

# ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL




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

## ELŐTERJESZTÉS

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése**  
**2022. október 20-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, a településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala

**Előterjesztő:** Balaicz Zoltán. polgármester 

**Készítette:** Főépítési Osztály  
Kustányné László Noémi osztályvezető   
Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens   
Tóth Andrea városrendezési szakreferens 

**Egyeztetve:** Műszaki Osztály 

**Tárgyalta:** Ügyrendi, Jogi és Vagyonynyilatkozatot Ellenőrző Bizottság  
Műszaki Bizottság  
Gazdasági Bizottság

**Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte:** Önkormányzati Osztály  
dr. Sipos Erzsébet jogi és testületi szakreferens 

**Tisztelt Közgyűlés!**

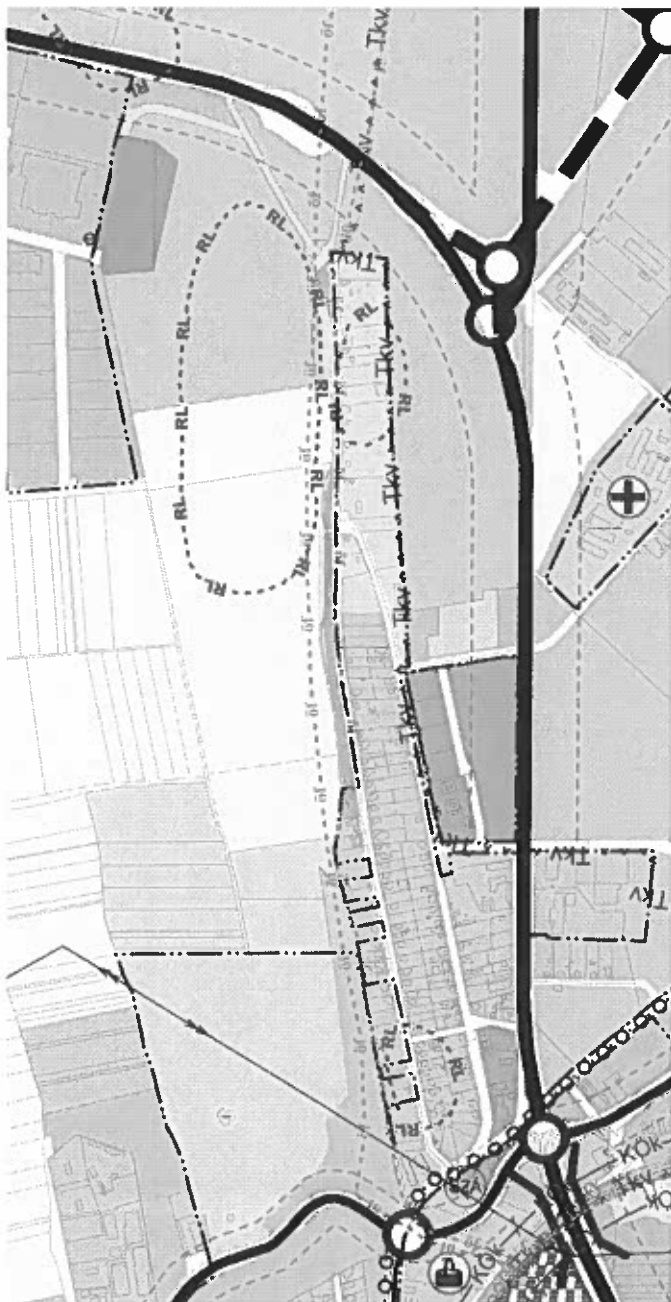
**I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve és a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosítása**

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: ZÉSZ), valamint a 137/2016. (VII.06.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv módosítása az alábbi területeket érintően folyamatban van:

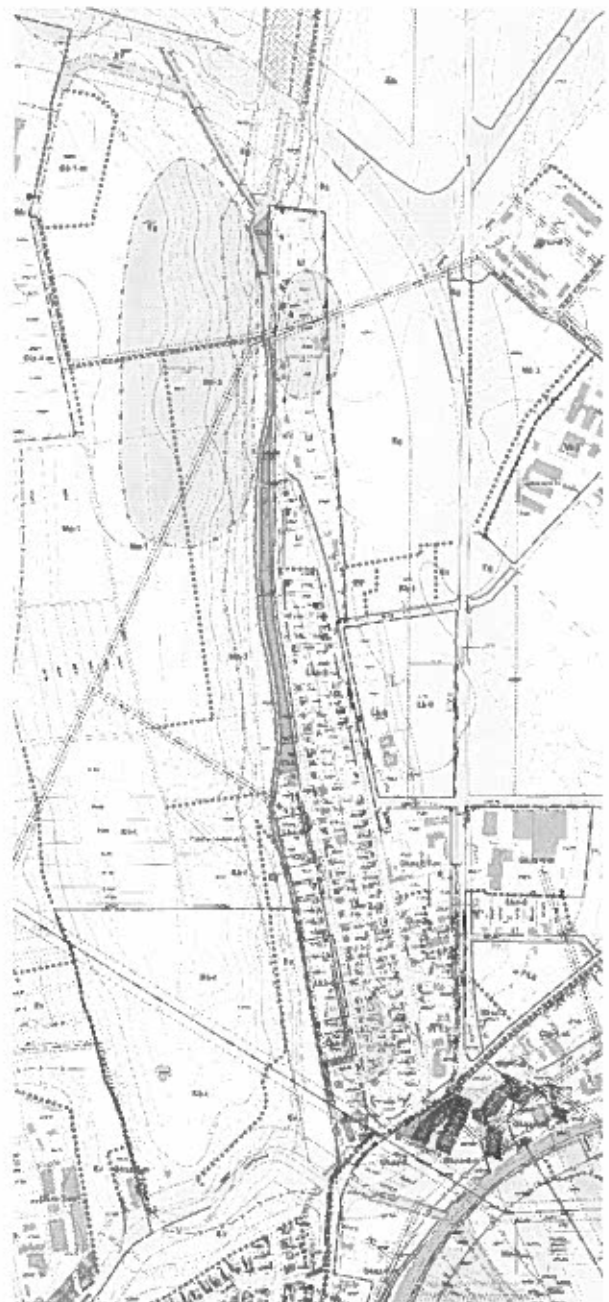
**1. A Nagypáli-patak mederrendezéséhez kapcsolódóan a szabályozás módosítása**

A Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság által az önkormányzathoz beadott kérelem alapján kezdeményezésre került a településrendezési tervek módosítása, melynek célja a Nagypáli-patak mederrendezésének megvalósítását lehetővé tevő szabályozás létrehozása.

Az Igazgatóság rendelkezésre bocsátotta a projektet érintő záradékolt telekalakítási vázrajzokat, mely alapján a szabályozás kialakítása szükséges.



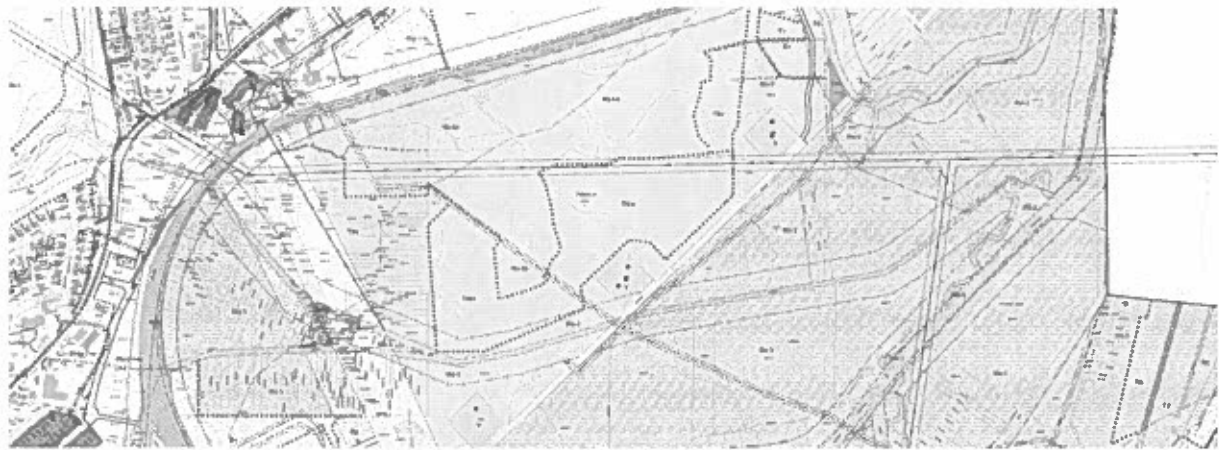
hatályos településszerkezeti terv



hatályos szabályozási terv



hatályos településszerkezeti terv



hatályos szabályozási terv

A tervezett módosítás során a Nagypáli-patak 76-os főúttól délre eső szakasza érintett a város közigazgatási határáig. A hatályos településrendezési eszközökön a Nagypáli patak ezen érintett szakaszán a Virágzó Mező utcáig a szabályozási terven szabályozott mederben halad, míg a Virágzó Mező utcától a közigazgatási határig az ingatlannyilvántartás szerinti telken belül jelölt a patak vízgazdálkodási területe. A hatályos terveken a patak mentén egységesen 3 méter szélességű parti sáv szerepel.

### **Tervezett módosítás**

A módosítás során az adatszolgáltatásként biztosított tervezett telekhatárok alapján határoztuk meg a Nagypáli-patak vízgazdálkodási területének határát.

A szabályozás módosítása többségében beépítésre nem szánt területeket érint, elsősorban mezőgazdasági, erdőgazdasági és közlekedési területeket. Kivétel ez alól a Virágzó Mező utca nyugati oldala, ahol a szabályozás módosítása beépítésre szánt kertvárosias lakóterületeket érint. További szabályozás módosítással érintett beépítésre szánt terület a Pózvai úttól délre elhelyezkedő 0831/324 hrsz.-ú, kereskedelmi, szolgáltató övezetbe tartozó ingatlan.

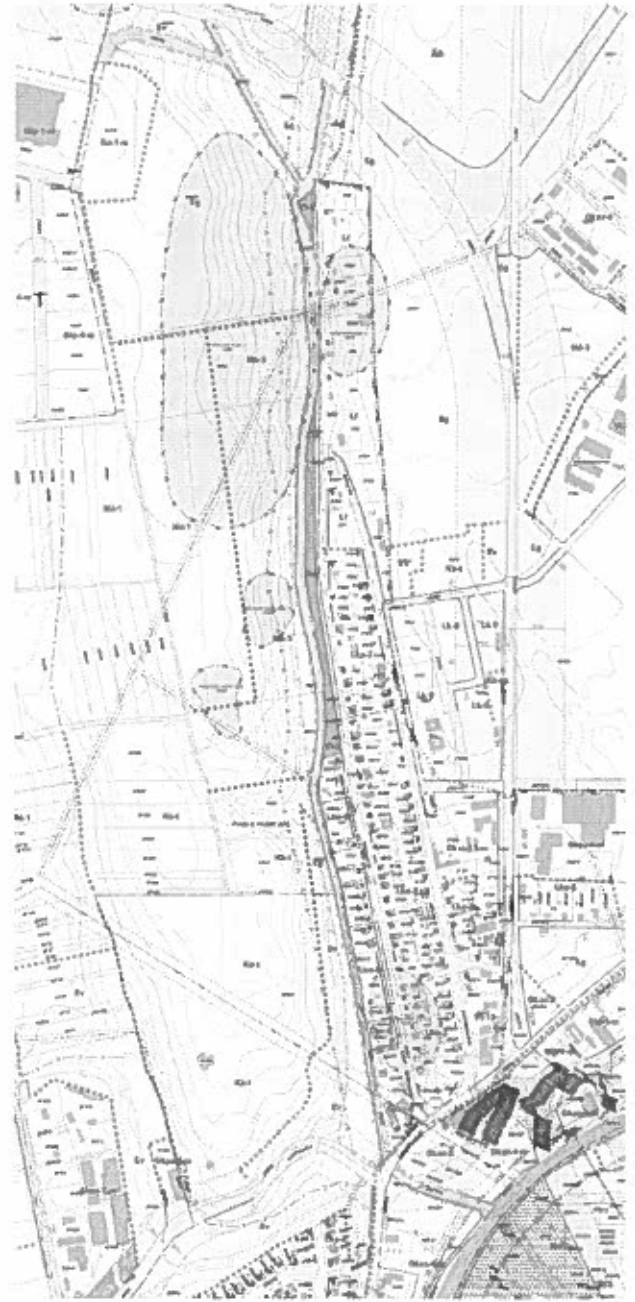
*Az egyeztető tárgyaláson a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság a Nagypáli-patak mederrendezésével kapcsolatban a parti sáv mértékét 6 méterről 3 méterre kérte módosítani.*

*A szelvényeken a parti sáv jelölés javítása megtörtént.*

*A Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály véleményében kérte ezen módosítási ponttal érintett szelvényeken a régészeti lelőhelyek örökségvédelmi nyilvántartás szerinti javítását, kiegészítését.  
A kiegészítés a záródokumentációban, illetve a jóváhagyásra kerülő szelvényeken megtörtént.*



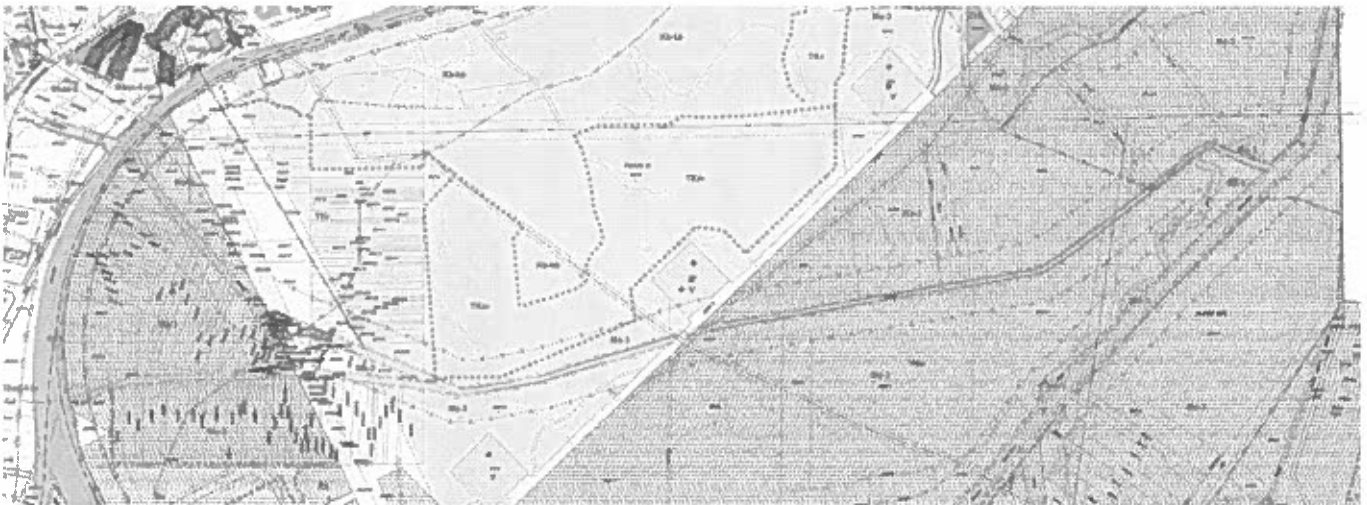
tervezett településszerkezeti terv



tervezett szabályozási terv



tervezett településszerkezeti terv



tervezett szabályozási terv

## 2. A Nekeresd 7520/4 hrsz.-ú ingatlanon tervezett lakópark szabályozásának felülvizsgálata

Az érintett területen tervezett lakópark fejlesztéssel kapcsolatosan a településrendezési tervek egy korábbi módosítási eljárása során a teljes tömb területére Lk-9 jelű kisvárosias lakóterület határoztak meg. Jelen eljárás során a terület fejlesztésének megvalósítása érdekében a beruházó által benyújtott telepítési tanulmányterv figyelembe vételével az érintett terület belső úthálózatát közúti közlekedési területkének kijelölése történt.





## Tervezett módosítás

A településrendezési tervek módosítása során a területre vonatkozó szabályozás a következőképpen változik:

A véleményezési dokumentumban bemutatott közlekedési,- közmű,- és vízrendezési munkarész figyelembe vételével a tömb belső úthálózatát a tervezett településrendezési tervekben közlekedési és közműterület (közterület) területfelhasználásba szükséges sorolni.

A beépítési tervnek megfelelően a főút mentén különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése tervezett, mely Kb-sp övezeti kóddal kerül jelölésre a szabályozási terven.



tervezett településszerkezeti terv

tervezett szabályozási terv

### 3. Neszele városrész területén a Jedlik Ányos – Ilosvai utca közötti tömb részbeni szabályozása a telepítési tanulmányterv alapján

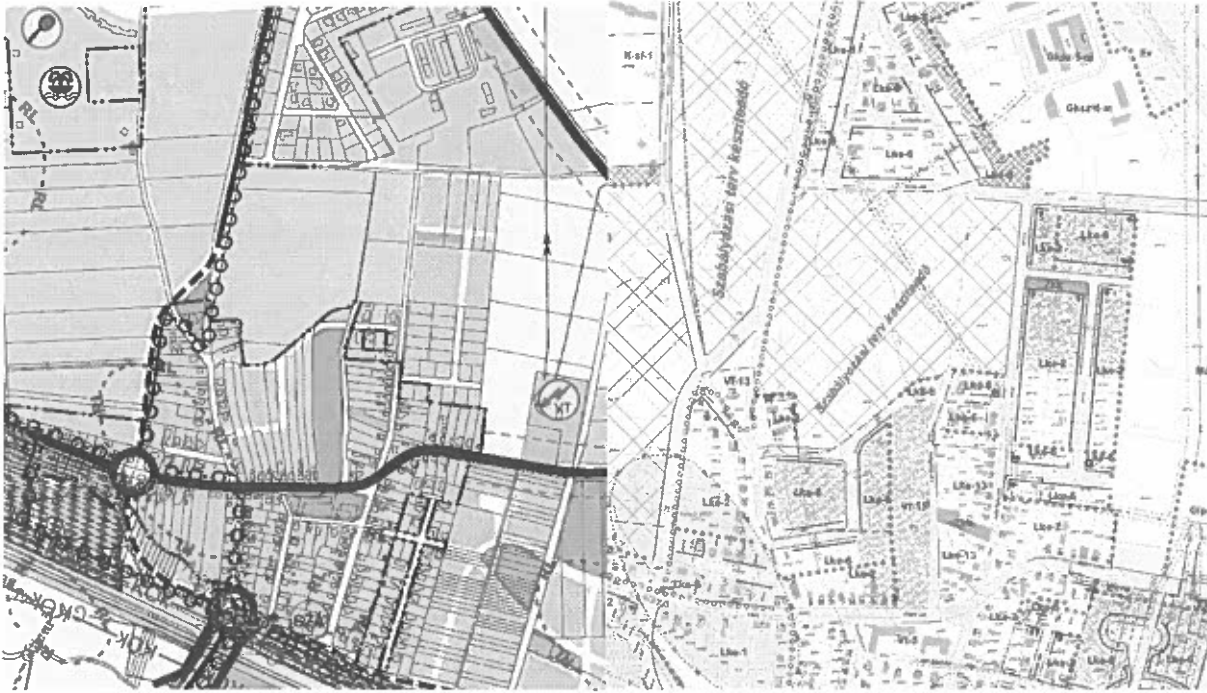
A hatályos településszerkezeti tervben beépítésre szánt, üdülőházas üdülőterület található, a szabályozási tervben szabályozási terv készítendő jelölés szerepel, így a terület beépítése jelenleg nem lehetséges

A területen igény mutatkozik új kertvárosias lakóterület kijelölésére, így a fejlesztési lehetőségek vizsgálata vált szükségessé. Az Önkormányzat telepítési tanulmánytervet készített a Jedlik Ányos – Ilosvai utcák által határolt tömb területére.

A hatályos szabályozási tervben beépítésre szánt üdülőházas üdülőterület lakóterületként történő hasznosítását jelölte meg a tervezési program.

A telepítési tanulmányterv beemelése jelen településrendezési terv módosítása során a teljes területet érintően nem tervezett, a szabályozás módosítása az alábbi területeket érinti:

- Jedlik Ányos utca északi folytatásában a 0811/15 hrsz.-ú terület keleti felén, mely területrészt a Jedlik Ányos utca északi folytatása tár fel.
- a telepítési tanulmányterv szerint az Esthajnal utca nyugati irányú Ilosvai utcába történő kicsatlakozásának nyomvonala és attól délre lévő beépítetlen, de a hatályos szabályozási tervben kertvárosi lakóterületként szabályozott terület, melyet délről a Gébárti utca, nyugatról az Ilosvai utca, keletről pedig a Csillagvölgyi utca határol.



hatályos településszerkezeti terv részlet

hatályos szabályozási terv részlet



beépítési terv

### Tervezett módosítás

A közlekedési, közmű és vízrendezési alátámasztó munkarészek alapján elmondható, hogy a terület beépítésére csak a szükséges infrastrukturális feltételek megvalósulását követően kerülhet sor. A területet érintően csak a 0811/15 hrsz-ú telek esetében merült fel ezidáig konkrét igény a változtatásra, melynek feltárása a Jedlik Ányos utca északi meghosszabbításával biztosított. Az utca a valóságban nincs kiépítve

és közműellátással sem rendelkezik a terület. Az önkormányzat e területen a lakóterület kialakítását támogatja, így az ingatlan keleti részére kertvárosias lakóterület szabályozása tervezett. A szabályozásban az oldalhatáron álló beépítési móddal az Lke-2 jelű övezet meghatározása javasolt, továbbá jelölni szükséges a javasolt telekfelosztást. Az egységes utcakép kialakulása érdekében a szabályozási terven az utcafronttól 5 méterre építési vonal kerül jelölésre.

Szabályozás meghatározása, illetve a hatályos szabályozás módosítása szükséges a fenti területen túl a tervezett átkötő úttól (Esthajnal utca nyugati irányú folytatása) délre és annak északi oldalának közvetlen környezetében, mivel a tervezett átkötő úttól északra elhelyezkedő területekre készült beépítési tervvel összefüggésben. E területek út- és közműhálózata, vízrendezése és a terület struktúrája az alábbiakban változik.

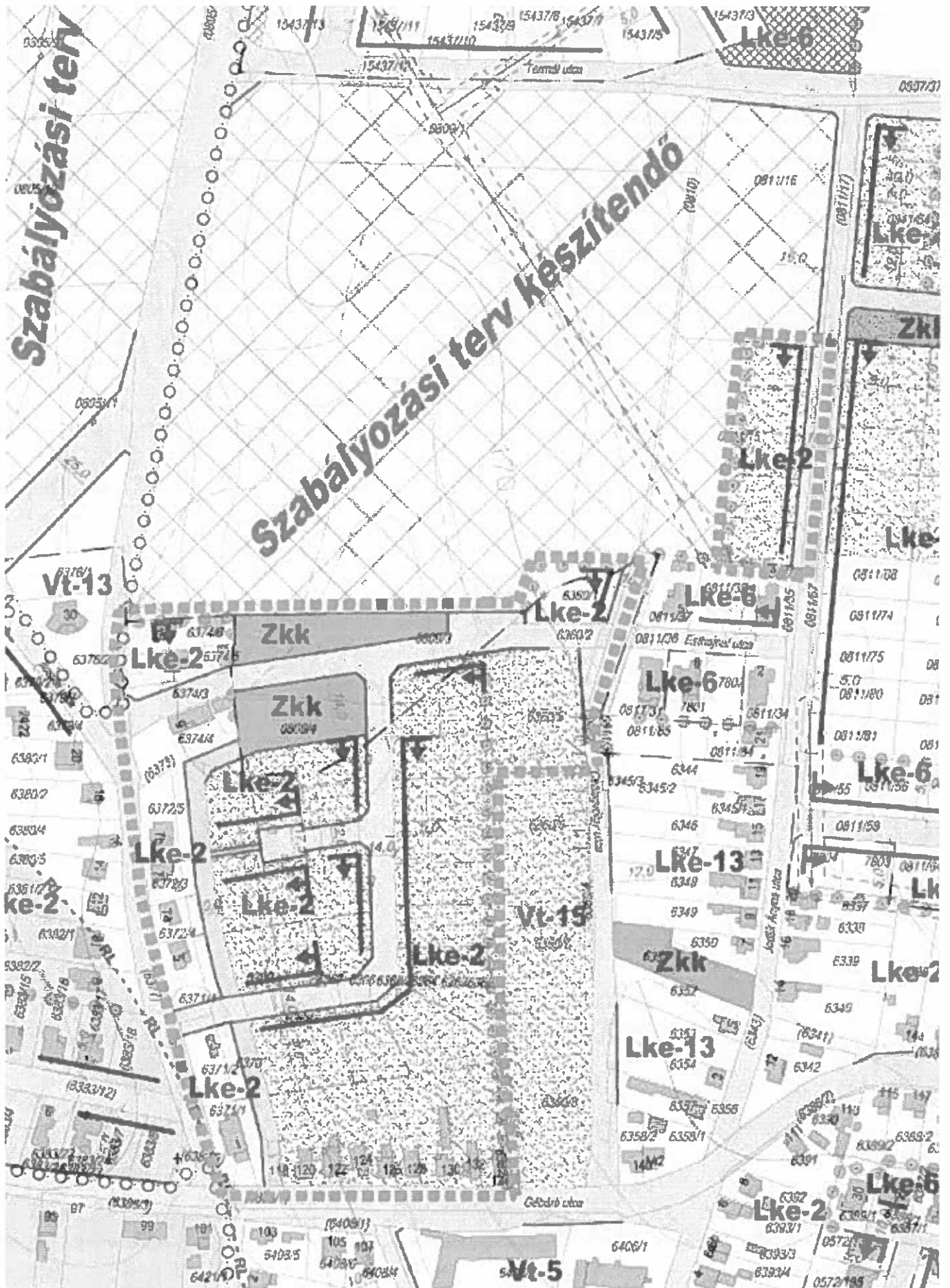
- A tervezett átkötő út (Esthajnal utca nyugati irányú folytatása) nyomvonala északabbra kerül. Az átkötő út Ilosvai utcai csatlakozása szintén északabbra, a 6374/3 hrsz-ú telek igénybevételel fog sor kerülni, mely ingatlanon megszűnik a jelenlegi építési jog ( új közlekedési csomópont kialakíthatósága érdekében). E változással összefüggésben módosul a 6360/5 hrsz.-ú telek északi határa, egy kisebb háromszög alakzatú területtel kiegészítve az építési telket.
- Az Esthajnal utca nyugati irányú kikötésének módosításával módosításra kerül a tőle délre lévő szabályozott kertvárosias lakóterület úthálózata.
- Az Ilosvai utcával párhuzamosan, attól keletre árok terület kijelölésére kerül sor, mely a településrendezési tervekben vízgazdálkodási területként fog szerepelni. Az árok szabályozásának következtében megszűnik a Gébárti út 118-as számú 6370 hrsz.-ú telek déli részének beépíthetősége. Az árok tervezett elhelyezése a 6370 hrsz.-ú telek keleti területsávján tervezett, így a telek nyugati visszamaradó része kertvárosias lakóterületként szabályozott, az Ilosvai utcai beépített lakótelkek kiegészítéseként használható fel.
- A területen kertvárosias lakóterületek szerepelnek, melyek szabadon álló beépítési móddal. Az úthálózat módosításával a tervezett beépítés építési módját oldalhatáron állóként tervezzük meghatározni, a telekcsoport újraosztási kötelezettség változatlanul fennmaradásával.
- Az Ilosvai utcához csatlakozó tervezett átkötő út mentén a területhez kapcsolódó közösségi zöldterületek kijelölése tervezett.
- A Csillagvölgy utca 12 méter szélességű szabályozása az utca nyugati oldalán megvalósuló intenzív beépítés miatt szükségessé teszi az Esthajnal utcai csatlakozásnál a Csillagvölgy utca iránytörésében a közlekedési terület szélesítését, kisebb teresedés kialakítását. E változtatás érinti a 6360/5 hrsz.-ú telket csökkentve annak területét.

Még egy területre vonatkozóan javasolt jelen eljárás során szabályozás meghatározása, mely a 6360/1 hrsz.-ú ingatlan és a 0809/3 hrsz.-ú ingatlan egy része. Az ingatlanra a hatályos szabályozási terv jelenleg is építési jogot biztosít, a telek azonban szabálytalan alakú, beépíthetősége jelen telekalakulat szerint kedvezőtlen. E telek változatlan formában történő beépítése esetén a tőle északra tervezett beépítés megfelelő illeszkedése nem jön létre. A szabályozás a tervezett módosítást követően az ingatlan kiegészítésére fog kötelezést tartalmazni, melynek szabályozási eszköze az újonnan bevezetésre kerülő kötelező megszüntető jel lesz. A telket a telepítési tanulmánytervnek megfelelő közlekedési területigények biztosítása érdekében útszabályozás fog érinteni. A telekre oldalhatáros beépítési mód kerül meghatározásra, és a Csillagvölgy utca északi folytatása mentén építési vonal jelölése tervezett.

*Az egyeztető tárgyaláson az állami főépítész a neszzei városrészben tervezett módosításoknál észrevételezte, hogy a településszerkezeti terven az északi zöldterületen vastag fekete vonal, a szabályozási terven fekete pontvonal került jelölésre. Az összekötő út szabályozási szélességének feltüntetését kérték. A vonal, illetve pontvonal gyalogutat jelöl, ami a még nem szabályozott területen folytatódik, de így önmagában nincs értelme, úgyhogy törlésre került. Az összekötő út szabályozási szélességét jelöltük.*



tervezett településszerkezeti terv részlet



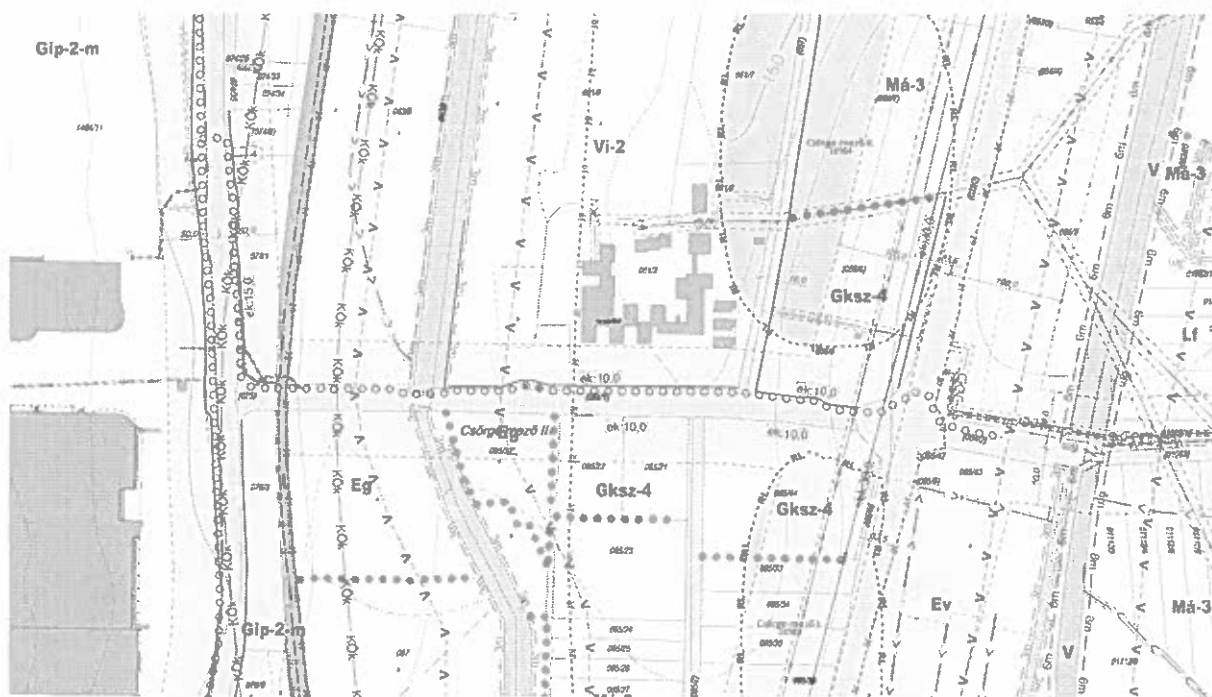
tervezett szabályozási terv részlet



szakaszon az útszabályozás intézményi területfelhasználású területet és kereskedelmi, szolgáltató területet érint. A kerékpárút nyomvonala e szakaszon újonnan kerül jelölésre.



tervezett településszerkezeti terv



tervezett szabályozási terv

### Zalaegerszeg – Csácsbozsok kerékpárút

A Csácsi kerékpárút tervezési szakasza a Válickától nyugatra található körforgalomtól halad keleti irányba. E szakaszon a kereskedelmi, szolgáltató övezetbe tartozó 2730/8 hrsz.-ú telket érinti, majd a Válicka vízgazdálkodási területét keresztezi. A kerékpárút a Mező utcán halad tovább keleti irányba, ahol

kertvárosias és falusias lakóterületek között kerül vezetésre. E területeken szabályozás módosításra nincsen szükség.

A Mező utcáról kiérve kereskedelmi, szolgáltató területen halad tovább a nyomvonal, ahol útterület kiszabályozása szükséges. A tervezett kerékpárút okán leszakadó 5635/3, 5635/4 és az 5635/9 hrsz.-ú ingatlanok érintett területrészeit a továbbiakban nem javasolt építési területként fenntartani, mivel ott a közlekedési kapcsolatok, domborzat, közművek és a kialakuló telek mérete a terület beépítését kedvezően és fenntarthatóan nem tenné lehetővé. Ez okból kifolyólag a területeket zöldterületbe javasolt sorolni.

A kerékpárút az 5530/12 hrsz.-ú, kereskedelmi szolgáltató területen is keresztül halad, a telket két részre osztva. A telekrész északi része a kerékpárút kialakítása után beépítésre alkalmatlanná válik, így azt zöldterületbe javasolt sorolni a környező területeknek megfelelően. A telek másik, nagyobb mértékben hátramaradó részét továbbra is kereskedelmi, szolgáltató övezetbe javasolt tartani.

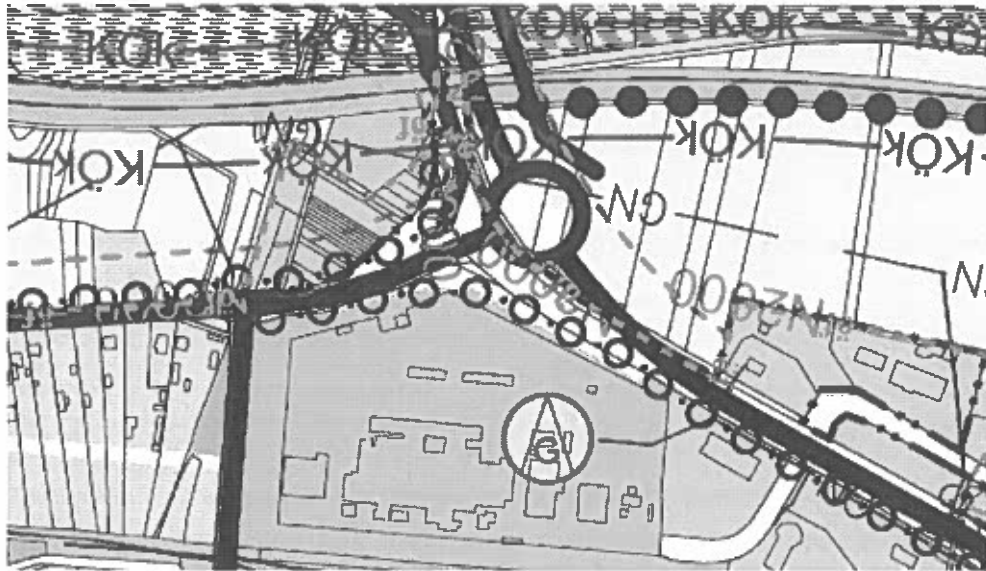


tervezett településszerkezeti terv részlet

A nyomvonal ezt követően a déli irányba fordul és a Bozsoki utcán halad végig egészen a 76-os nyomvonaláig, majd annak déli oldalán haladva éri el a közigazgatási határt. Az útsabályozás módosítására a kerékpárút területbiztosítása érdekében a 76-os mentén van szükség, ahol erdőterületek megszüntetésére fog sor kerülni.

### **Teskánd – Zalaegerszeg kerékpárút**

A kerékpárút nyomvonal a közigazgatási határtól az Újhegyi útig a Teskándi út északi oldalán halad. E területeket érintően szükséges a szabályozás módosításával az útszélesség növelése, mely beépítésre nem szánt területeket, általános mezőgazdasági és vízgazdálkodási területeket érint. A Körmenyi úti csatlakozásnál a nyomvonal két irányba folytatódik. Az egyik ág az északi irányba, Andrásida felé halad tovább, míg a másik a belváros felé a délkeleti irányba. E csomópontban is szükséges a közlekedési területek bővítése, mely kereskedelmi, szolgáltató, illetve ipari gazdasági terület-felhasználások rovására történik. A további részeken a szabályozás módosítása nem szükséges. A kerékpárutak érintett szakaszain a kerékpárút nyomvonalak jelölései is felülvizsgálatra kerültek a módosítás során.



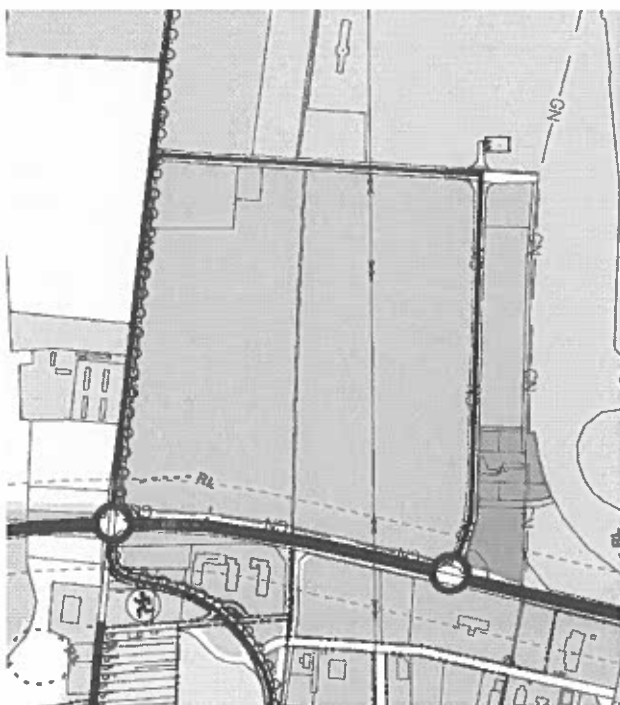
tervezett településszerkezeti terv részlet

## 5. Az Északi Ipari Park területén a Barényi Béla utca szabályozásának módosítása

A ZalaZONE Ipari Park Zrt. által benyújtott kérelem célja, hogy a megvalósuló Rheinmetall beruházáshoz, illetve a gyár működésének megkezdéséhez szükséges a Barényi Béla utca adott szakasza a társaság által megvásárolhatóvá váljon, a Rheinmetall Hungary Zrt. telephelye, illetve a hozzá szorosan kapcsolódó Off-road tesztpálya között lévő ipari gyűjtőút egy útszakaszának megszüntetésre kerüljön annak érdekében, hogy a létesítmény egy egységet alkothasson. Mindehhez szükséges, hogy a Barényi utca kelet-nyugati szakasza az érintett területen a településrendezési tervekben ne közlekedési területként szerepeljen.

Ennek kapcsán a terület úthálózati struktúrájának felülvizsgálata történt, melynek következtében a gyár déli oldalán tervezett és kivitelezés alatt lévő új nyomvonalú út közlekedési területként, közterületként történő beemelése szükséges a településrendezési tervbe.

A Barényi Béla utca közötti közlekedési területként szerepel a településrendezési tervekben, mely ipari gazdasági (Gip-m-8 jelű) és különleges kutatás fejlesztési területek (K-kf) között helyezkedik el.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

## Tervezett módosítás

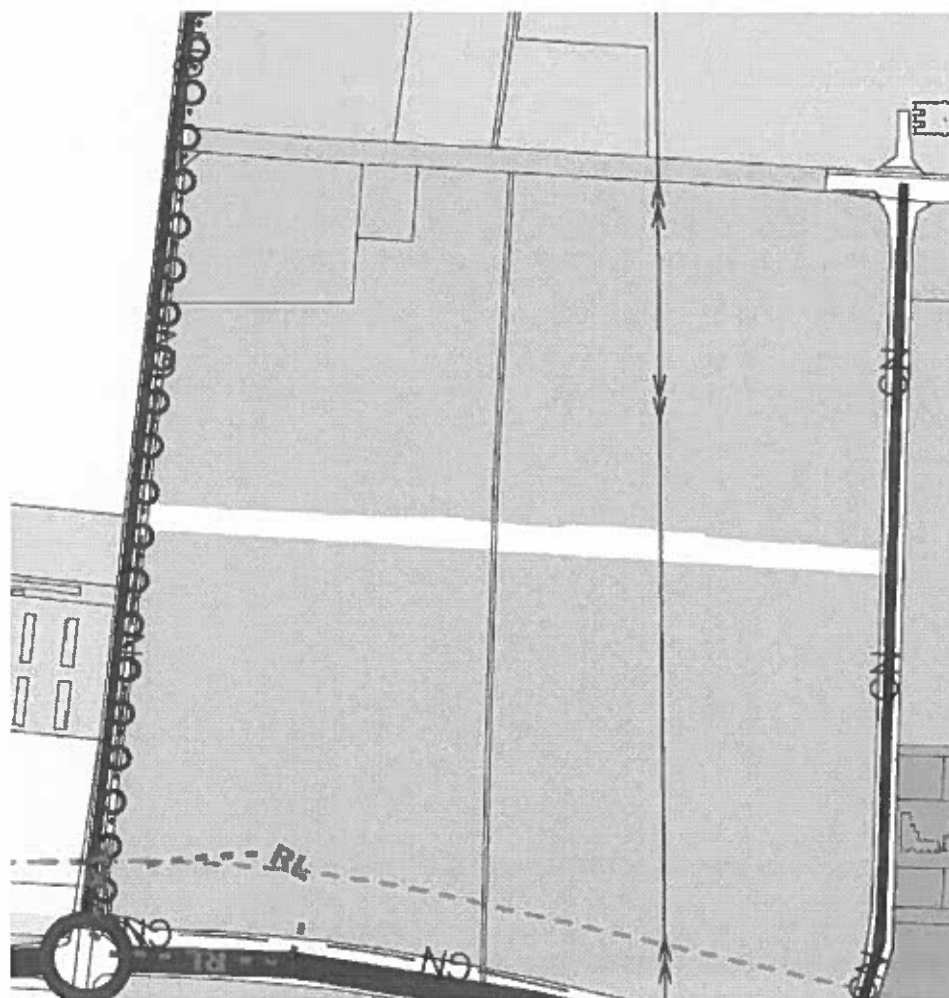
A tervezett módosítás során biztosítjuk az átjárhatóságot a harcokosi gyár és a tesztpálya területe között, melyhez a Barényi Béla utca egy szakaszának törlése szükséges a közlekedési és közműterület területfelhasználásból. A Barényi Béla utca kelet-nyugati irányú szakaszán e törlés következtében keletről és nyugatról egy-egy zsákutca szakasz jön létre.

Az érintett szakaszon működő vízvezető árok található, melynek működtetését az északi és déli területek összekapcsolása, az út területének megszüntetése mellett is biztosítani szükséges. Ennek megfelelően a szabályozási terven csapadékvíz elvezetés jelölése szükséges.

A Barényi Béla utca kiváltásaként a Rheinmetall Hungary Zrt. telephelyétől délre közlekedési terület kijelölése szükséges, mely út tervei elkészültek, kivitelezése folyamatban van. A szabályozási terven ezen útterülettől délre szintén csapadékvíz elvezetési nyomvonal jelölése szükséges a véleményezési dokumentáció vízrendezési alátámasztó munkarészában foglaltak szerint.

*Az egyeztető tárgyaláson az állami főépítész kérte a Barényi Béla utca szabályozás módosításának alátámasztó munkarészában a vízellátás tervlapján található, két zsákutca között javasolt szabályozási vonal törlését. Javasolta továbbá a két irányból zsákutca átsorolását beépítésre szánt övezetbe, amennyiben közlekedési vagy egyéb okból nem indokolt a megtartása. Az új átkötő út szabályozási szélességét kéri feltüntetni.*

*Az alátámasztó munkarészben szereplő javasolt szabályozási vonalat töröltük, a jóváhagyandó szabályozási terven nem szerepel. A Barényi utca „zsákutca” jellegét javítottuk, a területet beépítésre szánt, ipari övezetbe soroltuk. Az új közlekedési területként szabályozott terület szélessége jelölésre került.*



tervezett településszerkezeti terv részlet



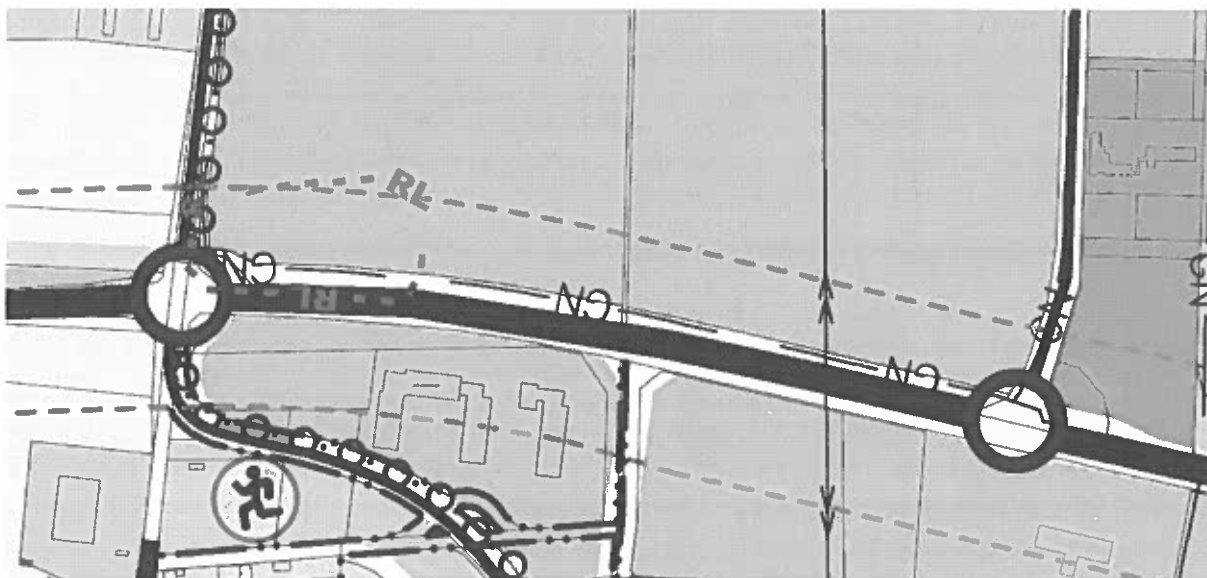
tervezett szabályozási terv részlet

## 6. A 76-os főút Északi Ipari Park menti szakaszának északi részén a szabályozás módosítása

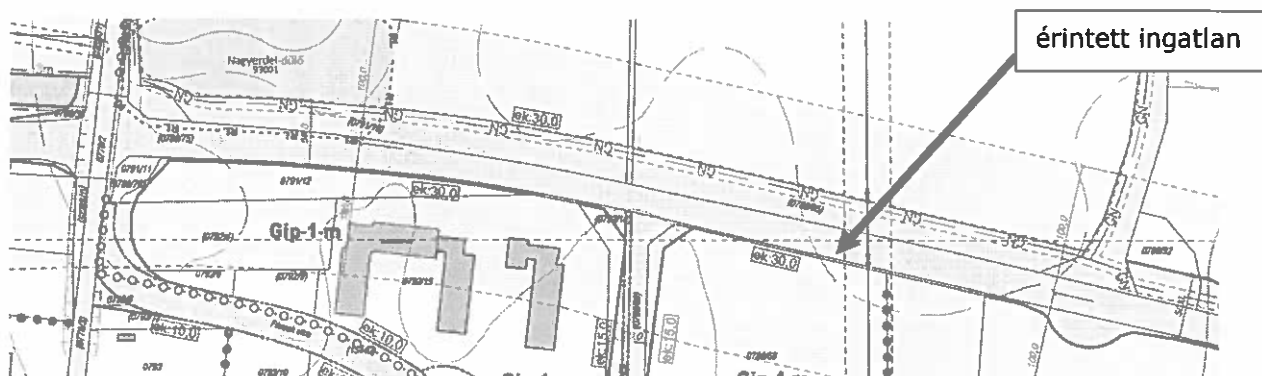
A ZalaZONE Ipari Park Zrt. által benyújtott kérelem alapján felülvizsgáltuk a 76-os főút jelenleg kivitelezés alatt lévő Kispáli bekötő út körforgalmú csomópontja, illetve a tőle keletre lévő szintén körforgalmú csomópont közötti szakasz szabályozását annak érdekében, hogy az érintett közlekedési terület rész (a hatályos szabályozási tervnek megfelelően út számára leválasztott 0788/85, 0791/17, 0790/9 hrsz.-ú területek) a gazdasági területekhez sorolhatóvá váljon.

A célterület környezetében a hatályos településszerkezeti terv a főút szélességét 50m-ben határozza meg. Az út és vízelvezető létesítményei a közlekedési területsáv déli részére igazodtak, az északi telekhatár környezetében közmű infrastruktúra üzemel. A közúti közlekedési területek már rendelkeznek önálló telekkel, kis mértékű szabályozás kizárólag a dél-nyugati területeken van még érvényben. A közúti és közmű infrastruktúra a korábbi szabályozáshoz megfelelőképpen igazodott, így a kialakult állapot jelenleg egységes és összehangolt műszaki adottságokat tükröz.

A településrendezési tervek alapján a területen: nagy-középnymású gázvezeték halad keresztül, közút 100 méteres védőterületébe tartozik, 30 méteres előkert került meghatározásra a főút irányából, valamint régészeti lelőhely érinti.



hatályos településszerkezeti terv részlet



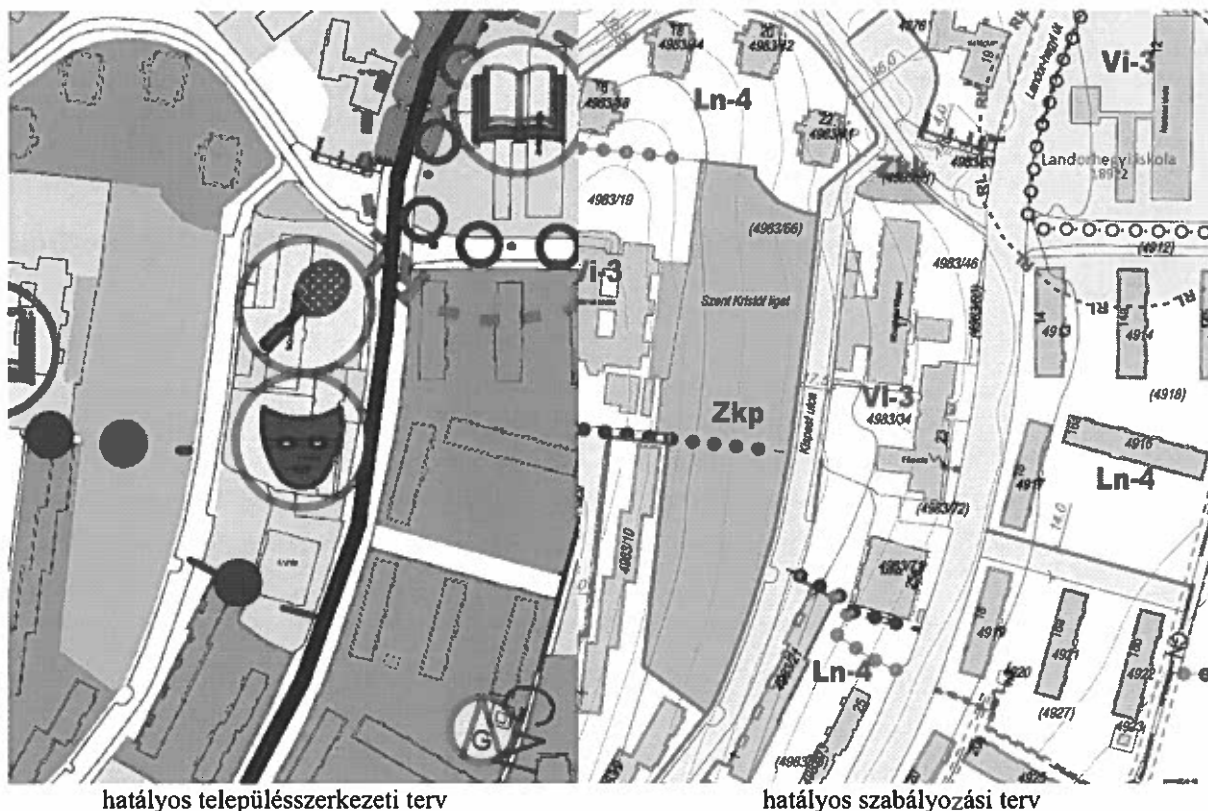
hatályos szabályozási terv részlet

A Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály - figyelembe véve a közútkezelő Magyar Közút NZrt. véleményét – a 76-os főút Északi Ipari Park menti szakaszának északi részén a szabályozás módosítását nem támogatja. Ezen módosítási pont az állami főépítész részéről is észrevétel volt, mivel a módosítás indoka nem derül ki az alátámasztó munkarészből, a közművek magánterületre kerülnének, a 76-os főút hosszú távú bővítését ellehetetlenítené.

Az államigazgatási szervek véleményét figyelembe véve a záró dokumentációban a 76-os számú főközlekedési út szabályozásának módosítása nem szerepel, **nem terjesztjük közgyűlési jóváhagyásra.**

## 7. A Landerhegyi út mentén elhelyezkedő Cutler Fitness bővítésének lehetővé tétele érdekében a szabályozás módosítása

Zalaegerszeg 4983/71 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a településrendezési tervek módosítására irányuló kérelmet nyújtott be a telekre vonatkozó épületmagassági és homlokzatmagassági értékek megváltoztatására vonatkozóan annak érdekében, hogy a legfelső szint jelenleg teraszként működő részének beépítése megvalósulhasson. Az érintett ingatlant a hatályos településrendezési tervek szerint intézményi vegyes területfelhasználású területbe tartozik, melyet a szabályozási terv a Vi-3 jelű övezetbe sorol. Az épület jelenleg is meghaladja az övezetre meghatározott beépítési magasságra vonatkozó előírásokat, a tervezett bővítéssel pedig tovább növekszik annak mértéke.



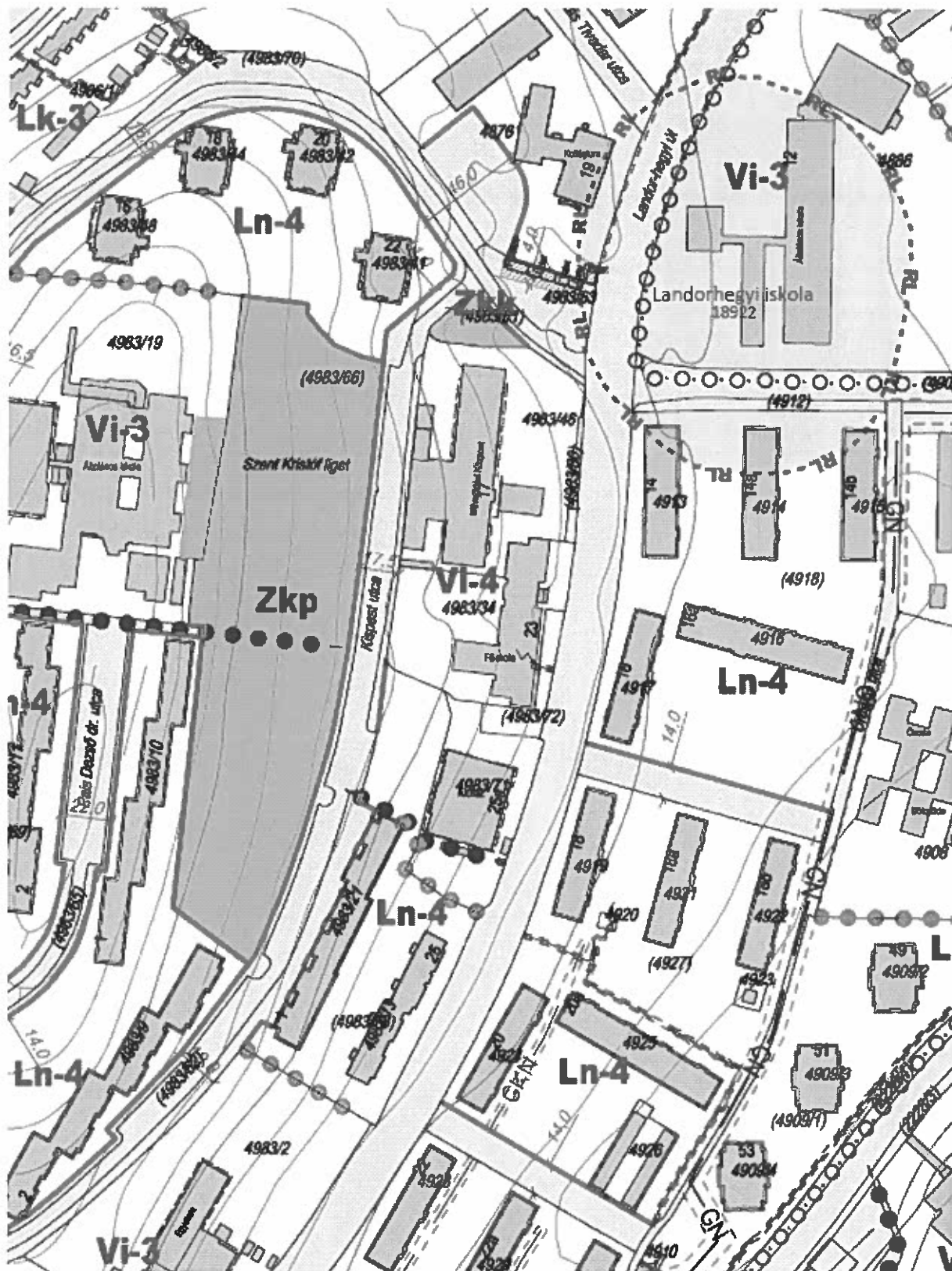
hatályos településszerkezeti terv

hatályos szabályozási terv

A tervezett módosítás során az övezet területét Vi-3 jelű övezetből a Vi-4 jelű övezetbe soroljuk, mellyel a következő változások történnek a területre vonatkozó normatív előírásokban:

	Vi-3	Vi-4	változás
Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	40 m, 3000 m <sup>2</sup>	40 m, 3000 m <sup>2</sup>	nincs változás
Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	kialakult	kialakult	nincs változás
Beépítési mód	szabadon álló	szabadon álló	nincs változás
Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	40 %	50 %	<b>10%-al növekszik</b>
Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Homlokzatmagasság: 14,0 m Épületmagasság: 12,5 m	Homlokzatmagasság: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m	<b>Homlokzatmagasság: 3,5 méterrel növekszik Épületmagasság: 3,5 méterrel növekszik</b>
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	a be nem épített terület 50 %-a	a be nem épített terület 50 %-a	nincs változás
Oldalkert mértéke	6,25 m	6,0 m	<b>0,25 méterrel csökken</b>

A változtatás az övezetben elhelyezkedő többi ingatlant - Városi Művelődési Központ, Pécsi Tudományegyetem Egészségtudományi Kar épülete - is érint. A magasságon kívül a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke is növekszik 10%-al, melyet tekintve elmondható, hogy az érintett telek beépítettsége jelenleg is meghaladja az övezetben meghatározott mértéket, mivel a 4983/71 hrsz-ú telek ingatlan-nyilvántartás szerinti feltüntetett beépítettsége 50%.



tervezett szabályozási terv részlet

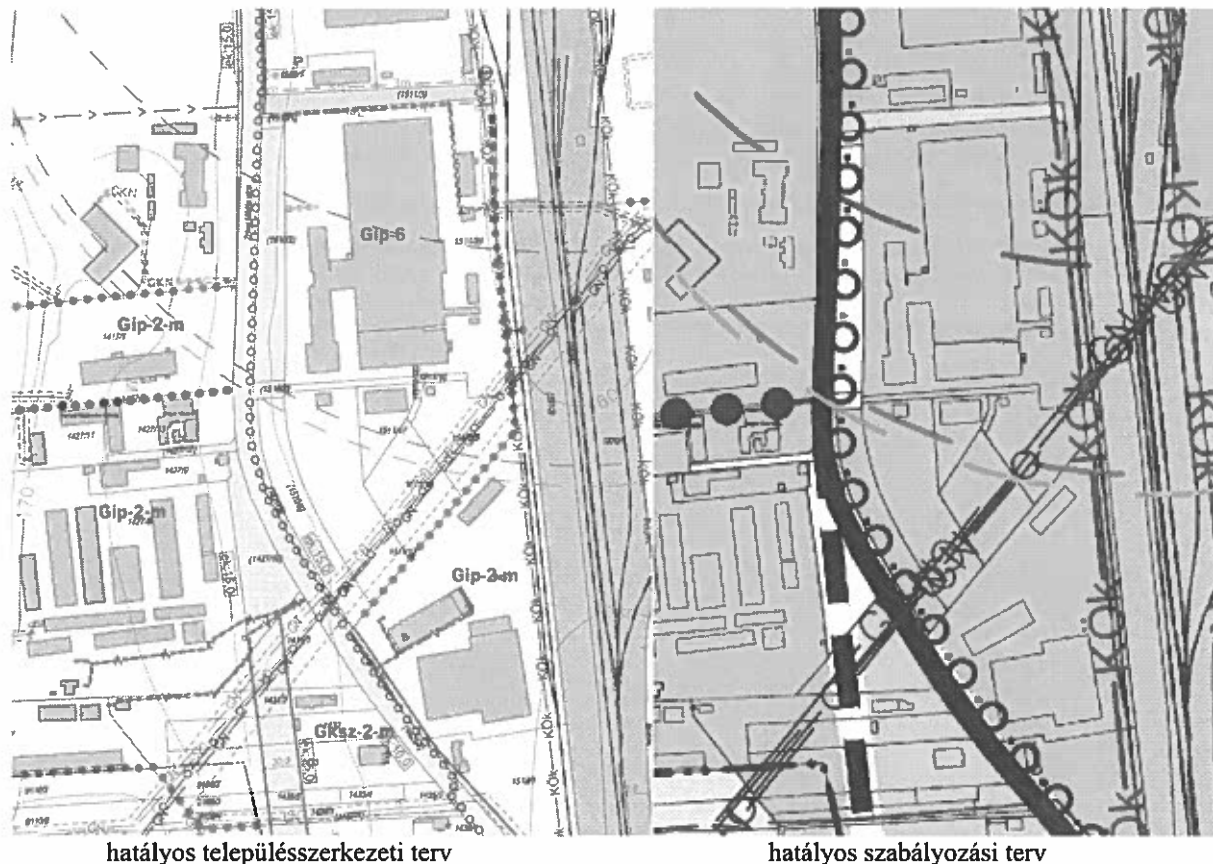
## 8. A Flex belső („A”) telephelyén a bővítés lehetővé tétele érdekében a szabályozás módosítása

A Flex International Kft. tervezett fejlesztéséhez kapcsolódóan kérelmezte a város településrendezési terveinek módosítását a belső, „A” telephelyét illetően.

A területtől délre található beépítetlen terület található, melyeken nagynyomású gázvezeték halad keresztül, korlátozva a terület beépítésének lehetőségeit.

A telephely mellett elhelyezkedő 1510/2 hrsz.-ú ingatlan közúti közlekedési és közműterületbe sorolt, mely területen a Flextronics parkolói helyezkednek el. Ugyanúgy a Flextronics parkolói helyezkednek el a 1510/6 hrsz.-ú telekre, mely közterület, azonban a gazdasági területekhez tartozik a településrendezési tervek szerint.

Az érintett terület a hatályos településrendezési tervek szerint a Gip-6 jelű ipari gazdasági övezetbe sorolt. A településrendezési tervekről leolvasható, hogy a területet érintik az iparbiztonsági védelmi övezetek, illetve a vasút védőtávolsága is. Az övezetre 15 méteres előkert került meghatározásra.



A Flextronics belső telephelyén tervezett bővítésre, fejlesztésre az ingatlan adottságai miatt a telek területén belül nincsen lehetőség. A további fejlesztési lehetőségek biztosítása érdekében tanulmányterv készült, mely a szabályozás módosításával, illetve a Flextronics területének bővítésével kívánja biztosítani a telephely fejlesztését.

A fejlesztéssel kapcsolatban alapvető problémát jelent, hogy a telephely területén a kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke jelenleg sem felel meg az övezeti előírásoknak, mivel az jelenleg 18,91% az ingatlanon. Nem biztosítható a megfelelés az országos szabályozásnak sem, hiszen az OTÉK alapján az ipari gazdasági övezetben 25% a meghatározható minimális zöldfelület.

A telephely bővítésére a délkeleti irányba történhet a 1511/15 és a 1511/18 hrsz.-ú ingatlanok igénybevételével.

A tervezett fejlesztés megvalósításához a vállalkozás az övezetre meghatározott kialakítandó legkisebb zöldfelület mértékének csökkentését kéri.

### **Tervezett módosítás**

A tervezett módosítás során az érintett területre új övezet meghatározása javasolt. Az új övezet a Gip-5 jelű lesz, mely a hatályos szabályzatban szerepel, azonban a szabályozási terv alapján jelenleg egy terület sem sorolt ezen övezetbe.

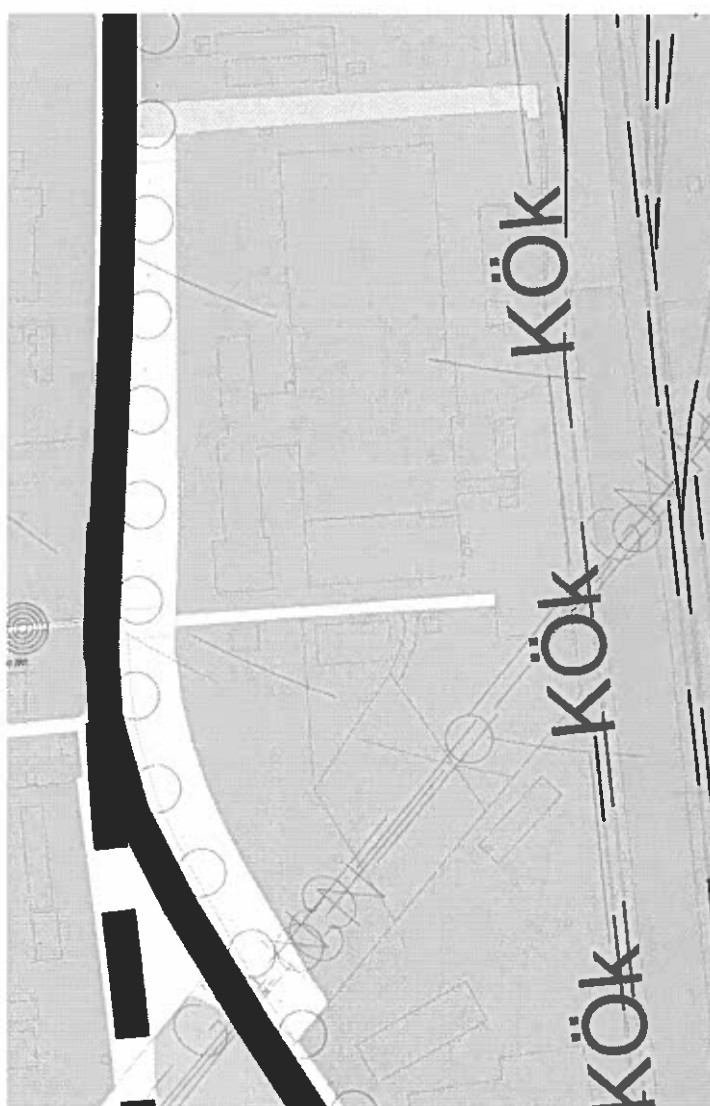
Az övezet előírásainak módosítása javasolt úgy, hogy a zöldfelület mértékén kívül az előírások a Gip-6 jelű övezettel legyenek megegyezők, míg a zöldfelület mértéke a jelenleg meghatározott 25%-ról 20%-ra

csökkentendő. A zöldfelület mértékének csökkentéséhez - az OTÉK-nál megengedőbb szabályozás létrehozásához - az Állami Főépítész felmentését kértük.

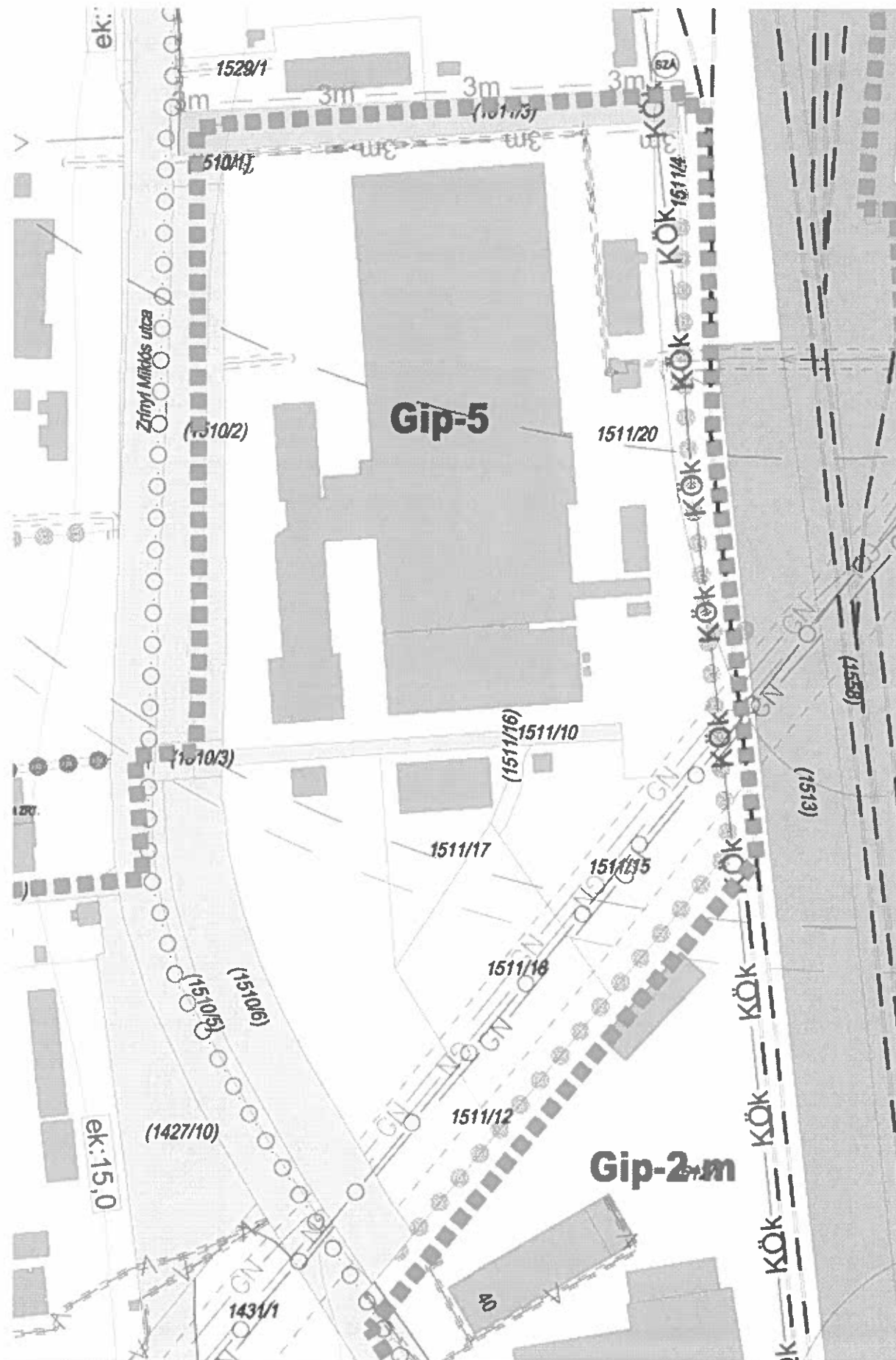
Az övezet tervezett normatív szabályozása:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert megengedett legkisebb mértéke	Hátsókert megengedett legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
<b>Gip-5</b>	40 m. 3000 m <sup>2</sup>	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m	OTÉK szerint	5 m	20 %

A módosítás során a 1510/6 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú közterületet ipari gazdaságból közúti közlekedési területfelhasználásba javasolt sorolni a terület valós hasznosításának, tulajdonviszonyának és közterületi jellegének megfelelően.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

## 9. A város déli elkerülő útjának és Besenyő városrészt elkerülő út szabályozása, valamint a Flex külső telephely ("B") szabályozásának módosítása

Elkészült „Zalaegerszegi közúthálózat és kapcsolódó tereinek fejlesztése” című, „Déli átkötő út fejlesztése” projekt engedélyezési és kiviteli tervdokumentációja, mely alapján szükséges a létesítmény településrendezési tervbe való integrálása.

A településrendezési tervek módosítási programja jelen pont esetében a város déli elkerülőjének településrendezési tervekbe emelésén túl a Flextronics International Kft. külső telephelyén a szabályozás felülvizsgálata a társaság által benyújtott kérelem alapján.

A város déli elkerülő útja a hatályos településrendezési tervekben tervezett országos mellékútként és tervezett helyi gyűjtőútként szerepel. E két nyomvonal közül az országos mellékút célja, hogy a Posta utat tehermentesítse és a forgalmat elvezesse a lakóterületek közül. A hatályos tervben szereplő nyomvonal problémája, hogy a forgalmat ugyanúgy lakóterületek között vezeti el. A Flextronics ipari gazdasági területétől északra eső, Hegyi út menti első lakóterületi tömb esetében a kiszabályozott 30 méter szélességű közlekedési terület telekkönyvileg kialakult és a legtöbb ingatlan esetében meglévő beépítés van jelen. Az ettől északra elhelyezkedő tömb belseje kereskedelmi, szolgáltató övezetbe tartozik, melynek feltárása a tervezett mellékútról történne a hatályos tervek szerint.

Az elkerülő úthálózat része az Aranyos lap irányába tartó helyi gyűjtőút. Ez az út a hatályos tervekben kertvárosias és falusias lakóterületeken halad keresztül, illetve erdőterületek is szegélyezik. Ezek a lakóterületek egykori zártkerti városrészek.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv

### **Tervezett módosítás**

Az út beillesztése jelentősen módosítja az érintett terület hatályos településszerkezeti tervben szereplő úthálózatát, melynek következtében felül kell vizsgálni az út környezetében az egyes területegységek területfelhasználását. Mindez elsősorban a tervezett és megszűnő országos mellékút mentén fog jelentősebb területfelhasználás változást jelenteni.

A településrendezési terveken a következő változások tervezettek:

- A településszerkezeti terven szereplő úthierarchia és csomópontok a tervezett útnak megfelelően módosításra kerülnek.
- Az érintett terület északi részén elhelyezkedő ipari gazdasági területek feltárására két útcsatlakozás kerül kiszabályozásra, mely a tervezett mellékúthoz kapcsolódik.
- Ezen ipari területtől délre, a tervezett elkerülő úttól nyugatra lévő területen a hatályos településrendezési tervek kertés mezőgazdasági területet jelölnek. E területek a kertés mezőgazdasági területekre jellemző gazdasági épületekkel és az ott megengedett lakóépületekkel történő beépítése nem kívánatos, így annak átsorolása tervezett a jelenlegi használatnak megfelelően az általános mezőgazdasági területek közé. A tervezett út egy kis területet leszakít a kijelölt kereskedelmi szolgáltató területből, e területeket is javasolt általános mezőgazdasági területbe sorolni, mivel az önálló beépítésre nem lesz alkalmas az út kialakítását követően.
- A tervezett országos mellékút, a Posta utca és a Hegyi utca által határolt északi tömb területe esetében a hatályos tervben szereplő, tömbbelső feltáró út törlésre kerül. A feltáró út helyén a környezethez illeszkedve kereskedelmi szolgáltató terület kerül kijelölésre,

míg a Hegyi útról nyíló lakóterületek közötti területen zöldterület, illetve a kereskedelmi, szolgáltató területek feltáró útsatlakozása fog kialakításra kerülni. A kereskedelmi, szolgáltató területeknek egy másik feltáró út kerül biztosításra, mely a Posta úthoz csatlakozó, jelenleg is meglévő kapcsolat. A tömbbelső további feltárására a jövőbeni fejlesztési igényeknek megfelelően lehetőség lesz út kialakítására. Annak érdekében, hogy megfelelő telekalakulatok jöjjenek létre, a területre telekcsoport újraosztási kötelezettség kerül jelölésre a szabályozásban. E területen a Posta út felőli kertvárosias lakóterületekről az építési hely törlésre kerül.

- A tervezett országos mellékút, a Posta utca és a Hegyi utca által határolt déli tömb esetében a tervezett településrendezési eszközök kialakítása során a meglévő beépítéseket figyelembe kell venni, illetve úgy kell meghatározni a szabályozást, hogy a lakóterületek a tervezett út forgalmától elkülönüljenek. Ennek érdekében a lakóterületi fejlesztési terület az érintett terület egy részéről törlésre kerül, helyén védelmi erdőterület kerül kijelölésre. A tervezett mellékút és a Hegyi út csomópontjának környezetében zöldterület kerül kialakításra. Zöldterület kerül kialakításra továbbá a korábban 30 méter szélességben kialakult és ahhoz igazodó beépítéssel rendelkező út nyugati oldalán, ahol jelenleg is szélesebb zöldsáv található. A telkek megközelítése e területen keresztül biztosított.
- A Flextronics külső telephelye mentén elhelyezkedő tervezett csomópontjából kerül biztosításra az iparterület feltárása. A csomópont Posta utca és a Fagyal utca menti részén zöldterület kijelölése tervezett városkapu kialakítása érdekében, illetve a lakóterületek védelmének biztosítása okán. A Posta út mentén meglévő szervizút számára és a jövőbeni bővítési lehetőségek biztosítása érdekében közlekedési terület fenntartása tervezett.
- A törlésre kerülő közlekedési területek helyén a tervezett mellékúttól nyugatra a kertvárosias lakóterületek törlése tervezett, helyén kertés mezőgazdasági területek kijelölése szükséges a környező területfelhasználásoknak megfelelően. További esetekben is javasolt a megszűnő út mentén a területfelhasználások módosítása, mely során telekhatárhoz igazítás történik. E területen elhelyezkedő falusias lakóövezet kiterjedésének csökkentésére kerül sor, mely során a meglévő beépítéssel rendelkező ingatlan marad a továbbiakban a lakóövezet területén.

*A Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály véleményében kérte ezen módosítási ponttal érintett szelvényeken a régészeti lelőhelyek örökségvédelmi nyilvántartás szerinti javítását, kiegészítését. A javítás, kiegészítés a záródokumentációban, illetve a jóváhagyásra kerülő szelvényeken megtörtént.*



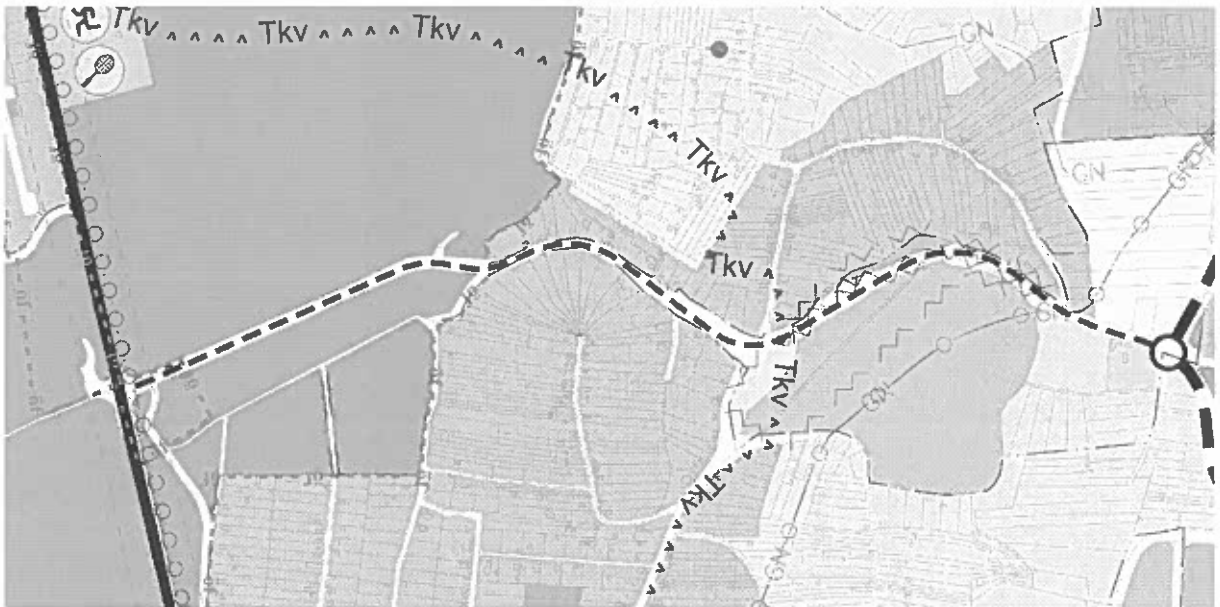
hatályos településszerkezeti terv

tervezett szabályozási terv

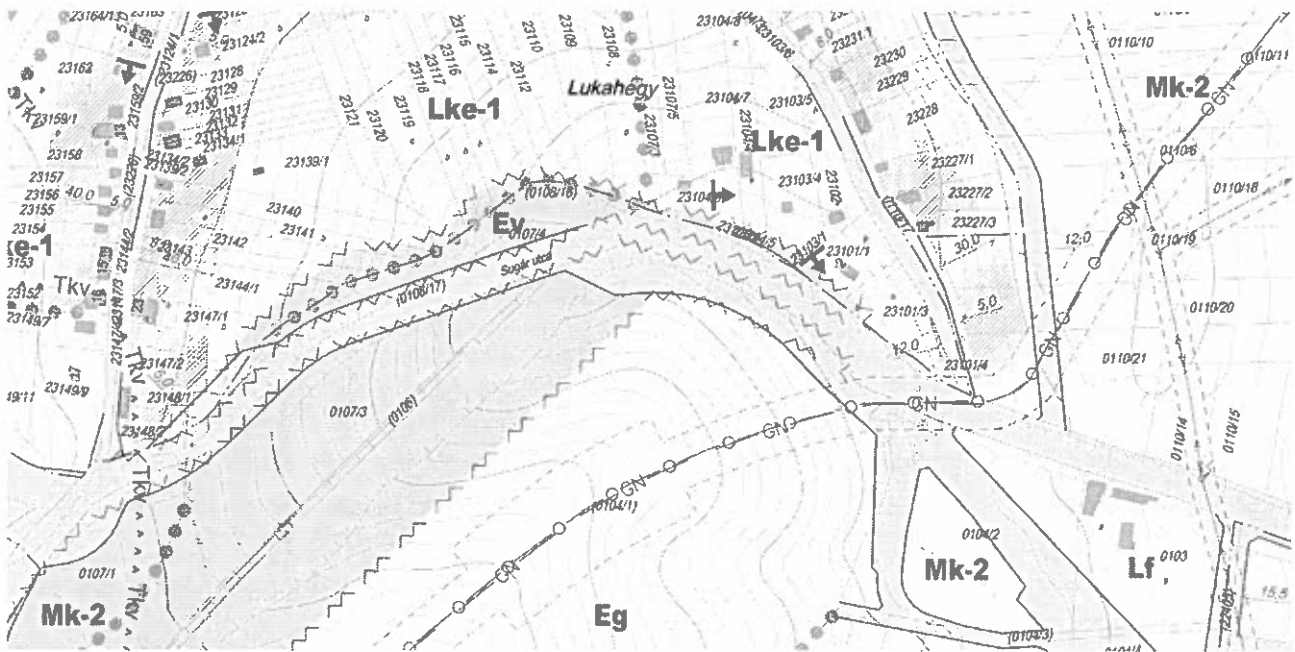
A Hegyi út és a tervezett mellékút csomópontjától az Alsóerdei úti kikötés környezetéig tart a nyomvonal jelentős változásokon nem megy keresztül a hatályos településrendezési tervekben szereplőhöz képest. A településrendezési tervek módosítása során az út területigényének megfelelően változik a közlekedési területek határa.



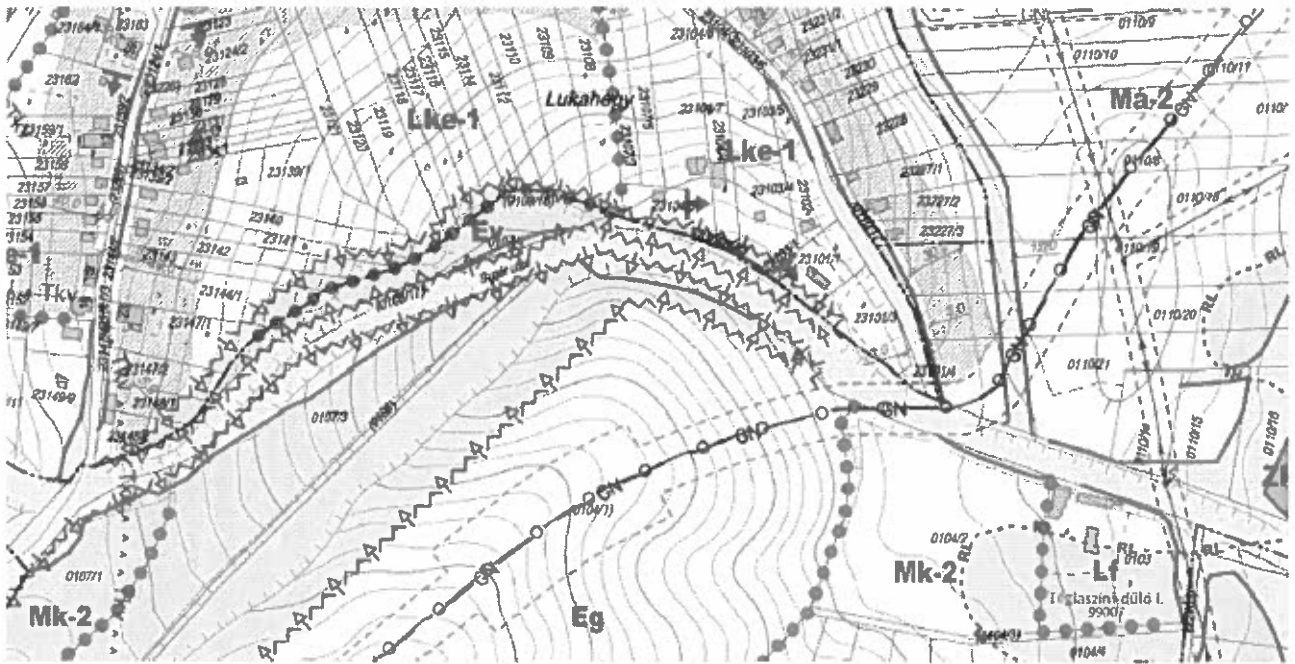
hatályos településszerkezeti terv részlet



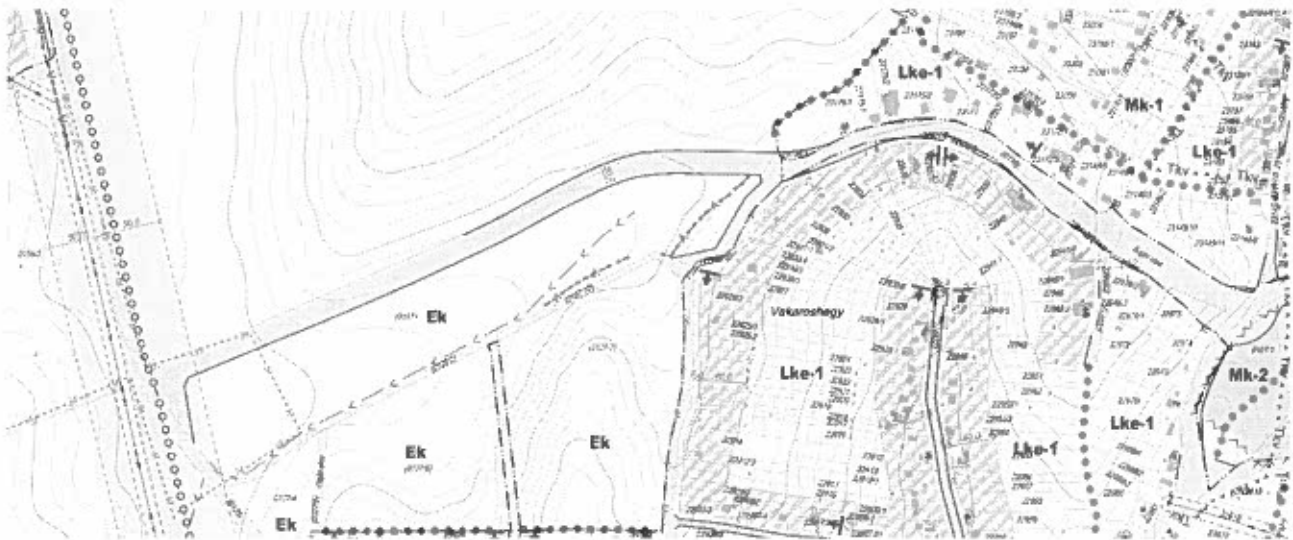
tervezett településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv



tervezett szabályozási terv



hatályos szabályozási terv



tervezett szabályozási terv

## 10. A MOL Nyrt. Zalai finomítójának telephelyén az ipari gazdasági övezet belső feltárási úthálózatának törlése

A MOL Nyrt. zalaegerszegi telephelyének kérelme az 1871/16 hrsz-ú telken található, településrendezési tervekben szereplő úthálózat törlésére irányul.

Korábban a MOL Nyrt. kezdeményezésére jött létre a tervekben található útszabályozás annak érdekében, hogy a telephelyet több vállalkozás számára önálló hrsz.-ú telkekkel tudják átalakítani. A jelenlegi szabályozás kialakításakor Zalaegerszeg város területén a beépítésre szánt területeken közlekedési területek kialakítására a szabályozási tervben rögzítettek szerint volt lehetőség. Időközben a szabályozás megváltozott, a ZÉSZ telekalakítás általános szabályairól szóló 4.§ (8) bekezdése gazdasági területeken út kialakítását a szabályozási tervtől eltérően is lehetővé tette.

A telephelyen a közlekedési területek között történő szabályozása bármilyen engedélyhez kötött építés esetén szükségessé teszi az útterületek leválasztását, azok között történő lejegyzését. A MOL Nyrt. korábbi telekosztási szándékát megváltoztatta, a tervezett úthálózatot nem kívánja kialakítani és azok között történő lejegyzése sem az önkormányzat, sem a gazdasági társaság számára nem indokolt. A közlekedési területek, utak törlésével lehetőség nyílik a területen engedélyhez kötött építések megvalósítására anélkül, hogy az engedélyezési eljárás feltételeként szereplő rendezett telek az utak területének leválasztása nélkül kialakuljon.

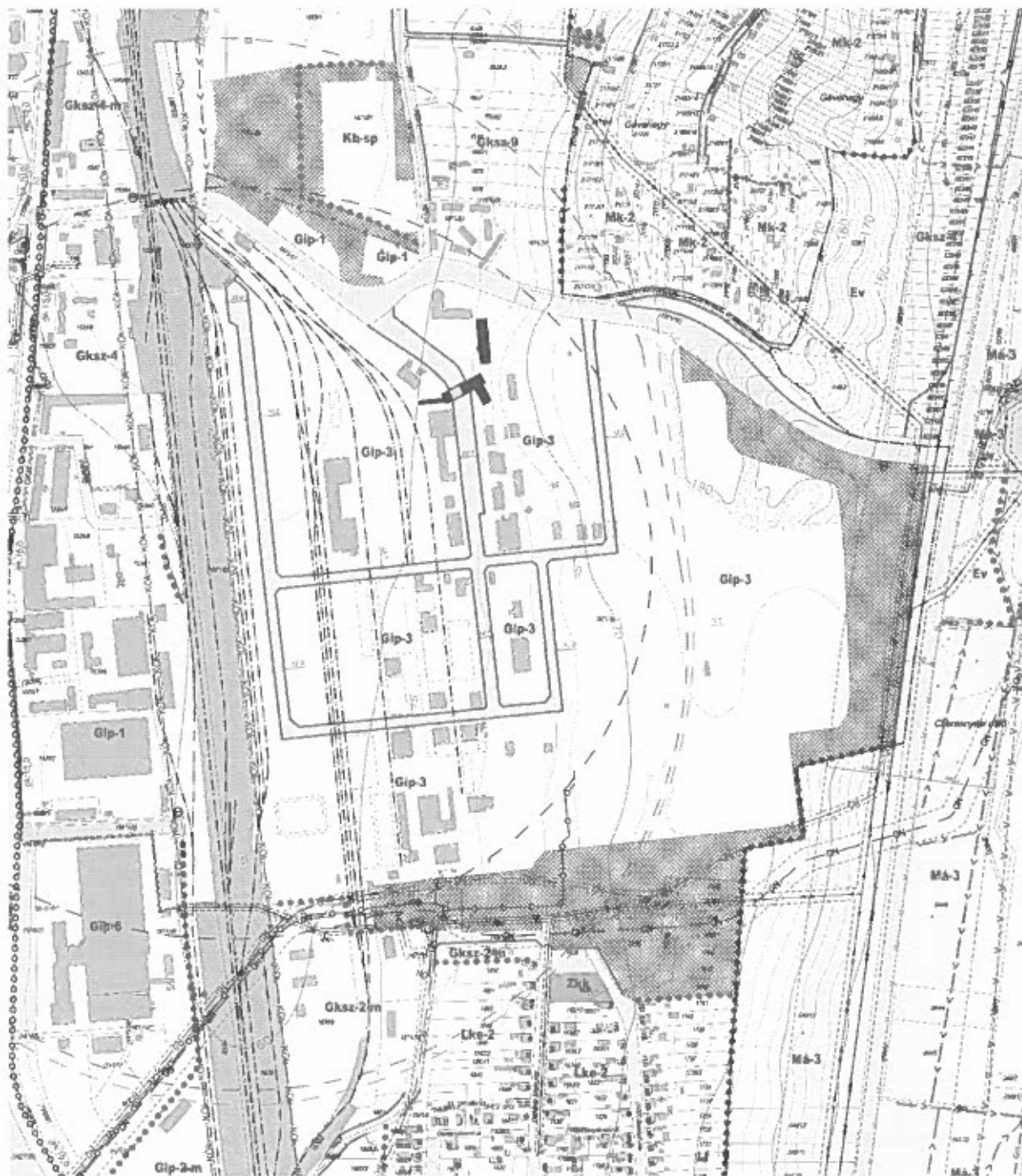


hatályos településszerkezeti terv részlet

A területet a hatályos szabályozási terv a Gip-3 jelű ipari gazdasági övezetbe sorolja, mely övezetben a környezetre jelentős hatást gyakorló, különlegesen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. A területet a külső, középső és belső iparbiztonsági védőövezet is érinti. Az övezet területén a déli és keleti oldalról telken belüli kötelező fásítás került kijelölésre.



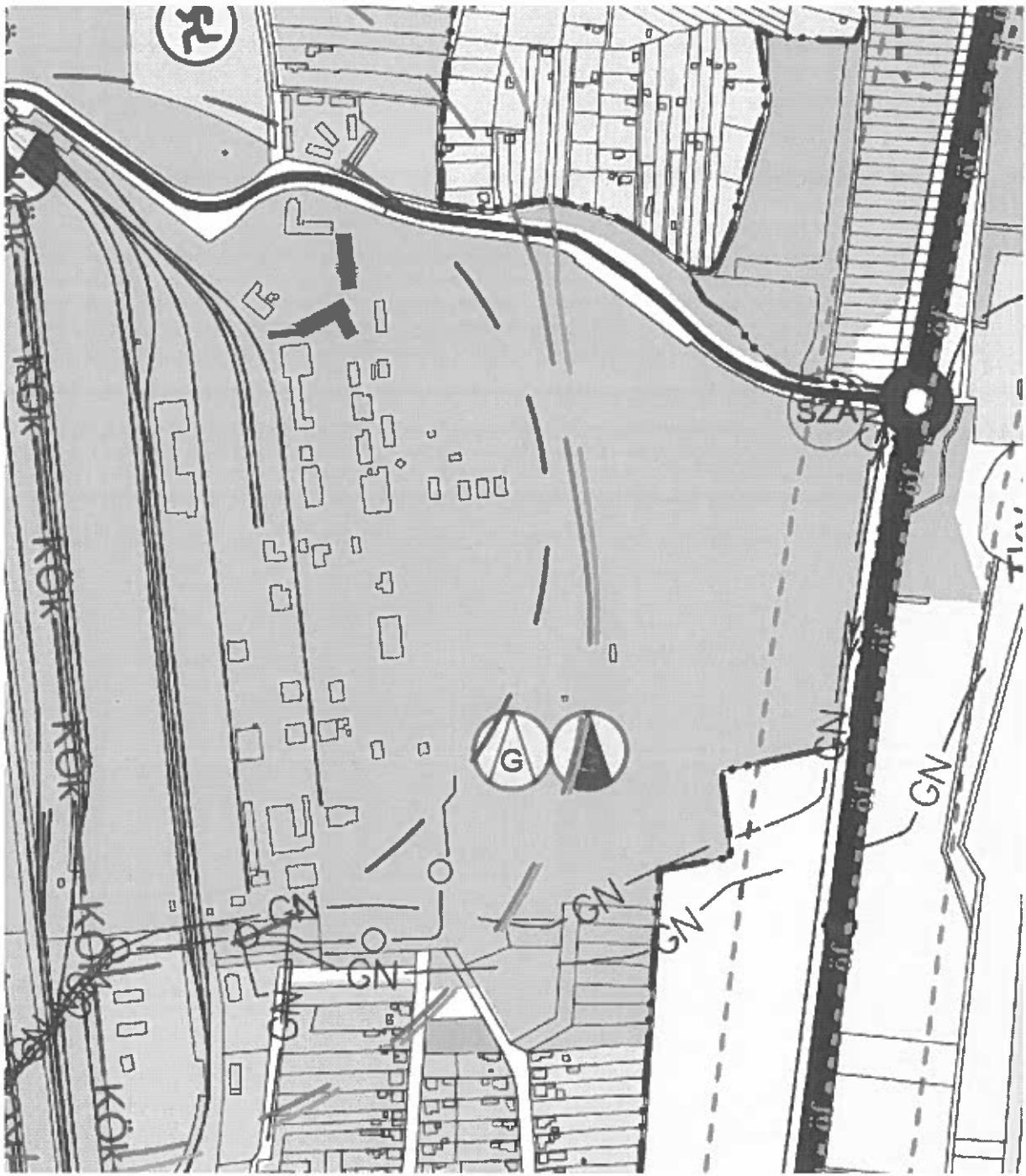
a terület műholdfelvételen a hatályos szabályozásban szereplő úthálózattal



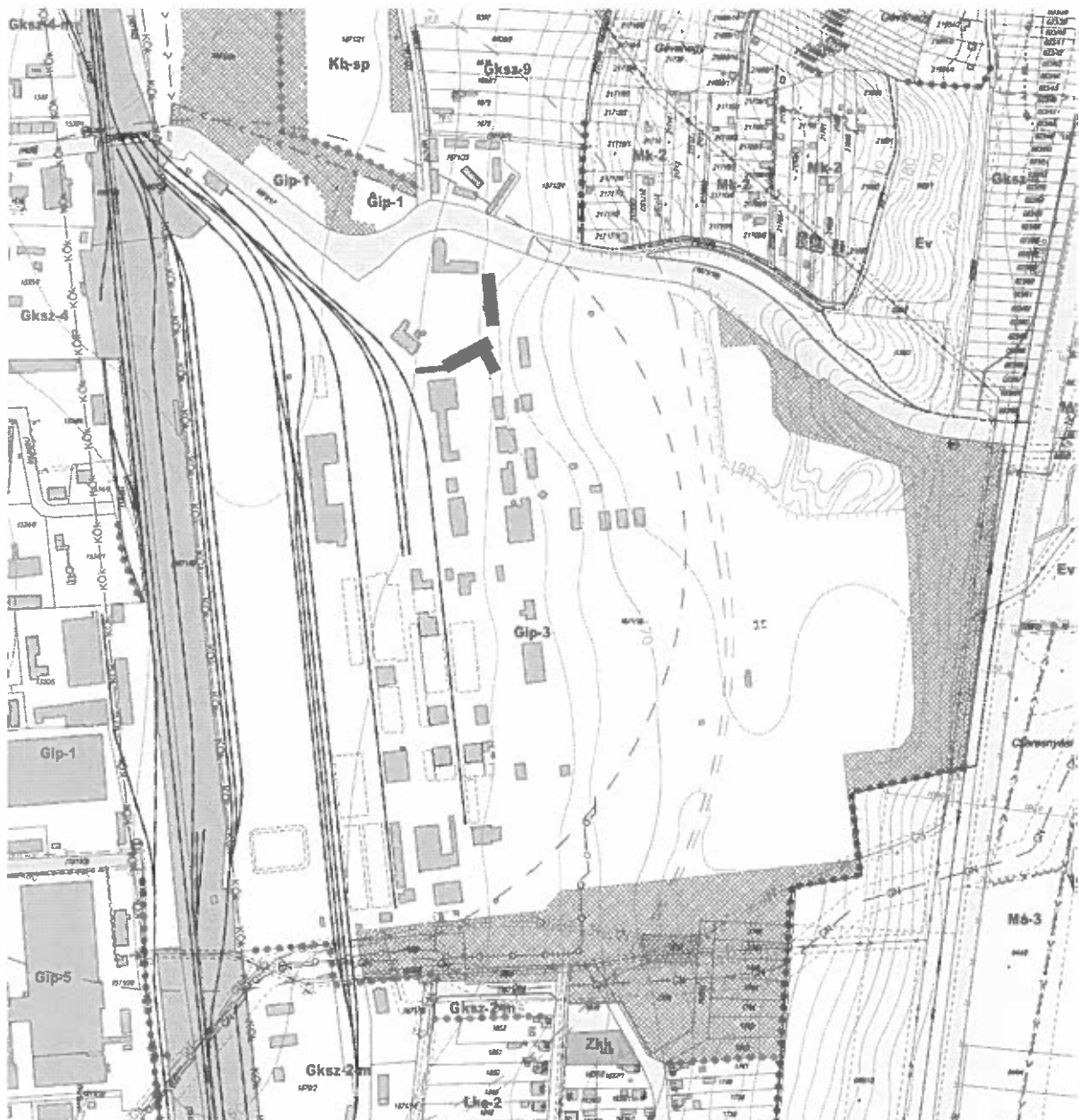
hatályos településszerkezeti terv részlet

### **Tervezett módosítás**

A tervezett módosítás során javasolt a telephely területén kiszabályozásra került belső úthálózat törlése.



tervezett település szerkezeti terv



### 11. Az Eötvös és az Ady utcák sarkától délnyugatra elhelyezkedő településközpont vegyes övezet bővítése

Az Eötvös, Mártírok, Kisfaludy és Ady utca által határolt tömb északi részén található 3195 hrsz-ú ingatlan szabályozás módosítását kérte a tulajdonosa. A módosítás a telek hátsókert szabályozásának módosítására, pontosítására vonatkozik, lehetővé téve a területen a hátsókert beépítését.

A terület fejlesztésének előkészítéseként a szabályozás korábban két ízben módosításra került. Az első módosítás során a tömb északi részén lévő telkeket Vt-6 jelű övezetbe kerültek és az Ady utcával párhuzamos 3194 hrsz-ú telek déli részét a szabályozás közlekedési területbe sorolta. E módosítással egyidejűleg a Vt-6 jelű övezet normatív szabályozásában rögzítésre került, hogy „a 3193 hrsz-ú telek esetében a hátsókert legkisebb mélysége 0 méter”.

A területen két beruházás megvalósításához létrejött a telekalakítás, létrehozva a 3188/2 és a 3193/2 hrsz.-ú építési telkeket, melyeken a tervezett beruházások jogerős építési engedélyt kaptak. Időközben a 3188/2 hrsz.-ú telken a kivitelezés megkezdődött.

Ez év során a társaság megvásárolta a déli szomszédos 3195 hrsz.-ú, helyi védett épületet tartalmazó telket, mely területtel kiegészítve növelni kívánja az ott megvalósuló beruházást.

A szabályozási terv e változtatási igényt figyelembe véve módosításra került 2021.12.21-i hatályba lépéssel és a változtatás az Ady u. 17. számú 3195 hrsz.-ú területet az Eötvös utcai telekkel egy övezetbe sorolta.

E változtatást megelőzően a szabályozás lehetővé tette a 3193 hrsz.-ú területen a nyugati telekhatár mentén történő beépítést úgy, hogy a hátsókert mértékét 0 m-ben határozta meg. A telekösszevonást lehetővé tevő módosítás során a hátsókert beépíthetőségére vonatkozó megengedő szabály a telkek összevonását megelőző Ady utca 17. számú, 3195 hrsz.-ú telek hátsókertjére nem került módosításra. A hátsókert beépíthetőségére vonatkozó rendelkezés az építési szabályzatban továbbra is a 3193 hrsz.-ú telekre vonatkozik, mely hrsz. a telekhatár rendezések során megszűnt, az építési telek új hrsz. 3195.

A beruházás során a tervezett épületegyüttest össze kívánják építeni a 17. házszámú helyi védelem alatt álló épülettel, annak hátsókert irányú bővítésével és így a hátsókeretet (a telek nyugati telekhatára mentén lévő területet) a kétszintes teremgarázs és a lakóépület déli irányú bővítésével be kívánják építeni. Az önkormányzat támogatja a tervezett beruházás létrejöttét, melynek során rendezetté, befejezetté válik a tömb északi vége, a város egyik magántulajdonban lévő helyi védett épülete funkciót kap és megújul, valamint a tervezett épületben az épület funkciójához előírt mennyiséget meghaladó számban, a városközpont máshol megjelenő igényeit is kielégítő gépkocsiparkoló (teremgarázs) kerül elhelyezésre.

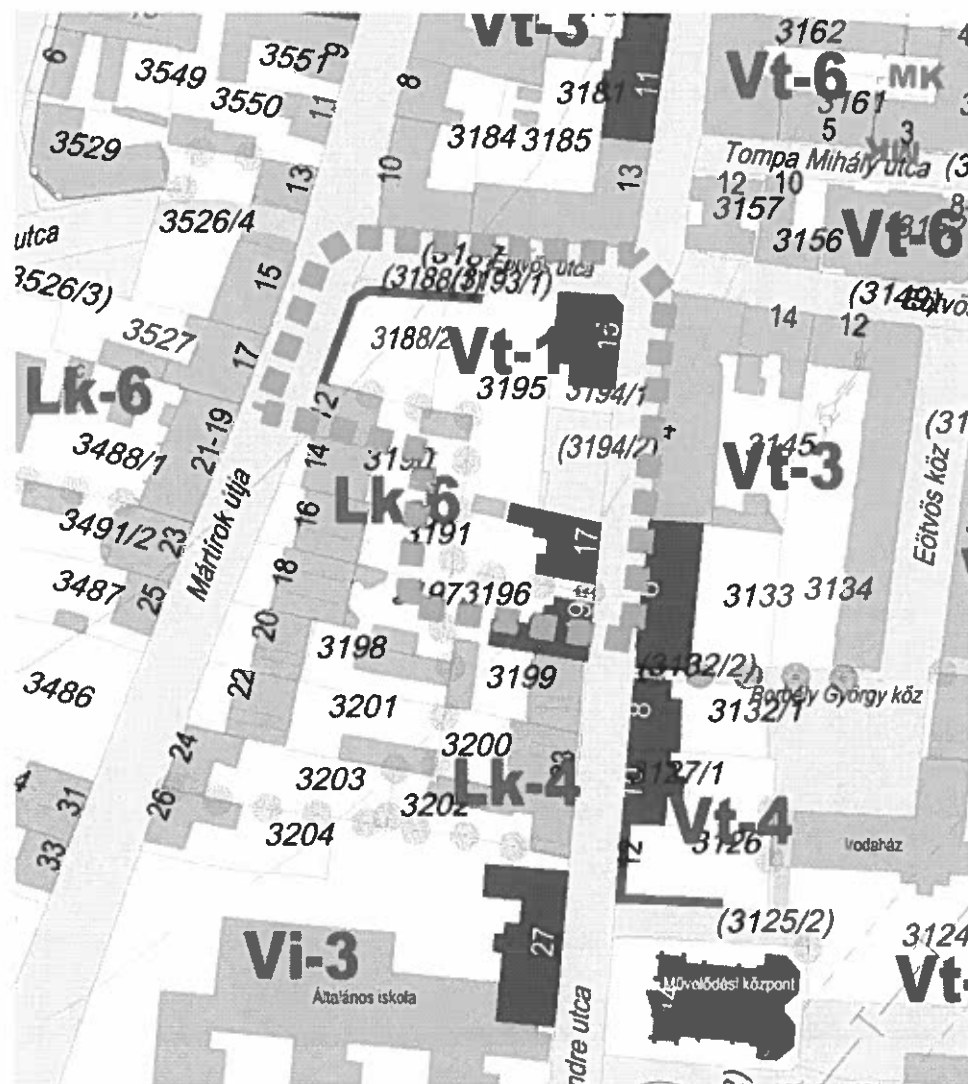


## Tervezett módosítás

Az építési szabályzat tervezett módosítása során a területre új övezet, a Vt-17 jelű településközponti övezet került meghatározása. Az övezet előírásai a hátsókert szabályozásának kivételével a Vt-6 jelű övezettel megegyező, a hátsókert 0 méterben kerül szabályozásra. Mindez az övezet területén csak a 3195 hrsz.-ú telek esetében releváns, mivel az övezetben elhelyezkedő további ingatlanok saroktelkek, nem rendelkeznek hátsókerttel.

Mindennek megfelelően az építési szabályzat 8. melléklete kiegészül a Vt-17-es övezettel a következők szerint:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelkek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Hátsókert legkisebb mélysége	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Vt-17	16 m, 400 m <sup>2</sup>	kialakult	zárt sorú	75 %	Homlokzatmagasság: -14,0 m (6) (8) Épületmagasság: -12,5 m	0 m	10 %



tervezett szabályozási terv

## **Az eljárás ismertetése**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 59. § (2) bekezdése szerint a településterv készítését, módosítását az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapozza meg. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 114/2022. (VII.28.), 129/2022. (IX.15.), 114/2022. (VII.28.), 129/2022. (IX.15.) határozataiban döntött a megjelölt módosításokról, illetve a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításokról.

A településrendezési eszközök tervezett módosításának egyeztetése a Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás keretei között folyamatban van.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (2) bekezdése alapján a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét kértük, hogy várható-e jelentős környezeti hatás. Az E-TÉR felületére feltöltött tájékoztató alapján környezeti vizsgálat lefolytatását Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya (továbbiakban: Örökségvédelem) szükségesnek tartja a Gébárti úttól északra, az Ilosvai utca - Csillagvölgy utca által határolt területet illetően.

Az Örökségvédelem véleménye alapján a környezeti értékelést az örökségvédelmi (régészeti) hatástanulmány kiválthatja. Az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésére jogosult a helyi építési szabályzat kidolgozása során a gyűjtőterületén érintett régészeti gyűjtőkörrel rendelkező múzeum, amely az újonnan beépítésre szánt területnek kijelölt terület terepbejárását térítésmentesen, 60 feltárással alkalmas nap alatt végzi el. A fentiek alapján az örökségvédelmi (régészeti) hatástanulmányt a Göcseji Múzeumtól megrendeltük.

Az egyszerűsített eljárás esetén a záró szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt a módosítást a partnerekkel véleményeztetni kell.

A Korm. rendelet és Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló 43/2017.(XII.18.) önkormányzati rendelete szerinti partnerségi egyeztetési eljárás 2022. október 3-án lezárult, vélemény, észrevétel a megadott határidőig nem érkezett.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város polgármestere átruházott hatáskörben döntött a partnerségi eljárás eredményének elfogadásáról.

A településterv módosításának véleményezési dokumentációját és a partnerségi egyeztetést lezáró döntést az állami főépítész részére megküldtük, mely alapján az érintett államigazgatási szervekkel 2022. október 13-án egyeztetést kezdeményezett.

Az egyeztető tárgyalást megelőzően a módosításokkal kapcsolatban érdemi észrevételt a Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya és a Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály tett.

A tárgyaláson a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság jelent meg.

A véleményezési dokumentációval kapcsolatos észrevételek az előterjesztésben a módosítási pontoknál olvashatók. Az elfogadott észrevételekkel átdolgozott módosításokat tartalmazó záró dokumentációt az állami főépítész részére megküldtük.

A záró dokumentáció - az előterjesztés 1. melléklete - terjedelme miatt digitális formában kerül megküldésre.

Az egyeztető tárgyalásról szóló jegyzőkönyv az előterjesztés 2. melléklete, az állami főépítész záró szakmai véleménye a közgyűlésen kerül ismertetésre.

A településszerkezeti terv módosításának leírását az előterjesztés 3. melléklete, a településszerkezeti tervlapot az előterjesztés 4. melléklete, a szabályozási tervlap szelvényeket a rendeletmódosítás 3-16. melléklete tartalmazza.

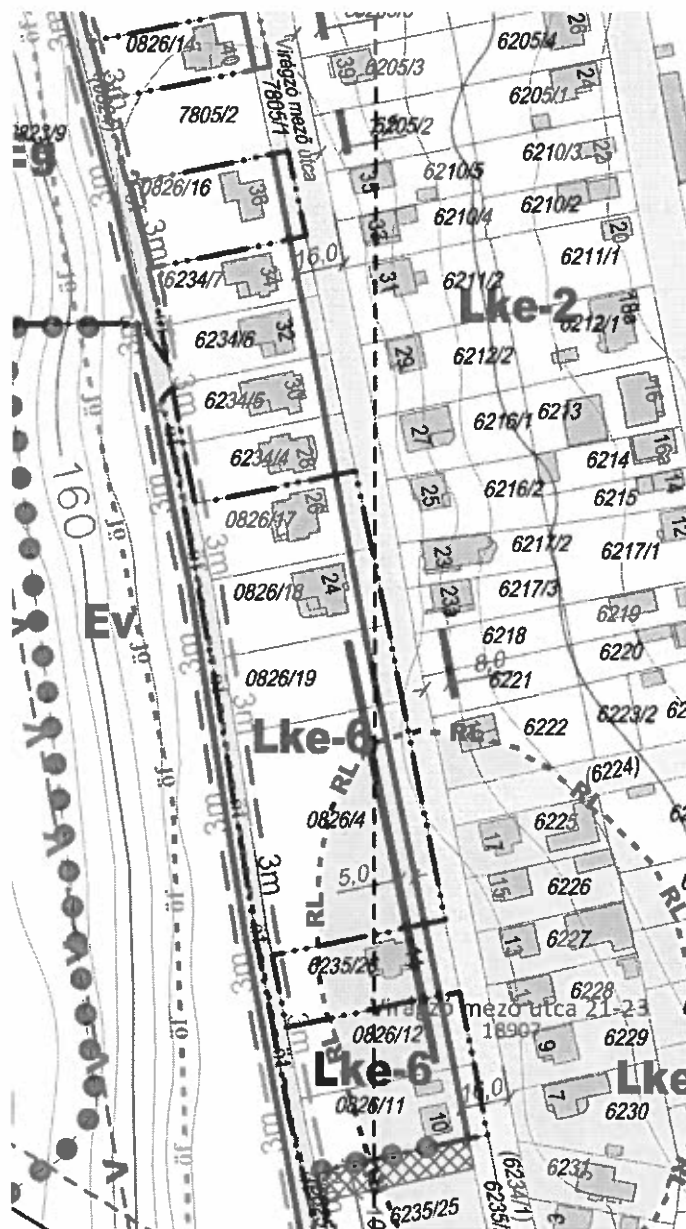
## **II. A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó előzetes döntés meghozatala**

### **1. A Virágzó mező utca nyugati oldalán a szabályozás felülvizsgálata**

A hatályos szabályozási terv szerint a Virágzó mező utca nyugati részén található 0826/19 hrsz-ú ingatlan Lke-6 jelű kertvárosias lakóövezetben található, a telket - annak keleti oldalán - érinti a Virágzó mező utca felszélesítését szolgáló útszabályozás.

A terven a szabályozási vonaltól 5 m-es előkert elhagyását előíró építési vonal jelölt, mely értelmében a főépületet úgy kell a telken elhelyezni, hogy az építmény domináns építészeti határoló fala térfalat meghatározóan e vonalat érintve helyezkedjen el.

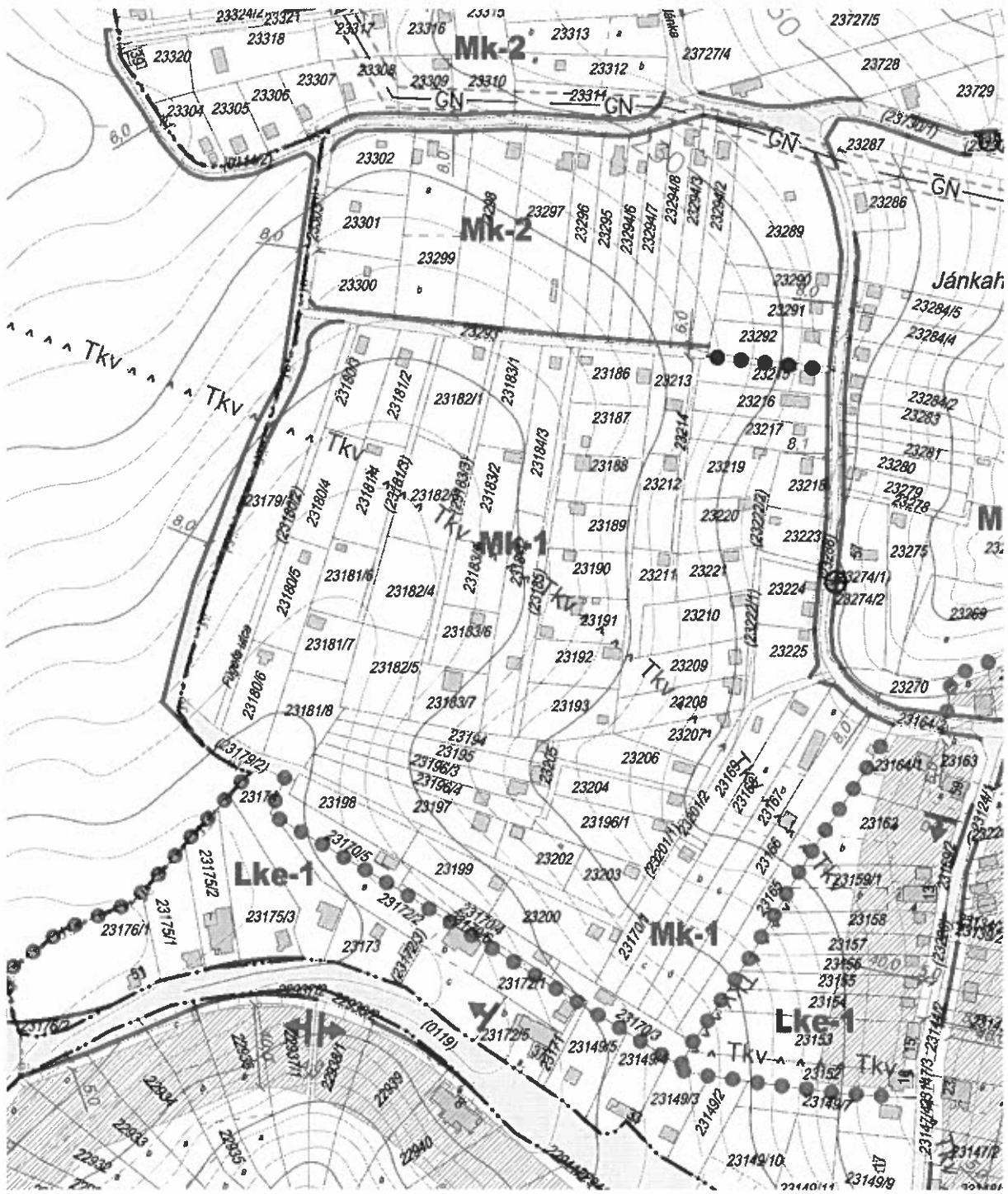
A telek tulajdonosa lakossági kérelemmel fordult az önkormányzathoz, mely alapján a szabályozás felülvizsgálata szükséges, annak érdekében, hogy a tervezett lakóépület az északi oldalon szomszédos lakóépületekkel egy vonalban, a mostani szabályozási előíráshoz képest keletebbre kerülhessen elhelyezésre.



hatályos szabályozási terv

## 2. A Fügefafa utca környezetében a szabályozás felülvizsgálata

Lakossági megkeresés érkezett a Jánkahegy déli részén a Fügefafa utcát és környezetét érintően, mely alapján a szabályozás felülvizsgálata szükséges arra vonatkozóan, hogy a kedvezőbb beépítési lehetőség megteremtése érdekében a jelenleg hatályos szabályozás szerinti Mk-1 jelű kertés mezőgazdasági övezetből az érintett tömbök Mk-2 jelű övezetbe kerüljenek átsorolásra.



hatályos szabályozási terv

### 3. A Gyümölcsös utca északi oldalán található tömbök szabályozásának felülvizsgálata

Lakossági megkeresés alapján szükségessé vált a Gyümölcsös utca déli szakaszának északi oldalán lévő tömbben az övezeti besorolás felülvizsgálata, a kedvezőbb beépítési lehetőség megteremtése érdekében.

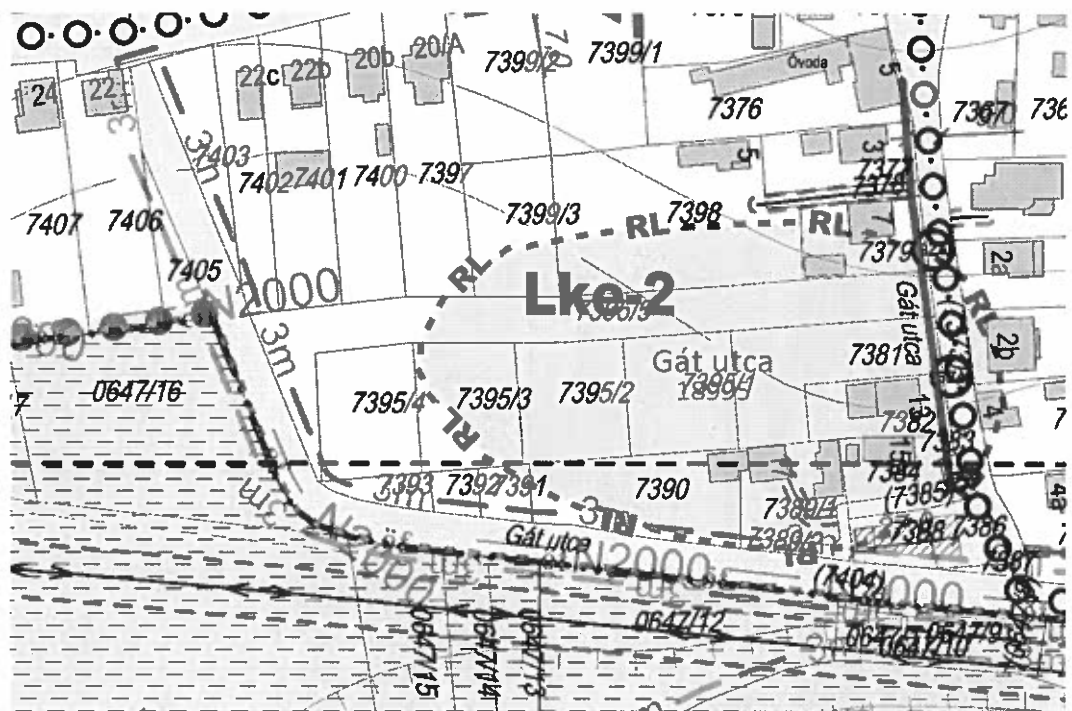


hatályos szabályozási terv

#### 4. András hidán a 7395/5 hrsz-ú út szabályozásának felülvizsgálata

A Főépítési Osztály kezdeményezi András hidán, az András hida utca és Gát utca által határolt tömbben a szabályozás felülvizsgálatát.

A tömb belsejében a 7395/5 hrsz-ú ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint út, a szabályozási terven viszont nem közlekedési területként szabályozott, hanem az Lke-2 jelű kertvárosias lakóterület része. A fenti hrsz-út és a tőle délre lévő négy lakótelek pár éve került kialakításra a korábbi 3795 és a 3781 hrsz-ú telkekből. A 7395/1 - 7395/4 hrsz-ú telkek feltárása érdekében szükséges a 7395/5 hrsz-ú út szabályozásának felülvizsgálata, annak közlekedési területként történő ábrázolása.



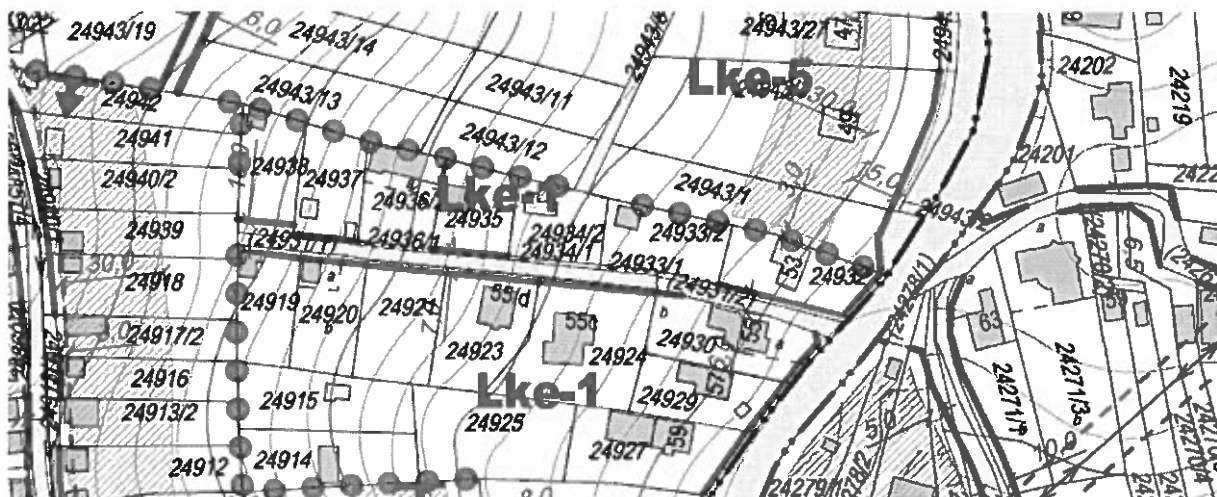
hatályos szabályozási terv részlete



alaptérkép és ortofotó a területről

## 5. Becsali városrészben a 24931/1 és 24931/2 hrsz-ú úttól északra található tömb szabályozásának felülvizsgálata

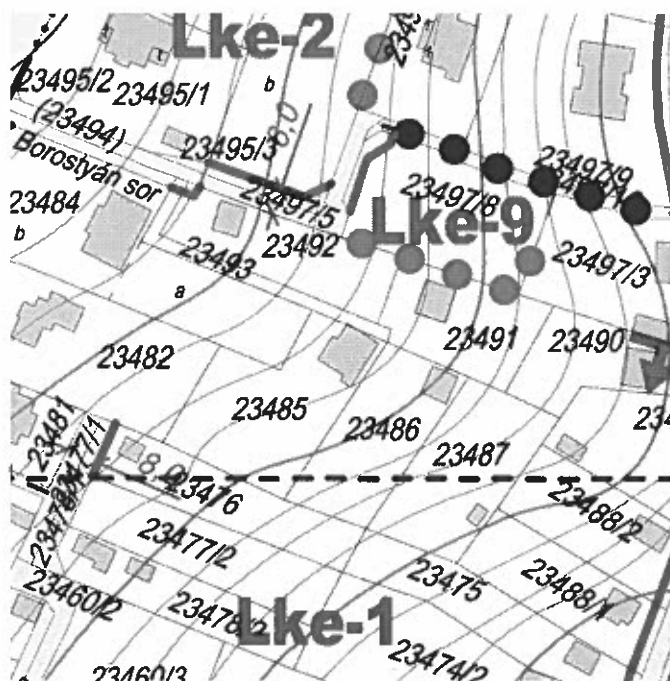
Lakossági megkeresés alapján a Becsali út mentén, a 24933/2 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata vált szükségessé. Az érintett tömb a hatályos szabályozás szerint Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezetbe sorolt, mely övezetben oldalhatáros beépítési mód van meghatározva, ahol a hátsókert mértéke minimum 6 m. A tömbben a kialakult épületek jellemzően a hátsókertben találhatóak, melyek a hatályos szabályok alapján nem legalizálhatók.



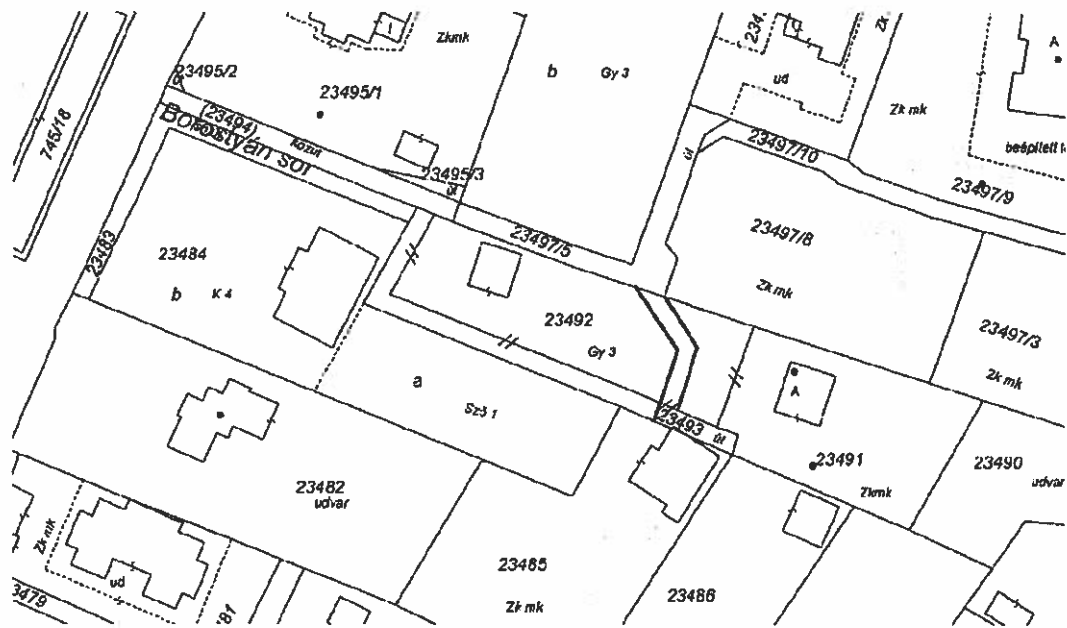
hatályos szabályozási terv részlete

## 6. A Borostyán soron a 23491, 23492 és 23493 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata

Lakossági kérelem alapján - a fenti hrsz-ú telkeket érintő tervezett telekalakítás lehetővé tétele érdekében - szükségessé vált a hatályos szabályozás módosítása, úgy, hogy a telekalakítási vázrajz szerinti tervezett új út kialakításra kerülhessen.



hatályos szabályozási terv részlete



a tervezett telekalakítást ábrázoló vázrajz részlete

## 7. Az Átalszegett u. – Csendes u. csomóponttól észak-nyugatra található tömb szabályozásának felülvizsgálata

Lakossági megkeresés alapján felül kell vizsgálni a Zalaegerszeg 172 és 173 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó tömb szabályozását, kedvezőbb beépítési paraméterek megteremtése érdekében.



hatályos szabályozási terv részlete

A Korm. rendelet 7.§-a szerint a településterv módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és településtervet alátámasztó javaslat készíti elő, melyek tartalmát – az Korm. rendeletben meghatározottak figyelembevételével – a település főépítésze, vagy a főépítész egyetértésével a településtervező határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. A feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia. A II. pontban ismertetett tervezett módosításokhoz tartozó feljegyzést az előterjesztés 5. melléklete tartalmazza.

**A Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság** az előterjesztést megtárgyalta és 134/2022. (X.10.) határozatával 8 igen szavazattal, 2 tartózkodás mellett a közgyűlésnek elfogadásra javasolta.

**A Műszaki Bizottság** az előterjesztést 111/2022. (X.11.) határozatával 9 igen szavazattal, 2 tartózkodással az előterjesztés támogatta.

**A Gazdasági Bizottság** az előterjesztést 118/2022. (X.12.) határozatával 13 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

## **Hatásvizsgálat**

### **1. Társadalmi hatások**

A rendelet módosításával a tervezett beruházások mielőbb megvalósulhatnak, új munkahelyek létesülhetnek, a város közlekedési kapcsolatai javulnak.

### **2. Gazdasági hatások**

Az új jogalkotás következtében az érintett ingatlanokon elindulhatnak a tervezett munkahelyteremtő beruházások.

### **3. Környezeti hatások**

Az új szabályozásnak környezeti hatása nincs.

### **4. Egészségi következmények**

A kerékpárutak kialakításával, a fitness terem fejlesztésével további sportolási lehetőség nyílik.

### **5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások**

Az új szabályozásnak adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincsen.

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

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

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

A jogszabály alkalmazásához szükséges fenti feltételek rendelkezésre állnak.

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:**

**I.** Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közlönyében való megjelenítését követő harmadik napi hatállyal elfogadja

1. Nagypáli-patak mederrendezése érdekében a szabályozás módosítását
2. Nekeresd városrész területén a 7520/4 hrsz-ú ingatlanon tervezett lakópark szabályozásának módosítását
3. Neszele városrész területén a Jedlik Ányos utca - Ilosvai utca, valamint a Gébárti út - Ilosvai út-Csillagvölgy utcák által határolt terület szabályozás módosítását
4. Kerékpárutak (Csács, Teskánd, Botfa) megvalósíthatósága érdekében a szabályozás módosítását
5. Északi Ipari Park területén a 0787/1 hrsz-ú ingatlan (Barényi Béla utca) szabályozásának módosítását
6. Landorhegyi úton lévő Cutler Fitness épületének fejlesztése érdekében a szabályozási előírások módosítását
7. Zrínyi M. utca, Flextronics „A” épületének fejlesztése, bővítése érdekében a szabályozás módosítását
8. Posta utca, Flextronics „B” épületének fejlesztése, bővítése, valamint a déli elkerülő út megvalósíthatósága érdekében a szabályozás módosítását
9. MOL Nyrt. Zalai finomító telephelyének (1871/16 hrsz-ú ingatlan) szabályozás módosítását
10. Ady utca- Eötvös utca- Mártírok útja által határolt tömb északi része szabályozás-módosítását illetően Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének leírását az előterjesztés 3. melléklete, valamint a Településszerkezeti Tervét az előterjesztés 4. melléklete szerinti tartalommal.

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

**Határidő:** 2022. november 15.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

**II.1.** Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településterv kidolgozása során a Virágzó mező utca nyugati oldalán a szabályozás felülvizsgálatát támogatja.

A Közgyűlés a módosítás vonatkozásában a fejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.

A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 5. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a rendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet partnerségi véleményezési eljárását folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

**Határidő:** 2023. február 28.  
**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

**II.2.** Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településterv kidolgozása során a Fügefa utca környezetében a szabályozás felülvizsgálatát támogatja.

A Közgyűlés a módosítás vonatkozásában a fejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.

A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 5. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a rendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet partnerségi véleményezési eljárását folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

**Határidő:** 2023. február 28.  
**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

**II.3.** Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településterv kidolgozása során a Gyümölcsös utca északi oldalán található tömbök szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.

A Közgyűlés a módosítás vonatkozásában a fejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.

A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 5. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a rendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet partnerségi véleményezési eljárását folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

**Határidő:** 2023. február 28.  
**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

**II.4.** Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településterv kidolgozása során Andráshidán a 7395/5 hrsz-ú út szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.

A Közgyűlés a módosítás vonatkozásában a fejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.

A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 5. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a rendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet partnerségi véleményezési eljárását folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

**Határidő:** 2023. február 28.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

**II.5.** Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településterv kidolgozása során Becsali városrészben a 24931/1 és 24931/2 hrsz-ú úttól északra található tömb szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.

A Közgyűlés a módosítás vonatkozásában a fejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.

A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 5. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a rendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet partnerségi véleményezési eljárását folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

**Határidő:** 2023. február 28.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

**II.6.** Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településterv kidolgozása során Borostyán soron a 23491, 23492 és 23493 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.

A Közgyűlés a módosítás vonatkozásában a fejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.

A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 5. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a rendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet partnerségi véleményezési eljárását folytassa le,

majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

**Határidő:** 2023. február 28.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

**II.7. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településterv kidolgozása során az Átalszegett u. – Csendes u. csomóponttól észak-nyugatra található tömb szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.**

A Közgyűlés a módosítás vonatkozásában a fejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.

A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítész feljegyzést az előterjesztés 5. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a rendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet partnerségi véleményezési eljárását folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

**Határidő:** 2023. február 28.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2022. október 17.

Balaicz Zoltán  
polgármester



Aláíró: Takács Anna (2022.10.13. 14:37:28)

ZA/010/661-18/2022.

### JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2022. október 13. 10 óra

Hely: Zala Megyei Kormányhivatal földszint 5. terem  
(8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi Dezső utca 10 )

Jelen vannak: Jelenléti ív szerint

Tárgy: Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítása

Mellékletek: írásban tett nyilatkozatok

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

- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Zala Megyei Rendőr-főkapitányság
- Zala Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály I.
- Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály

Az egyeztető tárgyaláson nem kívánt részt venni a tervdokumentációval kapcsolatban érdemi észrevételt tett/kifogást emelt:

- Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Utügyi Osztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

A nyilatkozatok a jegyzőkönyv mellékletét képezik.

Lengl Zoltán állami főépítész köszöntötte a résztvevőket, ismertette az egyeztető tárgyalás témáját, felkérte jegyzőkönyv-vezetőnek Takács Annát, majd felkérte a megjelent államigazgatási szervek képviselőit, hogy nyilatkozzanak a tervdokumentációt illetően.

- **Bubics Tamásné** (Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság): A tervezett módosítással kapcsolatban táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emelünk.
- **Major Ferenc** (Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság): A Nagypáli-patakhöz kapcsolódó módosítással kapcsolatban a parti sáv mértékét 6 méterről 3 méterre kérjük módosítani. Egyéb tekintetben kifogást nem emelünk a tervdokumentációval kapcsolatban.
- **Lengli Zoltán:** Az egyeztető tárgyalásra írásban érkezett véleményeket a jegyzőkönyvhöz csatoljuk. Az örökségvédelmi hatóság az 1. és 9. sz. módosítással érintett tervlapokat a hatályos örökségvédelmi nyilvántartás szerint a régészeti lelőhelyek vonatkozásában kéri javítani (az adatszolgáltatást csatolta). Az ügyi hatóság több korrekciót is kér a véleményében, továbbá a 3.6. módosítási pontot nem támogatja. Ez részünkről is észrevétel, mivel a módosítás indoka nem derül ki az alátámasztó munkarészből. A közművek magánterületre kerülnének, a 76-os főút hosszú távú bővítését ellehetetlenítené, a Magyar Közút és a szakági tervező nem javasolják a módosítást.
- **Agg Ferenc** (AOD Kft.): A terület tulajdonjoga megváltozna, de a 30 méteres előkert miatt nem tudná elérni a területet, a közművek miatt sem.
- **Kustányné László Noémi** (Zalaegerszeg MJV Önkormányzata): Az önkormányzat a beruházó kérését támogatva fenntartja a módosítási szándékot. Egyeztetünk az ügyi hatósággal és a beruházóval.
- **Lengli Zoltán:** Az alátámasztó munkarészt ki kellene egészíteni az indoklással. Az ügyi hatóság képviselője nincs jelen a tárgyaláson, így itt most nem tudjuk feloldani a véleményeltéréseket, ezzel kapcsolatban az önkormányzat egyeztessen az ügyi hatósággal és a beruházóval, ennek végeredményétől függően tudjuk kiadni a záró véleményt a 3.6. módosítási pont tekintetében.
- Az állami főépítési észrevételek következnek:
  - **Takács Anna** (Állami Főépítési Iroda): A 3.2. módosítási pont területét érintő 2021-es tervmódosítás egyeztetési eljárása során a ZA/010/191-17/2021. számú záró véleményben az alábbi kikötést tettük: „A 8. Kék Madár lakópark tervezett fejlesztéséhez kapcsolódóan a településrendezési eszközök következő módosítása során a temető és a lakóterület közötti közlekedési területet a kialakult állapot figyelembevételével szükséges kiszabályozni és annak déli határán a 0829/8 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú út területén véderdőt szükséges kijelölni.” Erre mikor kerül sor?
  - **Kustányné László Noémi:** Van róla döntés, a következő teljes felülvizsgálat során fogjuk ezt rendezni.
  - **Takács Anna:** A 3.3. módosításnál az északabbi zöldterületen keresztülmegy egy vastag fekete vonal a TSZT-n, a szabályozási terven pedig egy fekete pontvonal.
  - **Agg Ferenc:** Ez gyalogút lenne, ami a még nem szabályozott területen folytatódik, de így önmagában nincs értelme, úgyhogy letöröljük.
  - **Takács Anna:** Az összekötő út szabályozási szélességeit kérjük feltüntetni.
- A 6370 hrsz.-ú telken a vizgazdálkodási övezetben lévő épület megvan a valóságban? Elbontják?

- **Agg Ferenc:** Már elbontották, de az alaptérképről még nem lett letörölve. Az alaptérképen nem változtathatunk, de a szürke kitöltést levesszük róla.
- **Lengl Zoltán:** A 3.5 módosításnál a 99. oldalon lévő vízellátás tervlapon a két zsákutca között javasolt szabályozási vonalat jelölnek, ezt kérjük javítani.
- Miért kell két irányból is zsákutcát kijelölni?
- **Agg Ferenc:** A beruházó ragaszkodott hozzá.
- **Lengl Zoltán:** Amennyiben közlekedési vagy egyéb okból nem indokolt a megtartása, úgy javasoljuk átsorolni az egész utat.
- Az új átkötő út szabályozási szélességét kérjük feltüntetni.
- A 3.7. módosítás kapcsán a 121. oldalon azt írják, hogy a „változtatás az övezetben elhelyezkedő többi ingatlan – Városi Művelődési Központ, Pécsi Tudományegyetem Egészségtudományi Kar épülete – is érinti”, ezek is kiemelt fejlesztési területek?
- **Tóth Andrea (Zalaegerszeg MJV Önkormányzata):** Igen, az egész tömböt kiemeltük.
- **Lengl Zoltán:** A 3.8. módosításhoz OTÉK eltérés szükséges, ehhez a kérelmet a javított dokumentációval kérjük feltölteni.
- **Lengl Zoltán:** Tájékoztatásul mondjuk, hogy az E-TÉR tájékoztató moduljában már elérhető a megyei tervek interaktív térképe is, amelyből jobb felbontású térképek nyerhetőek ki, mint a PDF formátumú tervlapokból. A továbbiakban javasoljuk ezt alkalmazni.
- A hatályos TSZT leírását kellene módosítani, átvezetve benne a változásokat. A BIA érték változásának mértékét rögzítik ugyan, de mennyi a lesz a BIA érték összesen? Mennyi a felhasználható növekmény (korábbi módosításokat is figyelembe véve)? Az elfogadás után az egységes szerkezetű anyagot is szíveskedjenek feltölteni.
- A jóváhagyandó munkarészben a területrendezési tervvel való összhang munkarész részletesebben kellene kidolgozni, az érdemi megállapításokat áttemelve az alátámasztó munkarészből, a Matr 12. §-ához kapcsolódó indoklást is tartalmazza.
- A javított tervet 8 napon belül kérjük feltölteni. A jegyzőkönyvet hiánypótlási felhívásként feltöltjük az ETÉR-be, erre válaszként várjuk a javított dokumentációt.

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



*Takács Anna*

Takács Anna  
jegyzőkönyv-vezető

*Lengl Zoltán*

Lengl Zoltán  
jegyzőkönyv hitelesítő

**JELENLÉTI ÍV**  
egyeztető tárgyaláshoz

**2022. október 13. 10<sup>00</sup> óra**  
Zala Megyei Kormányhivatal fsz. 5. terem  
(8900 Zalaegerszeg Kosztolányi u. 10)

**Téma: Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítása**

NÉV	SZERVEZET	ALÁÍRÁS
KUSZTALOVICS L. NOÉMI	ZALAI Városi Önkormányzat	
TÓTH ANDREA	ZALAI Városi Önkormányzat	
Moogynebecki Zoltán	ZALAI Városi Önkormányzat	
FALVICS TAMÁS	ZALAI Városi Önkormányzat	
HAL FERENC	ZALAI Városi Önkormányzat	
LENGEL ZOLTÁN	ZALAI Városi Önkormányzat	
TARLICS ANNA	ZALAI Városi Önkormányzat	
Székely Mária	ZALAI Városi Önkormányzat	

**I. A hatályos szerkezeti terv leírás közlekedésről szóló része az alábbiak szerint változik:**

**A közlekedés**

Zalaegerszeg belterületi szerkezetére jellemző a történelmileg kialakult belső városrész, illetve az ehhez sugárirányú utakkal kapcsolódó további településrészek, amelyek régen önálló települések voltak. A történelminek tekinthető városközpont területe gyakorlatilag a Piac tér – Kazinczy tér (az Ady utcáig) – Széchenyi térrel bezárólag alkotott szerkezeti egység, melyekhez később bővítményként csatlakozott a Kossuth Lajos utca déli irányban a Petőfi Sándor utcáig. A terepadottságokból adódóan kialakult, jellemzően észak-déli nyomvonalak között csak kevés kapcsolat van, így ez a fajta „elszigeteltség” sajnos a környező településrészek közlekedését alapvetően befolyásolja. A szükséges kelet-nyugati alternatív útvonalak hiánya miatt a kialakult úthálózat a városközpontra összpontosul, rendkívül megterhelést és kötöttséget jelentve ezzel a történelmi városrésznek.

Az idő során folyamatosan terjeszkedő település strukturális fejlődését, a motorizáció robbanásszerű növekedését a közlekedési hálózat bővítése nem követte megfelelő ütemben. A különösen terhelte belvárosi terület konzerválódott viszonyából (szűk keresztmetszetű, kedvezőtlen vonalvezetésű utcák, elhasználódott, régi burkolatok) datálható problémák kezelése mára már feltétlen beavatkozást igényel, a szükséges változtatások hatásai azonban szinte az egész város közlekedésére hatással lehetnek. Az egyes átmenő útszakaszok túlterheltek, s emiatt környezetüket zavarják (zaj-, és levegőszennyezés, gyalogos forgalom akadályozása). Több elkerülő útnyomvonal hiányzik (például kelet-nyugati átkötő utak a település középső és déli részén), így az átmenő forgalom a város sűrűn beépített részelt terheli, különös tekintettel a Kazinczy és Széchenyi terekre.

A településszerkezeti terv kiviteli tervek alapján meghatározta a Jánka-hegy dombvonulatán átvezető déli elkerülő nyomvonalát. Az elkerülő nyomvonala a nyugati oldalon a Sugár utca nyomvonalán kerüli kialakításra a szükséges korrekciókkal. A keleti oldalon csatlakozik a Besenyő városrész lakóterületét új nyomvonalra helyezett észak-dél irányú elkerülő úthoz, így forgalma nem érinti a Hegyi út lakóterületekhez csatlakozó szakaszát.

Az észak-déli tagoltság másik meghatározó oka — domborzati viszonyok mellett — a vasúti közlekedés helyzete. A Zalaötvös – Zalaegerszeg, a Zalaegerszeg - Rédcis vasútvonal, illetve a pályaudvar ugyancsak erős választóvonalat jelent a tőle keletre, illetve nyugatra található településrészek között. Ezek közül is kiemelkedő Páterdomb „elszigeteltsége”.

A város úthálózatának legproblematisabb, legtúlterheltebb szakaszai a belvárosban haladnak keresztül. A 74. – 76. számú főutak elkerülő szakaszának megépültével a forgalom csak kis mértékben csökkent, kb. 1/3 résznyivel. A Balatoni út – Kazinczy tér – Rákóczi Ferenc utca még napjainkban is túlterheltek, 2013 forgalomszámálási adatok alapján az átlagos napi forgalom meghaladja a 10.000 Egységjármű/nap értéket. Ez az útvonal alkotja a 76 számú főút városi átkelési szakaszát. Az főúttal párhuzamosan, tőle északra, a felhagyott vasúti nyomvonalon két ütemben elkészült az ún. belső tehermentesítő út a Hock János utca és a Jákmán Ferenc utca között. Ez az útvonal a Stadion utcán át már alternatívát kínál a főút belvárosi szakaszának elkerülésére — igaz csak a kelet-nyugati átmenő forgalom számára.

Az észak-déli irányokat tekintve a Batthyány utca - Széchenyi tér - Kossuth Lajos utca, Kosztolányi Dezső utca a domináns irányok. Alternatív útvonalként figyelembe vehető a Mártírok útja és az Arany János utca, azonban keleti irányból ezek az útszakaszok továbbra is csak a városközponton keresztül közelíthetők meg. Említésre méltó még a Bíró Márton utca, azonban a 7410 jelű úttal (Kosztolányi Dezső utca - Zrínyi Miklós utca) közvetlen kapcsolata nincs, így igazi alternatívát nem kínál.

## II. A hatályos szerkezeti terv leírás helyi jelentőségű kerékpárutakról szóló része az alábbiak szerint változik:

### Kerékpáros, és gyalogos közlekedés

#### Meglévő kerékpáros hálózat

##### **Meglévő nyomvonalszakaszok, kapcsolódó rendszerek**

– Az egész ország területére vonatkozó átfogó tanulmányterv készült „Magyarországi kerékpárforgalmi hálózat” címmel, melyet az UVATERV készített 1994-ben. Ez a terv – mint elvi főirányokat – jelöli meg Zalaegerszeg térségében kialakítandó hálózati elemeket. A kialakítás részleteit nem tartalmazza.

– Ugyancsak elvi főirányok megjelölését tartalmazza a PestTerv Kft. által 2006-ban készített, majd 2010-ben módosított „Zala megye területrendezési terve”. Eszerint regionális jelentőségű kerékpárút („Zala völgye kerékpárút”) kapcsolata várható északi irányból, a 7328 jelű út mellett, amely déli, tovább nyugati irányban halad tovább.

– A Göcseji utca (7401 jelű út) mellett a Csány László tértől Alsóerdőig meglévő kerékpárút kínál csatlakozási lehetőséget déli irányba.

– Előbbivel közvetlen kapcsolatban áll egyrészt a Zrínyi utcai kerékpárút, másrészt a Platán sor keleti oldalán lévő kerékpárút, mely a Vizsia parkban elágazik keleti irányba is a Kisfaludy Sándor utcán át egészen a Kossuth Lajos utcáig.

– Ha csak egyes szakaszaiban is, de készül az a kerékpárút, amely ugyancsak déli irányból, a Zrínyi Miklós utca mellett a belváros irányába halad. Jelenleg Széchenyi tér – Kossuth Lajos utca, továbbá a déli iparterületek és Zalabesenyő között, illetve a vasútállomástól délre, közel 1km hosszon használható kerékpárútként.

– Található még egy közel 700m hosszú szakasz Neszele és Ságod településrészek között, illetve Nekeresden, és a belvárosból Csácsbozsok városrész irányába, azonban ezeknek a szakaszoknak további kapcsolata egyelőre nincs.

– A Dériné utcában szintén kerékpáros nyomvonal található kapcsolatot biztosítva a Platán sor, és a Göcseji úti kerékpárút között.

#### Tervezett kerékpáros hálózat

A kerékpárút- hálózat, illetve az egyes szakaszok nyomvonalának kijelölésénél kiemelt figyelmet fordítottunk az érintett településrészek igényeinek kielégítésére. A nyomvonalak megjelölésénél igyekeztünk elkerülni a forgalmas közúti csomópontokat, szintbeli vasúti keresztezéseket. A város természeti, történelmi, és kulturális érdekességeinek elérhetőségét biztosítottuk, a nagy gyalogos és kerékpáros forgalmat vonzó intézmények (iskolák, hivatalok, és kereskedelmi létesítmények) közvetlen megközelíthetőségét igyekeztünk megteremteni.

A városban a meglévő kerékpárutak összeköttetését biztosító hiányzó szakaszok megvalósítása indokolt, melyet azok területrendezési tervekben meghatározott hierarchikus funkciója is megalapoz – részei az országos, regionális törzshálózatnak. A rendszer bővítése ezután a helyi kerékpáros nyomvonalak kiépítésével folytatódhat. A magasabb rendű területrendezési tervekben előirányozott kerékpáros nyomvonalakat a szabályozási és szerkezeti tervbe adaptáltuk.

##### Országos, és regionális jelentőségű kerékpárutak

Elhelyezkedésük és hálózati szerepük miatt kiemelt jelentőségűek azok az útvonalak, melyek a helyi igényeken túl kistérségi, illetve regionális funkcióval is rendelkeznek. A hálózat kiépítésekor e szakaszok megvalósítását előtérbe kell helyezni.

*Kaszaházi út – Batthyány Lajos utca – Széchenyi tér – Kossuth Lajos utca – Zrínyi Miklós utca;*

*Ságodi elkerülő út – Malom utca – Platán sor – Göcseji utca;*

*Tervezett belső tehermentesítő út mellett tervezett kerékpárút;*

*Zala folyó völgyében tervezett kerékpárút a Kaszaházi úttól nyugati irányba;*

*Zala folyó völgyének déli oldalán valamint Dobronhegy irányából érkező útvonalak kerékpáros forgalmának kiszolgálásához Teskándi kerékpárúthoz csatlakozóan a Vorhota, Hock János, Ola utca és Rákóczi út mentén*

##### Helyi jelentőségű kerékpárutak

A településen belüli kerékpárút-hálózat felépítését a törzshálózati elemekre (regionális kerékpárutak) felvezető, egyéb helyi igényeket kiszolgáló kerékpárforgalmi létesítmények alkotják. A helyi természeti és épített kötöttségeket (beépíthetőség, domborzati viszonyok, stb.), illetve a hálózat megfelelő struktúrájának kialakíthatóságát figyelembe véve Az alábbi helyen javasoljuk kerékpárutak építését.

Ságodban a 74106 jelű úttól a termálfürdő illetve a Tó utca megközelítésének biztosítására;  
Csácsbozsok városrész feltárásaként, a 76-os főútvonal mentén a városból keleti irányba kivezető kerékpárút a Berzsényi Dániel utca – Balatoni út, Mező utca, Bozsoki út útvonal, valamint a Parkerdön keresztül illetve a Damjanich utca irányába (Balatoni út és a Halom utca között);

A városközpontban, illetve közvetlen hatáskörzetében:

- Gasparich Márk utcában (Ola utca és a Platán sor között),
- Vágóhid utcában;
- Kert utcában és meghosszabbításaként a tervezett belső tehermentesítő útig,
- A Bíró Márton utcában,
- Stadion utcában,
- A Zöld Zala-part projekt keretében a Gébárti tó, és a Járum Ferenc (belváros) utca között.
- Botfa városrész csatlakoztatása a Zrínyi úti kerékpárúthoz

A kerékpárutak megvalósításánál — mivel azok többnyire utak mellett haladnak — nagyon fontos befolyásoló tényező lehet az érintett utak fejlesztéséhez szükséges beavatkozások következménye, mind a funkcióbeli, mind a geometriai változtatásokat beleértve. A kerékpárutak megépítése előtt tehát mindenképpen tisztázni kell az úthálózat koncepciója által kínált lehetőségeket, illetve azokat a kiemelten kell számításba venni.

#### **A településszerkezeti terv módosításának leírása:**

##### **1. A Nagypáli-patak mederrendezése kapcsán a következő terület-felhasználás változások történtek:**

- A 0828/23 és a 0828/70 hrsz.-ú telkek egy része gazdasági erdő területfelhasználásról vízgazdálkodási terület területfelhasználásra módosul.
- A 0828/3, 0823/2 és a 0823/5 hrsz.-ú telkek egy része általános mezőgazdasági területfelhasználásról vízgazdálkodási terület területfelhasználásra módosul.
- A 0823/8 hrsz.-ú telek egy része különleges temető területfelhasználásról vízgazdálkodási terület területfelhasználásra módosul.
- A 0823/9 hrsz.-ú telek egy része gazdasági erdő területfelhasználásról vízgazdálkodási terület területfelhasználásra módosul.
- A 6236/5 hrsz.-ú telek egy része védelmi erdő területfelhasználásról vízgazdálkodási terület területfelhasználásra módosul.
- A 0826/28 hrsz.-ú telek egy része zöldterület területfelhasználásról vízgazdálkodási területfelhasználásra módosul, illetve részben közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásról vízgazdálkodási, valamint részben vízgazdálkodási területfelhasználásról közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.
- A 0826/26, 0826/25 valamint a 7624 hrsz.-ú telek egy részén részben zöldterület területfelhasználásról vízgazdálkodási, valamint részben vízgazdálkodási területfelhasználásról zöldterület területfelhasználásra módosul.
- A 0826/20, 7807, 0826/14, 0826/16 hrsz.-ú telek egy része kertvárosias lakóterület területfelhasználásról vízgazdálkodási terület területfelhasználásra módosul.
- A 0831/324 hrsz.-ú telek egy része kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásról vízgazdálkodási terület területfelhasználásra módosul.
- A 0937/38 és a 0937/23 hrsz.-ú telkek egy része általános mezőgazdasági területfelhasználásról vízgazdálkodási területfelhasználásra módosul.
- A 0921/4 és a 0921/9 hrsz.-ú ingatlanok egy minimális része természetközeli területfelhasználásról vízgazdálkodási területfelhasználásra módosul.

- A 0921/6 hrsz.-ú telek egy része általános mezőgazdasági területfelhasználásról vízgazdálkodási terület területfelhasználásra módosul.
  - A 0923, 0918/3, 0917/9, 0917/7, 0917/5, 0917/3, 0917/2, 0926/2, 0911/2, 0911/19, 0911/18, 0911/17, 0911/16, 0913, 0945/12, 0945/11, 0945/9, 0944/1 és a 0940/13 hrsz.-ú telkek egy része általános mezőgazdasági területfelhasználásról vízgazdálkodási terület területfelhasználásra módosul.
2. A Nekeresden tervezett lakópark szabályozásához kapcsolódóan a 7520/2 és a 7520/4 hrsz.-ú telkek területén kisvárosias lakóterület területfelhasználásból közlekedési és közműterület területfelhasználás kerül kialakításra. A 7520/4 hrsz.-ú telek egy részén kisvárosias lakóterület területfelhasználásból különleges beépítésre nem szánt sportterület kerül kialakításra.
3. A Neszele városrészben elhelyezkedő területen a következő változások történnek:
- A 0811/15 hrsz.-ú telek keleti része üdülőházas üdülőterület területfelhasználásról kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosul.
  - A 0809/3 hrsz.-ú telek területének egy részén zöldterület, kertvárosias lakóterület és közlekedési terület területfelhasználásba került besorolásra.
  - A 6360/5 hrsz.-ú telek egy részén a településközpont vegyes területfelhasználás közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul. E telek kiegészítésként a 6360/2 és a 6362/2 hrsz.-ú telkek egy részéből.
  - A 6370 hrsz.-ú telek területén vízgazdálkodási terület kerül kijelölésre kertvárosias lakóterületből.
  - A 0809/4 hrsz.-ú telek területén zöldterület kerül kijelölésre.
  - A 6374/3 hrsz.-ú telek területe kertvárosias lakóterületről közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.
4. A Teskándi, Csácsi és Botfal kerékpárutak településrendezési tervekbe illesztése kapcsán a következő területfelhasználás változások történnek:
- 4.1. Teskándi kerékpárút
- A 0464/2, 0464/1, 0593/2, 0592/46, 0592/39, 0592/37, 0592/35, 0592/33, 0592/31, 0592/29, 0592/27, 0592/25, 0592/23, 0592/21, 0592/19, 0591/2, 0590/12, 0590/3, 0590/4, 0590/5, 0590/6, 0590/8, 0587/50, 0587/49, 0587/48, 0587/41, 0587/40, 0587/39, 0587/38, 0587/37, 0587/33, 0587/47, 0587/46, 0587/45, 0587/44, 0587/43, 0587/42, 0587/22, 0587/21, 0587/20, 0587/19, 0587/18, 0587/84, 0587/82, 0587/15, 0587/10, 0587/9, 0587/6, 0587/83, 0587/62, 0587/4 hrsz.-ú telkek egy része általános mezőgazdasági területfelhasználásról közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.
  - A 6678/2 hrsz.-ú telek egy része falusias lakóterület területfelhasználásból közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.
  - A 6584/9, 6702/4, 6702/1, 6703/3, 6703/10, 0520/7, 0520/25, 0520/27 hrsz.-ú ingatlanok egy része ipari gazdasági területfelhasználásról közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.
  - A 6584/9, 6702/4, 6703/4, 6703/10, 0520/7, 0520/25, 0520/27 hrsz.-ú ingatlanok egy része ipari gazdasági területfelhasználásról közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.
  - A 6703/4, 6702/1, 6703/10, 0520/7, 0520/25, 0520/27 hrsz.-ú ingatlanok egy része kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásról közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.
  - A 6581/39 hrsz.-ú ingatlan egy része zöldterület területfelhasználásról közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.
  - A 4515/5 hrsz.-ú telek egy része zöldterület területfelhasználásról közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.
  - A 4515/6 és a 4515/3 hrsz.-ú telkek egy része településközpont vegyes területfelhasználásról közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.

#### 4.2. Csácsi kerékpárút

- A 2730/8 hrsz.-ú telek egy része kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásról közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.
- A 2731 hrsz.-ú telek egy része vízgazdálkodási területfelhasználásról közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.
- Az 5635/9, 5635/3 és a 5635/4 hrsz.-ú telkek egy része kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásról zöldterület területfelhasználásra módosul.
- Az 5635/9, 5635/3 és a 5635/4 hrsz.-ú telkek egy része kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásról közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.
- Az 5530/12 hrsz.- telek területének egy része kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásról zöldterület, egy része pedig közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.
- A 01041/1, 01039/6 hrsz.-ú telkek területének egy része gazdasági erdő területfelhasználásról közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.

#### 4.3. Botfai kerékpárút

- A 074/8, 074/1 hrsz.-ú telek egy része ipari gazdasági területfelhasználásról közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.
- A 061/5 és a 061/2 hrsz.-ú telek egy része intézményi vegyes területfelhasználásról közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.
- A 056/5 hrsz.-ú telek egy része kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásról közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.

5. A Barényi Béla utca szabályozásának módosításához kapcsolódóan a 0787/1 hrsz.-ú telek területe közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásról ipari gazdasági területfelhasználásra módosul.

6. A 1510/6 hrsz.-ú telek területe ipari gazdasági területfelhasználásról közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.

7. A város déli elkerülő útjának településrendezési tervekbe illesztéséhez kapcsolódóan a következő területfelhasználás változások történnek:

- A 1431/1, 1431/2, 1432, 1433, 1435/5, 1436/1, 1437/1, 1439/1, 1442/1, 1443/1, 1447/1, 1448/1, 1453/1, 1454/1, 1457/1, 1458/1, 1462/1 hrsz.-ú telkek egy rész közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásból kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásra módosul.
- A 0108/2, 0108/3, 0108/4, 1437/1, 1431/2, 1432, 1433, 1435/5, 1436/1, 1439/1, 0108/6, 0108/7, 0108/8, 0108/9, 0108/10, 0108/11, 0108/12, 0108/13, 0108/14, 0108/15 hrsz.-ú telkek területének egy részén kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásról közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.
- A 0110/16 hrsz.-ú telek területfelhasználása kertes mezőgazdasági területfelhasználásról közúti közlekedési és közműterület, illetve zöldterület területfelhasználásra módosul.
- A 0110/15, 0110/14, 0110/21, 0110/20 és a 0110/19 hrsz.-ú telkek területének egy része kertes mezőgazdasági területfelhasználásról közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.
- A 0110/15, 0110/14, 0110/21, 0110/20 és a 0110/19 hrsz.-ú telkek területének egy része, valamint a 0110/18, 0110/6, 0110/12, 0110/11, 0110/10, 0110/9, 0110/8, 0110/3 hrsz.-ú telkek kertes mezőgazdasági területfelhasználásról általános mezőgazdasági területfelhasználásra módosul.
- A 1466 és a 1467/1 hrsz.-ú telek egy része közlekedési és közműterület területfelhasználásról zöldterület területfelhasználásra módosul.
- A 1477/9, 1480/8, 1481/4 és a 1484/2 hrsz.-ú telkek területének egy része közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásról zöldterület területfelhasználásra módosul.
- A 22403, 22404, 22401/2, 22399/8, 22399/7, 22399/6, 22397, 22396, 22395, 22394/1, 22394/2, 22393, 22392, 22391, 22389, 22390, 22398/1, 22398/2, 22398/3 hrsz.-ú telkek területét érintően a kertvárosias lakóterületek törülésre kerülnek, a helyén védelmi erdőterület,

zöldterület és kertes mezőgazdasági terület kerül kijelölésre. A területet érintően a közlekedési területek módosításra kerülnek.

- A 0103 hrsz.-ú telek teljes egészében a falusias lakóterületekhez kerül besorolásra.
- A 0104/2 hrsz.-ú telek területét átszelő közlekedési terület törlésre kerül, helyén kertes mezőgazdasági terület kerül jelölésre. A 0104/1 és a 0104/2 hrsz.-ú telkek között húzódó földrészlet határ kerül meghatározásra a gazdasági erdő és a kertes mezőgazdasági területek határáként.
- A Sugár utca szélessége a környező területfelhasználások rovására változik.

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

Területfelhasználások	Hatályos (ha)	Tervezett (ha)
Falusias lakóterület	526,67	526,43
Kertvárosias lakóterület	851,28	849,08
Kisvárosias lakóterület	118,20	117,65
Nagyvárosias lakóterület	102,98	102,98
Intézményterület vegyes	93,42	93,29
Településközpont vegyes	62,20	62,20
Ipari gazdasági terület	449,78	450,98
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	317,64	316,54
Általános gazdasági terület	7,14	7,14
Üdülőterület	46,35	44,97
Beépítésre szánt különleges terület	438,13	438,13
Kötőpályás közlekedési terület	81,14	81,12
Közúti közlekedési terület	813,68	813,81
Légi közlekedési terület	92,34	92,34
Gazdasági erdőterület	1787,73	1787,11
Közjóléti erdőterület	320,75	320,45
Védelmi erdőterület	255,34	256,17
Általános mezőgazdasági terület	2436,00	2431,85
Kertes mezőgazdasági terület	1061,94	1067,81
Természetközeli terület	31,33	31,33
Vízgazdálkodási terület	148,07	149,77
Zöldterület (Zkk)	27,94	29,85
Zöldterület (Zkp)	50,21	50,21
Zkp-V	0,41	0,41

9. A tervezett módosítás során a város biológiai aktivitásértéke 26,37 értékkel növekszik.

A teljes településre meghatározott aktivitásérték 45008,70. A 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 18. § (3) bekezdés szerinti, a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig felhasználható biológiai aktivitásérték növekmény a tervezett módosítással 40,857-re változik.

10. A területrendezési tervekkel való összhang az alábbiak szerint biztosított:

#### Infrastruktúra hálózat

A 3.2. pont tervezési terület mellett a megyei terv főútvonal nyomvonalát jelöli, a településrendezési tervben is jelölésre került annak védőtávolságát is figyelembe véve. A tervezett módosítás az útvonallal kapcsolatos változtatást nem tartalmaz.

A 3.4. pont három kerékpáros nyomvonal településrendezési tervekbe illesztését tartalmazza. Ezek közül a Teskándi az országos kerékpárútvonal nyomvonalán került jelölésre.

A Csácsi kerékpárút a megyei terv tervlapján térségi kerékpárútként szerepel. Jelen településrendezési terv módosítás során e nyomvonalat érintve, az a konkrét tervezéseket követően pontosítva kerül jelölésre a településrendezési terveken.

A 3.5. pont tervezési területén térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat részét képező vezeték halad keresztül. E vezeték a településrendezési terveken szerepel.

A 3.8. módosítási pont tervezési területe földgázszállító vezeték nyomvonalával érintett. A terület jelenleg is beépítésre szánt, melyen a településrendezési terveken jelölésre került a gázvezeték és annak védőtávolsága.

A településrendezési tervek módosítása során a változtatással érintett területek nagy része a települési térség területén helyezkedik el, azonban érintett erdőgazdálkodási térség, mezőgazdasági térség és vízgazdálkodási térség is. A települési térségen bármely övezet, építési övezet kijelölhető, így nem jelent korlátozást a tervezett változtatásokkal kapcsolatban. A további térségeket tekintve a következőkben bemutatottaknak megfelelően biztosított a törvényben meghatározott előírásoknak történő megfelelés.

		a módosítás során érintett térségi területfelhasználás
1.	Nagypáll-patak mederrendezés	vízgazdálkodási térség
2.	Nekeresd lakópark szabályozása 7520/4	települési térség
3.	Neszele Jedlik Ányos Ilosfal utca közötti tömb szabályozása a telepítési tanulmányterv alapján	települési térség
4.	Kerékpárutak (Csács, Teskánd, Botfa)	települési térség, mezőgazdasági térség, erdőgazdálkodási térség
5.	Északi Ipari Park – Barényi Béla u szabályozás módosítása	települési térség
6.		
7.	Cutler szabályozás módosítása	települési térség
8.	Flex Belső telephely („A”) zöldterület szabályozásának módosítása	települési térség
9.	Déli elkerülő és Besenyő városrész elkerülő út szabályozása, Flex Külső telephely („B”) szabályozásának módosítása	települési térség, mezőgazdasági térség, erdőgazdálkodási térség
10.	A MOL Nyrt. Zalai finomítójának telephelyén az ipari gazdasági övezet belső feltáró úthálózatának törlése	települési térség
11.	Az Eötvös és az Ady utcák sarkától délnyugatra elhelyezkedő településközpont vegyes övezet bővítése	települési térség

### **Erdőgazdálkodási térség**

A Csácsi kerékpárúthoz és a Déli elkerülőhöz kapcsolódó módosítási pont esetében a tervezési terület érinti a megyei szerkezeti tervben ábrázolt erdőgazdálkodási térséget. Az erdőgazdálkodási térségben a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint kell lehatárolni az erdőterületet. A város területén az erdőgazdálkodási térség területén elhelyezkedő, erdők övezetéhez tartozó területek legalább 95%-ban erdő települési terület felhasználásba kerültek besorolásra, így az előírásoknak történő megfelelés biztosított.

### **Mezőgazdasági térség**

A kerékpárutakhoz, illetve a déli elkerülő úthoz kapcsolódó módosítások esetében a módosítási pontok tervezési területtel érintik a mezőgazdasági térség területét. A város területén a mezőgazdasági térség előírásainak történő megfelelés biztosított.

### **Vízgazdálkodási térség**

Vízgazdálkodási térség területe a településrendezési tervek módosítása során az első, Nagypáli-patak szabályozására vonatkozó pontot érinti. A módosítás során a Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatás alapján történik a vízgazdálkodási területek pontosítása. Mindennek megfelelően az előírásoknak történő megfelelés biztosított.

### **Települési térség**

A települési térség területén bármely területfelhasználási egység kijelölhető, így az előírásoknak történő megfelelés biztosított.

### **Ökológiai hálózat**

A településrendezési tervek módosítási programjából a 3.1. Nagypáli-patak szabályozása, 3.4. Kerékpárutak szabályozásához kapcsolódó módosítási pont területtel, valamint a 3.9. Déli elkerülő út szabályozásának tervezési területe érinti az ökológiai folyosó területének övezetét, továbbá a Csácsi kerékpárút magterület övezetét érint.

A Nagypáli-patakkal kapcsolatos módosítási pont esetében a vízgazdálkodási területek pontosításra kerül sor, mely nem ellentétes az ökológiai folyosó övezetének előírásaival,

A további területeken a meglévő közlekedési hálózat bővítésére kerül sor így jelentős káros hatás nem valószínűsíthető. A tervezett módosítás az ökológia folyosóra vonatkozó előírásokkal nem ellentétes.

### **Jó termőhelyi adottságú szántók övezete**

A településrendezési tervek módosítási programjának tervezési területtel közül a 3.5. pont érinti az övezet területét. A területet meglévő beépítésre szánt terület található. Az övezetre vonatkozó előírásokkal a tervezett módosítás nem ellentétes.

### **Erdők övezete**

Az erdők övezetének területe a Csácsi kerékpárút és a Déli elkerülő úthoz kapcsolódó módosítási pontot érinti. Az erdők övezetére vonatkozó előírásoknak a megfelelés biztosított, mivel a város területén a települési térség területén kívül eső erdők övezetéhez tartozó erdők legalább 95%-ban erdő települési területfelhasználási egységbe soroltak a következő ábrának megfelelően.

### **Tájképvédelmi terület övezete**

A módosítási program tervezési területtel közül a 3.1. Nagypáli patak mederendezése, 3.2. Nekeresdi lakópark szabályozásának módosítása, 3.4. Kerékpárutak közül a Csácsi kerékpárút területe és a 3.9. Déli elkerülő út szabályozásának módosítása érinti a tájképvédelmi terület övezetét.

A 3.1. pont esetében a vízgazdálkodási területek pontosítása történik, mely tájképvédelmi érdekeket nem sért.

A 3.2. pont jelenleg is beépítésre szánt terület.

A 3.4 és 3.9 pontok esetében a közlekedési infrastruktúra elemek megvalósítása során a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldásokat kell alkalmazni.

### **Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete**

Az övezet területe a város teljes közigazgatási területét érinti, azonban a törvény 31.§-a értelmében annak területét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A 27/2015. (VI.02.) MVM rendelet melléklete alapján a világörökség várományos helyszínének jegyzékében az 5. Fejezetben, a magyarországi tájházak hálózatának részeként szerepel Zalaegerszeg két területe, a 6555/1 és a 6555/2 hrsz.-ú terület, a falumúzeum, vízimalom területe. A tervezési terület ezekkel nem érintett.

#### **Vízminőség-védelmi terület övezete**

A vízminőség-védelmi terület övezete a teljes települést, így a tervezési területeket is érinti.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5 §. (2) bekezdése alapján „a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.”

A vízvédelemmel érintett területek a 2016-ban készült teljes felülvizsgálat során lehatárolásra kerültek, a tervezési terület északi részét kis mértékben érinti. A védőövezettel érintett területen területfelhasználás-módosítás nem történik.

#### **Ásványi nyersanyagvagyon övezete**

A hatályos településrendezési tervekben a szénhidrogén bányászat védőövezete lehatárolásra került, a tervezési területek közül egyik terület sem érintett.

#### **Földtani veszélyforrás terület övezete**

A hatályos településrendezési tervekben a felszínmozgás veszélyes területek lehatárolásra kerültek. A Déli elkerülő út esetében egyes ingatlanok érintettek e lehatárolás által, ahol az úttervek készítése során műtárgyak létesítésével figyelembe vették a földtani veszélyforrás tényét.

#### **Egyedileg meghatározott gazdaságfejlesztési és innovációs megyei övezet**

A Zala Megyei Közgyűlés 8/2019. (IX.27.) rendeletének 6. § (2) bekezdése alapján az beépítésre szánt terület nem jelölhető ki bizonyos védelmi övezetekkel érintett területeken. Új beépítésre szánt terület a védelmi övezetek területén nem kerül kijelölésre.

#### **Új beépítésre szánt terület kijelölése**

A településrendezési tervek módosítása során a felsőbb jogszabályokban foglalt előírásoknak új beépítésre szánt terület kijelölése esetében meg kell felelni. Jelen településrendezési terv módosítás módosítási programjában a következő módosítási pontok esetében kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére:

3.3. Neszele városrész területén a Jedlik Ányos – Ilosfai utca közötti tömb szabályozása a telepítési tanulmányterv alapján

3.5. Az Északi Ipari Park területén a Barényi Béla utca szabályozásának módosítása

3.9. A város déli elkerülő útjának és Besenyő városrészt elkerülő út szabályozása, valamint a Flex Külső telephely ("B") szabályozásának módosítása

3.11. A MOL Nyrt. Zalai finomítójának telephelyén az ipari gazdasági övezet belső feltáró úthálózatának törlése

Az előírásoknak a tervezett új beépítésre szánt terület kijelölések megfelelnek. A módosítás során a közlekedési hálózat felülvizsgálatából és módosításából adódóan kerül sor új beépítésre szánt területek kijelölésére. A közlekedési területek törléséből következően a hátramaradó területek szabálytalan alakúak, területfelhasználásuk meghatározásakor elsődlegesen a környező területek területfelhasználása került figyelembe vételre a területi egységek biztosítása érdekében. A módosítás során 71298 négyzetméternyi új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, így az előírásoknak megfelelően legalább 3564 négyzetméternyi zöldterület vagy véderdő kijelölése szükséges. A kijelölésre kerülő új beépítésre szánt területek környezetében a déli elkerülő út mentén több esetben került zöldterület kijelölésre illetve egy esetben védelmi erdőterület is kijelölésre került, mely bár nem közvetlenül kapcsolódik a kijelölt beépítésre szánt területekhez, az adott városrész területén elhelyezkedve az ottani zöldfelületi rendszer

részét fogja képezni. Zöldterület kijelölésére sor kerül még Neszele városrész területén a lakóterületi fejlesztésekhez kapcsolódóan, illetve Csács városrészben a kerékpárút mentén.

Az újonnan kijelölésre került zöldterület 20394 négyzetméter, míg a védelmi erdő 9432 négyzetméter területi kiterjedésű. Mindezzel a törvényi előírásoknak történő megfelelés biztosított.



**FELJEGYZÉS**  
**ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**  
**KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE**

**Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása**

**Készült: 2022. október 7-én Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatalának hivatalos helyiségében**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) alapján Zalaegerszeg településrendezési tervének módosítása tervezett az alábbiakban:

1. A Virágzó mező utca nyugati oldalán a szabályozás felülvizsgálata
2. A Fügefa utca környezetében a szabályozás felülvizsgálata
3. A Gyümölcsös utca északi oldalán található tömbök szabályozásának felülvizsgálata
4. András hidán a 7395/5 hrsz-ú út szabályozásának felülvizsgálata
5. Becsali városrészben a 24931/1 és 24931/2 hrsz-ú úttól északra található tömb szabályozásának felülvizsgálata
6. A Borostyán soron a 23491, 23492 és 23493 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
7. Az Átalszegett u. – Csendes u. csomóponttól észak-nyugatra található tömb szabályozásának felülvizsgálata

A Rendelet 7. §-ára és 17. § (2) bekezdésére figyelemmel, a Rendelet 1. és 2. mellékletében meghatározott tartalmi elemek közül a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete, valamint a 137/2016. (VII.06.) számú közgyűlési határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének módosításához szükséges megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi elemeit az alábbiakban határozom meg:

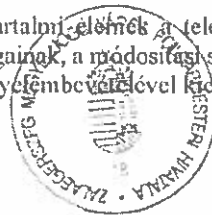
**Megalapozó vizsgálat:**


- Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések
- Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
- Közlekedés
- Területrendezési követelmények (településszerkezeti terv módosítása esetén)

**Alátámasztó javaslat:**

- A módosítással érintett területek bemutatása
- Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)
- Településrendezési javaslat
- A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása (településszerkezeti terv módosítása esetén)
- A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye (településszerkezeti terv módosítása esetén)

A Rendeletben meghatározott további tartalmi elemek a településrendezési feladatnak megfelelően Zalaegerszeg Megyei Jogú Város adottságainak, a módosítási szándékok nagyságrendjének, valamint a településhálózatban elfoglalt helyének figyelembevételével megvalósíthatók.



  
**Méhesné Tatár Eszter**  
városi főépítész

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../... (...) önkormányzati rendelete**

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

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata 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. §**

(1) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 8. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(2) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 11. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(3) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 22. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(4) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 25. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

(5) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 26. melléklete helyébe az 5. melléklet lép.

(6) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 28. melléklete helyébe a 6. melléklet lép.

(7) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 29. melléklete helyébe a 7. melléklet lép.

(8) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 30. melléklete helyébe a 8. melléklet lép.

(9) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 33. melléklete helyébe a 9. melléklet lép.

(10) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 34. melléklete helyébe a 10. melléklet lép.

(11) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 35. melléklete helyébe a 11. melléklet lép.

(12) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 36. melléklete helyébe a 12. melléklet lép.

(13) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 37. melléklete helyébe a 13. melléklet lép.

(14) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 38. melléklete helyébe a 14. melléklet lép.

(15) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 41. melléklete helyébe a 15. melléklet lép.

(16) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 42. melléklete helyébe a 16. melléklet lép.

## **2. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

## **3. §**

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

1. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 11. mellékletében foglalt táblázat „Gip-5” sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

<b>Gip-5</b>	40 m, 3000 m <sup>2</sup>	kialakul t	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság : 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m	OTÉK szerint	5 m	20 %
--------------	---------------------------------	---------------	------------------	------	---	-----------------	-----	------

”

„8. melléklet

**Településközpont övezet**

1. Az övezetben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül - az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, munkásszállás kivételével szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató és
- e) sport.

2. Az övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Hátsóker legkisebb mélység	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Vt-1	16 m, 500 m <sup>2</sup>	kialakult	zárt sorú	50 (75) % <sup>(1)</sup>	Utcai párkánymagasság: -7,5 m Épületmagasság: 5,0-7,5 m	6,0 m	10 %
Vt-2	18 (22) m <sup>(3)</sup> , 720 m <sup>2</sup>	kialakult	zárt sorú	75 %	Párkánymagasság: Jákum utca felől -7,5 m Szeglet, Munkácsy utcák, Mérleg tér és Budai N. Antal utca felől -9,5 m Épületmagasság: 6,0-9,5 m	6,0 m	10 %
Vt-3	20 m, 720 m <sup>2</sup>	kialakult	zárt sorú	400 m <sup>2</sup> telekterületig 60 %, 400 m <sup>2</sup> feletti	Homlokzatmagasság: -12,0 m <sup>(4)</sup> Épületmagasság: 6,0 <sup>(7)</sup> -10,5 m	6,0 m	10 %

				telekterületre vetítetten 50 % (2)			
Vt- 4	18 (22) m <sup>(3)</sup> , 720 m <sup>2</sup>	kialakult	zárt sorú	75 %	Utcai párkány magasság: -10,5 m <sup>(5)</sup> Épület magasság: -10,5 m	6,0 m	10 %
Vt- 5	30 m, 2000 m <sup>2</sup>	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzat magasság: -12,0 m Épület magasság: -10,5 m	OTÉK szerint	20 %
Vt- 6	16 m, 400 m <sup>2</sup>	kialakult	zárt sorú	75 %	Homlokzat magasság: -14,0 m <sup>(6) (8)</sup> Épület magasság: -12,5 m	6,0 m <sup>(9)</sup>	10 %
Vt- 7	nem szabályozot t	kialakult	zárt sorú	kialakult+5 %, max. 80 % a tömbtelek (építési telek) területére vetítetten	Utcai párkány magasság: a kialakult állapothoz, illetve védett épületekhez illeszkedő	6,0 m	10%
Vt- 8	nem szabályozot t	kialakult	zárt sorú	75 %	Homlokzat magasság: -18,0 m Épület magasság: 12,5-16,0 m	6,0 m	10 %
Vt- 9	25 m, 1100 m <sup>2</sup>	25 m, 1100 m <sup>2</sup>	szabadon álló	40 %	Homlokzat magasság: -18,0 m Épület magasság: -16,0 m	OTÉK szerint	20%
Vt- 10	18 (22) m <sup>(3)</sup> , 1100 m <sup>2</sup>	kialakult, 720 m <sup>2</sup>	zárt sorú	80 %	Párkány magasság: Piac tér felől -8,5 m Munkácsy és Sütő utca felől -10,5 m Épület magasság: 6,0-10,5 m	6,0 m	10 %
Vt- 11	20 m, 720 m <sup>2</sup>	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzat magasság:  -9,0 m Épület mag asság: -7,5 m	OTÉK szerint	50%

Vt-12	22 m 1100 m <sup>2</sup>	kialakult	oldalhatáron álló	40 %	Homlokzat magasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m	építési sáv területén belül az OTÉK szerint	20%
Vt-13	22 m 1100 m <sup>2</sup>	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzat magasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m	OTÉK szerint	20%
Vt-14	16 m 500 m <sup>2</sup>	kialakult	zárt sorú	50 (75) % <sup>(1)</sup>	Utcai párkánymagasság: -9,0 m Épületmagasság: 5,0-7,5 m	6,0 m	10%
Vt-15	22 m 1100 m <sup>2</sup>	kialakult	szabadon álló	40	Homlokzat magasság: -10,0 m Épületmagasság: -8,5 m	OTÉK szerint	20%
Vt-16	40 m, 3000 m <sup>2</sup>	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzat magasság: -14,0 m Épületmagasság: 12,5 m	OTÉK szerint	a be nem épített terület 50 %-a
Vt-17	16 m, 400 m <sup>2</sup>	kialakult	zárt sorú	75 %	Homlokzat magasság: -14,0 m <sup>(6)</sup> <sup>(8)</sup> Épületmagasság: -12,5 m	0 m	10 %

2.1. <sup>(1)</sup> A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 500 m<sup>2</sup> telekterületig 75%, 500 m<sup>2</sup> telekterület feletti telekrészre vetítve 50%. Útszabályozás révén módosuló telket a beépíthetőség megállapítása során 2008. IV. 25. előtt kialakulnak kell tekinteni.

2.2. <sup>(2)</sup>A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 720 m<sup>2</sup> telekterületig 75%, 720 m<sup>2</sup> telekterület feletti telekrészre vetítve 50%. Útszabályozás révén módosuló telket a beépíthetőség megállapítása során 2008. IV. 25. előtt kialakulnak kell tekinteni.

2.3. <sup>(3)</sup> Saroktelek esetén legalább az egyik utcai homlokvonal hossza 22 m.

2.4. <sup>(4)</sup> A Petőfi Sándor utca felől az Ady Endre utca és Mártírok út közötti szakaszon 9,0 m.

2.5. <sup>(5)</sup> A 3126 és 3127/1 hrsz-ú telkek esetén az utca felől 10,0 m.

2.6. <sup>(6)</sup> A Kelemen Imre utca felől a megengedett legnagyobb párkánymagasság 9,0 m.

2.7. <sup>(7)</sup> A Béke-ligeti utca – Kosztolányi utca tömbben a megengedett legkisebb épületmagasság nem korlátozott.

2.8. <sup>(8)</sup> Az Eötvös utca déli oldalán a 3194 hrsz.-ú telken lévő helyi védett épület nyugati szomszédságában lévő telken a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 13 méter. A 3194 hrsz.-ú közlekedési terület irányában a megengedett legnagyobb párkánymagasság 8 méter.”

„22. melléklet”

(A melléklet szövegét a(z) ZESZ\_02szelveny\_221020.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„25. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZESZ\_05szelveny\_221020.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„26. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZESZ\_06szelveny\_221020.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„28. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZESZ\_07szelvény\_221020.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„29. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZESZ\_08szelvény\_221020.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„30. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZESZ\_09szelvény\_221020.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„33. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZESZ\_12szelvény\_221020.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„34. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZESZ\_13szelveny\_221020.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„35. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZESZ\_14szelveny\_221020.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„36. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZESZ\_15szelvény\_221020.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„37. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZESZ\_16szelveny\_221020.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„38. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZESZ\_17szelvény\_221020.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

*„41. melléklet*

(A melléklet szövegét a(z) ZESZ\_20szelvény\_221020.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„42. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZESZ\_21szelveny\_221020.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

## Részletes indokolás

### **Az 1. §-hoz**

A szabályozási szelvények, valamint az övezetek normatív előírásainak módosításait tartalmazza.

### **A 2. §-hoz**

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

### **A 3. §-hoz**

A rendelet alkalmazására vonatkozó előírásokat tartalmazza.

### **Az 1. melléklethez**

A Flextronics Kft. belső, „A” telephelyének fejlesztése érdekében az ingatlanok új - Gip-5 jelű - övezeti besorolást kapnak, melynek normatív előírásait tartalmazza a módosítás.

### **A 2. melléklethez**

Az Ady – Eötvös – Mártírok tömb északi részén tervezett fejlesztés érdekében telekalakítási eljárás miatt szükséges volt új - Vt-17 - övezet létrehozása, mellyel együtt a Vt-6 övezetben található (9) index törlése is megtörténik.

### **A 3–16. melléklethez**

A mellékletek a változtatással érintett szabályozási szelvényeket tartalmazzák.