalósíthatóvá válik, továbbá a szabályozási terven is látható meredek rézsúvel érintett telek közül mindegyiken levételre kerül az építési sáv. Az építési sáv levételével az érintett telkeken így a telkek déli részére tehetők az épületek, melyeken kedvezőbbek a domborzati viszonyok.

3.18. Balatoni út déli oldalán lévő 5748/6 hrsz-ú telken lévő kertészet területbővítése érdekében az övezethatár módosítása

A 5748/5 hrsz-ú telek Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetként szabályozott, mely délről Lke-3 jelű kisvárosias lakóövezettel, illetve vízgazdálkodási területtel (5748/7 hrsz) is szomszédos.

A kertészet fejlődése érdekében, az anyagok deponálásához plusz terület szükséges, mely területhez a délre lévő jelenleg beépítetlen telek lenne ideális, mivel a telephely közlekedési és vízgazdálkodási területekkel határos a többi irányból. Az 5748/2 hrsz-ú telek a hatályos szabályozási terv szerint a kisvárosias lakóterület része, azonban a telken árok található, mely csapadékvíz elvezetés szolgálmi jogával érintett a szabályozás szerint. Javasolt e területet közlekedési- és közműelhelyezési területként szabályozni, mely az új, kibővített gazdasági övezet telkének déli irányú feltárásaként is szolgál. A tulajdonos által készített vázlat szerint a telephely bővítéséhez körülbelül 1100 m² terület szükséges, így az új telekhatár,

övezethatár - a lakó- és a gazdasági övezet között - az 5748/7 hrsz-ú vízgazdálkodási terület déli telekhatárának folytatásában alakul ki.

3.19. Ligetszépe, Aranyeső és Gálafej utcákat érintő térképészeti hiba

A hatályos településrendezési terveken alaptérképi elemek térképészetileg hibás adatok alapján kerültek jelölésre.

A térképészeti hibák javítása földmérő által megtörtént, ez alapján **javasolt az ingatlannyilvántartás szerinti állapot átvezetése.** A Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya megküldte a változások vázrajzát, mely alapján módosításra kerülnek a településrendezési tervek alaptérképi elemei az adott tömbön belül.

3.20. Szélhordta út és a Szekeresvölgyi út közötti tervezett útkapcsolat szabályozásának módosítása

A vizsgálat célterülete Gógánhegy városrész északi része, a Szélhordta út, és a Szekeresvölgyi utca keleti szakasza, valamint a két párhuzamos út közötti lakótelkek, és közvetlen környezetük. A jelenleg hatályos szabályozási és szerkezeti terv szerint a tömböt keletről és nyugatról lakóingatlanok, délről a Szélhordta út, északról pedig a Szekeresvölgyi utca határolja.

A két útszakasz között található 26975/2 hrsz-ú út kiépítetlen, gyakorlatilag még ösvényként sem található meg. A helyén az átjárás, illetve a két előbb említett út kapcsolata nem létezik a valóságban. A hatályos szabályozási terv a 26975/2 hrsz-ú út területének 12,5m-re való szélesítését irányozza elő. A közlekedési sáv szélesítése a szomszédos 26976 hrsz-ú ingatlant 6-9 m mértékben érinti.

A 26975/2 hrsz-ú út jelenleg kiépítetlen, és ugyancsak nincs szilárd burkolata a Szekeresvölgyi utca északról csatlakozó szakaszának sem. Az épített környezet közlekedési szempontból ilyen módon kötöttségeket nem hordoz magában. Nem elhanyagolható befolyásoló körülmény azonban a meglévő domborzati viszonyok szerinti terepesés, amelybe a szintvonalakkal párhuzamosan kell majd utat, továbbá adott esetben gyalogos járdát kiépíteni. Mindezeket figyelembe véve az útterület szélességének csökkentési lehetőségét, és mértékét megvizsgáltuk. A 26975/2 hrsz-ú út jelenlegi 12,5 m szabályozási szélességet a véleményezési dokumentációban 9,5 m-re csökkentettük, amelyben 5,5 m burkolatszélességű — kétirányú forgalomra alkalmas — út kiépíthető, illetve egyik oldalon gyalogos járda kialakítása is megvalósítható. A fennmaradó 2-3 m terület rézsűképzésre, vagy támfalak építésére alkalmas.

A partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemény miatt a kérelem újbóli vizsgálata során mintakeresztszelvény készült, mely az útsabályozás 8,0 méterre való csökkentését alátámasztotta.

Az OTÉK 26.§-ban meghatározott 12 méter szélességű kiszolgáló úthoz képest szűkebb keresztmetszetű út kialakíthatóságát mintakeresztszelvény igazolja.

3.21 Alsójánkahegyi út Jánkahegyi úti torkolatánál az út szabályozásának módosítása

A vizsgálat célterülete a Mátyás király utca déli vége, az Alsójánkahegyi út, és a Jánkahegyi utca északi szakasza, valamint közvetlen környezetük. A jelenleg hatályos szabályozási terv szerint a hármas útkereszteződés érintett útjai közül az Alsójánkahegyi útnál kétoldali szélesítés előírásról 12 m-ben meghatározva. A másik két út bővítése a kereszteződés környezetében nincs szerepeltetve.

A Jánkahegyi út északi részén az épített és jogi környezet nincs összhangban, az út burkolata nem a meglévő telekhatárok között helyezkedik el. A 969/2 helyrajzi számú ingatlan falazott kerítése javarészt beljebb pozicionált, az útburkolat pedig egyes részein szintén a magántelek határain belül húzódik. Az út burkolata ~3 m széles, horhos jelleggel jelentős bevágásban

épült. A kétirányú forgalom folyamatos biztosítása érdekében szélesítése a közeljövőben szükséges lehet, amelyre a 876/3 hrsz-ú közlekedési területsáv ad lehetőséget.

A tájékoztató geodéziai felmérés alapján, valamint a kialakult adottságokat is szem előtt tartva az útburkolatok szélesítésének lehetőségét, és mértékét megvizsgálva az **Alsójánkahegyi útnál a szabályozási vonal törlése javasolt**, amelyben a meglévő út kétirányú forgalomra alkalmas szélességűre bővíthető, illetve gyalogos járdák kialakítása is megvalósítható. A **Jánkahegyi utcát a kiépített kerítéshez igazodva javasolt 12,0 méterre szabályozni.**

3.22. Kertvárosias lakóövezetben a kialakítható legkisebb telek területének felülvizsgálata az egyedi telekalakulatokat figyelembe véve

Az érintett ingatlan a 6410 hrsz-ú, mely a Neszele utca és az Irinyi János utca felől is megközelíthető, így két utcafronttal rendelkezik. A telek mérete 1313,48 m², mely az építési szabályzat alapján nem osztható meg, mivel a legkisebb kialakítható telekméret 720 m² az övezetben.

A tervezett módosítás során az érintett tömbök új, Lke-13 jelű övezetbe kerülnek átsorolásra, annak érdekében, hogy az érintett és a hasonló helyzetben lévő egyedi telekalakulatok megoszthatóak legyenek. Az érintett 6410 hrsz-ú telek megoszthatósága a kialakítható legkisebb telekméret (720m²) miatt nem lehetséges. A kialakítható legkisebb telekméret csökkentésével a telek megoszthatósága megoldott lehetne, azonban ez lehetőséget biztosítana olyan telkek megosztására, melyek nincsenek hasonló, egyedi helyzetben, így a megosztással túl sűrű beépítettség jöhetne létre.

A másik tömb esetében szintén nem lehetséges a telkek mérete miatt azok megosztása. A tömbtől nyugatra megvalósuló lakóterületi fejlesztés a Csillagvölgyi utca nyugati oldalának beépítését jelenti. A módosítással az érintett tömb telkei megoszthatóvá válnak, mely hozzájárul az egységes utcakép kialakulásához. **A javasolt módosítás során így a helyi építési szabályzat 26. §. (6) bekezdése egészül ki az alábbiak szerint:**

(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 | Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke |
|--------|--|--|----------------------|---|---|--|
| Lke-13 | 14 m, 600 m ² | kialakult | oldalhatáron álló | 30 % | Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m | 50 % |

Az érintett tömbökön túl Gógánhegyen is merült fel probléma a telkek méretéből adódóan, ahol a kialakított telkek nem érik el a beépíthető legkisebb méretet. A terület már régóta kialakult, beállt telekállapot jellemzi (valószínűleg pontatlan geodézia okozta). Az érintett Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezetben már több telken is áll lakóépület, így nem áll fenn a telekcsoporthoz újraosztás lehetősége. Ezen tömbök szintén Lke-13 jelű övezetbe kerülnek átsorolásra, így lehetővé válik a kialakult telkek beépítése, melyek sok esetben csak nagyon minimális mértékben (10-30 cm) kisebbek a beépíthető 14 méter szélességnél.

3.23. Vakaros hegyi utca 22623 hrsz-ú telket érintő útszabályozásának felülvizsgálata

A nyugati oldalon útszabályozás érinti a telket, mely 3,5 méter széles terület leválasztására kötelezi a tulajdonost. A vizsgálat célterülete gyakorlatilag Vakaroshegy városrészben a Gálafeji utca, és a Vakaros-hegyi utca kereszteződésének környezete. A jelenleg hatályos szabályozási terv szerint az útkereszteződés érintett útjai közül a Vakaros-hegyi útnál 8 m-es kétoldali szélesítés, míg a Gálafeji utcánál kizárólag keleti irányú szélesítés van előírva 11 m-ről 13-14 m-re. Utóbbi a 22623 hrsz-ú ingatlant 2,5-3,5 m mértékben érinti. A Gálafej utca telkének szélessége a célterülettől északra és délre is legalább 13 m.

A Gálafeji utca kiépített aszfalt burkolata 3-3,5 m széles, további minimum 1-1 m széles, kétoldali rendezett padkával is rendelkezik. Az egységes 13-14 m szélességű területsáv biztosítása utcakepi szempontból célszerű (különösen az útkereszteződés környezetében), de **a kialakult épített környezeti adottságokra való tekintettel a szabályozási tervben előírt szélesítéstől el lehet tekinteni.**

A kétirányú forgalom folyamatos biztosítása érdekében az útburkolat bővítése a közeljövőben szükséges lehet, amelyre a rendelkezésre álló, legalább 11 m széles közlekedési területsáv is ad megfelelő lehetőséget.

Az OTÉK 26.§-ban meghatározott 12 méter szélességű kiszolgáló úthoz képest szűkebb keresztmetszetű út kialakíthatóságát mintakeresztszelvény igazolja.

3.24. Nekeresd Virágzómező utca D-i részén a gazdasági övezet területének bővítése

Nekeresd városrész déli részén, a Virágzó mező utca déli végében lévő vállalkozás további sikeres működése érdekében **a gazdasági övezet bővítése javasolt északi irányban** a 6235/18 és a 6235/23 hrsz-ú telkek felhasználásával, azok kertvárosias lakóterületből kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetbe sorolásával. A bővített gazdasági területet körülvevő lakóterületek védelme érdekében javasoljuk az új övezethatár mentén, északon, telken belüli kötelező fásítás kijelölését a szabályozási tervben, valamint a Virágzó mező utca mentén 10 méteres előkert megtartását.

3.25. Hock János utca É-i oldalán lévő iparterületen a 6571/12 hrsz-ú telken szálláshely kialakíthatóságának szabályozása

A 6571/12 hrsz-ú ingatlanon lévő épület korábban vendéglátó-, szolgáltató funkcióval rendelkezett. Megtalálható volt itt étterem, fitness központ és egyéb szolgáltatások. Az épület a környezetében lévő üzemekhez, iparhoz képest eltérő funkcióval bírt, a korábbi és a tervezett kialakítandó funkció a környezetében lévő épületekétől eltérő.

A tervezett módosítás során a jelenleg gazdasági ipari övezetbe tartozó terület Gksz-5 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetbe való átsorolása javasolt.

Az ingatlan már hosszú évek óta üresen áll, illetve értékesítés alatt van, mivel a tulajdonos a jelenlegi funkciójával nem tudta az ingatlant sem működtetni, sem eladni. A kedvezőbb befektetési lehetőségek reményében javasolt a szálláshely kialakítását lehetővé tevő szabályozást megteremteni.

Zalaegerszegen összességében kevés szálláshely található, a tervezett módosítás lehetőséget biztosít azok kialakítására. Az érintett ingatlan korábban sport- és vendéglátóhelyként üzemelt, így az épület kialakítása megfelelő lehet szálláshelyek létrehozására. További előny az ingatlannal kapcsolatban, hogy jó útkapcsolattal rendelkezik, a városközpont gyorsan elérhető. A területet körülvevő ipari-, gazdasági területek közelsége esetlegesen munkásszálló kialakítását is lehetővé teszi, melyekből szintén nem található sok a városban.

A módosított szabályozás értelmében a telken szállás épületet ki lehet alakítani. A normatív szabályokat tekintve megállapítható, hogy az a telek korábbi szabályozásához igazodó, azonos beépíthetőséggel, beépítési móddal, közel azonos beépítési magassággal.

3.26. Cimpóhegy 22164/1 hrsz-ú ingatlant érintő az útszabályozás módosítása

A vizsgálat célterülete a Cimpóhegyi utca, és a Zsák utca kereszteződése, valamint a két út csatlakozásának környezetében lévő lakótelkek, melyek feltárását szolgálja az észak-déli tengelyű Zsák utca, továbbá a rá merőleges, hozzá nyugatról csatlakozó Cimpóhegyi utca. A Zsák utca közlekedési területsávját a hatályos szabályozási terv 10 m szélességgel bővítésre irányozta elő. A két út csatlakozásánál a 22164/1 hrsz-ú ingatlan kapcsán az épített környezet nincs összhangban a meglévő jogi környezettel. Az épített kerítés, illetve telepített sövény a telek északi, észak-keleti részén a közlekedési területbe nyúlik át.

Az utak földút jellegűek, szélességük ~2,5 m - 3 m. A kétirányú forgalom folyamatossága kerülők kialakításával biztosított jelenleg, amely a jövőben is megfelelő szolgáltatást biztosíthat. A vizsgált területen az utak a terepviszonyokhoz igazodnak, töltés, vagy horhos jellegű bevágások nincsenek. **A jelenlegi 10 m széles szabályozási szélességet a 22164/1, és a 22164/2 hrsz-ú telkek érintettsége kapcsán töröltük**, illetve ahol már volt – ott a kerítések vonalára igazítottuk — kivéve a 22155 hrsz-ú közút érintettsége kapcsán. A keleti oldalon a kerítések, illetve a szabályozási vonal zömében összhangban vannak. Az irányonkénti kerülés a megelőző szakaszokon kitérőkkel megoldható.

Az OTÉK 26.§-ban meghatározott 12 méter szélességű kiszolgáló úthoz képest szűkebb keresztmetszetű út kialakíthatóságát mintakeresztszelvény igazolja.

3.27. Bozsoki-hegy 21253-56 hrsz-ú ingatlanokat érintő tömb szabályozásának módosítása

A Bozsoki-hegy kertes mezőgazdasági területén, lakóházakkal beépített ingatlanok tulajdonosai kérelmezik, hogy az Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezet telkein a jelenlegi beépíthetőséghez képest az 10 %-ban legyen megállapítva, lehetővé téve a terület intenzívebb beépítését. A terület a tájképvédelmi övezet által érintett. A 21253, 21254, 21255 és a 21256 hrsz-ú telkek a hagyományos zártkerti ingatlanokhoz képest nagyméretűek, azokon lakóépületként használt épületek találhatóak. A telkek déli része útszabályozással érintett.

Zalaegerszeg építési szabályzata a kertes mezőgazdasági övezeteket a tájképvédelmi övezet érintettsége szerint különbözteti meg. A tájképvédelmi övezet által érintett telkek Mk1-jelű, míg a védelmi övezet által nem érintettek Mk-2 jelű övezetbe soroltak.

Az „Mk-1” és az „Mk-2” kertes mezőgazdasági területek leginkább a megengedett legnagyobb beépítettség mértékében és művelés alól kivett területek esetében a lakóépülettel beépíthető telkek méretében különböznek egymástól. A módosítást kérelmezők telkeinek nagy része 1000-1500 m² közötti, illetve 20-30 méter szélességű. A telkek jellemzően művelés alól kivettek. Az egyéb mellékfunkciójú épületek (garázs, tároló) elhelyezhetősége miatt szeretnék nagyobb beépíthetőséget, mivel ezek az épületek a jelenlegi 5%-os beépíthetőség szabályát figyelembe véve nem létesíthetők.

Az egy tömbként kezelhető ingatlanok Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetből Mk-2 jelű övezetbe kerülnek átsorolásra. A területnek csupán a nyugati részére van rálátás a domborzati adottságok és elhelyezkedés miatt, tájképi szempontból hátrányosan nem változik a terület jellege.

3.28. Szentersébethegyi templom és Újhegyi út közti tömb területén övezethatár felülvizsgálata (hrsz: 27956)

A hatályos szabályozási terven a fenti utak által határolt tömbön belül három övezet különül el: falusias lakóövezet (Lf), kertvárosias lakóövezet (Lke-1) és védelmi erdőterület övezete (Ev). A tömbön keresztül nyugatról keleti irányba gyalogút került kijelölésre.

A módosítás során az övezethatárok felülvizsgálata vált szükségessé a valós területhasználat és a domborzati viszonyok, adottságok alapján. **A módosítás során javasolt a 27966 hrsz-ú telek Ev jelű védelmi erdőterület övezetébe sorolása a tőle északra lévő kis méretű telkekhez hasonlóan.** E területtől délre lévő két telek, valamint a tömb keleti oldalán elhelyezkedő észak-dél irányú telkek Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezetként szabályozottak. A kertvárosias lakóövezetben – a gyalogúttól északra és délre egyaránt - az épületeket nagyobb, 20 méteres előkert megtartásával javasolt kialakítani, figyelembe véve a terület adottságait, a felszínmozgás veszélyét. A kertvárosias és a falusias lakóövezetek határa a 27997 hrsz-ú telek nyugati oldalán javasolt.

3.29. Ságod északi részén az Má-2 és Má-3 jelű övezetek közötti övezethatár módosítása

Az övezeti határ a 0746/15 és a 0746/16 hrsz-ú telkek között húzódik. Mindkettő övezet általános mezőgazdasági terület területfelhasználású, előbbi Má-3, utóbbi Má-2 általános mezőgazdasági övezetbe tartozik. Kérelmező jelenleg a Ságodi állattenyésztő telepet használja, ahol 30 egyedet számláló hízó marha állománnyal rendelkezik, ahol állatsimogató is kialakításra került az elmúlt években. A tesztpálya építése miatt a telep és állatsimogató áthelyezése szükséges, melynek kialakításához a tulajdonában álló 0746/14-17 hrsz-ú területeket kívánja igénybe venni.

A tervezett módosítás során a telkek között húzódó **övezethatár módosítása indokolt**, mely során a 0746/14 és a 0746/15 hrsz-ú telkek Má-3 jelű övezeti besorolásból Má-2 jelű övezeti besorolásba kerülnek. A módosítással az övezethatár a déli irányba tolódik el és a telkek összevonása megvalósítható az építkezés megkezdése előtt. Az Má-2 jelű általános mezőgazdasági övezetben a tervezett építkezés számára az előírások megfelelőek, a négy telek összevonásával kialakuló új telek beépíthető lesz.

3.30. Ln-4 jelű nagyvárosias lakóövezet szabályozásának módosítása meglévő épület bővítési lehetőségének vizsgálata (hrsz: 2324/4)

A Kosztolányi utca és a Berzsényi utca találkozásánál lévő tömb Ln-4 jelű nagyvárosias övezetként szabályozott. A tömbben az épületek úszótelkeként, külön földrészleteken alakultak ki, az épületek közötti beépítetlen rész is önálló helyrajzi számon van.

Az érintett ingatlan jelenleg zárt sorúan beékelődött egy ötszintes lapos tetős és egy háromszintes magas tetős épület közé, így a város központi részén jelentős homlokzatmagassági különbségek alakultak ki, mely nem előnyös utcaképet eredményez. A jelenlegi szabályozás nem engedi az épültre való ráépítést, mivel az övezetre vonatkozó megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság a kialakult állapotnak megfelelő. A megengedett legnagyobb beépítettség a kialakult + 5%, maximum 80% a tömbtelekre vetítetten.

Az Ln-4 jelű övezet a városban számos helyen előfordul, jellemzően a 10 emeletes házak és a 4 emeletes házak tömbjei szabályozottak Ln-4 jelű övezetként.

Az Ln-4 jelű nagyvárosias lakóövezet módosítása javasolt. Az övezetre megállapított beépítési mód szabadon álló a helyi építési szabályzat szerint, azonban a „kialakult” beépítési mód megfelelőbb lenne. Sok helyen úszótelkek találhatók, az úszótelkek a tömbben szabadon állnak, vagy akár zárt sorúan összeépültek, így a beépítési mód meghatározása nem egyértelmű, hogy a tömbre nézve, vagy az úszótelkek egymáshoz való viszonyaként értelmezendő. Javasolt még 16 méterre módosítani az övezetben a beépítési magasságot, a 4

szintes épületek kialakulásának lehetőségét megteremtve. A 16 méternél nagyobb meglévő épületek esetében pedig a korábbi szabályozás lenne érvényben úgy, hogy a kialakult állapot még 1,5 méterrel bővíthető. E szabályozással a kérelmező tulajdonában lévő telekhez hasonlóan a foghíjként, vagy akár szabadon állóan kialakult, alacsonyabb épületek esetében is biztosítaná a lehetőséget a beépítési magasság növelésére.

3.31. Szenterzsébethegy Öreghegy falusias lakóterület és kertés mezőgazdasági övezet közti határ módosítása

Az érintett terület az Erzsébethegyi úttól déli irányban található. A tömbben lévő övezethatár falusias lakó (Lf) és kertés mezőgazdasági (Mk-2) területeket választ el egymástól. Telekalakítási igény miatt szükséges a szabályozás módosítása. A már megvalósult telekcsoport újraosztás eredményeként a 27619/2 hrsz-ú telek két övezetbe tartozik. A tervezett módosítás során az **övezethatár módosításra kerül** annak érdekében, hogy a tulajdonos a telkét megoszthassa. Az övezethatár módosítása területfelhasználás szempontjából is indokolt. A domborzati viszonyokat és a meglévő területhasználatot figyelembe véve a 27619/2 hrsz-ú terület a kertés mezőgazdasági övezetbe kerül.

A falusias lakóövezet és a kertés mezőgazdasági övezet határa a tömb észak-nyugati részén a tervezett telekosztás figyelembe vételével alakul.

3.32. Hock János utca, valamint az 0517/19 hrsz-ú út közötti tömb területét keresztező árok vízrendezési területként történő szabályozása

A hatályos szabályozási terven a területet érintően nem látható árok vízrendezési területként, illetve alrészleten sem. A terület csapadék szakági térképe szerint a Hock János utcától délre lévő árkokban összegyűlő csapadékvíz egy DN100/b áteresszel került átvezetésre a 0517/16 hrsz-ú, út alatti gazdasági területre. Az átereszt egy aknából indul. A Hock János utca északi oldalán az átereszt kifolyási oldala nem fellelhető, az árok növényzettel erősen benőtt.

Javasolt az árok vízrendezési területként történő szabályozása, mivel az a környező terület csapadékvíz-elvezetésében fontos szerepet játszik. Nyílt árokra nem lehet szolgalmat bejegyeztetni, szükséges a terület kivonása, önkormányzati tulajdonba való kerülése és külön helyrajzi számon való szerepeltetése árok megnevezéssel.

3.33. Gksz-3 jelű övezet területén a minimális beépítési magasság szabályozásának felülvizsgálata

A hatályos szabályozási terven az érintett ingatlan Gksz-3 jelű övezetbe sorolt, ahol a minimális épületmagasság 6,0 méter, amely akadályozza az érintett telken a további, alacsonyabb épületek létrehozását. E korábbi szabályozás indoka az volt, hogy a város keleti kapujában kialakult bevásárlóközpontok tömbjeiben ne alakuljanak ki kisebb méretű, épületmagasságú épületek. A gondolat azonban bizonyos esetekben, meghatározott funkciójú épületek, építmények esetében korlátozó hatást jelenthet, ahogy a fent ismertetett autósosó bővítése kapcsán is korlátoz. Az övezetben elhelyezhető egyes funkciók esetén nem indokolt a minimális épületmagasság meghatározása.

A tervezett módosítás során **törlésre kerül a helyi építési szabályzatból a Gksz-3 jelű övezet előírásai közül a 6 méterben meghatározott minimális épületmagasság.**

3.34. Tkm, Tkr és Tkv övezetek, beépítésre nem szánt övezetekre vonatkozó szabályok felülvizsgálata

A beépítésre nem szánt Tkm, Tkr és Tkv övezetek esetében az építési szabályzatban a Tkr jelű övezet tévesen Tkt megjelöléssel szerepel, melyet javítani szükséges. Az övezetek lehatárolásának felülvizsgálata is szükséges. A szabályozási tervlapokon a természetközeli

övezetknél „Tkm”, „Tkr” és „Tkv” jelű övezetek jelöltek, melyek a helyi építési szabályzat szerinti övezetekkel nincsenek összhangban.

Javasolt a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv szerinti övezetek összhangjának megteremtése. A helyi építési szabályzatban a „Tkt” jelű övezet „Tkr” jelű övezetre módosul, az elírás javításra kerül.

A természetközeli területek Nekeresd városrésztől és a 74. számú főúttól keletre találhatóak a bányatavak területén. A terület dél-keleti sarkában a természetközeli övezetek nem tükrözik a terület kialakult használatát, a tavak területét. Egy használati megosztáshoz elkészített vázrajz alapján az **övezetek határának módosítása szükséges.** A terület dél-keleti sarkában a hatályos terv szerinti Tkv jelű övezet déli, háromszög alakú csücske a Tkm jelű övezethez kerül átsorolásra a valódi használatnak megfelelően.

3.35. A mellékfunkciójú épületre vonatkozó szabályozás módosítása

Az építés általános szabályai között bizonyos övezetek esetében szükséges rögzíteni, hogy mellékfunkciójú épület építésére csak a főépület megléte vagy a főépülettel együtt történő építése során van lehetőség.

A helyi építési szabályzat kisvárosias lakóövezetre vonatkozó 25.§ (2), a kertvárosias lakóövezetre vonatkozó 26.§ (2), a falusias lakóövezetre vonatkozó 27.§ (1) és a településközpont övezetre vonatkozó 28.§ (1) bekezdés rendeltetésekkel kapcsolatos előírásai foglalkoznak a másodlagos rendeltetésű épületekkel, ahol a fő rendeltetésen túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

Mivel az előírás nem egyértelmű, annak pontosítása szükséges a jelentkező konfliktusok elkerülése érdekében. **Javasolt az előírás pontosítása úgy, hogy a másodlagos rendeltetésű épületeket csak a főépítmény megléte, vagy annak építése során lehet kialakítani a kisvárosias, a kertvárosias és a falusias lakóövezetekben.**

A településközpont övezetre vonatkozóan a szabályt nem egészítjük ki, ugyanis ebben az övezetben nehezen határozható meg, hogy mi a főépítmény. Többféle funkciójú épület is lehet főépítmény, így az sem egyértelmű, mi a másodlagos rendeltetésű épület ezeken a területeken.

3.36. A 15354 hrsz-ú ingatlanon lévő gázvezeték és védőtávolságának felülvizsgálata

A hatályos szabályozási terven az érintett terület falusias lakóterület övezetébe sorolt. Az érintett 15354 hrsz-ú telek beépítetlen, rajta gázvezeték és védőtávolsága jelölt. A gázvezeték védőtávolsága érint négy szomszédos telket, melyek a 15348, 15344, 15355 és a 15356/3 hrsz-ú telkek. Ezen telkeken lakóházak találhatóak.

A terület műholdfelvételén is látható, hogy az érintett telken közlekedési terület, aszfalt burkolatú utca található.

A gázvezeték az 'M=1:2000' méretarányú szabályozási tervlap jelölésével szinkronban középnymású gázvezeték, melynek védőtávolsága a Gázelosztó vezetékek biztonsági követelményeiről és a Gázelosztó Vezetékek Biztonsági Szabályzata közzétételéről szóló 80/2005. (X.11.) GKM rendelet alapján 4 méter.

A gázvezeték nyomvonala a 2016/2017-es teljes felülvizsgálatkor feltüntetett képest nem módosult, a szerkezeti és szabályozási tervek módosítása nem szükséges. A 4000-es szelvényű szabályozási tervlapon a rajz léptéke miatt nem látható a gázvezeték vonalának megírása, mely azonban a 2000-es léptékű tervlapon már látható. **A tervek módosítása nem szükséges.**

3.37. Városközpont területén csatornában haladó Vizsla-árok jelölésének felülvizsgálata (hrsz: 3579)

A Vizsla-árok a jelzett szakaszon közlekedési és közmű területként szabályozott. A Kelemen Imre, Flórián és Síp utcák által határolt 'Lk-1' és 'Lk-2' jelű tömbben az árok számára szolgálmi jog jelölése szerepel.

A 3579 hrsz-ú terület jelenleg önkormányzati tulajdonban van, művelési ága „kivett közpark”, a szabályozási tervben közlekedési és közműelhelyezési terület. Az ingatlanon halad át a Vizslaréti árok nevű főgyűjtő, mely ezen a szakaszon 3.0 x 1.6 m-es belső méretű négyyszögszelvényű csatorna.

Az árok jelölésének módosítása a város Műszaki Osztályával egyeztetésre került, mely egyeztetés végén az a döntés született, hogy a kérelemben eredetileg szereplő 3579 hrsz-ú terület közlekedési és közműelhelyezési övezeti besorolásban marad. Ha a telek az építési telekhez kerülne átsorolásra, kisvárosias lakóterületként, akkor csak szolgálmi joggal lehetne biztosítani az árok területén és annak védőtávolságában az árok karbantartását. A szolgálmi jog biztosítja, hogy a közmű védősávjában a vezeték felett és mellett 2-2 m szélességben, nem helyezhető el építmény, nem ültethető mély gyökérzetű fa. A védősávban nem szabad a csatorna állapotát veszélyeztető tevékenységet végezni. Az érintett terület a fenti korlátozások mellett lenne használható, így **javasolt az árok telkének közlekedési és közműelhelyezési övezetben tartása.**

Az árok nyomvonalát megvizsgálva azonban **módosítani szükséges** a Kelemen Imre, Flórián és Síp utcák által határolt tömbben a **szolgálmi jog nyomvonalát**, mely területen az árok vonalvezetése geodéziai bemérés alapján pontosításra került.

3.38. Kertvárosias lakóterületben előkertben elhelyezhető fedett gépkocsi-parkoló szabályozásának felülvizsgálata

Zalaegerszeg hatályban lévő építési szabályzatának 26. § (3) bekezdése alapján minden kertvárosias lakóövezetben elhelyezhető fedett gépjármű tároló az előkertben.

A jelenleg hatályos előírás szerinti építkezés - a fedett gépjármű tároló kialakulása az előkertben - nem lett jellemző a város kertvárosias területein, ugyanis korábban (2016 előtt) ez a tevékenység az előkertben nem volt engedélyezett. Szórványban alakultak ki ilyen építmények, tehát ez alapján nem lehet mérlegelni, hogy az hol jellemző, hol indokolt. A lakóterületeken általánosságban elmondható, hogy az építési mód, a telekhasználat, az építési szokások átalakultak az elmúlt időszakban. A korábban utca felé tájolt, utcára reflektáló épületek ma már a belső, zárt udvar felé fordulnak, az utcai homlokzaton többször megjelennek másodlagos funkciók, ahogy a garázs építményei, épületrészei, tárolók. Mivel ez a jelenség általános, nem tartjuk zavarónak a fedett gépjármű tárolók megjelenését az előkertekben, nem lehet konzekvensen megállapítani, hogy mely területeken lehetne csak engedélyezni ilyen építmények kialakítását. A kertvárosias lakóterületeket ebből a szempontból egységesen lehet kezelni. **A helyi építési szabályzat módosítása nem szükséges.**

3.39. Utak és közművek műtárgyainak telkeire vonatkozó szabályozás pontosítása

Zalaegerszeg hatályban lévő építési szabályzatának 4. § (5) bekezdése szerint az utak és közművek műtárgyainak telkei bármely övezetben – az övezeti előírásoktól függetlenül – kialakíthatóak.

A szabályozás pontosítása szükséges, ugyanis a gyakorlat azt mutatja, hogy annak értelmezése problémákat okoz. Előfordult már – erre a szabályra hivatkozva – út kialakítása is, az útra merőlegesen pedig telkek jöttek létre.

A szabály kizárólag az utak műtárgyainak és közművek műtárgyainak telkeire vonatkozik és nem az utakra, valamint a közművek műtárgyainak telkeire. Mivel az utak műtárgyai esetén

nem gyakori, hogy azt külön telekként kialakítják (pl. hidak esetében), javasolt csak a közművek műtárgyainak telkére vonatkoztatni a szabályt.

3.40. Gazdasági övezetek módosítása az OTÉK megváltozott szabályozásával összhangban

A hatályos helyi építési szabályzat két gazdasági övezetet különít el, a kereskedelmi, szolgáltató és az ipari gazdasági övezetet, melyen belül elkülönül, külön övezetként szabályozott a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület is.

Az elmúlt időszakban, az OTÉK ez évi módosításával megjelent egy új gazdasági övezet, az általános gazdasági terület az országos előírások között (OTÉK 20/A. §). A gazdasági övezetek között - az azokon elhelyezhető funkciók tekintetében - az országos szabályozás nem fogalmaz meg éles határt. Az övezetek között különbséget a területek környezetre gyakorló hatásának jellege, mértéke jelenti. A kereskedelmi, szolgáltató, az egyéb ipari és az általános gazdasági övezetekben környezetre jelentős hatást nem gyakorló tevékenységek helyezhetők el, míg az ipari területen környezetre jelentős hatást gyakorló funkció elhelyezhető. Különbség még az övezetek között a lakó rendeltetésű épületek elhelyezhetősége is. A kereskedelmi, szolgáltató és az egyéb ipari övezetekben önálló lakás nem, de a személyzet, tulajdonos számára szolgálati lakás elhelyezhető. Az általános gazdasági övezetben lakó rendeltetés semmilyen formában nem helyezhető el.

Különbség még az övezetek között – az országos szabályokat tekintve - a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke, mely az általános gazdasági övezet és a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület esetében 60%. A hatályos helyi építési szabályzatban a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület (Gip-3) esetében a megengedett legnagyobb beépítettség nem éri el az OTÉK-ban megengedett, az a helyi rendeletben 40 %.

A gazdasági övezetek felülvizsgálatához szükséges lenne a gazdasági területeken folyó tevékenységek ismerete, azok környezetre gyakorló hatásának mértéke. A hatás mértékének megállapításához bizonyos tevékenységek esetén (314/2005. (XII.25.) kormányrendelet szerint) környezeti hatásvizsgálat készítése szükséges. A gazdasági tevékenységek környezeti hatásáról az önkormányzatnak nincs információja, ezt felmérni nem tudja. A környezeti hatás alapján az övezetek felülvizsgálata, módosítása nem kivitelezhető.

A gazdasági területeken a megengedett legnagyobb beépítettség mértékének növelése miatt az általános gazdasági övezetet be lehetne vezetni új övezetként a helyi építési szabályzatba. Jelenleg a hatályos helyi építési szabályzat tartalmaz egy olyan övezetet (Gip-7), melyen a beépítettség legnagyobb mértéke 60 %. Ezen övezetekbe került átsorolásra (állami főépítési felmentéssel) néhány olyan terület, mely már hosszú idő óta kialakult, működő gazdasági terület és a helyben történő további fejlesztések érdekében az OTÉK-tól eltérően kedvezőbb beépítettségre vonatkozó feltételeket kaptak. Ezen területek általános gazdasági övezetbe sorolása veszélyeztetné az eddigi szerzett jogokat az ott folytatott gazdasági tevékenységek tekintetében.

A gazdasági övezetek felülvizsgálatához egy alaposabban előkészített vizsgálat lenne szükséges, melyben a gazdasági tevékenységek környezetre gyakorló hatásai, azok mértéke is rendelkezésre áll, valamint a város területén lévő összes gazdasági terület telkére vonatkozó valós adat, melyek a beépítettségre vonatkozó előírások miatt szükségesek.

A záró dokumentációban azokat a gazdasági területeket, melyek jelenleg konfliktusosak és megfelelő információ rendelkezésre állt **megvizsgáltuk és az övezeti besorolásukat módosítottuk. A gazdasági területek általános felülvizsgálata miatt egyéb módosítás a településrendezési tervben nem történik.**

3.41. Az általános építési szabályokban megfogalmazott előkert szabályozás módosítása
Zalaegerszeg hatályban lévő építési szabályzatának 5. § (6) bekezdés tartalmazza a főépítmény elhelyezésének szabályait.

Az OTÉK 35.§ az előkertre vonatkozóan az alábbiakat fogalmazza meg:

35.§

(2) Az előkert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ennek hiányában a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5,0 m.

A definíció pontosítása szükséges, mert az „5 méteres előkert megtartása” kifejezésből nem egyértelmű, hogy az 5 méter egy minimumot jelöl és az előkert 5 méternél nagyobb is lehet. Az, hogy az 5 méter az előkert legkisebb méretét jelöli, ez az OTÉK-ban került megfogalmazásra.

A helyi építési szabályzatban szereplő **szabályozás pontosítása javasolt** úgy, hogy az a magasabb szintű jogszabályra, az OTÉK-ra visszautaljon, ugyanis abban az előkert mértékének meghatározása egyértelmű.

3.42. Oldalhatáros építési móddal rendelkező kertvárosias lakóövezetek esetében az oldalkert szabályozás felülvizsgálata

A 2017.04.13.-án hatályba lépett módosítás az oldalkert minimális méretét oldalhatáron álló beépítési mód esetén az OTÉK szabályozásával megegyező 4 méter helyett a megengedett legnagyobb épületmagasság mértékében, 5 illetve 6,5 méterben állapította meg. Az Lke-2 és Lke-7 jelű övezetek beállt belterületi lakóingatlanok, ahol kialakult telekállapot és jellemzően beépített telkek találhatók. Ezek az övezetek nem a zártkertből lakóterületté alakult területeket fedik le, a hatályos szabályozás szerint a kialakult telkek beépíthetők. Keskeny telkek esetében a szabályozás módosítása, az oldalkert mértékének 1 illetve 2,5 méterrel történő növelése jelentős korlátozást eredményezett.

Mindkét érintett övezet oldalhatáron álló beépítési móddal rendelkezik. Az övezetek normatív szabályainál az oldalkertre vonatkozó egyedi szabályozás nem került meghatározásra.

Javasolt a két kertvárosias lakóövezetben (Lke-2, Lke-7) az oldalkert mértékét megállapítani úgy, hogy az az OTÉK-ban meghatározott mértékű legyen, ugyanis ezekben az övezetekben, sok esetben szűkebb telkek is megtalálhatóak. A két érintett övezet beállt lakóterület (kertváros, Páterdomb, városrészek kertvárosias lakóterületei), ahol az enyhített szabályozással nem keletkeznek rossz adottságú telkek, beépítések, hiszen többségében már kialakult és beépült területekről van szó. Azon telkek esetében javasoljuk enyhíteni a jelenlegi szabályzást, melyek 14 méternél szűkebb, már kialakult telkek.

Javasolt a kertvárosias lakóterületekre vonatkozó normatív szabályokat tartalmazó táblázatot kiegészíteni az oldalkert méretével.

Az Lke-2, Lke-7 és az Lke-13 jelű övezetek kivételével az építés általános szabályairól szóló 5.§ szerint meghatározott oldalkertet alkalmazzuk. A három övezetben pedig megkülönböztetjük a szűkebb telkeket (14 méternél szűkebb) és azokon a 4 méteres oldalkert elhagyása engedélyezett.

3.43. Gógánhegy, Kaszás utcától keletre lévő tömbben az övezethatár módosítása (hrsz: 26588-26589)

A 26588 és 26589 hrsz-ú telkeket kettévágja az építési övezet határa. A jelenlegi szabályozás szerint, amennyiben a 26589 hrsz-ú telek megosztásra kerül az övezet határ mentén, a telek keleti részén kialakuló új teleknek nem lesz útkapcsolata. A 26588 hrsz-ú telek esetében pedig a telek nyugati részén kialakuló új telek nem lesz elérhető.

A Kaszás utca és az Ebergényi utca közötti telkek közötti kapcsolata az alrészletként jelölt utak szabályozásával, illetve a területsávok közlekedési övezetbe sorolásával biztosítható. A 26575/2 hrsz-ú telken, illetve a 26588 hrsz-ú ingatlanon lévő alrészletként jelölt útszakaszokat

szabályozási vonallal lehatárolva közlekedési területbe soroljuk át, így a 26589 hrsz-ú ingatlan is közvetlenül elérhetővé válik közútról. A 26590 hrsz-ú, továbbá a 26574 hrsz-ú utaknak közvetlen kapcsolata van a Kaszás utcára, így a köztük lévő alrészletként jelölt útszakasz megtartása nem szükséges.

Az út kiszabályozásával – melynek során a meglévő kerítések figyelembe lettek véve – a tömb telkei közlekedési területről elérhetőek, esetleges telekalakításokat követően is minden telek rendelkezni fog útkapcsolattal. **Az övezet határának módosítása így nem szükséges.**

Az OTÉK 26. §-ban meghatározott 12 méter szélességű kiszolgáló úthoz képest szűkebb keresztmetszetű út kialakíthatóságát mintakeresztmetszelvény támasztja alá.

3.44. A telekalakítás és az építés általános szabályainak felülvizsgálata

A szabályozási tervben és építési szabályzatban megfogalmazott településrendezési követelmények egyértelmű alkalmazása, valamint a magasabb szintű jogszabályban, elsősorban az OTÉKban alkalmazott szabályozás kiegészítése érdekében a helyi építési szabályzat 4.§ és 5.§ a telekalakítás és az építés általános szabályait fogalmazta meg. E rendelkezések használata során bebizonyosodott, hogy szükséges az egyes pontok szakszerűségének és az abban foglaltak megfogalmazásának felülvizsgálata.

A 4.§ (5) bekezdésben található szabályozás szándéka annak lehetővé tétele, hogy az egyes műtárgyak számára- melyek üzemeltetésük révén önálló telket igényelnek- telek bármely övezet területén kialakítható legyen. A megfogalmazás hibás, ugyanis értelmezhető úgy is, hogy utak területe övezeti előírásoktól függetlenül kialakítható, hibás azért is mert utak műtárgyainak nem kell önálló telket leválasztani.

A 4.§ (7) bekezdés szabályozási szándéka, hogy eltérő övezeteket tartalmazó tömb esetén azon telkeknél, ahol az övezethatár mentén nincsen telekhatár, telekalakítás során az új telekhatár a szabályozási terven jelölt övezethatárhoz képest kismértékben módosítható legyen, tulajdonosi szándék, vagy meglévő fizikai állapot figyelembe vételével. A szabályozás megfogalmazása az övezethatár módosítására vonatkozik, nem pedig az új telekhatár eltérési lehetőségét állapítja meg.

A rendelkezés jogszabály-szerkesztési problémája, hogy az alpontokat számmal, és nem betűjellel nevesíti. Módosítása javasolt.

A 4. § (12) bekezdés utolsó mondatának második felében megfogalmazott felhatalmazás szükségtelen, hiszen a szövegben korábban már rögzítésre került, hogy nem kell a teljes tömb területén a telekcsoport újraosztást végrehajtani, azaz „A telekcsoport újraosztásának kötelezettsége... az ott érintett telkekre vagy azok olyan egységére vonatkozik, melyek esetében a telekosztás megvalósítása révén a területre megfogalmazott városrendezési célok a tömbre vonatkozóan teljesülnek.”

Az 5. § (5) bekezdésben az építési sáv jelölésével korlátozott övezetek esetében a településrendezési szándék az általában nagy méretű telkeket tartalmazó, nagy szintkülönbségű területeken, domboldalakon az épületek sávban történő elhelyezése a már kialakult beépítésnek megfelelően. Ezeknek a területeknek a beépítettségét az övezetben elhelyezhető nagyobb épületek, a főépítmények határozzák meg, ezért az előírásban szereplő korlátozást javasoljuk csak a főépítményekre vonatkoztatni.

Az oldalkert legkisebb mértéke egyes övezetek esetében az OTÉK-ban és az építési szabályzatban szereplő általános szabályozásához képest eltérően került meghatározásra. Ennek tényét az oldalkertre vonatkozó szabályozás nem rögzíti, ezért szükséges az 5. § (8) bekezdés kiegészítése.

Az 5.§ (11) bekezdésben található szabályozás településrendezési szándéka, hogy az övezetek csatlakozásánál drasztikus épületmagasság különbség ne jelenjen meg. A szakaszban található megfogalmazás pontatlan a magasság korlátozás helyének meghatározásában, valamint pontatlan abban, hogy nem veszi figyelembe azt, hogy párkánymagasság korlátozás csak

néhány övezetben található, általánosan nem használt. Az eltérő magasságú övezetek találkozása legtöbb esetben az Lk-1 és az Lk-4 jelű kisvárosi övezetknél fordul elő, ahol 6,5 és 10,5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság korlátozás szerepel a szabályozásban. Ezen övezetek közül az Lk-1 jelű kisebb magassággal építhető övezetben párkánymagasság korlátozás nincs.

Az 5.§ (12) bekezdésben szereplő szabályozások célja, hogy zártosurú beépítések esetén a telekhatárok mentén nagy mélységben ne épülhessenek fel többszintes tűzfalak értéktelené téve ezzel a szomszédos telkeket. A rendelkezés főépítmények elhelyezésére vonatkozik, melyek a nagyvárosias és kisvárosias, valamint a településközponti vegyes övezetek esetében több szint magasságban építhetők. Másodlagos rendeltetésű épület elhelyezhetőségét az övezet egyedi szabályozása határozza meg, de a telek nagyobb mélységében elhelyezhető alacsonyabb épület csak különállóan építhető. A városrendezési szándékkal nem ellentétes az, ha a másodlagos rendeltetésű épület a főépülettel szerkezetileg egybeépített. Cél, hogy a szabályozásban szereplő 20 méternél nagyobb mélységben a telekhatár mentén az épület magassága korlátozott legyen a szomszédos telek használhatóságának érdekében. Javasolt, hogy ne csak különálló másodlagos rendeltetésű épület, hanem a főépítmény másodlagos rendeltetésű épületrésze is elhelyezhető legyen 20 méteren túl.

Kötelező építési vonal javítása a jelmagyarázatban

A szabályozási terv jelmagyarázata „kötelező építési vonal” kifejezést használ, melyet a 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet 6. mellékletében szereplő megnevezéssel szinkronban módosítani szükséges. A „kötelező építési vonal” „építési vonal” kifejezésre módosul. A helyi építési szabályzat előírásaiban is építési vonal szerepel, így a szabályzat és a szabályozási terv is összhangba kerül.

3.45. Petőfi utca északi oldalán a 3094/1 hrsz-ú ingatlant érintő az útszabályozás módosítása

A hatályos szabályozási terv alapján a terület Vt-3 jelű településközponti vegyes övezetbe tartozik. A telket érintő szabályozási vonal a telekhatáron kívülre esik, így az érintett 3094/1 hrsz-ú ingatlan telekalakítása során a közlekedési terület telkéből kerül leválasztásra a telek javára a jelenlegi szabályozás szerint. Az érintett területtől északi irányban zöldterület található. A telken jelenleg a Kincses fotó épülete található, szándékukban áll az ingatlan fejlesztése, melynek megvalósítása érdekében kérik a telket érintő útszabályozás módosítását.

A tervezett módosítás során **módosul a telket érintő útszabályozás**. A módosítás telekhatár-rendezéssel valósul meg, olyan formában, hogy a szabályozási vonal a telek keleti oldalán végighaladva a közútból leválasztott területet a telek északkeleti részén pótolja vissza a közlekedési terület részére. A szabályozási vonal ezen módosításával a kialakítandó útszabályozás minimálisan változna, a 3093 hrsz-ú közlekedési terület összességében növekszik, az út kialakítását hátrányosan nem érinti.

3.46. Hunyadi-Kosztolányi utca sarkán a 2268 hrsz-ú telket érintő szabályozás módosítása

A módosítási pont a véleményezési szakasz során a polgármesteri egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve alapján törlésre került.

3.47. Zárda utca - Mindszenty iskola ingatlan szabályozásának módosítása

A hatályos szabályozási terven az ingatlan intézményi övezetbe tartozik. A Mindszenty Iskola új sport- és vívócsarnokának tervezése során az építési szabályzat az oldalkertre vonatkozóan nem állapított meg korlátozást a Vi-4 jelű intézményi vegyes övezetre. A 2016.07.07-én jóváhagyott helyi építési szabályzat 2017. 03.17-én módosította az építés általános szabályait. E módosítás során az 5.§ (7) bekezdés a) pontja az oldalkert legkisebb szélességét az OTÉK-

hoz képest szigorúbban, szabadon álló beépítési mód esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság felében határozta meg. Ez a távolság a Vi-4 jelű övezet esetében 8 méter.

Javasolt a Vi-4 jelű övezet esetében más övezetekhez hasonlóan az oldalkert mértékét az 5.§ (7) bekezdésben foglalt általános szabályhoz képest egyedileg meghatározni, melynek mértéke 6 méter. Indokolt ez a méret azért is, mert az intézménytől északra lévő lakótelkek hátsókertjével szomszédos az intézmény. A lakóterületen a hátsókert minimális mértéke – mely főfunkciójú épületek elhelyezésére vonatkozik – 6 méter. A lakóövezet 6 méteres hátsókertje és a Vi-4 jelű intézményi övezet 6 méteres oldalkertje 12 méter széles főfunkciójú épülettel nem beépíthető rész és ezzel megfelelő elválasztást és tágasságot biztosító sávot hoz létre.

A Vi-4 jelű intézményi vegyes övezetben jellemzően olyan városrészek vannak, melyek telepszerű beépítéssel jöttek létre (iskolák, Gasparich utcai ügyészség). Ezek az intézmények telkei általában nagyméretű tömbtelkek. A hatályos építési szabályzatban az oldalkertre vonatkozó előírás az OTÉK. 35.§ (3) a) pontjában megfogalmazott előírással összhangban van.

Az övezetre vonatkozó egyedi szabály megalkotásával a jelenlegi előírást enyhítjük, de az továbbra sem ellentétes az országos előírással, hiszen az OTÉK. 35.§ (3) bekezdése alapján az oldalkert mértékét a helyi építési szabályzat megállapíthatja. Az egységes szabályozás érdekében javasolt az összes Vi jelű övezetre vonatkozóan az oldalkert mértékének megállapítása. A zárt sorú övezeteknél oldalkert nem szabályozott értelemszerűen, a szabadon álló övezeteknél az épületmagasság fele kerül meghatározásra a Vi-4 jelű övezet kivételével.

3.48. Jákum, Budai Nagy Antal, Battyány utcák és a vasút által határolt tömb szabályozásának módosítása

A Gksz-3, valamint a Vt-3 jelű övezeteket egy új kiszolgáló út szabályozása vágja ketté, amely a tömb területének feltárását, valamint parkolási célokat hivatott szolgálni. A tömb új úttal történő feltárásának szükségességét indokolta, hogy a tervezési területet körülvevő utak forgalmi szerepükből és kialakításukból következően nem, vagy csak korlátozottan alkalmasak a tömb telkeinek feltárására, útcsatlakozások kialakítására. A belső elkerülő út tömböt északról határoló szakasza a Batthyányi utcai külön-szintű csomópont miatt a felszínhez képest süllyesztéssel tervezett, erről a szakaszból útkapcsolat nem alakítható ki. A Batthyányi utca kialakult forgalmi rendje, a szintbeli vasúti kereszteződés csomópontja a tömb keleti irányú megközelítését korlátozotta teszi. Keleti irányú megközelítés az áruház és a lakóépület között kialakult 3644/2 hrsz-ú út és attól délre a lakóépület telkének területén biztosított a kialakult csomóponton keresztül.

A tervezett módosítás során **az érintett két tömb, és a közte húzódó közlekedési terület szabályozása módosul, a tervezett úttávkötés és parkoló-terület megszüntetésre kerül.** A megszüntetésre tervezett kiszolgáló útnak hálózati funkciója nincs, az párhuzamos a két városi gyűjtőúttal, a Budai Nagy Antal utcával, és a belső tehermentesítő út leendő szakaszával is. A szabályozási tervben továbbra is megmarad a tömb belsejét feltáró keleti és nyugati útkapcsolat.

A hatályos terv szerinti közlekedési területfelhasználás egy része a tömb északi részét képező kereskedelmi, szolgáltató gazdasági, déli része településközponti vegyes rendeltetésű övezethez kerül átsorolásra. A Gksz jelű gazdasági és Vt jelű településközpont vegyes területek közti övezethatár többségében meglévő telekhatárok mentén kerül kijelölésre. Az egykori üzem területét kettészelő övezethatár az irodaépületet tartalmazó déli részét településközpont vegyes rendeltetésű övezetbe, üzemcsarnokot tartalmazó északi részt pedig Gksz jelű gazdasági övezetbe sorolja.

3.49. Lke-11 jelű ikres beépítésű kertvárosias lakóövezet területén a beépíthetőség felülvizsgálata

Lke-11 jelű övezet 9 helyen található a városban, ahol eltérő nagyságú és beépítettségű telkek találhatóak. A Vizslaparki út mentén, az út keleti oldalán elhelyezkedő tömbökben és a Páterdombon lévő tömbben is vannak olyan kisméretű telkek, melyek a 400 m²-t sem érik el. Ezeken a telkeken a legtöbb esetben a beépítettség is meghaladja a 30%-ot.

Az Lke-11 jelű kertvárosias övezetre a megengedett legnagyobb beépítettség egységesen 30%. A kertvárosias lakóövezetek között az Lke-2 jelű övezet tartalmaz úgynevezett sávós előírást a beépítettségre vonatkozóan.

Javasolt az Lke-11 jelű kertvárosias lakóövezetben a megengedett legnagyobb beépítettség mértékét az Lke-2 jelű övezethez hasonlóan meghatározni. E szabályozással az övezet kisebb telkei az OTÉK-tól való eltéréssel engedékenyebb szabályozást kapnak. Az eltéréshez az Állami Főépítész engedélye szükséges, melyhez a kérelmet a záró dokumentációhoz csatoltuk. A 720 m²-nél nagyobb telkek esetében a módosított szabályozás is 30 %-os beépítettséget eredményez. Így csak a kisebb telkek számára lesz kedvezőbb az új előírás.

3.50. Botfa városrészben a 01108/1 hrsz.-ú terület Mk-1 jelű övezetből Mk-2 jelű övezetbe sorolásának vizsgálata

A módosítás során a 01108/1 hrsz.-ú telek **jelenlegi Mk-1 jelű övezetből Mk-2 jelű övezetbe való átsorolás tervezett lakóépület kedvezőbb feltételek melletti elhelyezése céljából.** Javasoljuk a tömb tájképvédelmi övezetig tartó részének egységben kezelését. Így az övezeti átsorolás a 01108/1 hrsz.-ú telken túl további három telket érint, mivel az övezeti besorolás módosítása a tájképvédelmi övezet határát figyelembe véve, ahhoz igazodva történik. Ennek megfelelően az új övezethatár a tájképvédelmi övezet határával egybeesik, az Mk-2 jelű övezet a tájképvédelmi övezettel nem érintett.

A szabályozás módosításával a helyi építési szabályzat vonatkozó része alapján lényegi változás a megengedett legnagyobb beépítettség mértékében következik be.

3.51. Czobor Mátyás utca déli oldalán a Szent Család óvoda területén a beépíthetőség felülvizsgálata

Az óvoda fejlesztéséhez a szükséges telekalakítások megtörténtek, melynek eredményeként a hatályos tervtől eltérő telekalakulatok jöttek létre.

Az óvoda fejlesztési terveinek ismeretében az Lke-7 jelű övezet módosítása szükséges. Az óvoda bővítése a tervezettek szerint két ütemben valósul meg. A terv tartalmaz meglévő, új és bontandó épületeket.

A terv szerint az óvoda északi részének átépítésével, az óvodától keletre lévő lakóépület óvoda épületébe való integrálásával és az óvoda déli részének elbontásával alakul ki a tervezett új épület. A telekalakítással az óvoda telkére kerülő lakóépület elbontása tervezett. E tervezett állapot szerint a telek beépítettsége 29.95 %, mely éppen a megengedett legnagyobb beépítettség határán van. A telek jelen övezetben tartása nem ad lehetőséget az intézmény későbbi fejlesztésére, a telek további beépítésére. A tervezett módosításban **javasolt a tömböt Vt-12 jelű településközpont vegyes övezetbe sorolni**, mely övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke nagyobb, valamint az elhelyezhető funkciók is szinkronban vannak a tervezett területhasználattal. Az átsorolással a beépíthetőség 40%-ra növekszik, mely lehetővé teszi az óvoda bővítési szándékainak megvalósulását, viszont nem lehetetleníti el a tömb területén maradt lakó ingatlanokat sem. Módosításra kerül az övezethatár is, mely a kialakult telekállapotot figyelembe veszi, ez alapján az óvoda telke és az általa közrezárt lakóépület ingatlana került a vegyes övezetbe.

Az óvoda által benyújtott kérelemben szerepelt az óvoda udvarán kívül, közterületen parkolók kialakíthatóságának lehetővé tétele. A parkolók elhelyezésével kapcsolatosan nincsen szükség a rendezési terv módosítására, mivel a parkolók tervezett helye csak kis mértékben nyúlik át a közlekedési területől a szabályozási terven közterületként szabályozott 59 hrsz-ú telek területére. A jelenlegi tervek szerint a telek kb. 27% lesz burkolt felület, mely nem haladja meg a szabályozásban előírt paramétereket, így a **tervezett parkolók a településrendezési tervek módosítása nélkül is kialakíthatók.**

3.52. Ebergény északi részén a 0338/41 hrsz-ú általános mezőgazdasági övezetbe tartozó terület falusias lakóövezetbe sorolásának vizsgálata, új beépítésre szánt terület kijelölése

A tervezett módosítás során a meglévő épített kerítések, kerítés lábazatokat figyelembe véve került kiszabályozásra az útterület, mely a középső szakaszon szélesebb lesz. Az útterület legszűkebb szakasza az utca nyugati oldalán épült új lakóház előtti szakaszon lesz, ahol a kerítésekhez igazodtunk a tervezés során.

A 18601 hrsz-ú telek keleti végén egy teresedés alakul ki, mely a valóságban is megtalálható. Az út déli kikötése a Nagycsarit utcához 6-7 méter szélességgel történi, az út nyomvonala a meglévő aszfalt burkolatot figyelembe veszi.

A 0338/41 és a 0338/25 hrsz-ú területek beépítésre szánt övezetbe sorolásával a belterülethez kapcsolódóan egy új utcaszakasz alakulhat ki a telkek szükséges rendezését követően. Az új utca számára a kiszabályozott útterület megfelelő feltárást biztosít, a szükséges közműveknek a hely biztosított.

Az OTÉK 26. §-ban meghatározott 12 méter szélességű kiszolgáló úthoz képest szűkebb keresztmetszetű út kialakíthatóságát mintakeresztmetszelvény igazolja.

3.53. Rózsadombi utca és Flex üzem területek közötti Mk-2 jelű kertés mezőgazdasági övezet területén a beépíthető legkisebb telekterület szabályozásának felülvizsgálata

Az érintett három tömb a Rózsadombi utca és a Flextronics üzeme között helyezkedik el, a Rózsadombi utca, a Krókusz utca és a 22297/41 és 22297/34 hrsz-ú utak által határolva.

Az érintett területen a szabályozás engedi lakóingatlanok elhelyezését, azonban sok esetben nem érik el a telkek a legkisebb beépíthető telekterületet, mely 1100 m² a művelés alól kivett telkek esetében. Ebből kifolyólag ezeken a telkeken nem helyezhető el lakóingatlan.

A területen az utcák és telkek szabályos, geometrikus hálózata van jelen, mely telkek némelyikén épület is megtalálható, azonban a telekosztáskor nem vették figyelembe a beépíthető telek területére vonatkozó szabályokat és számos olyan ingatlan jött létre, mely nagyon kis mértékben tér el a beépíthető telekmérettől.

A módosítás során a tömbök számára **új kertés mezőgazdasági övezet kerül kialakításra, annak érdekében, hogy a telkeken elhelyezhessék épületeiket az érintettek.**

A módosítással kialakul egy új övezet, melyben a normatív szabályok megegyeznek az Mk-2 jelű övezet előírásaival, kivéve a művelés alól kivett területek esetében a lakóépülettel beépíthető telek méretét. Ez a szabály enyhébb, mely szerint 16 méter széles és 700 m² méretű telek beépíthető lakóépülettel a művelés alól kivett területek esetében.

3.54. A GE üzem területétől nyugatra a 24225 hrsz-ú terület rendeltetésének módosítása gépjárműparkoló elhelyezhetősége céljából

A hatályos szabályozási terven látható, hogy az érintett 24225 hrsz.-ú telek Mk-2 jelű kertés mezőgazdasági övezetbe tartozik. A telek tulajdonosának birtokában van a területtől északi irányban található ingatlan is, mely Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület. A két telek között fekvéshatár húzódik. A 24225 hrsz-ú telek közlekedési területen keresztül megközelíthető, mely közlekedési területeken garázsépületek is találhatóak.

A tervezett módosítás során az övezethatár módosítására kerül sor. A kérelmező tulajdonában lévő 24255 és 4960 hrsz-ú telkek összevonhatóságának érdekében a 24255 hrsz-ú telek Mk-2 jelű övezetből az Lke-1 jelű övezethez csatolódik.

A kérelmező szándékai szerint a 4960 hrsz-ú telket összevonná a szintén tulajdonában lévő 24255 hrsz-ú telekkel és az utóbbin parkolót létesítené. A 4960 hrsz-ú telek elhelyezkedéséből adódóan a GE üzem környezeti hatásterületéhez tartozik, parkoló elhelyezhető, viszont lakóépület elhelyezése nem javasolt a lehetséges konfliktusok miatt. Esetleges lakóépület elhelyezéséből adódó problémák elkerülése érdekében tervezett a tömbben építési sáv jelölése, mely megakadályozza az érintett területen lakóépület elhelyezését. Az építési sáv nem zárja ki azonban esetlegesen garázs elhelyezését, mivel másodlagos rendeltetésű épület az építési sávon kívül is elhelyezhető.

3.55. Gát utca déli részén a 7386 és a 7388 hrsz-ú telkek rendeltetésének módosítása garázsok elhelyezhetősége céljából

A hatályos szabályozási terven az érintett telkek Lke-2 jelű kertvárosias lakóövezetbe tartoznak. A 7388 hrsz-ú telken garázs építmény már megtalálható, azonban elsődleges rendeltetésű épületet nem. A 7386 hrsz-ú telket útszabályozás érinti, mely az észak-dél irányú és a kelet-nyugat irányú Gát utcák csatlakozása érdekében jelölt. A két telek összevonásával kb. 400 m² méretű telek alakulhatna ki.

A módosítás során **az érintett telkek közlekedési és közműelhelyezési övezetbe sorolása indokolt.** A telken nem tervezik lakóépület kialakítását a telek kis mérete és elhelyezkedése miatt. A módosítással a 7386 hrsz-ú telket érintő szabályozási vonal lekerül a tervről. Annak érdekében, hogy a tervezett garázsok ne kerüljenek a korábban jelölt útszabályozáson kívülre, az újonnan kijelölt közlekedési területen építési hely jelölt. A helyi építési szabályzat 34.§ (4) bekezdése értelmében a közlekedési területen jelölt építési helyen épület elhelyezhető, mely meghaladhatja a 30 m² beépített területet.

3.56. Ságod városrész északi részén a Ságodi elkerülő út északi szakaszától délre új beépítésre szánt terület kijelölésének vizsgálata (hrsz: 0795/24)

A hatályos terv szerint az érintett terület későbbi fejlesztési terület, melyre szabályozási terv készítendő.

A vizsgált célterület a Ságodi Ipari Parkban, a Ságodi utca, illetve a Fuvar utca ságodi elkerülő úthoz való csatlakozásának környezetében van, az útkereszteződéstől dél-nyugatra. A célterületet keletről a ságodi elkerülő út, északról a Ságodi utca meghosszabbításának külterületi szakasza, nyugatról lakóingatlanok, délről pedig mezőgazdasági művelés alatt álló földrészletek határolják. A jelenleg hatályos szabályozási és szerkezeti terv szerint a ságodi elkerülő út kialakult szélessége 26.5m, az északról határoló út pedig 16.5m szélességgel van kijelölve. Az utak szilárd aszfalt burkolattal ki vannak építve.

Az érintett terület gazdasági övezetbe sorolása nem javasolt, mivel a terület vízellátását biztosító nyugati vízmű kapacitása maximálisan kihasznált. A TOP projekt keretében létesülő új víztorony megépüléséig a meglévő iparterületek vízbiztonsága nem biztosítható.

3.57. Hivatásforgalmi kerékpárút helyigényének biztosítása

A kerékpárút tervezett kisajátítási vonalai nem minden esetben esnek közlekedési területfelhasználású területre, azok vonalvezetése az alábbi helyrajzi számú telkeket, övezeteket is érintik.

A kisajátítási vonallal érintett területek közlekedési területbe kerülnek átsorolásra.

A módosítással érintett területek a jóváhagyandó munkarészben a mellékletek tervlapjain láthatóak.

3.58. Ságodi északi ipari park déli részén az útszabályozás módosítása

A hatályos szabályozási terven a 0788/71 és 0778/70 hrsz-ú telkek teljes területe, a 0788/5 hrsz-ú telkek nyugati fele közlekedési és közműelhelyezési területbe sorolt. Az észak-dél irányú 30 méter szélességben kiszabályozott területen nagyfeszültségű légvezeték és védőtávolsága húzódik.

A tervezett módosítással a 0788/5 hrsz-ú telkek teljes területe közlekedési és közműelhelyezési területbe kerül átsorolásra. Az így teljes szélességben kb. 30 méter szélességű, nyugat-keleti irányú közlekedési terület belterületi folytatásaként szerelő 15452 hrsz-ú telket érintő szabályozási vonal törlésre kerül. A kelet-nyugat irányú 30 méter szélességben kiszabályozott közlekedési és közműelhelyezési terület északi részén lesz az út kialakítva, a közlekedési terület sarkának letörése emiatt csak az észak-keleti sarokpontban indokolt.

3.59. Örökségvédelmi adatszolgáltatás alapján műemléki érték törlése a Ruhagyár épületéről

A 4887/2 hrsz-ú, 'Vt-9' jelű településközpont vegyes övezetbe tartozó telken lévő Platán sor 8. számú épület a hatályos szabályozási terv 4000-es tervlapja szerint műemléki érték. A helyi építési szabályzat építészeti értékek országos védelméről szóló 11. §-a a műemléki értékekre vonatkozóan nem fogalmaz meg rendelkezéseket. A műemléki érték megjelölése a hatályos szabályozási tervben ellentmondásosan szerepel. A 2000-es léptékű szabályozási tervlapok a műemléki érték megjelölését nem tartalmazzák, ahogy a szerkezeti terv sem.

A Miniszterelnökség Műemléki és Régészeti Osztálya az előzetes tájékoztatási szakaszban megküldte a műemlékek adatszolgáltatását, melyben a legutóbbi teljes felülvizsgálatkor műemléki értéként szereplő Ruhagyár épület már nem szerepel, így országos védelemmel nem rendelkezik. **Az adatszolgáltatás alapján a műemléki érték jelölés az épületről törlésre kerül a 4000-es léptékű szabályozási tervlapon is.**

A műemléki érték törlése hibajavításként kezelendő, a szabályozási tervlapok és a szerkezeti terv összhangjának megteremtése érdekében.

3.60. Apáczai Csere János Általános Művelődési Központ telekbővítéséhez kapcsolódó övezetmódosítás

A hatályos szabályozási terven látható, hogy a módosítással érintett telket és az intézmény területét övezeti határ választja el egymástól. A 745/93 hrsz-ú telkek Ln-4 jelű nagyvárosias lakóövezetként, beépítésre szánt övezetként szabályozott, míg a 745/85 hrsz-ú telkek Vi-2 jelű intézményi övezetbe sorolt, szintén beépítésre szánt terület.

Az intézmény bővítésére szánt terület rész önkormányzati tulajdonban lévő közterület.

A tervezett módosítás során **javasolt az ÁMK területének keleti irányú bővítése**, a 745/93 hrsz-ú telkek dél-nyugati részén, körülbelül 200 m²-es terület **Vi-2 jelű intézményi övezetbe sorolása**. Az érintett terület rész övezetmódosítása révén a telekösszevonás lehetővé válik, az így megnövelt intézményi telken pedig a kérdéses mobilgarázsok elhelyezhetők lesznek.

3.61. Kertváros - Bodza utcától dél-keletre a Jánkahegyi út déli szakaszától nyugatra fekvő terület Mk-2 jelű kertés mezőgazdasági övezetből Mk-3 jelű övezetbe sorolása

Az érintett ingatlan a Kertváros déli végétől dél-keletre, a Jánkahegyi út nyugati oldalán található.

Az érintett területen a szabályozás engedi lakóingatlanok elhelyezését, azonban a tömb telkei sok esetben nem érik el a legkisebb beépíthető telekterületet, mely 1100 m² a művelés alól kivett telkek esetében. Ebből kifolyólag az érintett ingatlanon és a szomszédos telkeken nem helyezhető el lakóingatlan.

A módosítás során a tömb kérdéses részén új kertes mezőgazdasági övezet kerül kialakításra, annak érdekében, hogy a telkeken elhelyezhessék épületeiket az érintettek.

A 2016-ban lefolytatott teljes felülvizsgálat során a kertes mezőgazdasági területek szabályozása az egész város területén pontosításra került. Annak érdekében, hogy az ekkor kialakított rendszer ne változzon, nem javasolt az Mk-2 jelű övezet szabályozási paraméterein módosítani, **javasolt az Mk-3 jelű kertes mezőgazdasági övezet bevezetése az érintett területre.**

A módosítással kialakul egy új övezet, melyben a normatív szabályok megegyeznek az Mk-2 jelű övezet előírásaival, kivéve a művelés alól kivett területek esetében a lakóépülettel beépíthető telek méretét. Ez a szabály enyhébb, mely szerint 16 méter széles és 700 m² méretű telek beépíthető lakóépülettel a művelés alól kivett területek esetében.

3.62. Ebergényben a Bor út és Nagy Csarit út által határolt tömb déli részén fekvő terület Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetből Mk-3 jelű övezetbe sorolása

Az érintett ingatlan a Nagy Csarit úttól nyugatra, a Bor út mentén található. A telek területe 927 m², mely területnagyság a beépíthetőség szempontjából a hatályos szabályozás szerinti útszabályozás miatt tovább csökken.

Az érintett területen a szabályozás engedi lakóingatlanok elhelyezését, azonban a tömb telkei több esetben nem érik el a legkisebb beépíthető telekterületet, mely 1100 m² a művelés alól kivett telkek esetében. Ebből kifolyólag az érintett ingatlanokon nem helyezhető el lakóingatlan.

A módosítás során a tömb érintett része a záró dokumentáció már ismertetett, **Mk-3 jelű új kertes mezőgazdasági övezetbe kerül átsorolásra**, annak érdekében, hogy a telkeken lakóépület elhelyezhető legyen.

3.63. Egerszeghegy 0331/32 hrsz-ú terület általános mezőgazdasági övezetből kertes mezőgazdasági övezetbe sorolása

A hatályos szabályozási terven az érintett telek Má-2 jelű általános mezőgazdasági terület övezetébe sorolt.

Az érintett területen a szabályozás 6000 m² telekterület felett engedi épület elhelyezését, lakóépület esetén 1,5% egyéb esetben 3%-os beépíthetőséggel.

A kérdéses ingatlanok mind 6000 m² alattiak, rajtuk mezőgazdasági művelés zajlik, gyümölcsös, szántó művelési ággal, de méretükből adódóan e tevékenységek nem üzemi léptékűek, döntően nem gépesített eljárással történnek.

A tervezett módosítás során javasolt a tömb 0331/20, 0331/21, 0331/24, 0331/26, 0331/31 és 0331/32 hrsz-ú telkeinek Má-2 jelű általános mezőgazdasági terület övezetből **Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetbe sorolása** a valós területhasználat elősegítése érdekében.

3.64. Ságodi és Kiserdei utak csomópontjában az útszabályozás felülvizsgálata

A jelenlegi asszimetrikus csomópont helyett alátámasztó munkarészként elkészült az új osztályozóval ellátott, négyágú csomópont terve. E csomópontban a jó rálátás érdekében 90 fokban található a négy ág, külön balra kanyarodó sáv készül keleti és nyugati irányból. A tervezett lekerekítési ívek a teherautó forgalom biztosítására alkalmasak. A rossz állapotú, illetve hiányos Kiserdei úti buszmegálló és gyalogos járdák amúgy is átépítésre szorulnak, új gyalogos kapcsolattal egészülnek ki. A csomópont 1,5 m-es padka és kétoldali árok biztosításával tervezett. A kanyarodósávok sáv szélessége 3,25 m, a középső két sáv sáv szélessége 3,5 m.

Az alátámasztó munkarész alapján az útszabályozás módosul, így a 0815/26 hrsz-ú ingatlan nyugati része Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató övezetbe kerül.

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 33/2018. (III.08.) számú, majd a 108/2018. (VI. 14.) számú és a 141/2018. (IX.13.) számú határozataiban előzetes településfejlesztési döntést hozott. A júniusi előzetes döntést követően a Kormányrendelet 37.§ alapján az előzetes tájékoztatási szakaszt megkezdték, mely 2018. július 30-án lezárult. Az előzetes partnerségi egyeztetés keretén belül a lakossági fórum 2018. augusztus 30-án megtartásra került, a partnerségi egyeztetés - résztvevő nélkül- 2018. szeptember 7-én lezárult.

Ezt követően, szeptemberben elkészült a terv véleményezési dokumentációja.

A Főépítészeti 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 2018. november 2-án lezárult.

A véleményezési határidőn belül 17, azon túl két államigazgatási- és egyéb szerv küldte meg a tervezett módosításokkal kapcsolatos írásos véleményét, melyeket a Közgyűlés a 179/2018. (XI.21.) számú határozatával megismert és elfogadott.

A Kormányrendelet 29/A.§ (3) b) pontja és a Zalaegerszeg MJV Közgyűlésének partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló 43/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete szerinti partnerségi egyeztetés megtörtént.

A partnerségi eljárás keretén belül a Főépítészeti Osztály 2018. október 16-án lakossági fórumot tartott. A partnerségi egyeztetési eljárás 2018. október 24-én lezárult. Az eljárás során hat partner küldött írásos észrevételt. A partnerségi egyeztetés és a lakossági fórum jegyzőkönyvét a közgyűlés a novemberi ülésen megismerte és a 179/2018. (XI.21.) számú határozatával elfogadta.

A beérkező vélemények és észrevételek közül az állami főépítészeti hatáskörében eljáró Zala Megyei Kormányhivatal véleménye, valamint a partnerség során beérkezett írásos észrevételek kapcsán a Kormányrendelet 39.§ (1) bekezdés szerinti polgármesteri egyeztető tárgyalás összehívása vált szükségessé, melyet 2018. november 14-én tartottunk. Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét a közgyűlés a novemberi ülésen megismerte és a 179/2018. (XI.21.) számú határozatával elfogadta.

A polgármesteri egyeztető tárgyaláson az Állami Főépítésznek a partnerségi egyeztetés keretében beérkezett új módosítási pontokkal kapcsolatosan kinyilvánított véleménye miatt azoknak a szerveknek, akik az előzetes tájékoztatási szakaszban jelezték a véleményezési szakaszban történő részvételi szándékukat, megküldtük az új módosítási pontokra vonatkozó véleményezési dokumentáció kiegészítést.

2018. november 20-án mind a tíz véleményező szerv megküldte a kiegészítésre vonatkozó - a megküldött dokumentációval egyetértő, annak tartalmával kapcsolatosan kifogást nem emelő – állásfoglalását, mely vélemények a november 21-ei közgyűlésen kiosztásra kerültek, azokat a Közgyűlés a 179/2018. (XI.21.) számú határozatával megismerte és elfogadta.

Az Állami Főépítész a településrendezés eszközök módosításának előzetes tájékoztatási és partnerségi egyeztetési eljárását az új módosítási pontok tekintetében elfogadta, tudomásul vette.

A tervdokumentáció az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján átdolgozásra, kiegészítésre került. Az így összeállított záró dokumentációt megküldtük az állami főépítésznek, záró szakmai véleménye a közgyűlésen kerül ismertetésre.

A településrendezési eszközök jelen átfogó módosítása az Állami Főépítész végső szakmai véleményének ismeretében kerülhet elfogadásra.

Az átfogó módosítás záró dokumentációja (az előterjesztés 1. melléklete) terjedelmi okokból digitális formátumban kerül kiküldésre, nyomtatott formában a Főépítész Osztályon megtekinthető.

A településszerkezeti terv leírása az előterjesztés 2. mellékletében található, a módosított településszerkezeti tervlap részletek (az előterjesztés 3. melléklete) és a módosított szabályozási tervlap részletek (a rendelet 1. melléklete) terjedelmi okokból szintén digitális formátumban kerülnek kiküldésre.

II. A településrendezési eszközök módosításának elfogadása - Búslakpuszta hulladékkezelő- és lerakó telep 300 m-es védőtávolságának kijelölése

A Búslakpusztai hulladékkezelő- és lerakó telep bővítése miatt vált szükségessé a lerakóhely védőtávolságának meghatározása. A védőtávolság kijelölésének elősegítése érdekében rendezési terv módosítás készül, amely a lerakó levegőtisztaság-védelmi szempontú hatásterületét tekinti át, kiegészítve a zajvédelmi hatásterület feltüntetésével.

A településrendezési eszközök módosításának véleményezési 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. § (4) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárás keretei között történik.

A Főépítész Osztály az eljárás során a településrendezési eszköz módosításának tervezetét a Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervekkel, illetve a területi önkormányzatokkal véleményeztette.

A Kormányrendelet szerinti 15 napos véleményezési szakasz 2018. november 2-án fejeződött be. A kiküldött véleményezési dokumentációval kapcsolatban a megadott határidőig 14 szerv nyilvánított véleményt, egyik sem emelt szakmai kifogást a tervvel szemben. A határidő után 8 államigazgatási szerv, illetve érintett önkormányzat nyilvánított véleményt. Egyik állásfoglalás sem tartalmazott a véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást. Az állami főépítész hatáskörében eljáró Zala Megyei Kormányhivatal technikai kifogását elfogadva a záró tervdokumentációt kiegészítettük a főépítész vonatkozó feljegyzésével. Az államigazgatási egyeztetésen beérkezett véleményeket a közgyűlés a novemberi ülésén megismerte és a 179/2018./I.(XI.21.) számú határozatával elfogadta.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2017.(III.17.) önkormányzati rendelete szerint a 2018. október 9-én meghirdetett lakossági fórum 2018. október 16-án lezajlott, a partnerek a rendezési terv módosítással kapcsolatban 2018. október 24-ig nyilváníthattak véleményt. A partnerségi egyeztetés és a lakossági fórum

jegyzőkönyvét a közgyűlés a novemberi ülésen megismerte és a 179/2018./I (XI.21.) számú határozatával elfogadta.

A záró dokumentációt megküldtük az állami főépítésznek, záró szakmai véleménye a közgyűlésen kerül ismertetésre.

A Búslakpuszta hulladékkezelő- és lerakó telep 300 m-es védőtávolságának kijelölésére vonatkozó záró dokumentáció (az előterjesztés 4. melléklete) terjedelmi okokból digitális formátumban kerül kiküldésre, nyomtatott formában a Főépítészeti Osztályon megtekinthető.

A településszerkezeti terv leírása az előterjesztés 5. mellékletében, a módosított településszerkezeti tervlap részlet az előterjesztés 6. mellékletében és a módosított szabályozási tervlap részlet a rendelet 2. mellékletében, a módosított jelmagyarázat a rendelet 3. mellékletében található.

III. Szabályozási terv módosítása – Eötvös utca 18. sz. épület hely i védelmének törlése

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a 2018. november 21-i ülésén módosította a településkép védelméről szóló 42/2018.(XII.18.) önkormányzati rendeletet. A módosítás értelmében az Eötvös utca 18. szám alatti 3193 hrsz-ú ingatlanon található pince védelmi státusza törlésre került. A szabályozási terven a helyi védelem objektumait jelöljük, ezért azt az Eötvös utca 18. szám alatti, 3193 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában módosítani kell. A módosított szabályozási tervlap a rendelet 4. mellékletében található.

Hatásvizsgálat

1. Társadalmi hatások

A helyi fejlesztések támogatása érdekében az övezeti előírások és az útszabályozások módosítása indokolt. Lakóépületek létesítése érdekében a beépítésre nem szánt területeken a lakóépületek létesítésének elősegítése érdekében történt módosítás.

2. Gazdasági hatások

A módosítások következtében, az útszabályozások minimalizálásával, az építési lehetőségek (építési sávok, kötelező építési vonalak csökkentésével) optimalizálásával az ingatlanokon elindulhatnak az újabb fejlesztések. A telkek optimálisabb beépíthetősége válik lehetővé.

A beépítésre nem szánt övezetekben több helyen nyílik lehetőség lakóépület létesítésére.

A közlekedési területek kiszabályozásával megindulhat a közmű és 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 befolyásoló 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.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság a 179/2018. határozatával 9 igen, egyhangú szavazattal - jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

A Műszaki Bizottság a rendelet módosítást a 163/2018. határozatával egyhangúlag 9 igen szavazattal elfogadásra javasolta a közgyűlésnek.

A Műszaki Bizottság a határozati javaslatot egyhangúlag 9 igen szavazattal elfogadásra javasolta a közgyűlésnek.

A Gazdasági Bizottság a 158/2018. határozatával az előterjesztést 10 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, az előterjesztés ismeretében a határozati javaslatot, valamint a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016.(VII.07.) önkormányzati rendelet módosítását fogadja el.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 2019. január 15-i hatállyal elfogadja Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve leírásának módosítását az előterjesztés 2. és 5. melléklete, valamint a Településszerkezeti Tervének módosítását az előterjesztés 3. és 6. melléklete szerinti tartalommal.

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a további szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Határidő: 2018. december 28.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2018. december 6.


Balaicz Zoltán
polgármester


A településszerkezeti terv módosításának leírása

- 3.1.** A 28033 hrsz.-ú telek Mk jelű kertes mezőgazdasági területfelhasználásról Kb-t jelű beépítésre nem szánt különleges temető rendeltetésre módosul.
- 3.2.** A 01023/19 hrsz.-ú telek Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásról Lf jelű falusias lakóterületre módosul.
- 3.4.** A 2433/1 hrsz.-ú telek területfelhasználása Lk jelű kisvárosias lakóterületről KÖu jelű közúti közlekedési terület módosul.
- 3.5.** A 26462, 26463, 26464, 26465, és 26466/3 hrsz.-ú telkeket érintően az útszabályozás módosításával a területfelhasználás KÖu jelű közúti közlekedési terület Lke jelű kertvárosias lakóterületre módosul.
- 3.6.** A 24250, 24251/3 és 4954/30 hrsz.-ú telkeket érintően az útszabályozás módosítása kapcsán a Lke jelű kertvárosias lakóterület KÖu közúti közlekedési terület területfelhasználásra módosul.
- 3.7.** A 0233 hrsz.-ú telek területfelhasználása KÖu jelű közlekedési és közműterületről Má jelű általános mezőgazdasági területre módosul.
- 3.8.** A 22297/36, 22297/37, 22297/45, 22297/46 és 2297/47 hrsz.-ú telkek területfelhasználása Má jelű általános mezőgazdasági területről Mk jelű kertes mezőgazdasági területre módosul.
- 3.10.** A területen KÖu jelű közúti közlekedési terület területfelhasználása Gip-jelű ipari gazdasági területfelhasználásra módosul.
- 3.12.** A 4205 hrsz.-ú telket érintően az útszabályozás módosulása kapcsán a területfelhasználás Lk jelű kisvárosias lakóterületről KÖu közúti közlekedési területre módosul.
- 3.13.** A 25887/2 és a 25888/2 hrsz.-ú telkek területfelhasználása Mk jelű kertes mezőgazdasági területről Lke jelű kertvárosias lakóterületre módosul.
- 3.16.** A 1417 hrsz.-ú teleket érintő gyalogút szabályozása kapcsán módosul a Gip jelű ipari gazdasági és a KÖu jelű közúti közlekedési területfelhasználás.
- 3.18.** Az 5748/6 hrsz.-ú telek egy részén a területfelhasználás az Lk jelű kisvárosias lakóterületről Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre módosul.
- 3.19.** A 22735, 22736/14, 22737, 22736/1, 22736/2, 22736/3, 22736/4, 22736/5, 22736/6, 22736/7, 22736/8, 22736/9, 22736/10, 22736/11, 22736/12, 22736/13 hrsz.-ú telkeket érintően módosul a KÖu jelű közúti közlekedési terület és az Lke jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználás.
- 3.20.** A 26975/2 hrsz.-ú telket érintően módosul a területfelhasználás KÖu jelű közúti közlekedési területről. Lke jelű kertvárosias lakóterületre.
- 3.21.** A 969/2 hrsz.-ú telket érintően módosul a területfelhasználás Lke jelű kertvárosias lakóterületről KÖu jelű közúti közlekedési területre.
- 3.23.** A 22623, 22612, 22611, 22610 hrsz.-ú telkeket érintően módosul a területfelhasználás KÖu jelű közúti közlekedési területről. Lke jelű kertvárosias lakóterületre.

3.24. A 6235/18 és a 6235/23 hrsz.-ú telkek Lke jelű kertvárosias lakóterületről Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásra módosul.

3.25. A 6571/11 és a 6571/12 hrsz.-ú telkek területfelhasználása Gip jelű ipari gazdasági területről Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre módosul.

3.26. A 22164/1, 22164/2, 22165, 22166, 22167 hrsz.-ú telkeket érintően módosul a területfelhasználás a KÖu jelű közúti közlekedési terület és az Mk jelű kertés mezőgazdasági területek között.

3.28. A 27966 hrsz.-ú telek területfelhasználása Lke jelű kertvárosias lakóterületről és Lf jelű falusias lakóterületről Eg jelű gazdasági erdőre módosul. A 27967 és a 27968 hrsz.-ú telkek területfelhasználása Lf jelű falusias lakóterületről Lke jelű kertvárosias lakóterületre módosul. A 27997 hrsz.-ú telek területfelhasználása Lf jelű falusias lakóterületről Lke jelű kertvárosias lakóterületre módosul.

3.31. A 27619/1 hrsz.-ú telek keleti része a határozat mellékletében jelölteknek megfelelően és a 27619/2 hrsz.-ú telek területfelhasználása Lf jelű falusias lakóterületről Mk jelű kertés mezőgazdasági területre módosul.

3.32. A 0517/16 és a 0517/20 hrsz.-ú telkek közötti területfelhasználás Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területről V jelű vízgazdálkodási területre módosul.

3.43. A 26576, 26577, 26575/2, 26585, 26588 hrsz.-ú telkeket érintően módosul a területfelhasználás Lke jelű kertvárosias lakóterületről KÖu jelű közúti közlekedési területre.

3.45. A 3093 és a 3094/1 hrsz.-ú telkek esetében módosul a területfelhasználás a Vt jelű településközponti vegyes területek és KÖu jelű közúti közlekedési területek között.

3.48. A 3651 hrsz.-ú telek középső részén lévő KÖu jelű közúti közlekedési terület törlésével az érintett terület Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásra módosul. A 3651 hrsz.-ú telek útterülettől délre eső része Vt jelű településközpont vegyes területfelhasználásról Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásra módosul.

3.51. A 60, 61, 63, hrsz.-ú telkek területfelhasználása Lke kertvárosias lakóterületről Vt jelű településközponti vegyes területfelhasználásra módosul.

3.52. A 18601, 18602/1, 18607, 18608 telkeket érintően az útszabályozás kapcsán módosul az Lf jelű falusias lakóterület és a KÖu jelű közúti közlekedési terület közötti területfelhasználás. A 0338/25 és a 0338/41 hrsz.-ú telkek Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásról Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználásra módosulnak. A 0338/25 és a 0338/41 hrsz.-ú telkek északi része Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásról KÖu jelű közúti közlekedési terület közötti területfelhasználásra módosul.

3.54. A 24225 hrsz.-ú telek területfelhasználása Mk jelű kertés mezőgazdasági területről Lke jelű kertvárosias lakóterületre módosul.

3.55. A 7386 és a 7388 hrsz.-ú telkek területfelhasználása Lke jelű kertvárosias lakóterületből KÖu jelű közúti közlekedési területre módosul.

3.57. A tervezett kerékpárutak építési területigényével érintett területek közlekedési területfelhasználásba kerülnek átsorolásra az e határozat mellékletét képező szerkezeti terv szerint.

3.58. A 0788/5 hrsz.-ú telek területfelhasználása Gip jelű ipari gazdasági területről KÖu jelű közúti közlekedési területre módosul.

3.60. A 745/85 hrsz.-ú Vi jelű intézményterület és 745/93 hrsz.-ú Ln jelű nagyvárosias lakóterületek közti határ módosul.

3.63. A 0331/20, 0331/21, 0331/24, 0331/26, 0331/31 és 0331/32 hrsz.-ú telek Má-2 jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásról Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági területfelhasználásra módosul.

3.64. A 0815/26 hrsz.-ú ingatlan nyugati része közúti közlekedési- és közműterület területfelhasználásról Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató övezet területfelhasználásra módosul.

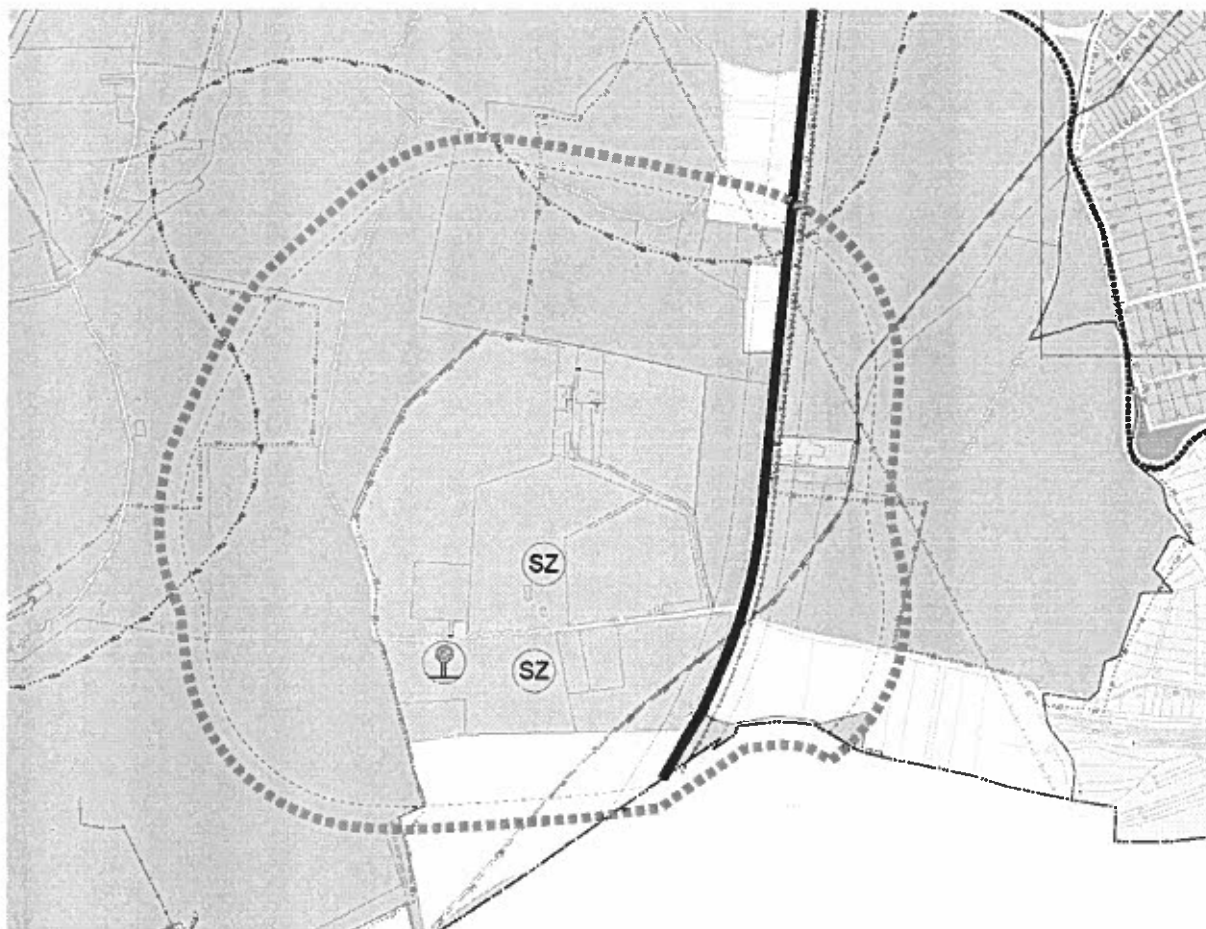
A településszerkezeti terv területfelhasználásának területi adatait tartalmazó táblázat az alábbi táblázatra módosul:

| Területfelhasználás | Hatályos (ha) | Tervezett (ha) |
|--|----------------------|-----------------------|
| Falusias lakóterület | 523.58 | 523.30 |
| Kertvárosias lakóterület | 853.92 | 853.94 |
| Kisvárosias lakóterület | 115 | 114.89 |
| Nagyvárosias lakóterület | 102.96 | 102.91 |
| Intézményterület vegyes | 104.63 | 104.66 |
| Településközpont vegyes | 61.55 | 61.88 |
| Ipari gazdasági terület | 454 | 453.29 |
| Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület | 320.133 | 321.36 |
| Általános gazdasági terület | 0 | 0 |
| Üdülőterület | 47.36 | 47.36 |
| Beépítésre szánt különleges terület | 423.52 | 423.51 |
| Kötőtpályás közlekedési terület | 81.54 | 81.54 |
| Közúti közlekedési terület | 778.04 | 778.08 |
| Légi közlekedési terület | 92.34 | 92.34 |
| Gazdasági erdőterület | 1819.95 | 1819.94 |
| Közjóléti erdőterület | 322.09 | 322.09 |
| Védelmi erdőterület | 254.04 | 254.09 |
| Általános mezőgazdasági terület | 2449.22 | 2447.25 |
| Kertes mezőgazdasági terület | 1067.83 | 1069.15 |
| Természetközeli terület | 31.32 | 31.32 |
| Vízgazdálkodási terület | 149.53 | 149.56 |
| Zöldterület (Zkk) | 28.26 | 28.26 |
| Zöldterület (Zkp) | 43.51 | 43.51 |
| Beépítésre nem szánt különleges terület | 122.1 | 122.19 |

A településszerkezeti terv módosításával összefüggő biológiai aktivitásérték tartalék 12,489 értékre változik.

A településszerkezeti terv módosításának leírása:

A tervezési területen belül a Búslakpusztai hulladéklerakó környezetvédelmi védőtávolsága feltüntetésre kerül. A szerkezeti terv jelmagyarázata kiegészül a „Környezetvédelmi védőtávolság” jelöléssel.



**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének
.../2018.(.....) önkormányzati rendelete
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló
25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Zala Megyei Kormányhivatal véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016.(VII.07.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: rendelet) 2.§ 1. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[E rendelet alkalmazásában]

„1.Építési sáv: az övezetnek az a terület része, amelyen belül – az övezet beépítési módra vonatkozó előírásainak, valamint a védőtávolságoknak figyelembe vételével – a főépítmény elhelyezhető. Másodlagos rendeletetű épület az OTÉK és e rendelet által meghatározott elő-, oldal- és hátsókert szabályainak megtartásával az építési sáv területén kívül is elhelyezhető.”

2. §

(1) A rendelet 4.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Közművek műtárgyainak telkei bármely övezetben – az övezeti előírásoktól függetlenül – kialakíthatóak.”

(2) A rendelet 4.§ (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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.”

(3) A rendelet 4.§ (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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.”

(4) A rendelet 4.§ (12) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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:

3. §

(1) A rendelet 5.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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.”

(2) A rendelet 5.§ (6) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

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

„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.”

(3) A rendelet 5.§ (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) 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.”

(4) A rendelet 5.§ (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) Zárt sorú beépítésnél az eltérő épületmagassággal szabályozott övezetek találkozásánál a magasabb építési lehetőséggel rendelkező övezet területén lévő épületet magasságilag lépcsőzve kell kialakítani. Az új épületnek a meglévő épület 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.”

(2) A rendelet 5.§ (12) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(12) A nagyvárosias és kisvárosias lakó- és a településközpont építési övezetek területén zártosítási 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^o-os szögön belül helyezhető el,

valamint”

4. §

A rendelet 5/A.§ b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A meglévő épület rendeltetése]

„b) lakó funkcióra a kertes mezőgazdasági, a falusias és a kertvárosias lakó övezetekben akkor is módosítható, ha az a) pontban meghatározott feltételek közül az épület elhelyezkedése alapján az építési helyre vonatkozó előírás nem teljesül, de az adott telken kialakult oldalkert szélessége az 5.§ (7) bekezdésében foglaltaknak megfelel.”

5. §

A rendelet 14. § az alábbi (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) A szabályozási terven jelölt környezetvédelmi védőtávolságon belüli területre a hulladéklerakással, valamint a hulladéklerakóval kapcsolatos egyes szabályokról és feltételekről szóló rendeletben illetve a levegő védelméről szóló rendeletben megfogalmazottak vonatkoznak. A védőtávolságon belül nem lehet elhelyezni lakóépületet, üdülőépületet, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási épületet, kivéve a telepítésre kerülő, illetve a más működő légszennyező források működésével összefüggő építményt.”

6. §

A rendelet 24.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A nagyvárosias lakóterületek „Ln-1”- „Ln-4” 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 % |

⁽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.”

7. §

A rendelet 25.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

| övezet i 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 | | 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.”

8. §

(1) A rendelet 26.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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 | | | |
| 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 | |

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

(2) A rendelet 26.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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.”

(3) A rendelet 26.§ (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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-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 % |

| | | | | | | | |
|---------------|------------------------------|--|----------------------|---|---|--|------|
| | | | | | | | |
| 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 % |

⁽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.”

9. §

(1) A rendelet 27.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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 rendelet 27.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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.”

10. §

A rendelet 29.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az intézményi területek „Vi-1,, – „Vi-9,, jelű övezetekre tagozódnak, mely 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 | Oldalkert mértéke |
|------|--|--|---------------|---|--|--|-------------------|
| Vi-1 | az övezet területe | kialakult | szabadon álló | 25 % | Homlokzatmagasság: ág: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m | a be nem épített terület 50 %-a | 3,75 m |
| Vi-2 | 22 m, 1100m ² | kialakult | szabadon álló | 50 % | Homlokzatmagasság: ág: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m | a be nem épített terület 50 %-a | 3,75 m |
| Vi-3 | 40 m, 3000 m ² | kialakult | szabadon álló | 40 % | Homlokzatmagasság: ág: 14,0 m Épületmagasság: 12,5 m | a be nem épített terület 50 %-a | 6,25 m |
| Vi-4 | 40 m, 3000 m ² | kialakult | szabadon álló | 50 % | Homlokzatmagasság: ág: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m | a be nem épített terület 50 %-a | 6 m |
| Vi-5 | 30 m, 3000 m ² | kialakult | zárt sorú | 60 % | Homlokzatmagasság: ág: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m | a be nem épített terület 50 %-a | - |
| Vi-6 | 40 m, 3000 m ² | kialakult | szabadon álló | 50 % | Homlokzatmagasság: ág: 23,5 m Épületmagasság: 22,0 m | a be nem épített terület 50 %-a | 11 m |
| Vi-7 | nem korlátozott | kialakult | zárt sorú | 50 % | Homlokzatmagasság: ág: 20,0 m Épületmagasság: 18,0 m | a be nem épített terület 50 %-a | - |

| | | | | | | | |
|-------------|----------------------------|-----------|-----------|-------|--|------------------------------------|---|
| Vi-8 | 20m, 400 m ² | kialakult | zárt sorú | 100 % | Utcai párkány magasság: ⁽¹⁾ Épület magasság: 13,5 m | a be nem épített terület 50 %-a | - |
| Vi-9 | az övezet területe | kialakult | zárt sorú | 100 % | Homlokzat magasság: 10,5 m ⁽²⁾ Épület magasság: 9,0 m ⁽²⁾ | a be nem épített terület 50 %-a | - |

⁽¹⁾- A 3623-3625 hrsz-ú telkek beépítése során a csatlakozó épületrész megengedett legnagyobb párkány magassága a 3622 hrsz-ú területen található épület csatlakozó párkány magassága, további szakaszokon a párkány magasság nem korlátozott.

- A Járum és Munkácsy utca közötti tömb esetében 12 m.

⁽²⁾- A 3125/1 hrsz-ú telken a beépítettség magassága nem korlátozott.

- A Piac tér felőli homlokzat megengedett legnagyobb párkány magassága 8,5 m.”

11. §

(1) A rendelet 30.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A kereskedelmi, szolgáltató területek „Gksz-1”- „Gksz-9” jelű övezetekre tagozódnak, mely 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 legkisebb és legnagyobb beépítési magasság | Oldalkert megengedett legkisebb mértéke | Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke |
|---------------|---|---|------------------|--|---|--|---|
| Gksz-1 | nem szabályozot t | kialakult | zárt sorú | 60 % | Homlokzat magasság g: -7,5 m Épület magasság: -6,5 m | - | 20 % ⁽²⁾ |
| Gksz-2 | 30 m, 3000 m ² | kialakult | szabadon álló | 40 % | Homlokzat magasság g: -9,0 m Épület magasság: -7,5 m ⁽¹⁾ | 3,75 m | 20 % ⁽²⁾ |
| Gksz-3 | 50 m, 3000 m ² | kialakult | szabadon álló | 40 % | Homlokzat magasság g: -12,0 m Épület magasság: -10,5 m | 5,25 m | 20 % ⁽²⁾ |
| Gksz-4 | 30 m, 3000 m ² | kialakult | szabadon álló | 40 % | Homlokzat magasság g: -12,0 m Épület magasság: -10,5 m ⁽¹⁾ | 5,25 m | 20 % ⁽²⁾ |

| | | | | | | | |
|---------------|---|-----------|-----------------------|------|--|--------|---------------------|
| Gksz-5 | 30 m, 3000 m ² | kialakult | szabadon álló | 50 % | Homlokzatmagassá g: -14,0 m Épületmagasság: -12,5 m ⁽¹⁾ | 6,25 m | 20 % ⁽²⁾ |
| Gksz-6 | nem szabályozot t, 1300 m ² | kialakult | szabadon álló | 60 % | Homlokzatmagassá g: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m | 3,75 m | 20 % ⁽³⁾ |
| Gksz-7 | 30 m, 3000 m ² | kialakult | oldalhatár on álló | 40 % | Homlokzatmagassá g: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m ⁽¹⁾ | 8,0 m | 20 % ⁽²⁾ |
| Gksz-8 | 30 m, 3000 m ² | kialakult | szabadon álló | 60 % | Homlokzatmagassá g: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m ⁽¹⁾ | 5,25 m | 20 % ⁽²⁾ |
| Gksz-9 | 30 m, 3000 m ² | kialakult | oldalhatár on álló | 40 % | Homlokzatmagassá g: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m ⁽¹⁾ | 6,0 m | 20 % ⁽²⁾ |

⁽¹⁾ Műtárgyak magassága nem korlátozott.

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

(2) A rendelet 30.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

12. §

A rendelet 34.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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.

Terepszint alatti személygépkocsi tároló építménye, továbbá támfalgarázs az erre közlekedésileg alkalmas területeken helyezhető el. A terepszint alatti személygépkocsi tároló felett felépítmény épülhet az alépítmény alapterületének legfeljebb 10%-ával.”

13. §

A rendelet 36/A.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

[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 vetítetten 5 % + 1500 m ² feletti telekterületre vetítetten 3 % | 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 | -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 |

| | | | | | | | | |
|------|--------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|---|---------------------------|--|---|---|
| | Birtok- központ | 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 |
| | Birtok- központ | 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 |
| | Birtok- központ | 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.”

14. §

A rendelet 37/A.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A természetközeli területek „Tkm”, „Tkr” és „Tkv” övezetekbe tartoznak, melyek közül

a) a „Tkm” jelű övezet disztróf hinaras élőhely,

b) a „Tkr” jelű övezet regenerációra alkalmas lápréttel vegyes ártéri ligeterdő,

c) a „Tkv” nyílt vízfelülettel rendelkező vizes élőhely helyreállítására és fenntartására szolgál.”

15. §

Az 1. mellékletben található szabályozási terv érintett szelvényei és a jelmagyarázat az 1-4. mellékletek szerint módosulnak.

16. §

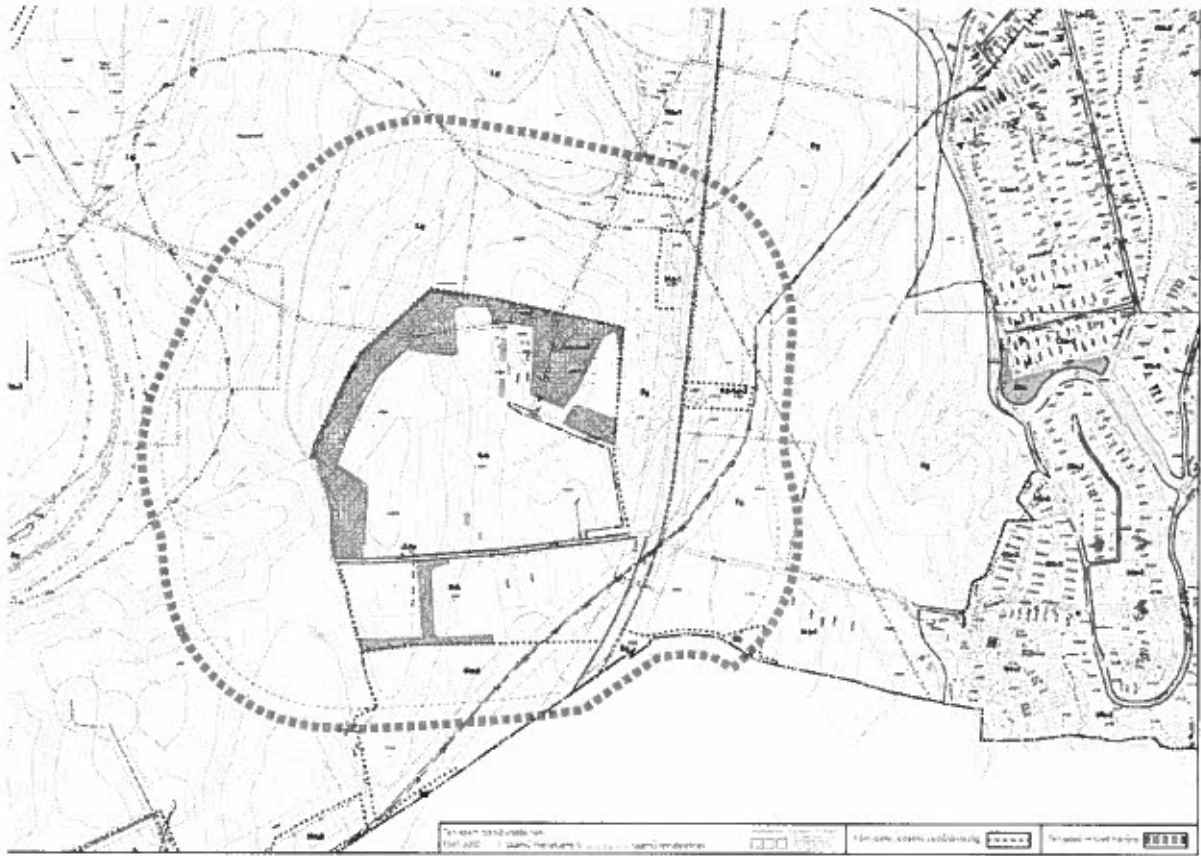
(1) Ez a rendelet 2019. január 15. napján lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

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

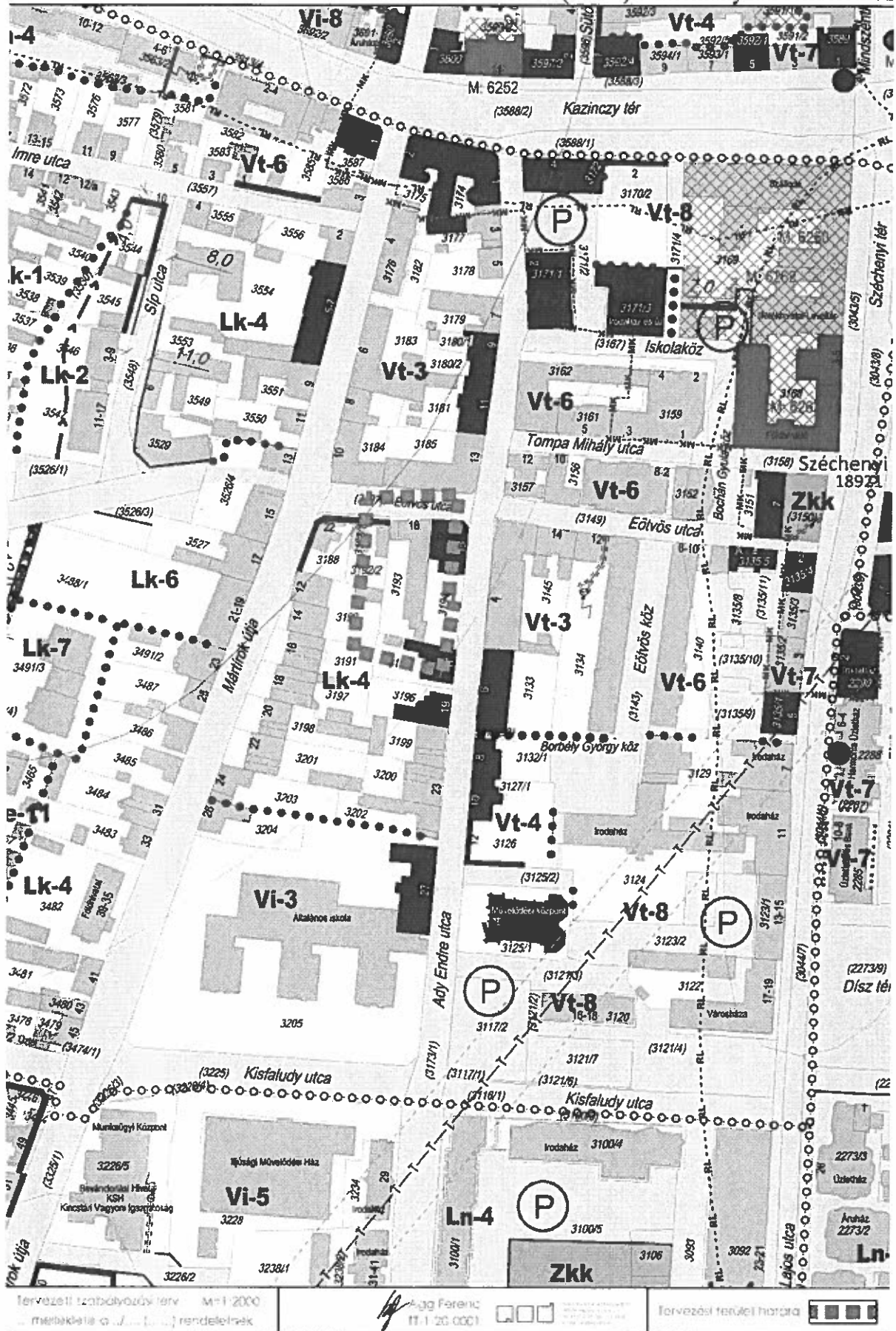
Balaicz Zoltán
polgármester

Dr. Kovács Gábor
címetes főjegyző

2. melléklet a/2018.(.....) önkormányzati rendelethez



4. melléklet a .../2018.(.....) önkormányzati rendelethez



Indokolás

1. §-hoz

A rendeletben rendezni szükséges az építési hely és építési sáv viszonyát, a fogalom meghatározást pontosítani szükséges.

2. §-hoz

A szabályozás szándéka annak lehetővé tétele, hogy az egyes műtárgyak számára- melyek üzemeltetésük révén önálló telket igényelnek- telek bármely övezet területén kialakítható legyen. A megfogalmazás hibás, ugyanis értelmezhető úgy is, hogy utak területe övezeti előírásoktól függetlenül kialakítható, hibás azért is mert utak műtárgyainak nem kell önálló telket leválasztani.

A szabályozás megfogalmazása az övezethatár módosítására vonatkozik, nem pedig az új telekhatár eltérési lehetőségét állapítja meg, a százalékos meghatározás az egyértelmű szabályozás érdekében történik.

A 4. § (12) bekezdés utolsó mondatának második felében megfogalmazott felhatalmazás szükségtelen, hiszen a szövegben korábban már rögzítésre került, hogy nem kell a teljes tömb területén a telekcsoport újraosztást végrehajtani.

3. §-hoz

Az (5) bekezdésben az építési sáv jelölésével korlátozott övezetek esetében a településrendezési szándék az általában nagy méretű telkeket tartalmazó, nagy szintkülönbségű területeken, domboldalakon az épületek sávban történő elhelyezése a már kialakult beépítésnek megfelelően. Ezeknek a területeknek a beépítettségét az övezetben elhelyezhető nagyobb épületek, a főépítmények határozzák meg, ezért az előírásban szereplő korlátozást javasoljuk csak a főépítményekre vonatkoztatni.

Az oldalkert legkisebb mértéke egyes övezetek esetében az OTÉKban és az építési szabályzatban szereplő általános szabályozásához képest eltérően került meghatározásra. Ennek tényét az oldalkertre vonatkozó szabályozás nem rögzíti, ezért szükséges a szabályozás kiegészítése.

Az 5.§ (11) bekezdésben található szabályozás településrendezési szándéka, hogy az övezetek csatlakozásánál drasztikus épületmagasság különbség ne jelenjen meg.

Az 5.§ (12) bekezdésben szereplő szabályozások célja, hogy zártosított beépítések esetén a telekhatárok mentén nagy mélységben ne épülhessenek fel többszintes tűzfalak értéktelené téve ezzel a szomszédos telkeket.

4. §-hoz

A rendeltetés módosítás feltételeinek módosítása az oldalkert szabályozásának megfelelően.

5. §-hoz

A hulladéklerakó védőtávolságán belül csak meghatározott rendeltetésű épületeket lehet elhelyezni.

6. §-hoz

Az Ln-4 jelű nagyvárosias lakóövezet módosítása javasolt. Az övezetre megállapított beépítési mód szabadon álló a helyi építési szabályzat szerint, azonban a „kialakult” beépítési mód megfelelőbb lenne. Sok helyen úszótelkek találhatóak, az úszótelkek a tömbben szabadon állnak, vagy akár zárt sorúan összeépültek, így a beépítési mód meghatározása nem egyértelmű, hogy a tömbre nézve, vagy az úszótelek egymáshoz való viszonyaként értelmezendő. Javasolt még 16 méterre módosítani az övezetben a beépítési magasságot, a 4 szintes épületek kialakulásának lehetőségét megteremtve.

7. §-hoz

A másodlagos rendeltetésű épületeket csak a főépítmény megléte esetén, vagy a főépítmény építésével egyidejűleg lehet elhelyezni.

8. §-hoz

Új Lke-13 jelű kertvárosias lakóövezet szabályozása az olyan már meglévő telekalakulatokra, ahol az ingatlanok mérete nem éri el a beépíthető telekméretet és telekrendezés sem lehetséges.

A kertvárosias lakóövezetben az OTÉK szabályozásával összhangban lévő, az elő- és oldalkertben elhelyezhető építmények pontosítása szükséges.

Az Lke-2 és Lke-7 jelű övezetek beállt belterületi lakóingatlanok, ahol kialakult telekállapot és jellemzően beépített telkek találhatóak. Mindkét érintett övezet oldalhatáron álló beépítési móddal rendelkezik. Az övezetek normatív szabályainál az oldalkertre vonatkozó egyedi szabályozás nem került meghatározásra. Javasolt a két kertvárosias lakóövezetben (Lke-2, Lke-7) az oldalkert mértékét megállapítani úgy, hogy az az OTÉK-ban meghatározott mértékű legyen, ugyanis ezekben az övezetekben, sok esetben szűkebb telkek is megtalálhatóak.

Javasolt az Lke-11 jelű kertvárosias lakóövezetben a megengedett legnagyobb beépítettség mértékét az Lke-2 jelű övezethez hasonlóan meghatározni. E szabályozással az övezet kisebb telkei az OTÉK-tól való eltéréssel engedékenyebb szabályozást kapnak.

9. §-hoz

A másodlagos rendeltetésű épületeket csak a főépítmény megléte esetén, vagy a főépítmény építésével egyidejűleg lehet elhelyezni.

A falusias lakóövezetben az OTÉK szabályozásával összhangban lévő, az elő- és oldalkertben elhelyezhető építmények pontosítása szükséges.

10. §-hoz

A Vi-4 jelű intézményi vegyes övezetben jellemzően olyan városrészek vannak, melyek telepszerű beépítéssel jöttek létre (iskolák, Gasparich utcai ügyészség). Ezek az intézmények telkei általában nagy méretű tömbtelkek. A hatályos építési szabályzatban az oldalkertre vonatkozó előírás az OTÉK. 35.§ (3) a) pontjában megfogalmazott előírással összhangban van.

Az övezetre vonatkozó egyedi szabály megalkotásával a jelenlegi előírást enyhítjük, de az továbbra sem ellentétes az országos előírással, hiszen az OTÉK. 35.§ (3) bekezdése alapján az

oldalkert mértékét a helyi építési szabályzat megállapíthatja. Az egységes szabályozás érdekében javasolt az összes Vi jelű övezetre vonatkozóan az oldalkert mértékének megállapítása. A zárt sorú övezetknél oldalkert nem szabályozott értelemszerűen, a szabadon álló övezetknél az épületmagasság fele kerül meghatározásra a Vi-4 jelű övezet kivételével.

11. §-hoz

Az építési szabályzatban a kereskedelmi, szolgáltató területek szabályozásai közül a Gksz-3 övezetben meghatározásra került a megengedett legkisebb beépítési magasság 6,0 méterben, mely akadályozza az érintett telken a további, alacsonyabb épületek létrehozását. E korábbi szabályozás indoka az volt, hogy a város keleti kapujában kialakult bevásárlóközpontok tömbjeiben ne alakuljanak ki kisebb méretű, épületmagasságú épületek. A gondolat azonban bizonyos esetekben, meghatározott funkciójú épületek, építmények esetében korlátozó hatást jelenthet.

12. §-hoz

A rendeletben rendezni szükséges az építési hely és építési sáv viszonyát, a fogalom meghatározást pontosítani szükséges.

13. §-hoz

A módosítással kialakul egy új övezet, melyben a normatív szabályok megegyeznek az Mk-2 jelű övezet előírásaival, kivéve a művelés alól kivett területek esetében a lakóépülettel beépíthető telek méretét. Ez a szabály enyhébb, mely szerint 16 méter széles és 700 m² méretű telek beépíthető lakóépülettel a művelés alól kivett területek esetében.

14. §-hoz

Javasolt a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv szerinti övezetek összhangjának megteremtése. A helyi építési szabályzatban a „Tkt” jelű övezet „Tkr” jelű övezetre módosul, az elírás javításra kerül.

15. §-hoz

A szabályozási terv a módosítások miatt módosul.

16. §-hoz

A hatályba léptető és deregulációs rendelkezéseket tartalmazza.