

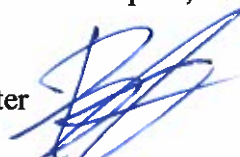
ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 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. május 12-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, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás (hulladékudvar, repülőtér, Duális Képzési Központ, Tesco körforgalom, Nekeresd - lakópark, Északi Ipari Park)

Előterjesztő: Balaicz Zoltán polgármester 

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

Egyeztetve: Műszaki Osztály 

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

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

Tisztelt Közgyűlés!

I. A településrendezési tervek módosítása

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

I.1. Púposdombon a 01006/18 hrsz-ú telek övezeti besorolásának felülvizsgálata

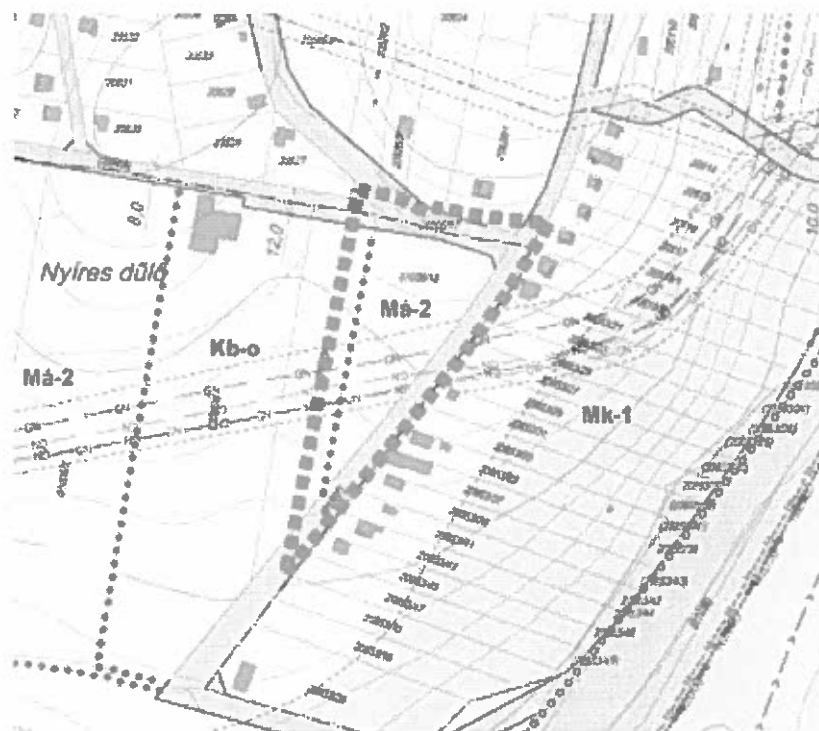
Magánszemély kérelme alapján felül kell vizsgálni Csács városrészben, Púposdomb területén a 01006/18 hrsz-ú telek szabályozását. A kérelmező a tulajdonában álló ingatlan megosztásának (két telekre) és beépíthetőségének lehetővé tétele érdekében a telek kertés mezőgazdasági övezetbe való átsorolását kezdeményezte.

Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartási alaptérkép alapján szántó művelési ágba (Sz 6 minőségi osztály) tartozik. A műholdfelvétel és a helyszíni megtekintése alapján megállapítható, hogy a területen jelenleg szántó művelés nem zajlik.

A telket szűk, aszfaltozott úton lehet megközelíteni, közművek tekintetében az ivóvízhálózat, szennyvíz elvezetési hálózat és a villamoshálózat érhető el a közvetlen környezetben lévő közterületekről.



a terület és környezete műholdfelvételen a jelenlegi ingatlan nyilvántartással



hatályos szabályozási terv részlet

Az ingatlanra a jelenleg hatályban lévő szabályozás alapján nem lehet építeni, mivel az Má-2 jelű általános mezőgazdasági övezetben a beépíthető legkisebb telekterület 6000 m², az érintett telek pedig 4019 m² területű, mely a szabályozási terven jelölt útszabályozás leválasztása esetén 3742 m²-re csökken.

Az övezetre vonatkozóan a következő szabályok érvényesek:

Általános mezőgazdasági terület

36/B. §

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

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

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

(4) Az általános mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékeit a 18. melléklet tartalmazza.

18. melléklet (részlet)

Általános mezőgazdasági terület - az övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei

	Beépíthető legkisebb telekterület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke		Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			lakóépülettel beépíthető	összesen beépíthető	gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén
Má-2	6 000 m ²	szabadon álló	1,5 %	3 %	Homlokzat magasság: 8,5 m Épületmagasság: 7,5 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épületmagasság: 5 m

A településrendezési tervekről mindezeket túl leolvasható, hogy a terület a tájképvédelmi övezet része, illetve az, hogy a nagy-középnomású gázvezeték és annak védőtávolsága érinti.

tervezett módosítás

A településrendezési tervek módosítása során javasolt az érintett ingatlan kertes mezőgazdasági területfelhasználásba való átsorolása. E módosítással a terület a környező, tőle keletre és északra elhelyezkedő környező ingatlanok területfelhasználásához fog kapcsolódni.

A szabályozási terven az ingatlant az Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe szükséges sorolni. A kérelmező elsődlegesen az ingatlana Mk-2 jelű övezetbe való átsorolását indítványozta, melynek akadálya a területet érintő tájképvédelmi övezet. Zalaegerszeg hatályos szabályozásában koncepcionálisan a tájképvédelmi terület alapján kerültek elkülönítésre a kertes mezőgazdasági területek, mely rendszer megtörése a területen nem javasolt.

A területre vonatkozóan a tervezett módosítást követően a következő előírások lesznek érvényben:

Kertes mezőgazdasági terület

36/A. §

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

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

a) a művelés alól kivett telken lehet,

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

c) bármely művelési ágú, 6000 m²-nél nagyobb telken lehet.

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

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

(5) A kertes mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 17. melléklet tartalmazza.

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

(7) A kertes mezőgazdasági övezetekben elhelyezhető

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

b) az előkert területén terepszint alatti építmény.

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

17. melléklet (részlet)

Kertes mezőgazdasági terület - az övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

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

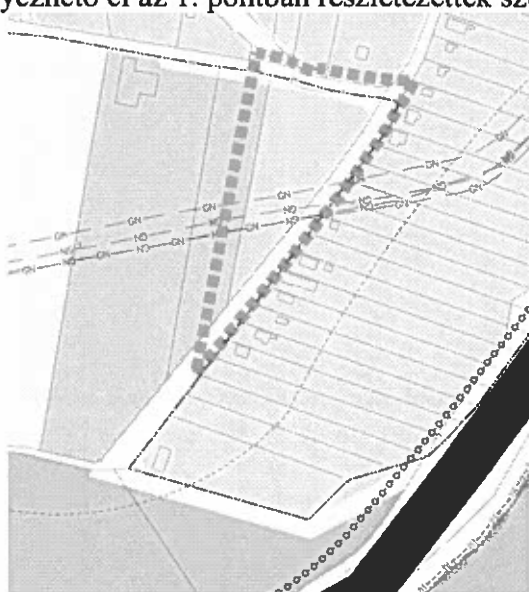
				szerinti terület		% + 1500 m ² feletti telekterületre vetítetten 3 %	magasság: 4 m	magasság: 5 m
Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m ²	9 m 720 m ²	16 m 3000 m ²	oldal-határon álló		-3000 m ² telekterület felett – 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500-3000 m ² telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m ² feletti telekterületre vetítetten 2%	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
Birtokközpont	50 m 1 ha	50 m 1 ha	50 m 1 ha	oldal-határon álló		20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m (1) Épületmagasság: 6 m (1)	

(1) Műtárgyak magassága nem korlátozott

Az érintett ingatlan 4019 m² területű, melyet útszabályozás érint. A telken lakóépület elhelyezése esetén az útszabályozás által érintett részt le kell választani, mely telekalakítást követően a telek területe 3742 m² –re csökken. Amennyiben nem lakóépület elhelyezésére kerül sor, úgy az útválasztás miatti telekalakítást nem kell végrehajtani, azonban azt a telek beépítésénél figyelembe kell venni. Mindennek megfelelően a településrendezési tervek módosítását követően a kérelmező építési és telekalakítási lehetőségei a következők:

1. Amennyiben nem kerül a telek művelés alól kivonásra vagy nem változtatják meg a telek művelési ágát, úgy lakóépület nem, csak gazdasági épület helyezhető el az ingatlanon. Ez esetben a telek megosztása lehetséges úgy, hogy mindkét kialakításra kerülő teleknek el kell érnie az 1100 nm²-es telekterületet. Amennyiben egyenlő mértékben osztják meg a telket, úgy 1871 nm²-es telkek alakíthatók ki, melyekre legfeljebb 86 nm²-es gazdasági épületeket lehet építeni.

2. Amennyiben megváltoztatják a telek művelési ágát, gyümölcsösre, szőlőre vagy kertre, vagy kivonják azt a művelés alól úgy lakóépület 3000 nm²-es telekterület esetén helyezhető el, melynek alapterülete (a telek útszabályozást leválasztását követő területére nézve) legfeljebb 124,84 nm² lehet. Ez esetben a telek megosztása nem lehetséges. Amennyiben művelési ág váltás mellett vagy művelés alóli kivonás mellett megosztják a telket, úgy lakóépület nem, csak gazdasági épület helyezhető el az 1. pontban részletezettek szerint.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

I.2. Besenyő-Öreghegyen a 081/1 hrsz-ú telek és a 083/1 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásnak felülvizsgálata

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának Műszaki Osztálya kezdeményezte a településrendezési tervek módosítását a Krókusz utcától keletre, a külső Flextronicstól nyugatra található területre vonatkozóan.

E terület fejlesztése nem áll az önkormányzat érdekében, az érintett tömbök közlekedése, csapadékvíz elvezetése nem megoldott és közműveinek egy része sem kiépített, mely tényezők alapján javasolt a területre a jelenleginél alacsonyabb intenzitású beépítést lehetővé tevő szabályozást meghatározni.

A változással érintett terület a város déli részén, a Flextronics üzem közvetlen szomszédságában helyezkedik el. A tömb területét nyugatról és délről határoló közterületeken a villamoshálózat, ivóvízhálózat és a szennyvíz elvezetési hálózat elérhető, azonban a terület csapadékvíz elvezetése nem megoldott, illetve a szűk közúzalékos útburkolatok is rossz állapotúak.

A területen jelenleg szántóföldi művelés zajlik az ingatlan nyilvántartás szerinti művelési ágának megfelelően. A területen beépítés nincs jelen. A vizsgált terület északi részén elhelyezkedő 081/1 hrsz-ú telek értékesítését tervezi az önkormányzat, ehhez kapcsolódóan merült fel a területre vonatkozó szabályozás módosítása.



a terület műholdfelvételen a meglévő közműhálózattal

A módosítással érintett terület a hatályos településszerkezeti terven kertés mezőgazdasági területfelhasználásba tartozik, ahogy a tömböt északról, délről és nyugatról határoló további területek is. A terület keleti szomszédságában ipari gazdasági területfelhasználású terület található.

A szabályozási terv a tömbre – *hasonlóan a környező kertés mezőgazdasági területekhez* – Mk-2 jelű övezetet határoz meg, melyre a következő előírások érvényesek a hatályos építési szabályzat alapján:

Kertés mezőgazdasági terület

36/A. §

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

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

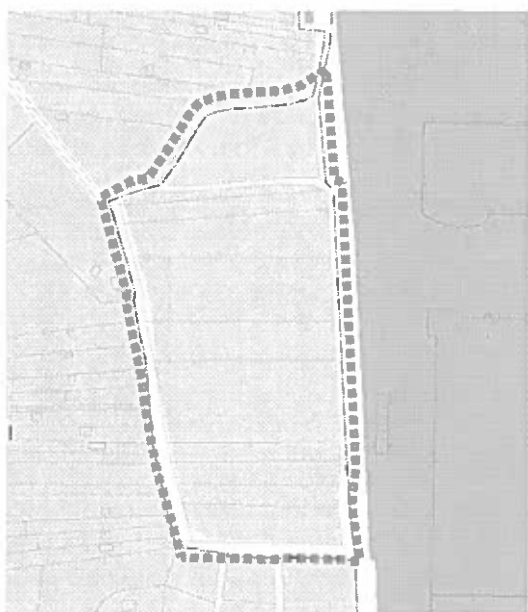
- a) a művelés alól kivett telken lehet,
- b) a művelés alatt álló telkek esetében legalább 3000 m² szőlő, gyümölcs és kert művelési ágú területtel rendelkező telken lehet,
- c) bármely művelési ágú, 6000 m²-nél nagyobb telken lehet.
- (3) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” jelű kertes mezőgazdasági övezetben 1500 m²-nél kisebb telekterület esetén egy épület építhető.
- (4) Az „Mk-1” és „Mk-2” jelű kertes mezőgazdasági övezetben birtokközpont létrehozható, melynek telkén az (1) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület elhelyezhető.
- (5) A kertes mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 17. melléklet tartalmazza.
- (6) A kertes mezőgazdasági területen a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha az oldalkert a meglévő épület esetén 4 méternél nem kisebb.
- (7) A kertes mezőgazdasági övezetekben elhelyezhető
- a) az előkert építési hely előtti területén az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.
- b) az előkert területén terepszint alatti építmény.
- (8) A kertes mezőgazdasági övezetekben az előkert területén (7) bekezdésben foglaltak és hulladék-tartály tároló kivételével, az oldalkert területén hulladék-tartály tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

17. melléklet (részlet)

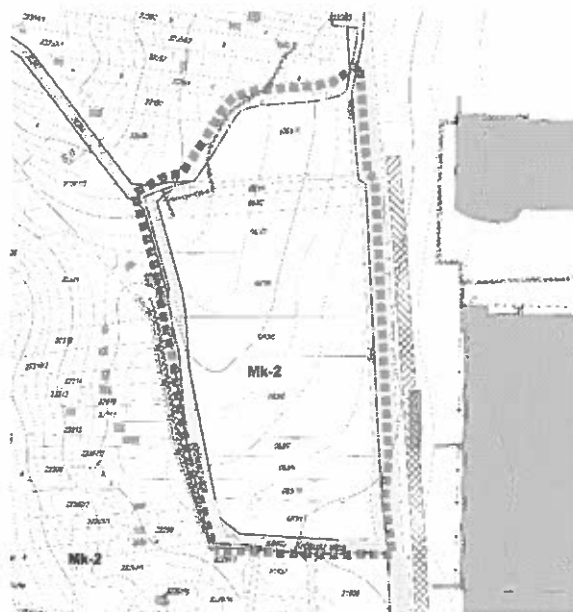
Kertes mezőgazdasági terület - az övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

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

(1) Műtárgyak magassága nem korlátozott



hatályos településszerkezeti terv részlet

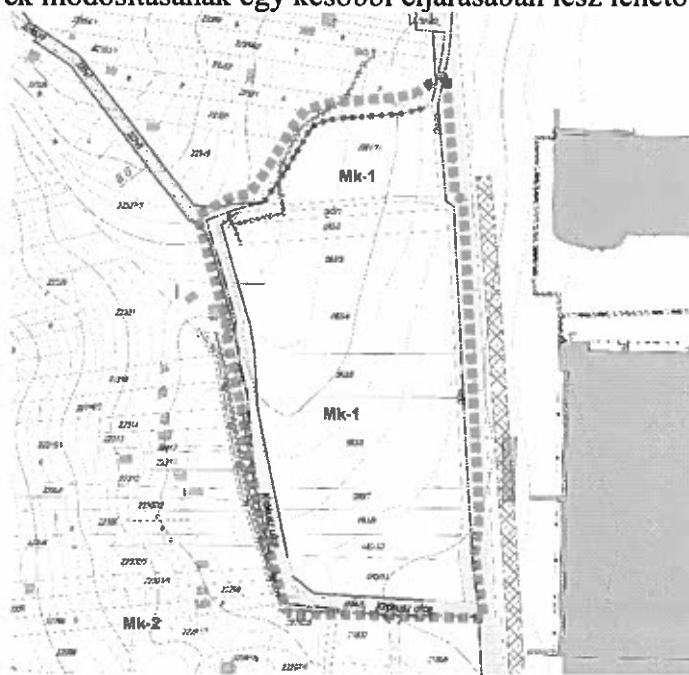


hatályos szabályozási terv részlet

tervezett módosítás

A tervezett módosítás során javasolt a területet az Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe átsorolni, mely övezet a jelenleginél kevésbé intenzív beépítést tesz lehetővé. Az építési jogok korlátozásával járó szabályozás-módosítás egyik célja, hogy a területen ne alakuljon ki az Mk-2 jelű övezetben biztosított 10%-os intenzitású, lakó rendeltetésű beépítés, melyet hosszútávon zavarna a közvetlen szomszédságban már meglévő gazdasági funkció. A terület úthálózata, közművei, csapadékvíz elvezetése szintén nem alkalmasak lakófunkció ellátására.

A tervek véleményezési szakasza során a közlekedési hatósági hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal észrevételre tett arra vonatkozóan, hogy a 083/1 és a 081/1 hrsz-ú területek között jelölt út szélessége legalább 8 méterben legyen meghatározva. A véleménnyel az önkormányzat egyetért, azonban az érintett útszakaszra vonatkozó szabályozás módosításával összefüggésben a környező, tervezési területen kívüli utak szabályozásának felülvizsgálata is indokolttá vált, melyre a településrendezési tervek módosításának egy későbbi eljárásában lesz lehetőség.



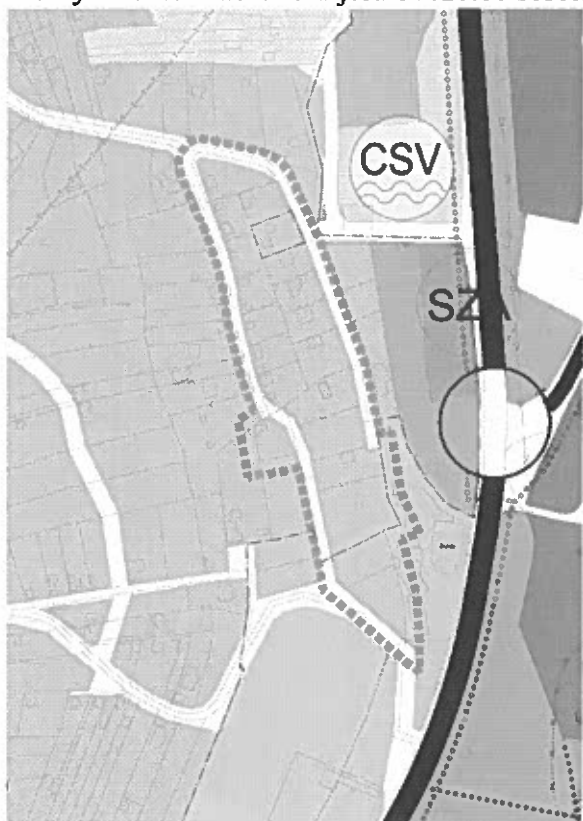
tervezett szabályozási terv részlet

I.3. A Gyöngyvirág utca keleti oldalán található tömb szabályozásának felülvizsgálata

Magánszemély által beadott kérelem alapján felül kell vizsgálni a szabályozást a Gyöngyvirág utca keleti oldalán elhelyezkedő kertvárosias lakóterületekkel kapcsolatban. A kérelem tárgya a tömb egyik ingatlanán elhelyezkedő épület bővíthetőségének lehetővé tétele, mely jelenleg az övezetre meghatározott beépíthető legkisebb telekterület okán nem lehetséges.

A változtatással érintett Gyöngyvirág utca a város déli részén, a Tungstram gyártól délnyugatra helyezkedik el. Az utca a valóságban a Gyümölcsös utcáról leágazó zsákutca. A közművekkel teljesen ellátott szűk utca mindkét oldalán részben kialakult lakó beépítés van jelen.

A területet a hatályos településszerkezeti terv kertvárosias lakóterületként jelöli, melyet a szabályozási terv az Lke-1 jelű övezetbe sorol.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

Az Lke-1 jelű övezetre a hatályos helyi építési szabályzat a következőket határozza meg:

Kertvárosias lakóövezet

26. §

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

(2) A kertvárosias lakóövezetekben az épületek a 6. melléklet 1. pontjában található rendeltetést tartalmazhatják.

(2a) Az övezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg a 6. melléklet 1. pontjában meghatározottakon túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(3) A kertvárosias lakóövezetekben elhelyezhető:

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

b) az előkert területén terepszint alatti építmény.

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

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

(6) A kertvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 6. melléklet 2. pontja tartalmazza.

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

a.) 5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság esetén 4 méternél,

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

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

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

6. melléklet (részlet)

Kertvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

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

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

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

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

A Gyöngyvirág utca keleti oldalán elhelyezkedő Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezetben a jobb oldali ábrán látható jelenlegi telekméretek alapján négy olyan telek van, mely nem éri el az építési szabályzatban meghatározott 700 m²-es telekméretet, mely a beépíthetőség feltétele. Ennek megfelelően hiába találhatóak beépítésre szánt lakóövezetbe, ingatlanjukra lakóépületet nem helyezhetnek el, a meglévő épületüket nem bővíthetik.

A tulajdonosoknak telkeik bővítésére nincsen lehetőségük, hiszen az ábrát megtekintve látható, hogy a környező telkek is éppen hogy meghaladják a 700 m²-es korlátozást. Ennek megfelelően a telekméretek problémája telekalakítással nem megoldható.

Megoldás lehetne az érintett 4 telken telekcsoport újraosztás megvalósításával 3 telek létrehozása, melyre azonban a kialakult tulajdonviszonyok és meglévő beépítések alapján nincsen lehetőség.



tervezett módosítás

A tervezett módosítás során javasolt az érintett tömb Lke-2 jelű kertvárosias lakóterületbe való átsorolása. Az Lke-2 övezetben a következő normatív előírások érvényesek:

6. melléklet (részlet)

Kertvárosias lakóövezet

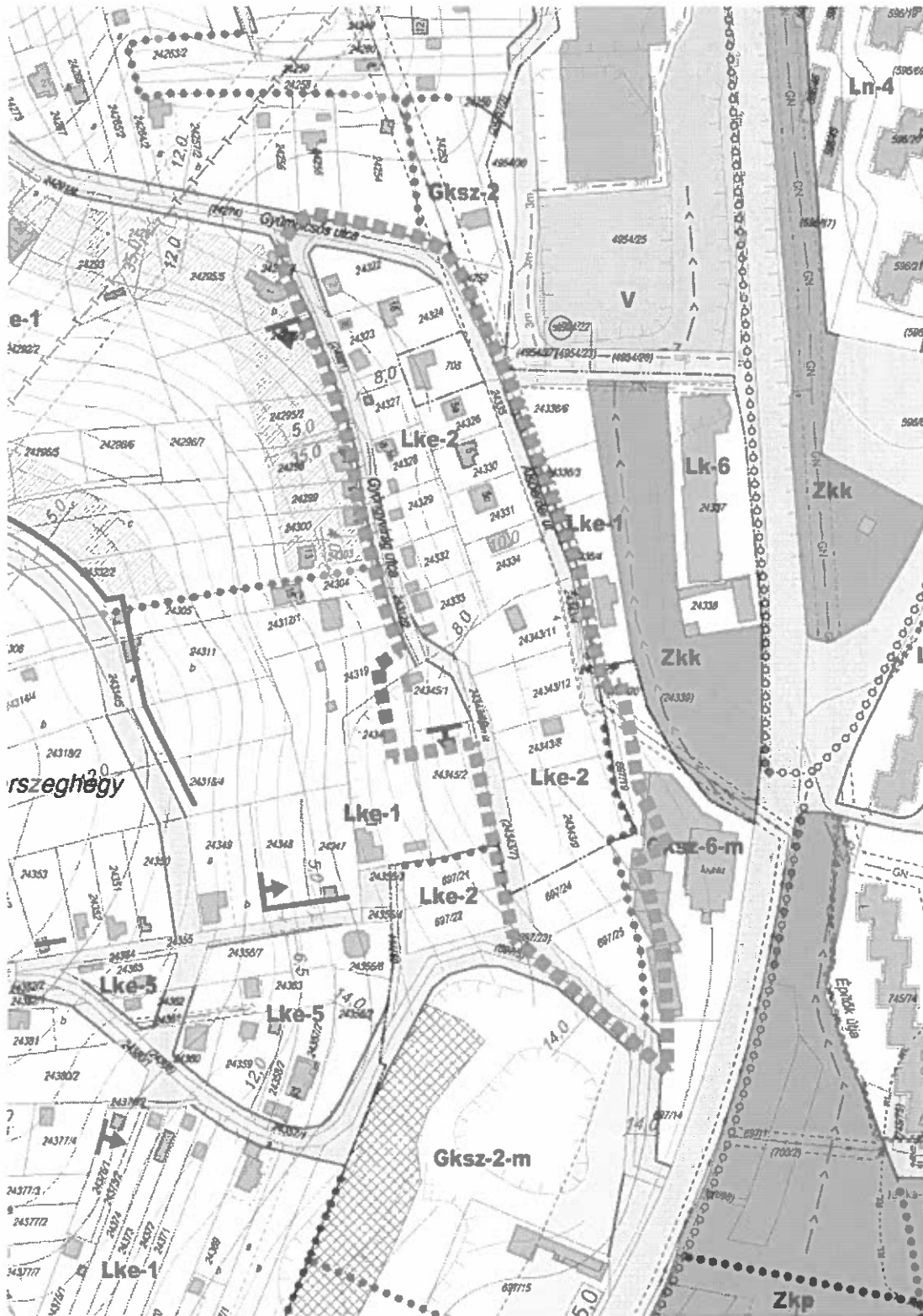
1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

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

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 mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-2	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	400 m ² telekterületig 40 %, 400-720 m ² telekterületre	Homlokzatmagasság: 6,5 m	5 m, 14 méternél szűkebb	50 %

				vetítetten 17,5 %; 720 m ² -nél nagyobb telek esetén 30 %	Épületmagasság: 5,0 m	telkek esetén 4 m
--	--	--	--	---	--------------------------	----------------------



tervezett szabályozási terv részlet

I.4. Ságod városrészben a 0766/60 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata

Vállalkozás által benyújtott kérelem alapján módosítani szükséges a településrendezési eszközöket a 0766/60 hrsz-ú, Ságod városrészben elhelyezkedő önkormányzati tulajdonú ingatlant érintően. A telekre a vállalkozás képviselőjében vételi szándékot jelentettek be, melynek megvalósíthatósága érdekében a településrendezési tervek módosítása szükséges.

A módosítással érintett terület Ságod városrészben helyezkedik el a Paperdő utca északi végétől északra. A hatályos településszerkezeti és szabályozási terven az ingatlan közúti közlekedési és közműterületbe tartozik. Az érintett ingatlan a műholdfelvétel és a helyszíni bejárás szerint fás, növényzettel fedett terület, mely közlekedési vagy közmű elhelyezési funkciót nem tölt be.



a terület műholdfelvételen a környező közműhálózattal



hatályos szabályozási terv részlet

Az út hálózati szerepkört jelenleg nem tölt be és a jövőben sem fog. A Paperdő utcáról tovább haladva a jelenlegi településrendezési tervek a 76-os főútra három csatlakozási pontot is jelölnek, melyből a valóságban egy létezik. Ez a létező csomópont a vizsgált 0766/60 hrsz-ú út terveken jelölt csatlakozásától hozzávetőlegesen 150 méterre található. A két útcsatlakozás közelsége, illetve az a tény, hogy a 0766/60 hrsz-ú ingatlan hálózati szempontból a meglévő 0765/1 hrsz-ú úttal azonos szerepkört töltene be, jelzi, hogy a 0766/60 hrsz-ú útra közútként nincsen szükség.

Az Má-3 jelű övezetben elhelyezkedő telkek közül több olyan is van, melyek feltárása a 0766/60 hrsz-ú telekről biztosított. Ezen telkek megközelítése bár közúton nem, magánúton továbbra is megoldható. A közlekedési terület megvásárlásával a kérelmező telekalakítást úgy hajthat végre, hogy az ingatlanok megközelítése továbbra is lehetséges legyen.

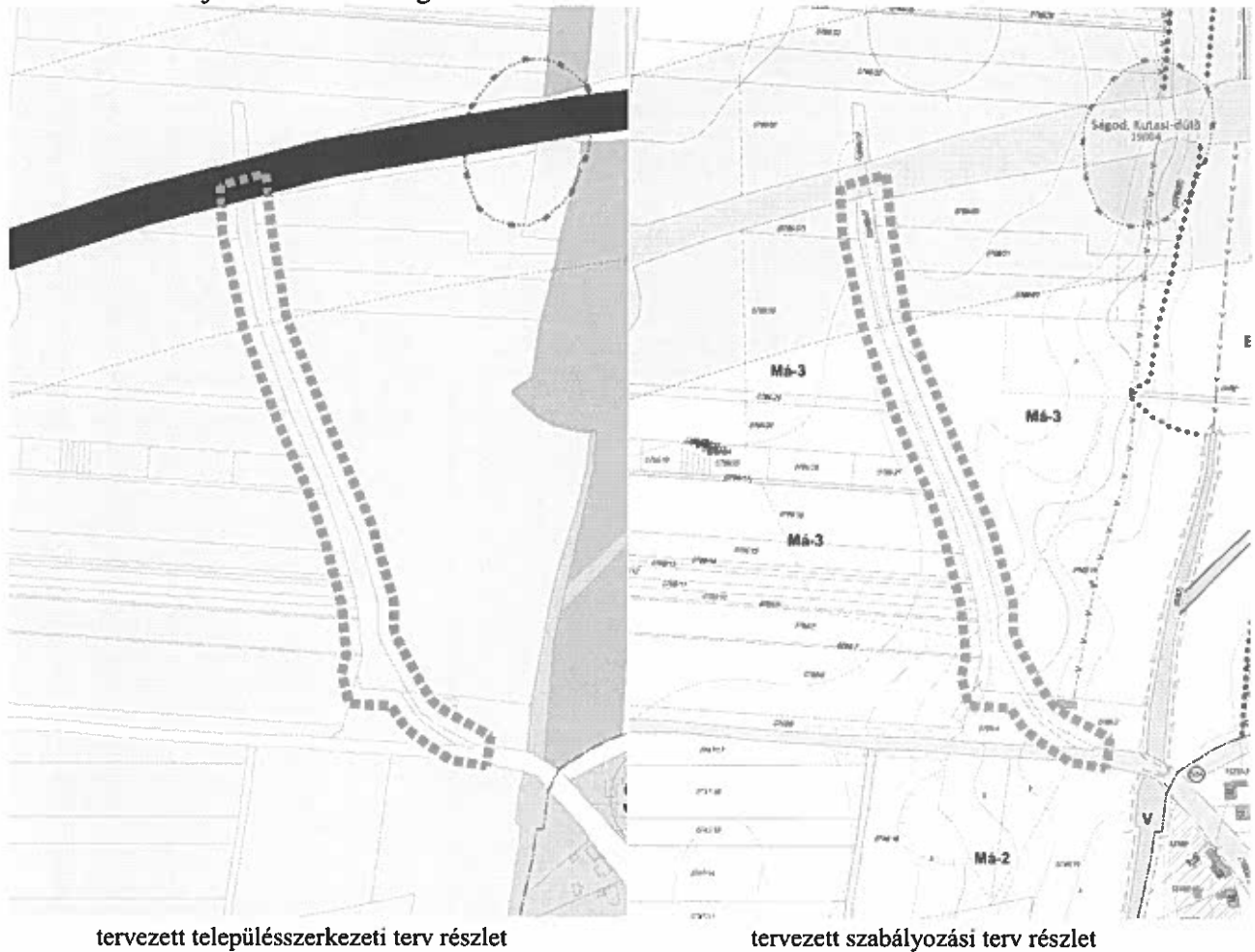
A véleményezési szakasz során az Állami Főépítészeti Iroda kérte, hogy a 0766/60 hrsz-ú telektől keletre lévő területek megközelítési lehetőségének vizsgálatával kerüljön kiegészítésre az alátámasztó munkarész arra az esetre, ha a 0766/60 hrsz-ú út törlésre kerül.

A tulajdonosnak telekalakítási szándékai nincsenek, az út a közlekedési terület (közterület) törlését követően magánútként kerül értékesítésre, melyet mindaddig fenn kell tartani, amíg az önálló helyrajzi számú területeket tár fel. Az út megszüntetésére csak akkor lesz módja a kérelmezőnek, ha az út által jelenleg feltárt telkek összevonásra kerülnek, illetve minden telek feltárása biztosított magán- vagy közútról. A magánút esetleges megszüntetésével érintett és egyéb útkapcsolattal nem rendelkező telkek részben vagy egészben a kérelmező tulajdonában állnak, mely a lenti ábrán látható. A kék színű felülettel jelölt területek a kérelmező, a zöld színnel jelölt ingatlan egy másik magánszemély tulajdonában áll, míg a mindkét színnel megjelölt 0768/19 hrsz-ú telek a kettőjük közös tulajdona. Ezen útterület más telkek kizárólagos feltárását nem biztosítja. A közlekedési területként megszüntetésre kerülő úttól nyugatra lévő telkek feltárása megoldott a 0765/1 és a 0766/17 hrsz-ú utakról.



tervezett módosítás

A tervezett módosítás során javasolt a 0766/60 hrsz-ú telek átsorolása közlekedési területfelhasználásból általános mezőgazdasági területfelhasználásba. Ennek megfelelően az ingatlan területe az M3-3 jelű övezethez fog tartozni.



I.5. A Ságodi-patak menti ingatlanokat érintő telken belüli kötelező fásítás mértékének felülvizsgálata

Magánszemély kérelme alapján felül kell vizsgálni a Ságodi-patak mentén a telken belüli kötelező fásítás szabályozását. A vizsgálat és a szabályozás módosításának célja, hogy azon telkek esetében ahol ez lehetséges, ott csökkentésre, esetlegesen törlésre kerüljön az építési telkeket érintő fásítási kötelezettség.

A változtatással érintett terület Ságod településrészen, a Gébárti-tó mellett található. A tó keleti ágán a Ságodi-patak helyezkedik el, e vízfolyás a tó egyik táplálója. E vízterületek a településrendezési terveken vízgazdálkodási területként jelöltek, melynek környezetében zöldterületet, közparkot jelölnek a településrendezési tervek. E területek közvetlen szomszédságában Ságod kertvárosias lakóterületei helyezkednek el. A tó és a vízfolyás védelme érdekében a szabályozási terven átlagosan 40 méter szélességben telken belüli kötelező fásítás került jelölésre.



hatályos településszerkezeti terv részlet

hatályos szabályozási terv részlet

A telken belüli kötelező fásításra vonatkozóan a helyi építési szabályzat a következőképpen rendelkezik:

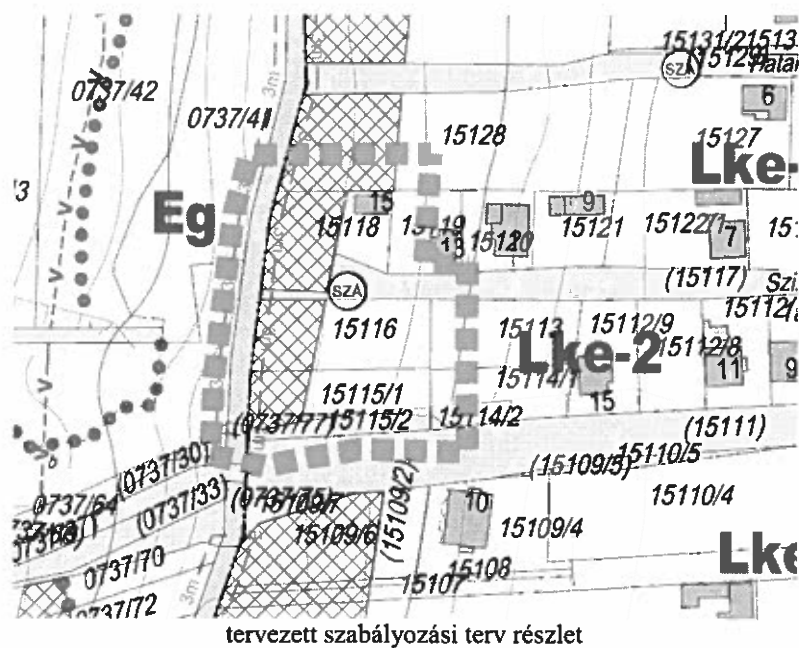
d) Telken belüli kötelező fásítás: az építési telek szabályozási terven jelölt területrésze, melyen közműépítmények kivételével más építmény nem helyezhető el. A területen teljes felületet borítóan, fehér akác kivételével legalább 200 fa/ha mennyiségű, sor-, vagy parkfa méretű egyed felhasználásával történhet fásítás. Meglévő faállomány esetén annak megtartásáról, szakszerű műveléséről gondoskodni kell, amennyiben az erdőnek minősül, úgy annak fenntartását a hatályos erdőtörvény rendelkezései szerint kell folytatni.

A telken belüli kötelező fásítással érintett telkek nagy része nyugat-keleti hossz tengelyű, így a Ságodi-patakra, valamint a településrendezési tervekben jelölt zöldterületekre merőlegesen helyezkednek el. Ebből kifolyólag a kötelező fásítás nagyrészt a telkek végét, hátsókertjeiket érinti, így jelentős építési korlátozást nem jelent rájuk nézve.

A kisebb területű és az előzőekben bemutatottól eltérően elhelyezkedő telkek esetében jelentős építéskorlátozással bír a fásítás jelölése. E telkek egy részén a telken belüli kötelező fásítás szabályozásának módosítása a vízgazdálkodási- és zöldterületek védelme érdekében nem javasolt, azonban egyes telkek esetében a fásítás kismértékben csökkenthető annak érdekében, hogy kedvezőbb beépítési feltételek valósulhassanak meg. Vizsgálati szempont volt a fás növényzet megléte, a domborzati adottságok, a meglévő telekhatárok, illetve az, hogy az egyes telkek építési jogait milyen mértékben korlátozza a fásítás szabályozása. A fásítás törlésére egy esetben sem került sor teljes egészében, csak a fásítás mértékének csökkentése történt.

tervezett módosítás

A módosítás során a Patak utca és a Tó utca között, a 15118, 15116, 15115/1 hrsz-ú telkeket érintően javasolt a telken belüli kötelező fásítás csökkentése. A fásítási kötelezettség csökkentésére irányuló tervezett módosítással a patak menti területeken átlagosan 17 méter szélességű sávban továbbra is szerepeltetésre kerül a telken belüli kötelező fásítás.

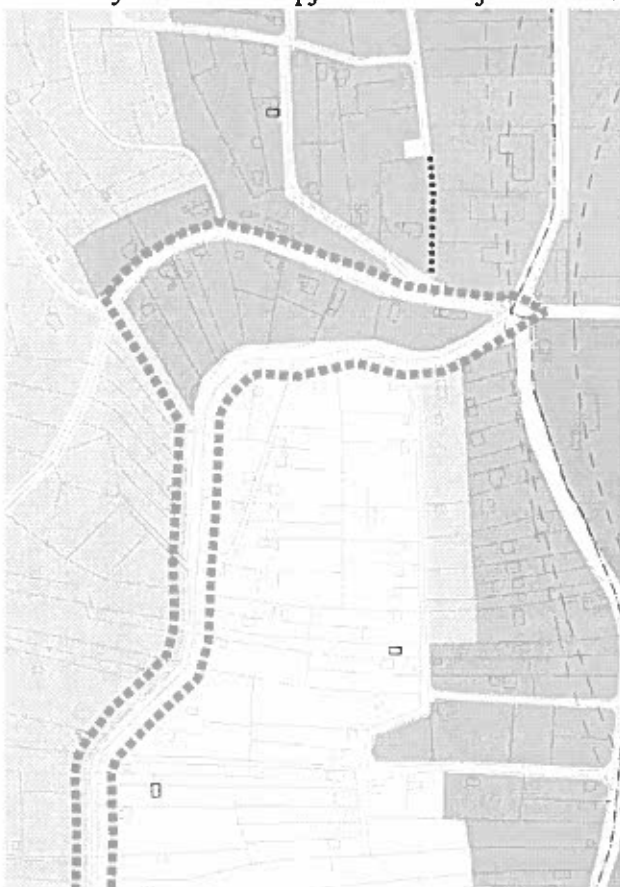


tervezett szabályozási terv részlet

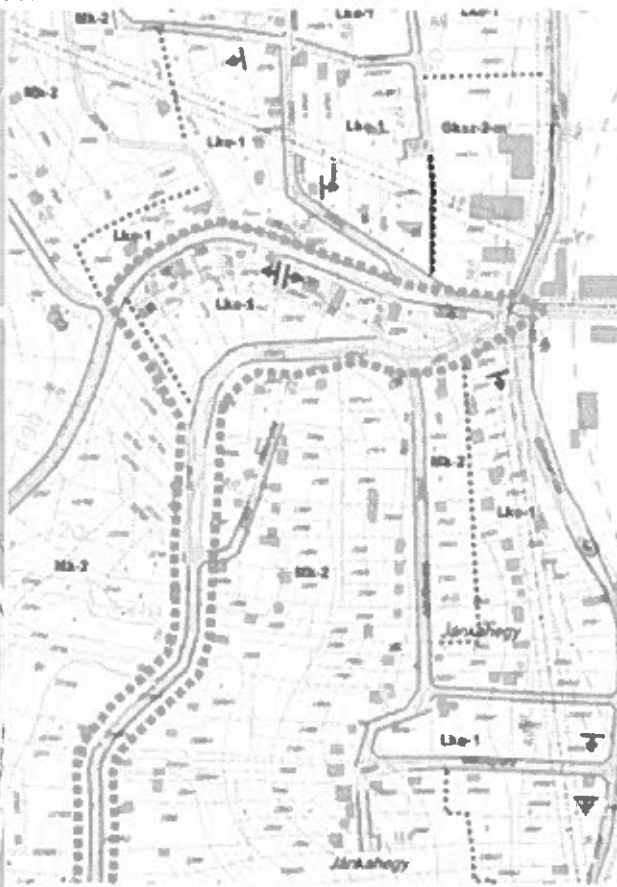
I.6. Jánkahegyen a 23774 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata

Magánszemély kérelme alapján szükségessé vált a Jánkahegyen a 23774 hrsz-ú telekre vonatkozóan a szabályozás felülvizsgálata a beépíthető legkisebb telekszélesség tekintetében.

Az érintett telek a hatályos településrendezési tervek szerint kertvárosias lakóterületek közé tartozik, a szabályozási terv alapján az Lke-1 jelű övezetbe.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

A helyi építési szabályzat az övezetre vonatkozóan a következőket állapítja meg:

Kertvárosias lakóövezet

26. §

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

(2) A kertvárosias lakóövezetekben az épületek a 6. melléklet 1. pontjában található rendeltetést tartalmazhatják.

(2a) Az övezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg a 6. melléklet 1. pontjában meghatározottakon túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(3) A kertvárosias lakóövezetekben elhelyezhető:

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

b) az előkert területén terepszint alatti építmény.

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

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

(6) A kertvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 6. melléklet 2. pontja tartalmazza.

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

c.) 5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság esetén 4 méternél,

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

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

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

6. melléklet (részlet)

Kertvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

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

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

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

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

A szabályozási terven építési sáv szerepel, mely az 5 méteres előkertet követően 20 méter mélységben jelölt.

Az érintett telek beépítése a hatályos szabályozási környezetben nem lehetséges, mivel a telek jelenlegi 11,5 méteres szélessége nem éri el a beépíthető legkisebb telekszélességet, mely az Lke-1 jelű övezetben 14 méter. A következő ábrán láthatók az övezetben található telkek méretei. Leolvasható, hogy az érintett 23774 hrsz-ú telek kivételével a telkek szélességei minden esetben elérik a beépíthető legkisebb telekszélesség mértékét, a beépíthető legkisebb telekterület mértékét pedig minden telek eléri.



az övezetben elhelyezkedő telkek területe és szélessége

A telekre jelenleg lakóépület nem helyezhető el, ugyanakkor építhető legfeljebb 1 db, nem emberi tartózkodásra szolgáló tároló építmény, melynek mérete nem haladja meg a nettó 50 m³ térfogatot és 3,0 m gerincmagasságot.

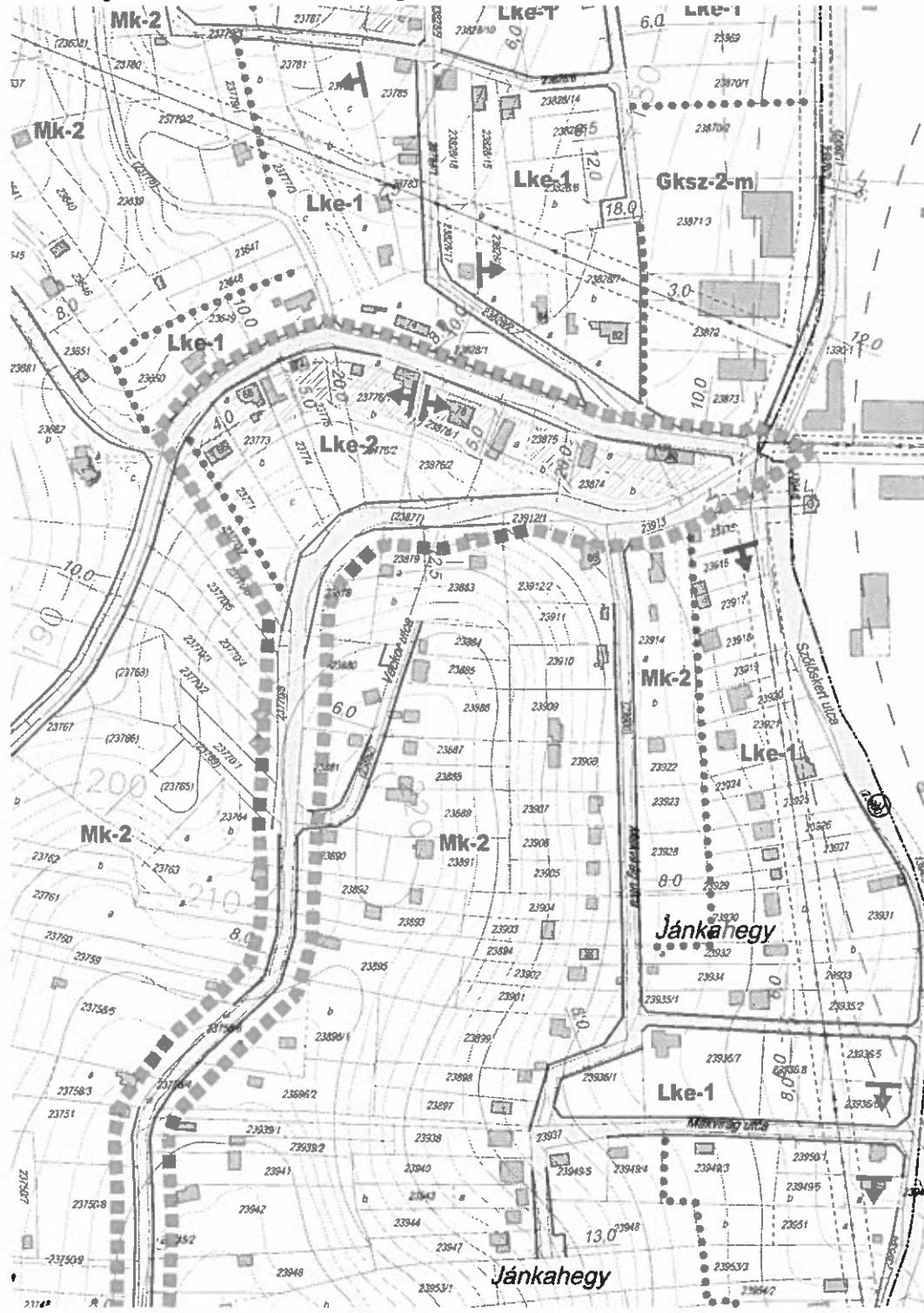
Az önkormányzat támogatja a 23774 hrsz-ú telek lakóépülettel történő beépítését, melynek szomszédságában beépített, illetve beépíthető telkek vannak. Az érintett telek szomszédságában lévő ingatlanok kialakult lakó funkciójú beépítettséggel rendelkeznek, mely nem teszi lehetővé azt, hogy a kérelmező a szomszédos 23773 és 23775 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosaival megegyezve telkének szélesítéséhez területet vásároljon. A kialakult beépítés és a hatályos ingatlan-nyilvántartási alaptérkép a lenti ábrán látható.



tervezett módosítás

A módosítás során javasolt lehetővé tenni a telek lakóépülettel való beépítését. Ehhez a tervezett módosítás során az övezet területét Lke-2 jelű övezetbe kell átsorolni, ahol a szabályzat szerint a kialakult telkek beépíthetők.

A tervezett változtatás az érintett tömbben csak a 23774 hrsz-ú telek esetében okoz kedvezményt a telkek beépíthetőségét illetően, hiszen a kialakítható legkisebb telekméretek miatt a tömbben elhelyezkedő további telkek esetében telekmegosztásra, ezáltal kedvezőtlen, kisméretű telkek kialakítására, beépítésére nem lesz lehetőség.



tervezett szabályozási terv részlet

I.7. A Nekeresdi út 6172/1 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának módosítása

Magánszemély által beadott kérelem alapján felül kell vizsgálni Nekeresd városrészben, a Nekeresdi út mentén elhelyezkedő 6172/1 hrsz-ú telek szabályozását.

Az érintett ingatlan a tőle északi irányban elhelyezkedő gazdasági vállalkozás tulajdonában van, aki a telephelyének bővítésére kívánja felhasználni a területet.

A Nekeresdi út mentén elhelyezkedő ingatlan közvetlen szomszédságában lakóterületek, gazdasági területek helyezkednek el. A 6172/1 hrsz-ú telek beépítetlen, a településszerkezeti terven a kertvárosias lakóterületek közé került besorolásra. A szabályozási terven a telek az Lke-2 jelű övezetbe tartozik.

Kertvárosias lakóövezet

26. §

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

(2) A kertvárosias lakóövezetekben az épületek a 6. melléklet 1. pontjában található rendeltetést tartalmazhatják.

(2a) Az övezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg a 6. melléklet 1. pontjában meghatározottakon túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(3) A kertvárosias lakóövezetekben elhelyezhető:

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

b) az előkert területén terepszint alatti építmény.

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

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

(6) A kertvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 6. melléklet 2. pontja tartalmazza.

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

a.) 5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság esetén 4 méternél,

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

nem kisebb.

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

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

6. melléklet (részlet)

Kertvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

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

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

	Kialakítható legkisebb	Beépíthető legkisebb	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb

	telekszélesség és terület	telekszélesség és terület		beépítettség mértéke			zöldfelület mértéke
Lke-2	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	400 m ² telekterületig 40 %, 400-720 m ² telekterületre vetítetten 17,5 %; 720 m ² -nél nagyobb telek esetén 30 %	Homlokzatmagasság: g: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m, 14 méternél szűkebb telek esetén 4 m	50 %

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

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

Az ingatlantól északra kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználású terület helyezkedik el, melyet a szabályozási terv a Gksz-2-m jelű övezetbe sorol. A bővíteni kívánt telephely ebbe az övezetbe tartozik, melyre vonatkozó előírások a helyi építési szabályzatban a következők:

Kereskedelmi, szolgáltató övezet

30. §

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató övezet környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, mely rendeltetések között kereskedelmi, szolgáltató és szállás épület is elhelyezhető. A szállás épületek közül a munkásszállások elhelyezhetőségét az egyes övezeti jelekben „-m” kiegészítő kód rögzíti. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető. Önálló lakó rendeltetésű épület nem létesíthető.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 10. melléklet tartalmazza.
- (3) A „Gksz-2”, „Gksz-2-m”, „Gksz-4”, „Gksz-4-m”, „Gksz-5”, „Gksz-5-m”, „Gksz-6”, „Gksz-6-m”, „Gksz-7-m”, „Gksz-8-m”, „Gksz-9”, „Gksz-10-m” jelű övezetekben a telek utcafrontján az épület elhelyezését az út kezelőjével egyeztetve kell meghatározni, illeszkedve a környezet beépítéséhez.
- (4) A „Gksz-6” és „Gksz-6-m” jelű övezet területén a Fenyő, Baross Gábor utcák és az ipari vasút által határolt tömb szabályozási terven jelölt építési sávon belül a szomszédos építési telek határától 3,75 méternél közelebb elhelyezett épületet a szomszéd telek irányába tűzfalal kell kialakítani.

10. melléklet (részlet)

Kereskedelmi, szolgáltató övezet

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert megengedett legkisebb mértéke	Hátsókert megengedett legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gksz-2 Gksz-2-m	30 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m (1)	3,75 m	4,5 m	20 % ⁽²⁾



hatályos településszerkezeti terv

hatályos szabályozási terv részlet

tervezett módosítás

A tervezett módosítás során javasolt a 6172/1 hrsz-ú telket a telephely bővítésének lehetővé tétele érdekében az Lke-2 övezetből a Gksz-2-m jelű övezetbe átsorolni. E módosítás a településszerkezeti tervet és a szabályozási tervet is érinti.

A szabályozási terv változása továbbá, hogy a 6172/1 hrsz-ú telekről törlésre kerül az építési vonal és a kijelölt oldalhatár.



tervezett települészerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

I.8. Az Átalszegett utcában kisvárosias lakóövezet szabályozásának felülvizsgálata

Lakossági kérelem alapján a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv felülvizsgálata szükséges az Átalszegett utca mentén elhelyezkedő kisvárosias lakóövezetekben. A kérelem tárgya az övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítettség felülvizsgálata és módosítása, mivel az érintett ingatlanok beépítése jelenleg is meghaladja az övezetben előírt mértéket.

A változtatással érintett terület Kertváros városrészben az Átalszegett utca nyugati oldalán található. A területek a hatályos szabályozás szerint Lk-5 jelű kisvárosias lakóövezetbe tartoznak, melyre az építési szabályzat a következő előírásokat határozta meg:

Kisvárosias lakóövezet

25. §

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

(2) A kisvárosias lakóövezetekben az épületek rendeltetését az 5. melléklet 1. pontja tartalmazza.

(2a) Az övezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

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

(4) A kisvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait az 5. melléklet 2. pontja tartalmazza.

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

5. melléklet (részlet)

Kisvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés						
	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-,	munkásszállás kivételével szállás jellegű-	igazgatási-, iroda-	sport-
Lk-5	igen	igen		igen	nem	igen	igen

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	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lk-5	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	30 %

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

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

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

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

Az övezetek területén elhelyezkedő telkek jelenlegi beépítettségét az ingatlan nyilvántartásban feltüntetett épületrészek alapján a következő táblázat tartalmazza:

ingatlan hrsz.-a	telek területe (m ²)	meglévő, feltüntetett épületek területe (m ²)	jelenlegi beépítettség
232/13	2125	1060	49,88%
232/14	2104	1057	50,23%
232/15	2111	1341	63,5%
232/15 (szabályozási terv szerinti telek)	2307	1527	66,2%

Az alaptérképen a valóságban meglévő beépítések nagy része nem szerepel, így a telkek valós beépítettsége nem ismert.

A legdélebbi tömbben a beépített közlekedő részek az épület részeként kerültek feltüntetésre, mely növeli a feltüntetett épületekkel számolt beépítettségét. E 232/15 hrsz-ú telek beépítettségét tovább növeli a főépülettől nyugatra elhelyezkedő garázssor, mely épületeken keresztül halad a telekhatár, így az épületek keleti részei a 232/15 hrsz-ú telek beépítettségébe számítanak bele. E garázssor helyzetének telekkönyvi tisztázása érdekében a szabályozás telek kiegészítést jelöl, melynek megvalósítása esetén a garázssor teljes egészében a 232/15 hrsz-ú telek része lesz, ezzel tovább növelve a telek beépítettségét.

A feltüntetett épületrészekkel számolt beépítés is jócskán az övezetben meghatározott megengedett legnagyobb beépítettség felett van, mely ellehetetleníti a már meglévő, nem térképezett épületrészek fennmaradásának engedélyezését.

A területen a hatályos szabályozás szerint a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 30%, mely a valóságban nem biztosított, így a módosítási program része a zöldfelület mértékére vonatkozó szabályozás változtatása. A kialakult állapot problémája, hogy egy-egy telken több tulajdonos által birtokolt egybeépített épületegységek és területek vannak, melyek zöldfelületeinek együtt történő felmérésére nincsen lehetőség. A területen az egyes lakóegységekhez tartozó kisebb zöldfelületek területi kimutatása nem lehetséges, illetve vannak olyan lakóegységek, melyekhez gyakorlatilag nem tartozik zöldfelület. A kialakult állapot legalizálása, fennmaradási engedély megadása csak úgy valósítható meg, hogy a létrejött állapot a szabályozásnak megfelel, ugyanakkor e megfelelés igazolása csak lakóegységként biztosítható.

tervezett módosítás

A fennmaradási engedélyezés, illetve a szabályozási terv szerinti telekalakítás megvalósításának lehetővé tétele érdekében a szabályozás módosítása javasolt az alapvetően hasonló adottságú érintett tömbökben.

A változtatás során módosítani szükséges a 232/13, 232/14 és a 232/15 hrsz-ú telkekre vonatkozó szabályozást a megengedett legnagyobb beépítettség és a kialakítható legkisebb zöldfelület tekintetében. A feltüntetett beépítések alapján – figyelembe véve a szabályozási terv előírt telekalakítását - a 232/15 hrsz-ú telek 66,2%-os beépítettségét szükséges alapul venni a szabályozás meghatározásakor. A zöldfelület megállapításakor figyelembe kell venni, hogy a terület jelenlegi zöldfelületi mértéke nem meghatározható, illetve, hogy az csak lakóegységként rögzíthető, valamint bizonyos egységeknél zöldfelület a valóságban nincs.

Figyelembe véve a terület adottságait, feltüntetett és valós beépítettségét az övezetekben 70%-os megengedett legnagyobb beépítettség meghatározása javasolt. Az OTÉK kisvárosias lakóterületek esetén a megengedett legnagyobb beépíthetőséget 60%-ban maximalizálja, így a tervezett szabályozás megvalósításához az önkormányzat - hivatkozva a kialakult állapotra - Állami Főépítész felmentést kér az OTÉK-nál megengedőbb szabályozás megalkotásához. A zöldfelület esetében a szabályozás módosításának célja, hogy a területen meglévő beépítések esetében a fennmaradási engedélyezés megvalósítható legyen. Mivel a terület jelenlegi zöldfelületi mértéke nem ismert,

javasolt a szabályozást úgy meghatározni, hogy ne legyen korlátozás a zöldfelület mértékére, így 0%-os érték meghatározása tervezett.

Az érintett tömbök számára egy Lk-10 jelű új kisvárosias lakóövezet létrehozása tervezett. Az övezet előírásai a megengedett legnagyobb beépítettség mértékét és a kialakítható legkisebb zöldfelület mértékét leszámítva az Lk-5 jelű övezet előírásaival megegyeznek. Ennek megfelelően az építési szabályzat a következők szerint egészül ki.

Kisvárosias lakóövezet

25. §

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

(2) A kisvárosias lakóövezetekben az épületek rendeltetését az 5. melléklet 1. pontja tartalmazza.

(2a) Az övezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

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

(4) A kisvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait az 5. melléklet 2. pontja tartalmazza.

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

5. melléklet

Kisvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-,	munkásszállás kivételével szállás jellegű-	igazgatási-, iroda-	sport-
Lk-1	telkenként legfeljebb 4 lakás	igen		igen	igen	igen	igen	nem
Lk-2	igen	igen		igen	igen	igen	igen	nem
Lk-3		igen		nem	nem	nem	nem	nem
Lk-4		igen		igen	igen	igen	igen	igen
Lk-5		igen		igen	nem	nem	nem	igen
Lk-6		igen		igen	igen	igen	igen	igen
Lk-7		igen		igen	igen	igen	igen	igen
Lk-8		igen		igen	igen	igen	igen	igen
Lk-9		igen		igen	nem	nem	nem	igen
Lk-10		igen		igen	nem	nem	nem	igen

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	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lk-1	12 m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) ⁽¹⁾	Homlokzatmagasság: -8,5 m Épületmagasság: -6,5 m ⁽³⁾	20 %
Lk-2	12 m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) ⁽¹⁾	Homlokzatmagasság: -9,5 m Épületmagasság: 6,0-7,5 m	20 %

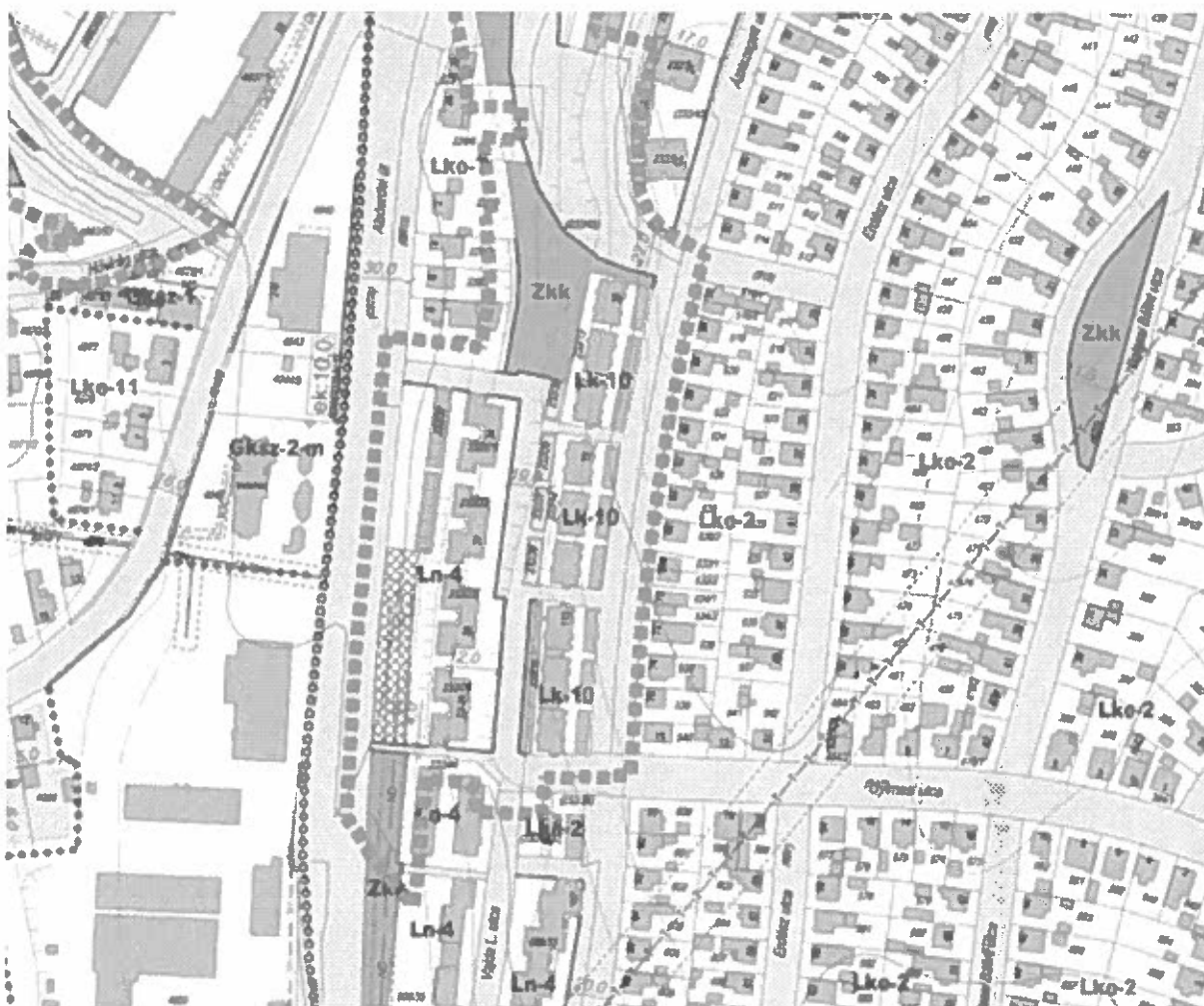
Lk-3	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,5 m Épületmagasság: 6,0-7,5 m	30 %
Lk-4	20 m, 720 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75)% ⁽²⁾	Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	20 %
Lk-5	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	30 %
Lk-6	20 m, 720 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75)% ⁽²⁾	Homlokzatmagasság: -14,5 m ⁽⁴⁾ Épületmagasság: 9,0-12,5 m	20 %
Lk-7	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: -14,5 m Épületmagasság: 9,0-12,5 m	20 %
Lk-8	22 m, 720 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	1. zóna: Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m 2. zóna: Homlokzatmagasság: 8,0 Épületmagasság: 6,5 m 3. zóna: Homlokzatmagasság: 9,5 m Épületmagasság: 8,0 m	30 %
Lk-9	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 6,0-10,5 m	30 %
Lk-10	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	70 %	Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	0 %

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

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

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

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



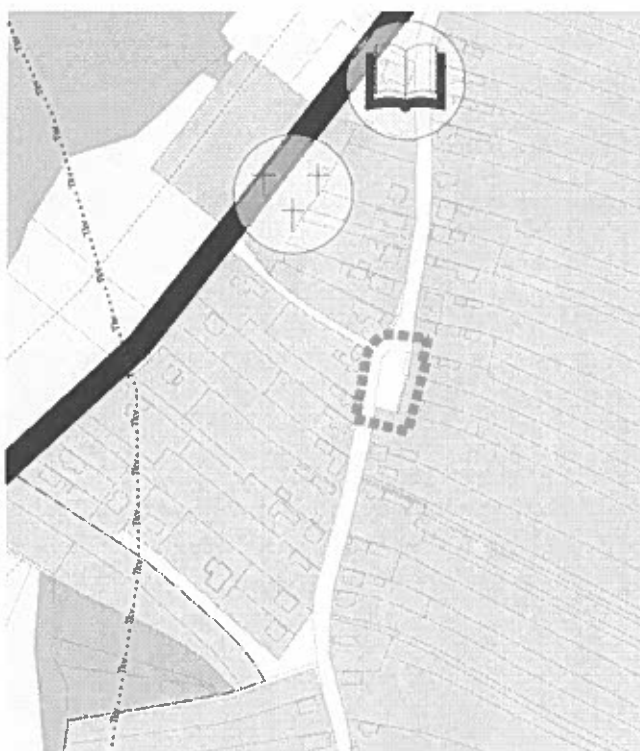
tervezett szabályozási terv részlet

I.9. Bazita területén a 19129 hrsz-ú ingatlanon játszótér létesítése érdekében a településrendezési tervek módosítása

A Műszaki Osztály a településrendezési tervek módosítását kezdeményezte Bazita városrész területén, a Toposházi út mentén elhelyezkedő 19129 hrsz-ú ingatlan szabályozására vonatkozóan. A felülvizsgálat célja, hogy a területre tervezett játszótér elhelyezése megvalósulhasson.

A módosítás során vizsgálni szükséges Toposházi út közlekedési területének területigényét, szabályozási szélességét, meg kell határozni a két eltérő funkciójú (közlekedési, játszótér) terület hatávonálát.

A 19129 hrsz-ú telek a hatályos településrendezési tervek szerint közlekedési területfelhasználásba tartozik. Az ingatlan egykor építési telek volt, a rajta álló épületet mára elbontották, jelenleg beépítetlen, hasznosítatlan zöldfelület.



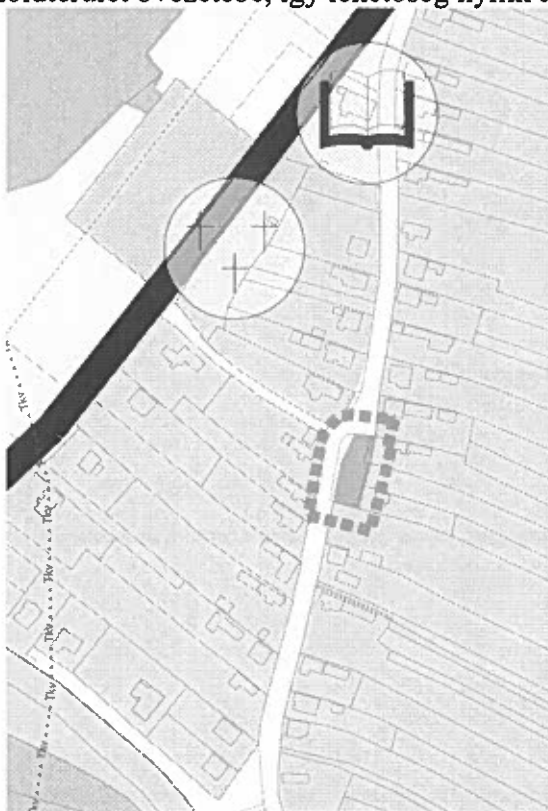
hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

tervezett módosítás

A módosítás során a tervanyag közlekedési javaslatában meghatározott 10 m-es szélességgel javasolt megtartani a közlekedési és közműterületet, a telek fennmaradó része pedig átsorolásra kerül Zkk jelű zöldterület övezetébe, így lehetőség nyílik a játszótér kialakítására.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

I.10. Az Arany János utca – Platán sor – Gasparich Márk út – Rákóczi Ferenc utca által határolt tömbök szabályozásának felülvizsgálata

A Főépítési Osztály kezdeményezése alapján javasolt felülvizsgálni az Arany János utca – Platán sor – Gasparich Márk út és a Rákóczi Ferenc utcák által határolt tömb szabályozását. A szabályozás módosításának célja a területen található beépítés intenzitásának visszaszorítása, annak érdekében, hogy a jövőbeni beépítések a terület jelenlegi arculatát megőrizve valósuljanak meg a városrész további terhelése nélkül.

A változással érintett terület az Arany János utca – Platán sor – Gasparich Márk út – Rákóczi Ferenc utca által határolt tömböket foglalja magába. A terület a hatályos településrendezési tervek szerint kisvárosias lakóterület, melyet a szabályozás az Lk-1 övezetbe sorol. Az Lk-1 övezetre a helyi építési szabályzat a következőket határozza meg:

Kisvárosias lakóövezet

25. §

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

(2) A kisvárosias lakóövezetekben az épületek rendeltetését az 5. melléklet 1. pontja tartalmazza.

(2a) Az övezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

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

(4) A kisvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait az 5. melléklet 2. pontja tartalmazza.

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

5. melléklet (részlet)

Kisvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

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

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	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lk-1	12 m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) ⁽¹⁾	Homlokzatmagasság: -8,5 m Épületmagasság: -6,5 m ⁽³⁾	20 %

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

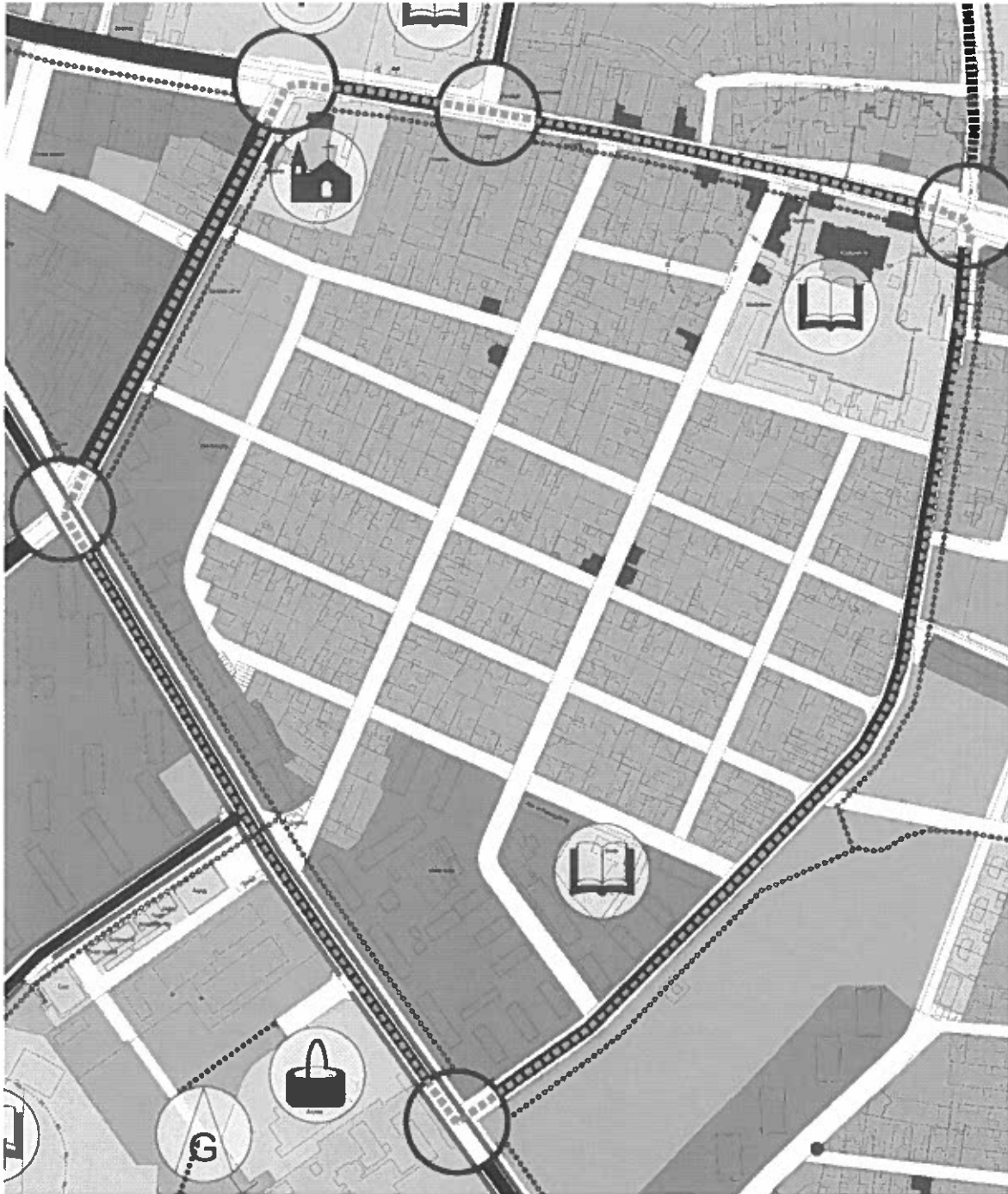
⁽³⁾ Dózsa György utcai építési telkek esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m, megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 8,5 m.

Az övezetre vonatkozó előírások alapján látható, hogy a lakórendeltetéssel kapcsolatosan az Lk-1 jelű övezetben korlátozásra került a lakásszám, mely alapján az övezetben legfeljebb 4 lakás helyezhető el telkenként. A további kisvárosias övezetben nincs érvényben korlátozás a lakásszámmra vonatkozóan.

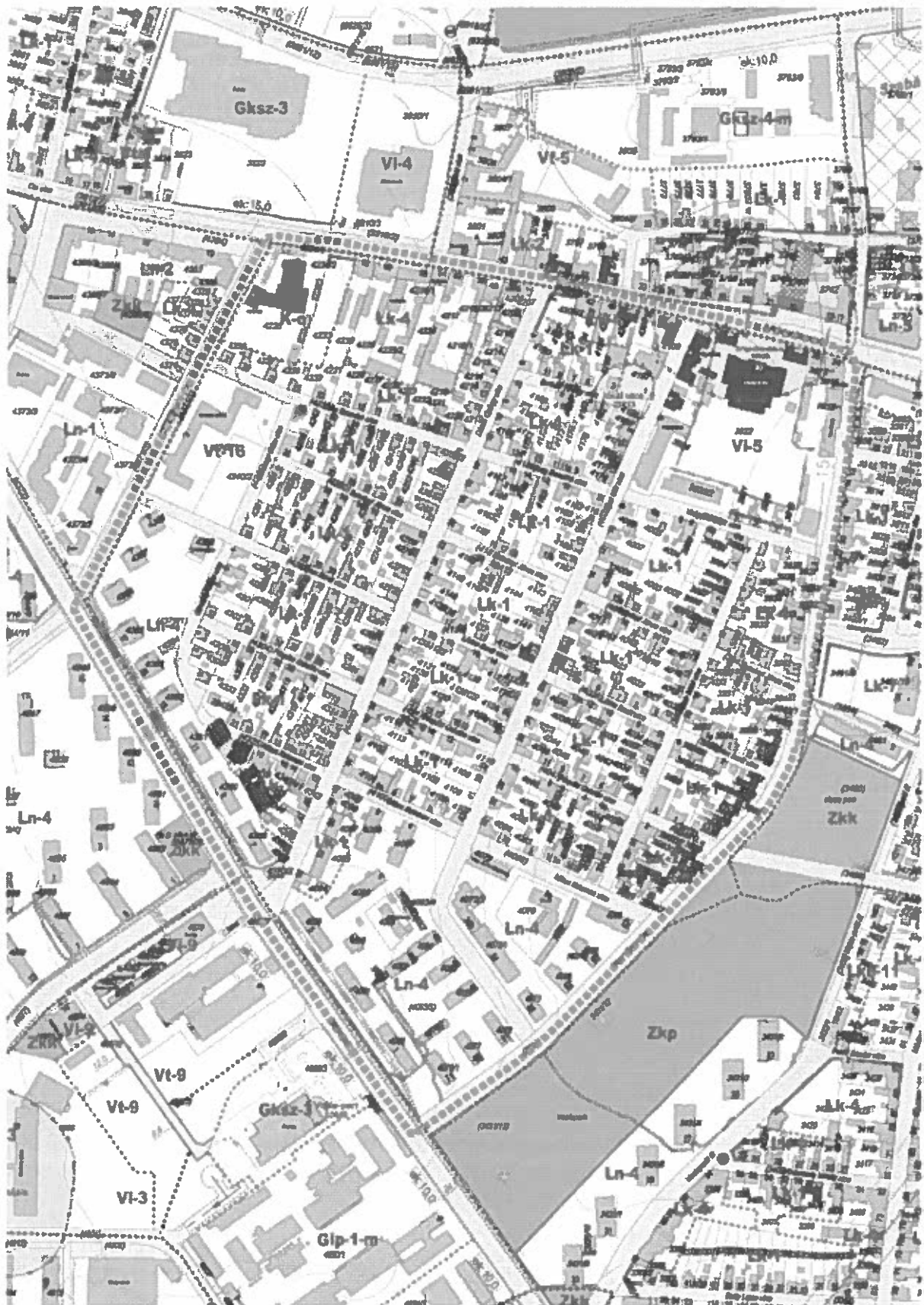
Az önkormányzathoz érkezett észrevételek alapján a városrész a jelenlegi hasznosítás intenzitásából következően parkolási gondokkal küzd, melyet részben az utcákat ingyenes parkolóként használók, részben pedig azok a lakók okozzák, akik egy lakáshoz tartozóan több autót is használnak, melyeket már nem tudnak telken belül elhelyezni.

Annak érdekében, hogy ez a probléma ne fokozódjon tovább, a településrendezési tervek módosítása az egy telken elhelyezhető lakásszám csökkentésére irányul.

A tömbökben több helyen alakultak már ki társasházak, melyekre már meglévő épületként a tervezett szabályozás nincs korlátozó hatással, a szigorúbb szabályozás az új fejlesztésekre vonatkozik.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

tervezett módosítás

A módosítás során a területen a lakossági igényeknek megfelelően csökkenteni szükséges a telkenként elhelyezhető lakások számát, ennek tervezett módja a területre új övezet kialakítása, mely az Lk-11 jelű övezet lesz.

Az új övezet normatív előírásait tekintve megegyezik az Lk-1 jelű övezettel, azonban a lakásszám tekintetében korlátozóbb lesz úgy, hogy legfeljebb 2 lakás elhelyezésére ad csak lehetőséget.

A módosítás során az építési szabályzat 5. melléklete egy új Lk-11 jelű övezettel egészül ki:

5. melléklet

Kisvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés							
	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-,	munkásszállás kivételével szállás jellegű-	igazgatási-, iroda-	sport-	
Lk-1	telkenként legfeljebb 4 lakás	igen	igen	igen	igen	igen	nem	
Lk-2	igen			igen	igen		nem	nem
Lk-3				nem	nem		nem	
Lk-4				igen	igen		igen	
Lk-5				igen	nem		igen	
Lk-6				igen	igen		igen	
Lk-7				igen	igen		igen	
Lk-8				igen	igen		igen	
Lk-9				igen	nem		igen	
Lk-10				igen	nem		igen	
Lk-11				telkenként legfeljebb 2 lakás	igen		igen	nem

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	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lk-1	12 m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) ⁽¹⁾	Homlokzatmagasság: -8,5 m Épületmagasság: -6,5 m ⁽³⁾	20 %
Lk-2	12 m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) ⁽¹⁾	Homlokzatmagasság: -9,5 m Épületmagasság: 6,0-7,5 m	20 %
Lk-3	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,5 m Épületmagasság: 6,0-7,5 m	30 %
Lk-4	20 m, 720 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75)% ⁽²⁾	Homlokzatmagasság: -12,5 m	20 %

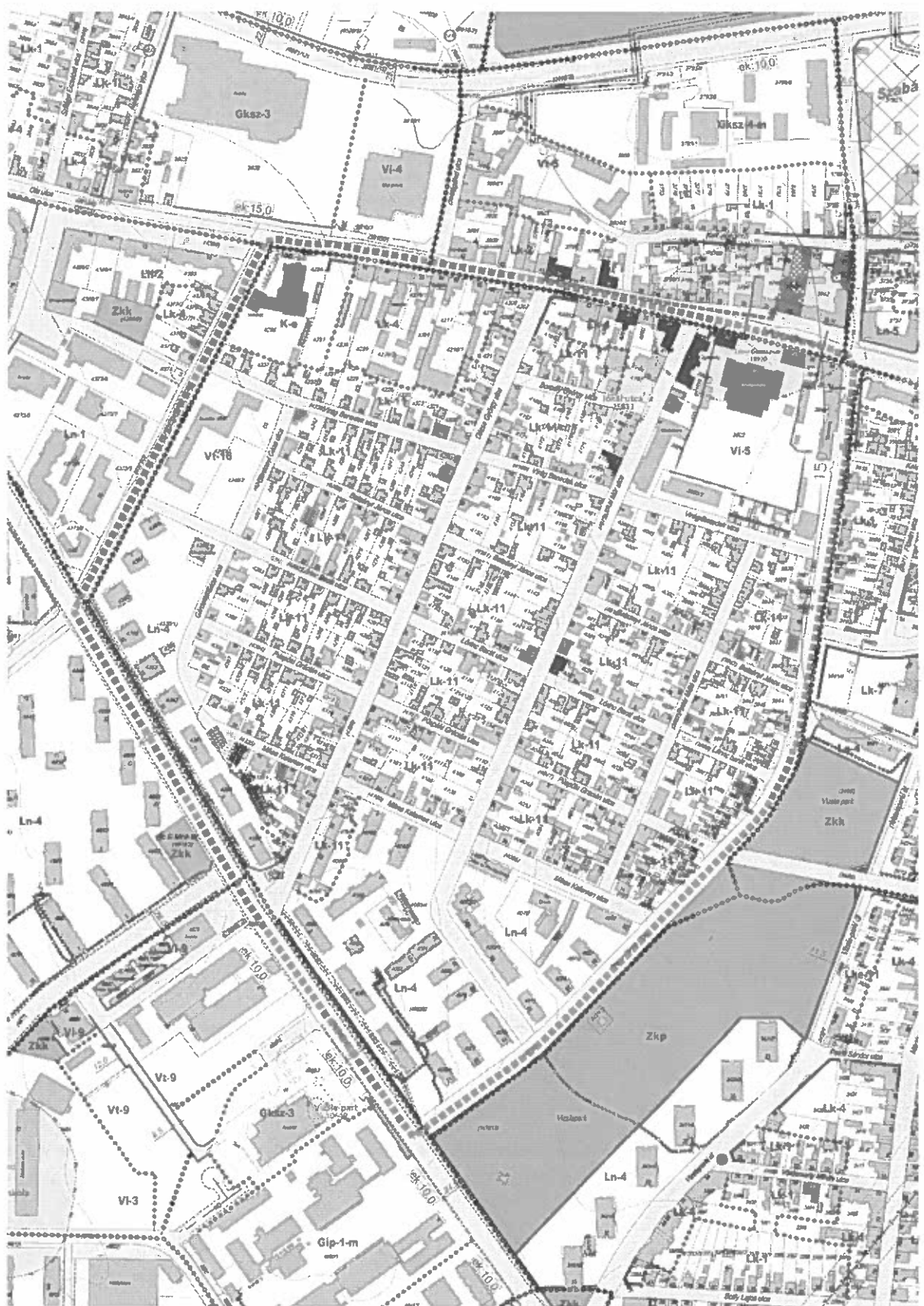
					Épületmagasság: 7,5-10,5 m	
Lk-5	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	30 %
Lk-6	20 m, 720 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75)% ⁽²⁾	Homlokzatmagasság: -14,5 m ⁽⁴⁾ Épületmagasság: 9,0-12,5 m	20 %
Lk-7	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: -14,5 m Épületmagasság: 9,0-12,5 m	20 %
Lk-8	22 m, 720 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	1. zóna: Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m 2. zóna: Homlokzatmagasság: 8,0 m Épületmagasság: 6,5 m 3. zóna: Homlokzatmagasság: 9,5 m Épületmagasság: 8,0 m	30 %
Lk-9	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 6,0-10,5 m	30 %
Lk-10	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	70 %	Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	30 %
Lk-11	12 m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) ⁽¹⁾	Homlokzatmagasság: -8,5 m Épületmagasság: -6,5 m ⁽³⁾	20 %

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

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

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

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



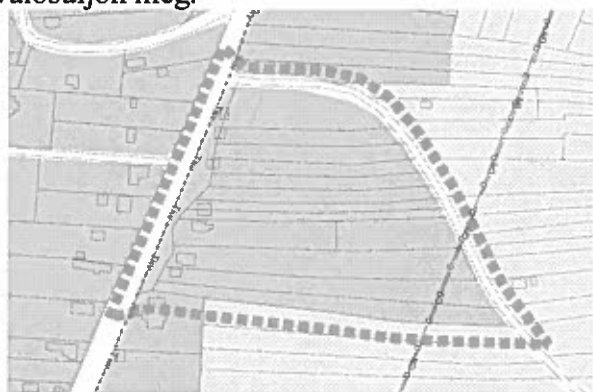
tervezett szabályozási terv részlet

II. Változtatásra nem javasolt módosítási igények

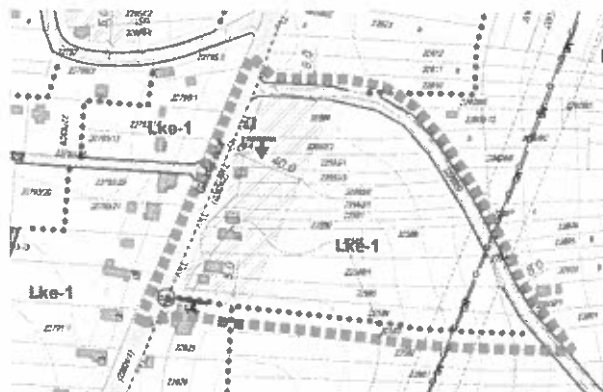
II.1. Gálafejen a 22584-22594 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata

Lakossági kérelem alapján felül kell vizsgálni Gálafejen, a 22584-22594 hrsz-ú telkekre vonatkozó szabályozást a tömb keleti részére történő építési lehetőség biztosítása érdekében.

A terület Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezetbe sorolt, a tömb területén, annak nyugati oldalán a hatályos szabályozási terv 40 m széles építési sávot jelöl. Az építési sáv jelölésének célja az volt, hogy a főépítménnyel történő beépítés a tömb nyugati részén, a Gálafeji utca felőli területen valósuljon meg.

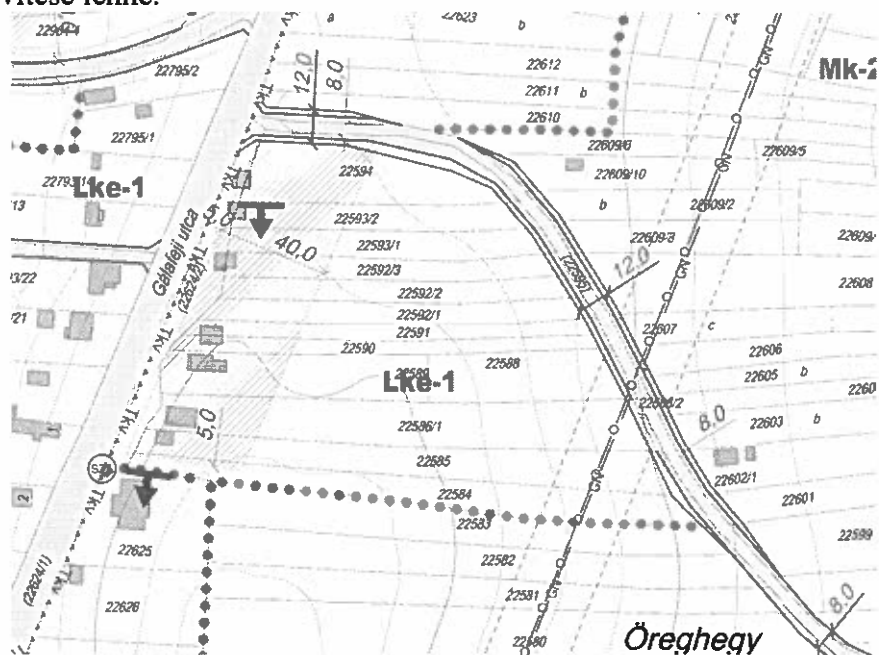


hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

Az érintett tömbben 100-200 méter hosszú telkek található, melyek a Gálafeji útra merőlegesen helyezkednek el. Az övezet területén kizárólag a Hold utcáról történő megközelítési lehetőséggel csak egy telek, a 22588 hrsz-ú telek rendelkezik, a többi teleknek a Gálafeji úttal is van közúti kapcsolata. A tervanyag közlekedési szakági alátámasztó munkarésze alapján a tömb keleti oldalán a Hold utca jelenlegi, illetve tervezett 8 m-es szélessége nem elegendő lakóutcai funkció kiszolgálására. A tömb keleti oldalán a beépítési lehetőség biztosításának feltétele a Hold utca szabályozási szélességének 12 m-re történő bővítése lenne.



szükséges útszabályozás mértéke lakóterületi beépítés esetén a hatályos szabályozási terven jelölve

A közlekedési és közmű alátámasztó munkarészek rögzítik azt, hogy bár a terület lakóövezetként történő hasznosításra alkalmassá tehető, annak hálózatfejlesztési követelményei vannak. E fejlesztési

követelmények mind közlekedési-, mind közmű oldalról a hálózatok bővítését teszik szükségessé. A hatályos szabályozás többek között e hálózatbővítések hiánya miatt nem teszi lehetővé a Hold utca mentén a lakóbeépítés létrehozását.

Olyan településrendezési szerződés megkötése nélkül, mely a költségeket részben vagy egészben a beruházóra hárítja, a fejlesztés költsége az önkormányzatot terheli. A területen a lakó beépítés támogatása esetén az út- és közműfejlesztés nagyköltsgű és nehezen fenntartható beruházást jelentene az önkormányzat számára.

Mérlegelni kell továbbá azt is, hogy a Hold utca mentén kialakuló új lakótelkek esetében az önkormányzatot ellátási kötelezettség terheli, mely növeli az önkormányzat feladatait.

Fentiek alapján a módosítás településrendezési szempontból nem javasolt, mert az a város lakóterületeinek további szétterülését eredményezi. Amennyiben a Hold utcában a korábban bemutatott hálózati fejlesztések megvalósulnának, célszerű lenne az út mindkét oldalán az építési lehetőséget biztosítani, mely új beépítésre szánt terület kijelölését eredményezné. Az építési- és területrendezési jogszabályokban megfogalmazott követelmények szerint új beépítésre szánt terület csak abban az esetben jelölhető ki, ha a hatályos szabályozás alapján a település nem rendelkezik adott rendeltetésre kijelölt fejlesztési területekkel, még beépítetlen területekkel.

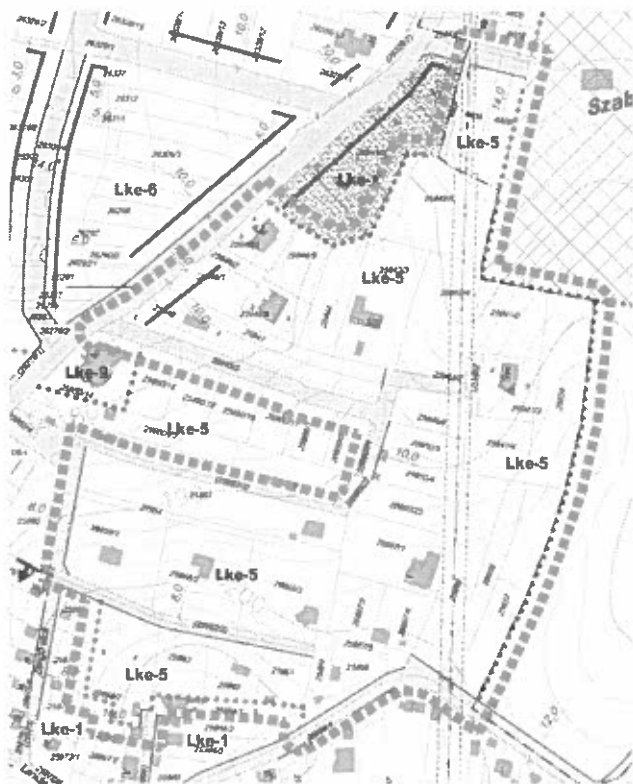
II.2. A Zalaegerszeg 25946/1 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának a felülvizsgálata

Lakossági kérelem alapján a Közgyűlés 218/2021. (IX.08) határozatában döntött az Ebergényi út mentén elhelyezkedő 25946/1 hrsz-ú ingatlan tömbjére vonatkozóan a város településrendezési terveinek felülvizsgálatáról. A kérelmező az egy telken elhelyezhető lakásszám növelése érdekében kérte a módosítást.

A terület a hatályos településrendezési tervek szerint kertvárosias lakóterületekhez tartozik, melyet a szabályozási terv az Lke-5 jelű övezetbe sorol. A szabályozási terven látható, hogy az ingatlan építési vonallal is szabályozott.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

Az Lke-5 jelű övezetre a hatályos helyi építési szabályzat a következő előírásokat tartalmazza:

Kertvárosias lakóövezet

26. §

- (1) A kertvárosias lakóövezet laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kertvárosias lakóövezetekben az épületek a 6. melléklet 1. pontjában található rendeltetést tartalmazhatják.
 - (2a) Az övezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg a 6. melléklet 1. pontjában meghatározottakon túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.
 - (3) A kertvárosias lakóövezetekben elhelyezhető:
 - a) az előkert építési hely előtti területén az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.
 - b) az előkert területén terepszint alatti építmény.
 - (4) A kertvárosias lakóövezetekben az előkert területén (3) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló kivételével, az oldalkert területén hulladék-tartály tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.
 - (5) Az övezet területén 2016. 08. 05.-én jogszerűen működő nem zavaró hatású gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető.
 - (6) A kertvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 6. melléklet 2. pontja tartalmazza.
 - (7) A kertvárosias lakóövezetekben oldalhatáros beépítési mód esetén a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha a meglévő oldalkert
 - a.) 5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság esetén 4 méternél,
 - b.) 6,5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság esetén 5 méternél nem kisebb.
 - (8) A kertvárosias lakóövezetekben a másodlagos rendeltetésű épület megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.
 - (9) „Lke-11” jelű övezetben meglévő ikres beépítésű épület tömegének, utcafronti megjelenésének változása esetén csak akkor bővíthető vagy alakítható át, ha az ikres beépítés párját képező szomszédos épület átalakítása építészeti szempontból összehangoltan történik.

6. melléklet (részlet)

Kertvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés				
	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-	munkásszállás kivételével szállás jellegű-
Lke-5	telkenként legfeljebb 2 lakás	igen			

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

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

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

A kertvárosias lakóövezetekben több lakásos társasházak 4 lakással az Lke-4 és az Lke-9 övezetekben, illetve 6 lakással az Lke-10 jelű övezetben helyezhetők el. Ezen övezetek a város központi részeihez közelebb helyezkednek el, ahol a társasházak kialakítása kívánatosabb. Az érintett terület mellett található egy többlakásos társasház Lke-9 jelű övezetben, mely már meglévő, kialakult állapotot tükröz, nem a terület fejlesztési irányzatát. A településrendezési cél az, hogy a város ezen részén családi házas beépítés alakuljon ki. Társasházak megjelenése a terület infrastruktúrájának túlzott terhelését eredményezné.

A terület a város lakóterületeinek peremén, egykor zártkerti területek lakóterületbe sorolt családi házas részen helyezkedik el, mely környezetben nem javasolt a többlakásos társasházak megjelenése, a terület terhelésének növelése.

E szakmai szempontokat figyelembe véve e területen nem javasolt olyan szabályozás létrehozása, mely lehetővé teszi 4 lakásos társasházak megjelenését.

II.3. Páterdombon a Farkas Dávid utca és a Baross utca sarkán, a 2135 hrsz-ú telket tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 257/2021. (XI. 18.) határozatában kezdeményezte a településrendezési tervek felülvizsgálatát a Baross utca mentén elhelyezkedő 2135 hrsz-ú telek tulajdonosa által beadott kérelem kapcsán. A kérelem a telek megosztásának lehetővé tételére irányul, mely a hatályban lévő szabályozásban meghatározott kialakítható legkisebb telekméretek miatt jelenleg nem megoldható.

Az érintett ingatlan a Baross Gábor utca és a Farkas Dávid utca sarkán helyezkedik el. A területet a hatályos településrendezési eszközök kertvárosias lakóterületbe sorolják, melyet a szabályozási terv az Lke-2 jelű övezetbe sorol. Az övezet előírásai a kialakítható legkisebb telekterületet 720 m²-ben, a minimális telekszélességet 20 m-ben határozzák meg.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

A 2135 hrsz-ú telek 594 m² telekterületű, a telekszélessége a Baross utca felől 25 méter, míg a Farkas Dávid utca felől 23 méter. Látható, hogy a telek megosztás sem a létrejövő telekterületek, sem a telekszélességek miatt nem lehetséges.

A településrendezési tervek készítése során az egyik alapszabály, mely az OTÉK-ban is meghatározásra került, hogy az egy övezetben elhelyezkedő, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessenek meg. Szakmailag nem elfogadható az, hogy egy telekre eltérő, megengedőbb szabályozás jöjjön létre lényegében kivételként, a kialakítható telekméreteket az egész övezetben csökkenteni pedig nem javasolt.

A kisebb telkek kialakítása nem javasolt azért sem, mert az nem illeszkedne a Farkas Dávid utca telekstruktúrájába. Mindez akkor okozna leginkább problémát, amikor a telken elhelyezkedő épületeket a jövőben elbontják, és új épületet szeretnének rajta építeni. Ez esetben sokkal kedvezőtlenebb feltételek mellett épülhet be a terület, mely csökkentene annak értékéből.

A kérelmező problémájára megoldás lehet az, ha a telken társasházat alapítanak, így külön tulajdonban lévő lakások egy telken való elhelyezkedése nem jelent problémát.

A kérelemben szereplő területet érintően a szabályozás módosítása nem támogatható.

II.4. Kisbük dűlőn a 24620 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömbre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 16/2022. (II. 9.) határozatában kezdeményezte a településrendezési tervek felülvizsgálatát a Kisbük dűlő területén elhelyezkedő 24620 hrsz-ú telekre vonatkozó szabályozás felülvizsgálatával kapcsolatban. A terület tulajdonosa kérelmet adott be az önkormányzathoz, melyben az ingatlana beépíthetősége érdekében kérte a szabályozás módosítását.



a terület műholdfelvételen

Az érintett terület a hatályos településszerkezeti terv szerint kertés mezőgazdasági területfelhasználásba tartozik, melyet a szabályozási terv az Mk-1 jelű övezetbe sorol. Rá vonatkozóan a következő előírások érvényesek:

Kertes mezőgazdasági terület

36/A. §

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

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

a) a művelés alól kivett telken lehet,

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

c) bármely művelési ágú, 6000 m²-nél nagyobb telken lehet.

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

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

(5) A kertés mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 17. melléklet tartalmazza.

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

(7) A kertés mezőgazdasági övezetekben elhelyezhető

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

b) az előkert területén terepszint alatti építmény.

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

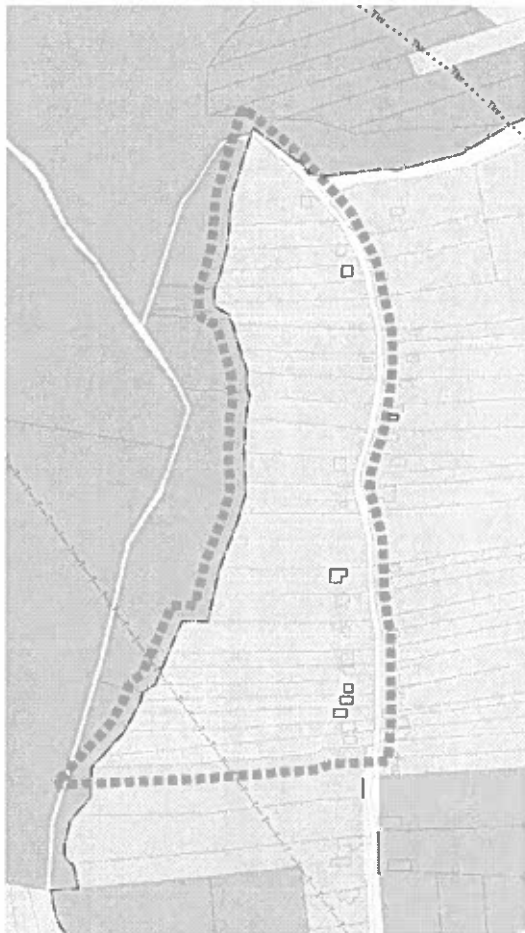
17. melléklet

Kertes mezőgazdasági terület - az övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

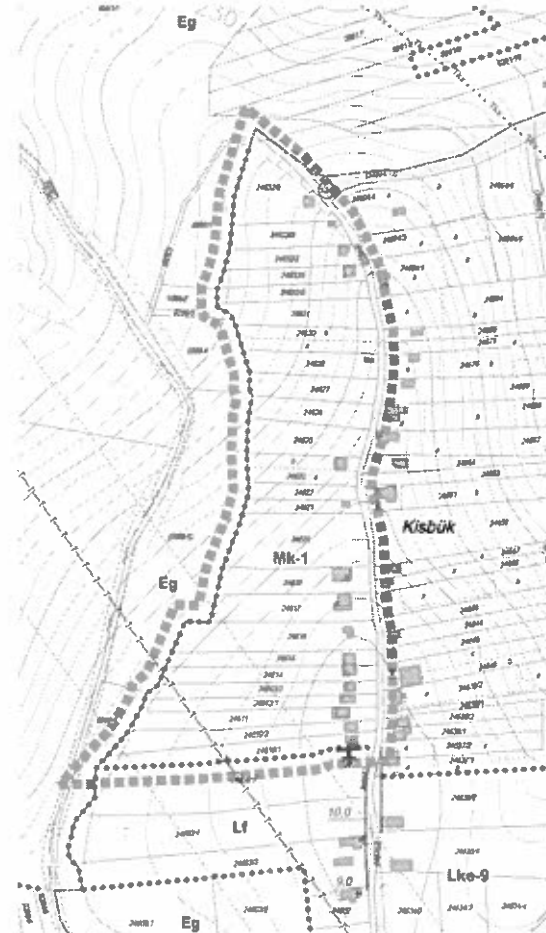
Övezet jele		Kialakítható legkisebb telek-szélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén
Mk-1	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m (2) bekezdés b) és c) pontja szerinti terület	oldal-határon álló	-720- 1500 m ² telekterület esetén – 5% -1500- 3000 m ² telekterület esetén – 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500 m ² feletti telekterületre vetítetten 3 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épületmagasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épületmagasság: 5 m
	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m ²	9 m 720 m ²	16 m 3000 m ²	oldal-határon álló	-3000 m ² telekterület felett – 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500-3000 m ² telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m ² feletti telekterületre vetítetten 2%	Homlokzat magasság: 5,5 m Épületmagasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épületmagasság: 5 m
	Birtok-központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldal-határon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾	
Mk-2	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m (2) b) és c) pontok szerinti terület	oldal-határon álló	Lakóépülettel beépíthető terület: 5% Beépíthető terület összesen: 10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épületmagasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épületmagasság: 5 m
	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m ²	9 m 720 m ²	16 m 1100 m ²	oldal-határon álló	10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épületmagasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épületmagasság: 5 m
	Birtok-központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldal-határon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾	
Mk-3	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m (2) b) és c) pontok szerinti terület	oldal-határon álló	Lakóépülettel beépíthető terület: 5% Beépíthető terület összesen: 10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épületmagasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épületmagasság: 5 m
	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m ²	9 m 720 m ²	16 m 700 m ²	oldal-határon álló	10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m	Homlokzat magasság: 6,5 m

							Épületmagasság: 4 m	Épületmagasság: 5 m
	Birtok- központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha	oldal- határon álló	20 %		Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾	Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Műtárgyak magassága nem korlátozott



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

A 24620 hrsz-ú telek művelés alól kivont terület, mely 34 méteres telekszélességgel és 2981 négyzetméteres telekterülettel rendelkezik. Az építési szabályzat előírásai alapján látható, hogy ezen adottságok mellett a telek lakóépülettel nem beépíthető, mivel ahhoz legalább 3000 négyzetméter telekterület szükséges.

A terület a tájképvédelmi övezet területéhez tartozik, mely védelmi övezeten belüli területeket a szabályozási terv a szigorúbb beépítési feltételeket meghatározó Mk-1 jelű övezetbe sorol.

E szabályozási koncepció - mely a város egész területén következetesen kerül alkalmazásra - nem borítható fel, ezért a terület Mk-2 jelű övezetbe való átsorolása nem javasolt.

A kérelem elutasításának további indoka, hogy az érintett telek a környezetében lévő területekhez képest egyedi adottságokkal bír, nem kezelhető egy egységként a mellette elhelyezkedő további területekkel. Tőle délre további tíz Mk-1 jelű övezetbe tartozó telket követően ugyan falusias lakóterületeket jelölnek a tervek, azonban a falusias lakóterületek és a 24620 hrsz-ú telek közötti telkek szélességük miatt intenzívebb beépítésre nem alkalmasak. A terület közlekedési hálózatából és domborzatából adódóan sem alkalmas intenzívebb beépítésre.

II.5. Egerszeghegyen a 25334/1 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb területén az építési sáv felülvizsgálata

Magánszemély által beadott kérelem alapján felül kell vizsgálni az Egerszeghegy területén elhelyezkedő 25334/1 hrsz-ú telket is magába foglaló tömb szabályozását az építési sávot érintően. A kérelem tárgya, hogy telekalakítást követően a tömbön jelölt építési sávon kívül, a tömb alsóbb részein is elhelyezhető legyen lakóépület.

A településrendezési tervek módosításához vizsgálni kell a terület közlekedési hálózatát, a meglévő közműveit és a közműellátás lehetőségeit, valamint a csapadékvíz elvezetését.

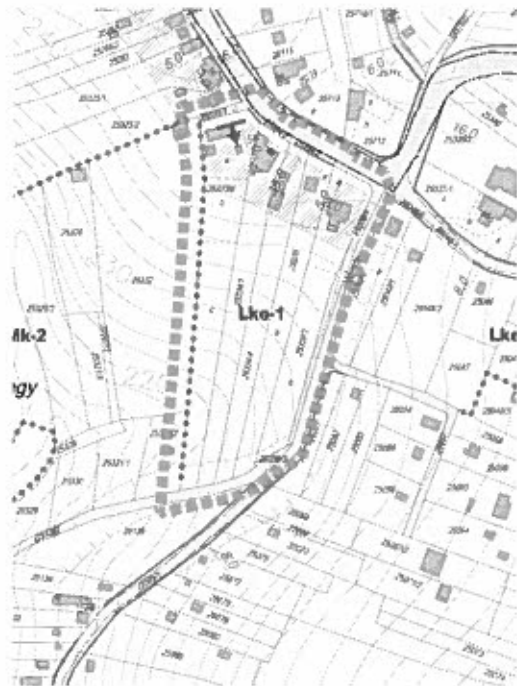
Az Egerszeghegy területén elhelyezkedő tömb egykori zártkerti területek átalakulásával létrejövő kertvárosias lakóterület, melyet a szabályozási terv az Lke-1 jelű övezetbe sorol. A területet az Egerszeghegyi út és a Vadrózsa utca határolja. A tömb az Egerszeghegyi út felől déli – délnyugati irányba lejt. A Vadrózsa utca e szintkülönbségből adódóan jelenleg egy horhos jellegű, szűk út. A tömbben az építési sáv a domborzati adottságokat figyelembe véve került jelölésre, annak érdekében, hogy a tömb alacsonyabban fekvő részein lakóépületek ne kerüljenek elhelyezésre.



a terület műholdfelvételen

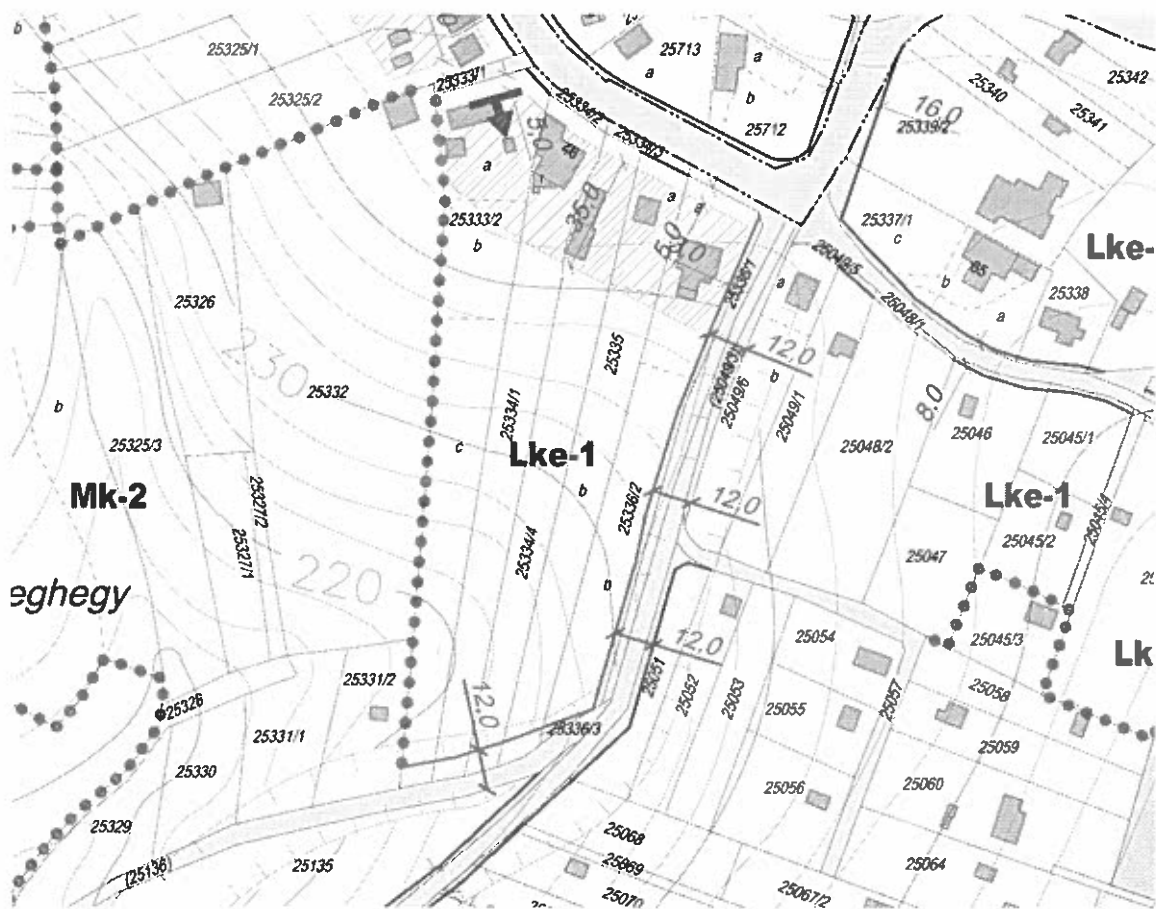


hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

A tervanyag közlekedési szakági munkarésze szerint a tömb alacsonyán fekvő részein beépítési lehetőség biztosításához a Vadrózsa utca szabályozási szélességét a lenti ábra szerint 12 m-re kellene bővíteni.



szükséges útszabályozás mértéke lakóterületi beépítés esetén hatályos szabályozási terven jelölve

A közlekedési és közmű alátámasztó munkarészek rögzítik azt, hogy bár a terület lakóövezetként történő hasznosításra alkalmassá tehető, annak hálózatfejlesztési követelményei vannak. E fejlesztési követelmények mind közlekedési, mind közmű oldalról a hálózatok bővítését teszik szükségessé. A hatályos szabályozás többek között e hálózatbővítések hiánya miatt nem teszi lehetővé a Vadrózsa utca és a 25136 hrsz-ú közlekedési terület mentén a lakóbeépítés létrehozását.

Olyan településrendezési szerződés megkötése nélkül, mely a költségeket részben vagy egészben a beruházóra hárítja, a fejlesztés költsége az önkormányzatot terheli. A területen a lakó beépítés támogatása esetén az út és közműfejlesztés nagyköltségű és nehezen fenntartható beruházást jelent az önkormányzat számára.

Jelen esetben a fejlesztést egy telek tulajdonosa kezdeményezte. Ez alapján a fejlesztés megvalósításához közérdek nem fűződik, melyhez mérten kell az önkormányzati szerepvállalást mérlegelni. Mérlegelni kell továbbá azt is, hogy a Vadrózsa utca és a 25136 hrsz-ú közlekedési terület mentén kialakuló új lakótelkek esetében az önkormányzatot ellátási kötelezettség terheli, mely növeli az önkormányzat feladatait.

A változtatás településrendezési szempontból nem javasolt, mert az a város lakóterületeinek további szétterülését eredményezi.

III. Az eljárás ismertetése

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (Kormányrendelet) 3. § (1) bekezdése alapján településrendezési eszközt kell készíteni, ha jogszabály előírja, vagy a települési önkormányzat a település társadalmi, gazdasági, illetve környezeti helyzetében bekövetkezett változások vagy új településfejlesztési szándék miatt indokoltnak tartja.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 184/2021. (VI.17.), 218/2021. (IX.08.), 233/2021. (X.14.), 257/2021. (XI.18.), 277/2021. (XII.16.) és 16/2022. (II.09.) határozatokkal döntött az előterjesztés I. és II. fejezeteiben részletezett módosítási pontok vonatkozásában Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendeletének (ZÉSZ) és a város 137/2016. (VII. 06.) határozattal elfogadott településszerkezeti tervének felülvizsgálatáról.

A ZÉSZ és a településszerkezeti terv fenti témájú módosítása a Kormányrendelet 32. § (4) bekezdése értelmében egyszerűsített eljárás keretében folyamatban van.

A Kormányrendelet 29/A. §-a, valamint a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló 43/2017.(XII.18.) önkormányzati rendelete szerinti partnerségi egyeztetést lefolytattuk.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 53/2022. (IV.07.) határozatával döntött a partnerségi egyeztetés jegyzőkönyvének megismeréséről és elfogadásáról, a beérkezett államigazgatási szervek véleményének elfogadásáról, valamint a környezet védelméért felelős szervek környezeti vizsgálat szükségességéről szóló nyilatkozatainak elfogadásáról.

A véleményezési szakaszt követően kidolgozásra került a vonatkozó módosítási pontokat tartalmazó záródokumentáció, melyet az állami főépítész részére záróvéleményezésre megküldtünk. Az állami főépítész záróvéleménye a közgyűlésen kerül ismertetésre.

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

A településszerkezeti terv módosításának leírását az előterjesztés 2. melléklete, a településszerkezeti tervlap részleteket az előterjesztés 3. melléklete, a szabályozási tervlap szelvényeket a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

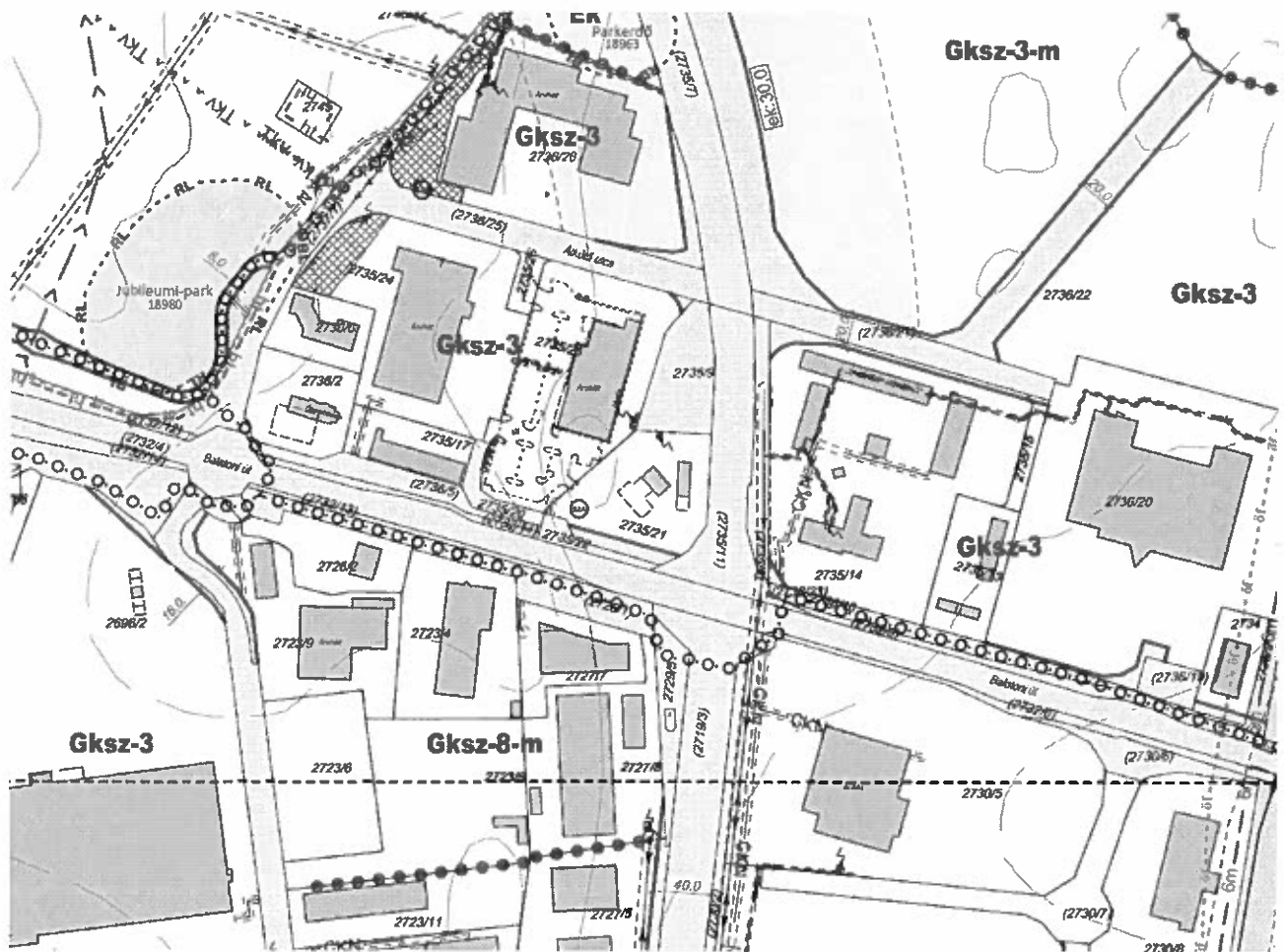
IV. Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás

IV.1. Balatoni u. – Parkerdei u. – Sport u. – körforgalom átépítése érdekében a szabályozás módosítása

A „Fenntartható közlekedésfejlesztési beavatkozások a belváros keleti kapujában” című TOP-6.4.1-15-ZL1-2022-00002. azonosító számú projekt keretében a Balatoni u. – Parkerdei u. – Sport u. – körforgalom átépítésére, illetve a Berzsényi u. - ZONE bevásárlóközpont között kerékpárút létesítésére építési engedélyezési terv készült. A ZÉSZ szerint szabályozottaktól a terv több helyen eltér, nagyobb mértékben vesz igénybe elsősorban a déli részen kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű övezetektől.

Fentiek alapján a beruházás megvalósításához indokolt a Zalaegerszeg 2696/2, 2696/1, 2704, 2705, 2706, 2707, 2709, 2723/9, 2725, 2726/1, 2726/2, 2732/10, 2732/11, 2732/12, 2732/13, 2732/14, 2732/15, 2736/2, 2736/5, 2736/6, 2737/1, 2746/12, 2723/4, 2727/7, 2727/8, 2729/5, 2719/3, 2730/2, 2730/12, 2730/11, 2730/10, 2730/7, 2730/6, 2732/6, 2732/16, 2732/8, 2736/10, 2736/23, 2735/11 hrsz-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása.

A beruházás kapcsán érintett ingatlanok kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánításához szükséges területi lehatárolást az előterjesztés 4. melléklete tartalmazza.



hatályos szabályozási terv

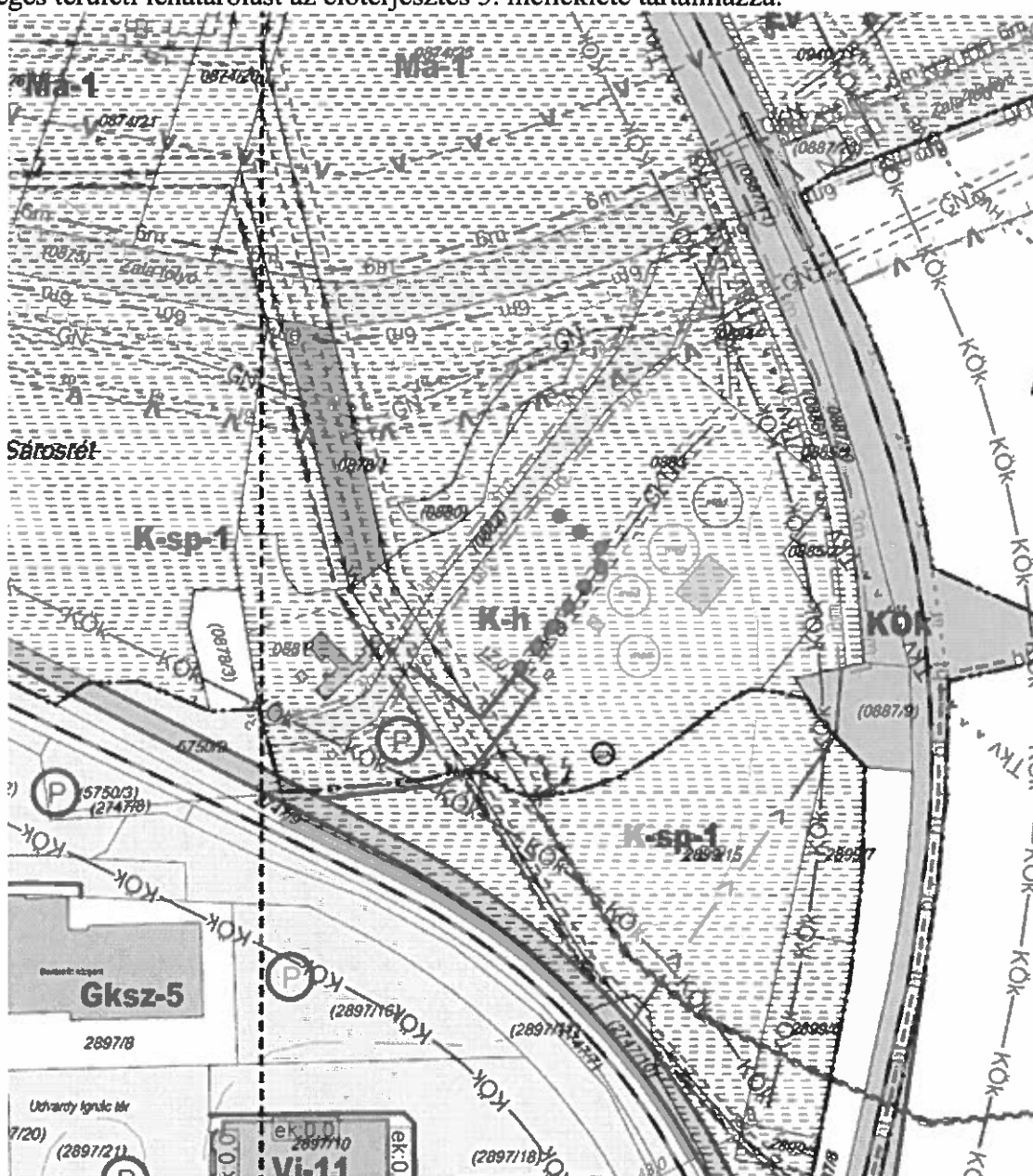
IV.2. Hulladékudvar megvalósítása érdekében a szabályozás módosítása

A Zala Plazától északra üzemelő hulladékudvar kapacitása a város igényeit már nem elégíti ki, továbbfejlesztése érdekében a Nemzeti Hulladékgazdálkodási Koordináló és Vagyonkezelő Zrt. (NHKV Zrt.) mint kedvezményezett hulladékudvarok létesítése tárgyában támogatási kérelmet nyújtott be az Innovációs és Technológiai Minisztérium felé.

A 0883 hrsz-ú ingatlan a hatályos ZÉSZ szerint különleges sportterület rendeltetésű, melynek módosítása szükséges a beruházás megvalósíthatósága érdekében.

Fentiek alapján a beruházás megvalósításához indokolt a Zalaegerszeg 0883 hrsz-ú ingatlan kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása.

A beruházás kapcsán érintett ingatlanok kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánításához szükséges területi lehatárolást az előterjesztés 5. melléklete tartalmazza.

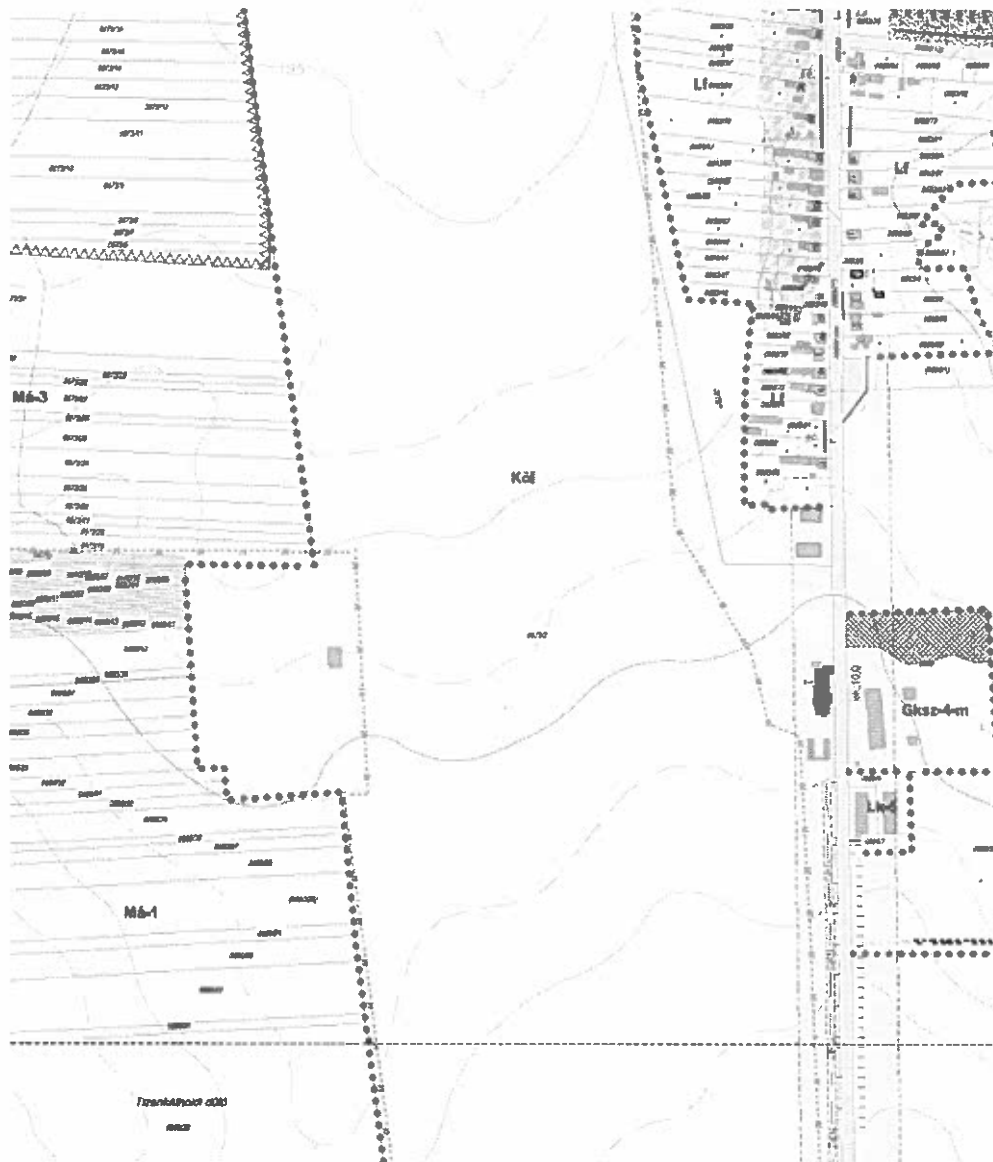


IV.3. Hatházi repülőtér fejlesztése érdekében a szabályzás módosítása

A hatházi úttól nyugatra elhelyezkedő repülőtéren a MouldTech Systems Kft. Drón Kompetencia Központ és CERBERUS projekt létrehozását, valamint a betelepülő vállalkozások kutatás-fejlesztés és innovációs infrastruktúra fejlesztései érdekében irodák és labor épületek létrehozását tervezi. A repülőtér új szolgáltatásai, a tervezett projektek megvalósítása tárgyalókat, tantermeket és a szolgáltatást igénybevevők számára szállás létesítmények létrehozását is igényli. A fejlesztések a hatályos ZÉSZ szerint nem valósíthatók meg, ezért a terület keleti részén a rendeltetés módosítása szükséges, melyet tárgyalásos eljárásban szeretnénk leegyeztetni.

Fentiek alapján a beruházás megvalósításához indokolt a Zalaegerszeg 0679/1, 0679/2 hrsz-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása.

A beruházás kapcsán érintett ingatlanok kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánításához szükséges területi lehatárolást az előterjesztés 6. melléklete tartalmazza.



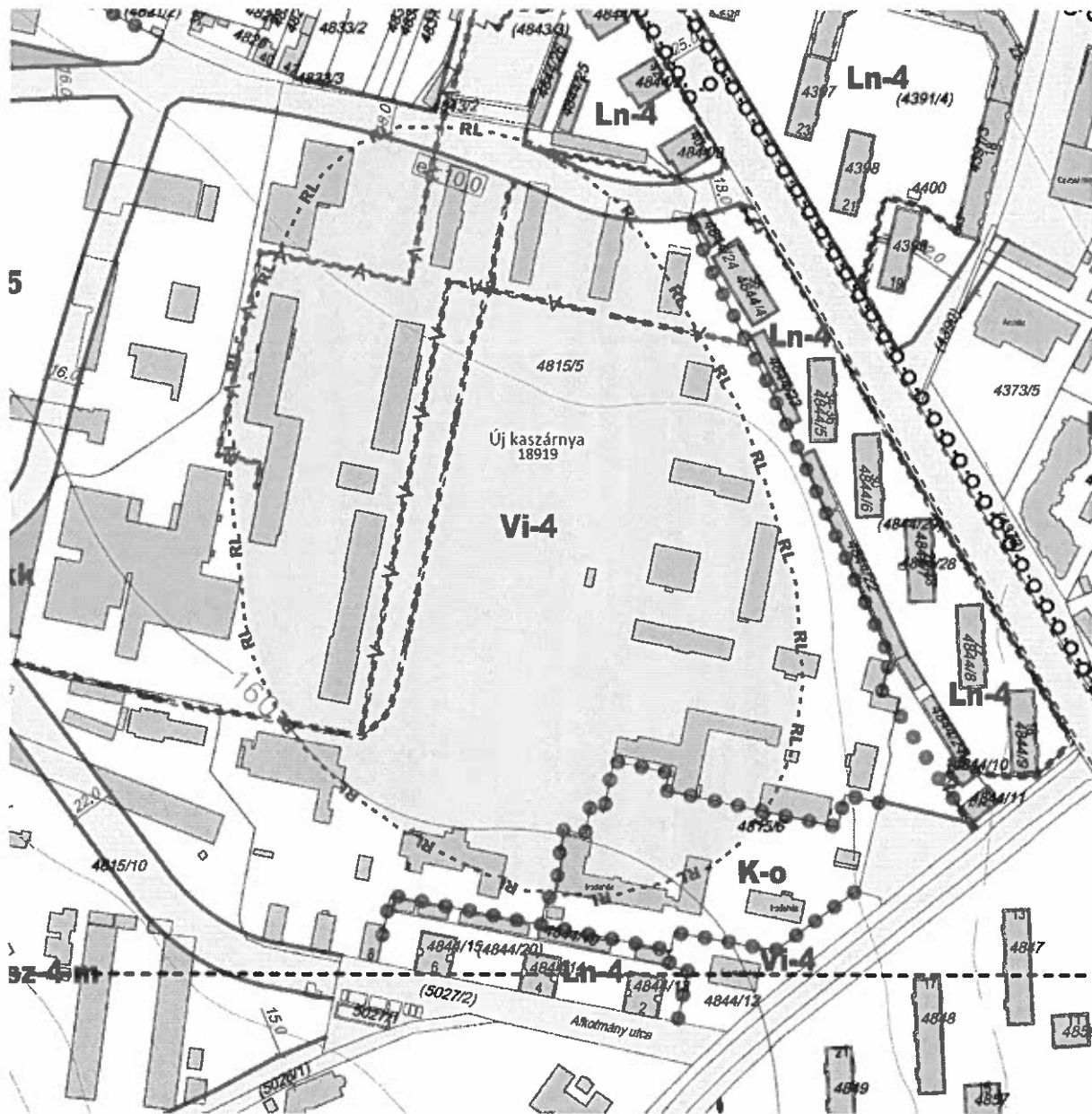
hatályos szabályozási terv

IV.4. Pannon Egyetem Duális Képzési Központ új tanműhelyének fejlesztése érdekében a szabályozás módosítása

Zalaegerszeg, Gasparich u. 18. szám alatti, 4815/6 hrsz-ú ingatlanon a közelmúltban üzemcsarnok került átadásra, melynek fejlesztéseként új tanműhelyt szeretnének megvalósítani. A két épület egy folyosóval kerülne összeépítve, azonban az új épület a 4815/6 hrsz-ú ingatlanon nem fér el, ezért a telek területi bővítése, növelése szükséges. A tervezett telekalakítás azonban nem hajtható végre, mert a hatályos ZÉSZ szerint a két ingatlan rendeltetési besorolása nem azonos. A ZÉSZ módosítása tárgyalásos eljárásban történhet.

Fentiek alapján a beruházás megvalósításához indokolt a Zalaegerszeg 4815/5, 4815/6 hrsz-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása.

A beruházás kapcsán érintett ingatlanok kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánításához szükséges területi lehatárolást az előterjesztés 7. melléklete tartalmazza



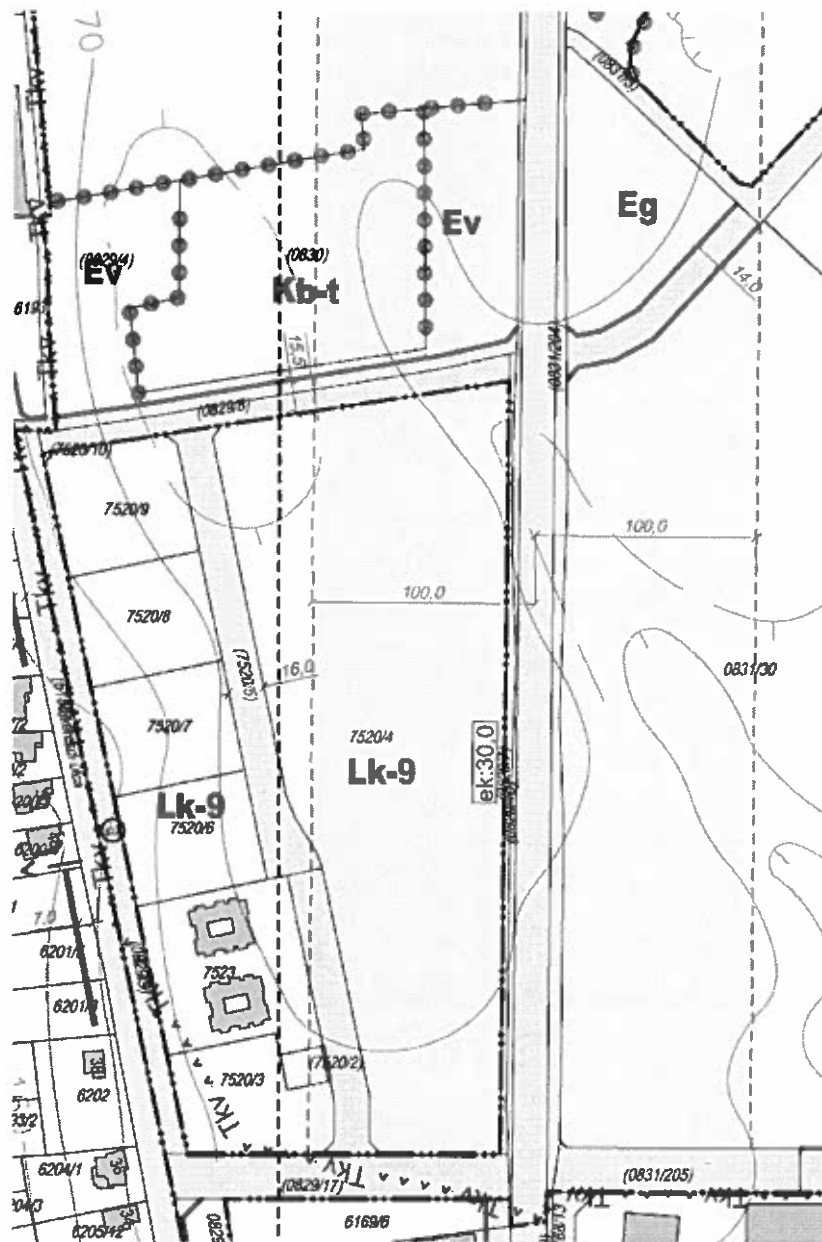
hatályos szabályozási terv

V. A településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala

V.1. Nekeresdi városrész, 7520/4 hrsz-ú ingatlan szabályozásának módosítása

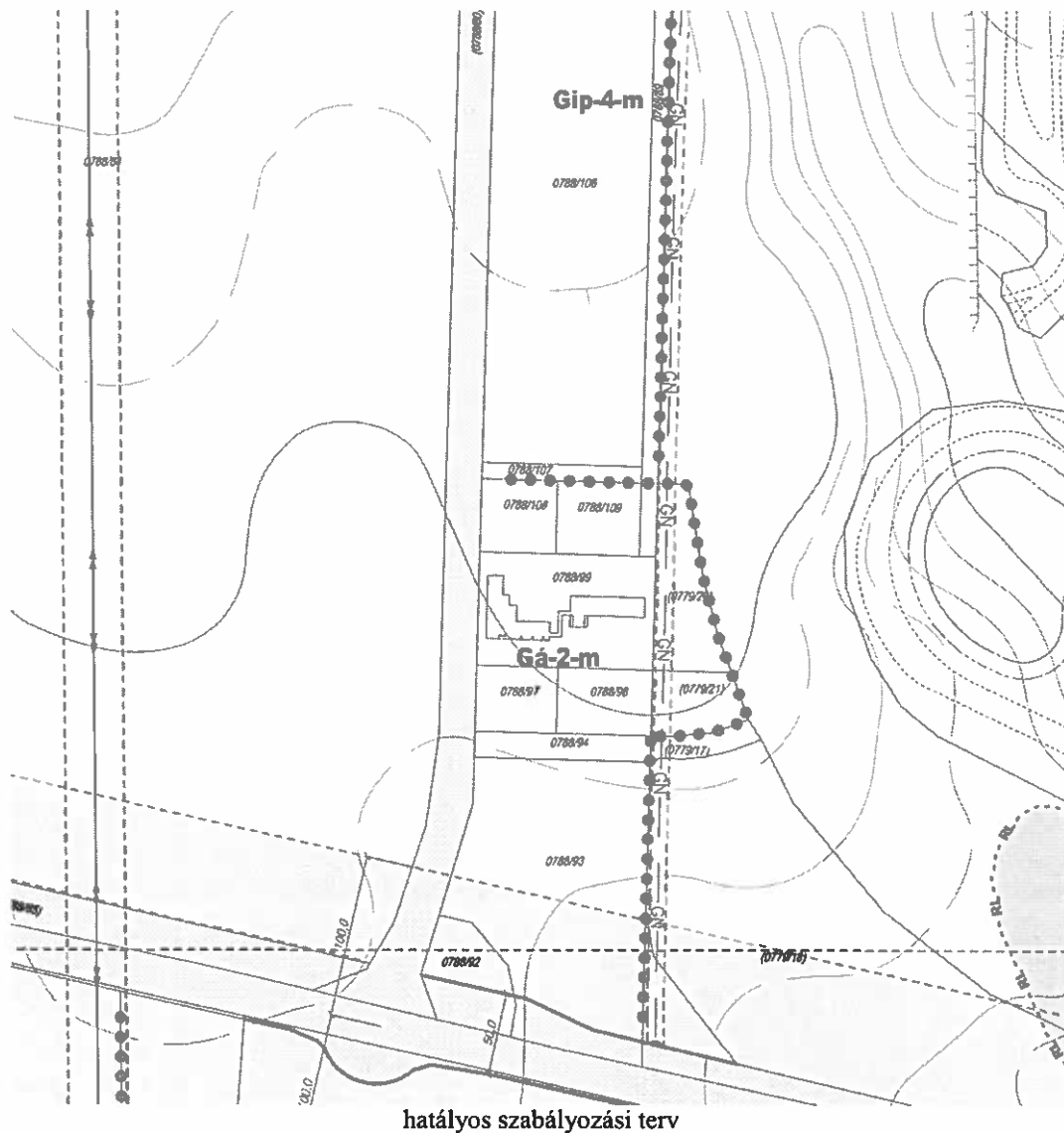
A nekeresdi városrészben az Egervári úttól nyugatra lévő 7520/4 hrsz-ú ingatlanon a beruházó sor-társasházak építését tervezi. Az ingatlan a hatályos szabályozás szerint a Lk-9 jelű kisvárosias lakóövezet. A beruházó az optimális beépíthetőség érdekében a több mint 3 hektár nagyságú területet több lakótelekre szeretné osztani, melyet a jelenlegi szabályozás nem tesz lehetővé. A beruházás megvalósíthatósága érdekében a beruházó kérte, hogy beépítési terven szereplő útsabályozása ZÉSZ-ben jelölésre kerüljön.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése 212/2021. (VII.12.) határozata II.1. pontjában kiemelt fejlesztési területté minősítette az ingatlant, tehát a ZÉSZ módosítása tárgyalásos lejárásban lefolytatható, azonban előzetes döntés hozatala ebben az esetben is szükséges.



V. 2. Északi Ipari Park – kutatás-fejlesztési campus érdekében a szabályozás módosítása

A zalaegerszegi északi ipari zónában kutatás-fejlesztési campus épül, amelynek célja a tesztpálya ipari partnerei fejlesztéseinek támogatása mellett elősegíteni kutatóintézetek és egyetemi kutatócsoportok helyi megtelepedését, ezen keresztül előmozdítani a térségből származó fiatal mérnökök és hallgatók visszatérését és helyben való elhelyezkedését. A beruházás megvalósíthatósága érdekében a ZÉSZ módosítása megtörtént, a hatályos szabályozás szerint általános gazdasági rendeltetésű övezetként szerepel a fejlesztési terület. A területtől északra lévő a 0788/107 hrsz-ú, jelenleg ipari területű rendeltetésű ingatlan későbbiekben, - az észak-déli irányú 0788/89 hrsz-ú ingatlannal egységesen - telealakítási eljárás lefolytatása után útként tudja kiszolgálni a Science Park feltárását. Ehhez a 0788/107 hrsz-ú ingatlan rendeltetésének módosítása szükséges. A Zalaegerszeg külterületén az északi ipari park bővítésére irányuló beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 205/2017. (VII.10.) Korm. rendeletben a fejlesztéssel érintett ingatlanok szerepelnek. A tárgyalásos eljárásban lefolytatni kívánt módosításhoz azonban a Közgyűlésnek előzetes döntést kell hoznia.



A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Eljr.) 7.§-a szerint a településterv módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és településtervet alátámasztó javaslat készíti elő, melyek tartalmát – az Eljr. -ben meghatározottak figyelembe vételével – a település főépítésze, vagy a főépítész egyetértésével a településtervező határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. A feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia. Az IV. és V. pontban ismertetett módosítási helyszínekhez tartozó feljegyzést az előterjesztés 8. melléklete tartalmazza.

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság az előterjesztést megtárgyalta és 57/2022. (V.02.) határozatával 8 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

A Műszaki Bizottság az előterjesztést 40/2022. (V.03.) határozatával 7 igen szavazattal, 2 tartózkodás mellett elfogadásra javasolja a közgyűlésnek.

A Gazdasági Bizottság az előterjesztést 55/2022. (V.04.) határozatával 16 igen, egyhangú szavazattal támogatja.

Hatásvizsgálat

1. Társadalmi hatások

A rendelet módosításával az érintett területeken a lakóépület építési lehetőségek kedvezőbbé válnak.

2. Gazdasági hatások

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

3. Környezeti hatások

Az új szabályozással a valós hasznosításnak megfelelő, kedvező adottságú lakó-, illetve mezőgazdasági funkciók valósulnak meg.

4. Egészségi következmények

Az új szabályozásnak egészségügyi következménye nincs.

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 2022. május 27-i hatállyal elfogadja Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének leírását az előterjesztés 2. melléklete, valamint a Településszerkezeti Tervét az előterjesztés 3. melléklete szerinti tartalommal.

N:\Foepcsop\2022. ÉVI RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS\002 EGYSZERŰSÍTETT TAVASZ\előterjesztések\3 jóváhagyás\let kgy egyszerűsített 15 pont jóváhagyás_előzetes_kiem_fejl.docx

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

Határidő: 2022. május 27.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési tervek és az építési szabályzat módosítását az alábbi pontok tekintetében nem támogatja:

II.1. Gálafejen a 22584-22594 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata

II.2. A Zalaegerszeg 25946/1 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának a felülvizsgálata

II.3. Páterdombon a Farkas Dávid utca és a Baross utca sarkán, a 2135 hrsz-ú telket tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata

II.4. Kisbük dűlőn a 24620 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömbre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata

II.5. Egerszeghegyen a 25334/1 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb területén az építési sáv felülvizsgálata

Határidő: 2022. május 12.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

III.1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az Balatoni u. – Parkerdei u. – Sport u. – körforgalom átépítése, illetve a Berzsényi u. – ZONE bevásárlóközpont között kerékpárút létesítése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 2696/2, 2696/1, 2704, 2705, 2706, 2707, 2709, 2723/9, 2725, 2726/1, 2726/2, 2732/10, 2732/11, 2732/12, 2732/13, 2732/14, 2732/15, 2736/2, 2736/5, 2736/6, 2737/1, 2746/12, 2723/4, 2727/7, 2727/8, 2729/5, 2719/3, 2730/2, 2730/12, 2730/11, 2730/10, 2730/7, 2730/6, 2732/6, 2732/16, 2732/8, 2736/10, 2736/23, 2735/11 hrsz-ú ingatlanokat.

A rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 8. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben és a településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a rendezési terv módosításának tervanyagát készítse el, a tervezet partnerségi és államigazgatási véleményezési eljárását folytassa le, majd annak eredményét terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: 2022. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

III.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Hulladékudvar fejlesztése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 0883 hrsz-ú ingatlant.

A rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 8. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben és a településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a rendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet partnerségi és államigazgatási véleményezési eljárását folytassa le, majd annak eredményét terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: 2022. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

III.3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a hatházi repülőtér fejlesztése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 0679/1, 0679/2 hrsz-ú ingatlanokat.

A rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 8. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben és a településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a rendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet partnerségi és államigazgatási véleményezési eljárását folytassa le, majd annak eredményét terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: 2022. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

III.4. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Pannon Egyetem Duális Képzési Központ új tanműhelyének fejlesztése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 4815/5, 4815/6 hrsz-ú ingatlanokat.

A rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 8. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben és a településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a rendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a

tervezet partnerségi és államigazgatási véleményezési eljárását folytassa le, majd annak eredményét terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: 2022. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

III.5. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési tervek és az építési szabályzat kidolgozása során a Nekeresdi városrész, 7520/4 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.

A rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 8. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően készíttesse el a területre vonatkozó településrendezési eszköz módosításának tervezetét, majd a partnerségi egyeztetést követően a beérkezett véleményeket megismerésre terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: 2022. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

III.6. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési tervek és az építési szabályzat kidolgozása során az Északi Ipari Park kutatás-fejlesztési campusának fejlesztése érdekében a szabályozás felülvizsgálatát támogatja.

A rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 8. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően készíttesse el a területre vonatkozó településrendezési eszköz módosításának tervezetét, majd a partnerségi egyeztetést követően a beérkezett véleményeket megismerésre terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: 2022. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2022. május 6.



Balaicz Zoltán
polgármester

A településszerkezeti terv módosításának leírása:

1. A 01006/18 hrsz-ú telek általános mezőgazdasági területfelhasználásból kertes mezőgazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra.
2. A 0766/60 hrsz-ú telek közúti közlekedési területfelhasználásból általános mezőgazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra.
3. A 6172/1 hrsz-ú telek kertvárosias lakóterület területfelhasználásból kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra.
4. A 19128 és 19129 hrsz-ú telek közúti közlekedési területfelhasználásból zöldterület közkert területfelhasználásba kerül átsorolásra. A 19129 hrsz-ú telek nyugati részén a Toposházi utca közlekedési területe 10 méteres szélességben kerül meghatározásra.
5. A településszerkezeti terv területfelhasználásának területi adatait tartalmazó táblázat az alábbi táblázatra módosul:

Területfelhasználások	Hatályos (ha)	Tervezett (ha)
Falusias lakóterület	526.33	526.33
Kertvárosias lakóterület	851.49	851.29
Kisvárosias lakóterület	118.81	118.81
Nagyvárosias lakóterület	103.05	103.05
Intézményterület vegyes	105.97	105.97
Településközpont vegyes	61.93	61.93
Ipari gazdasági terület	452.84	452.84
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	317.03	317.23
Általános gazdasági terület	2.81	2.81
Üdülőterület	46.35	46.35
Beépítésre szánt különleges terület	427.12	427.12
Kötőpályás közlekedési terület	81.14	81.14
Közúti közlekedési terület	815.9	815.43
Légi közlekedési terület	92.34	92.34
Gazdasági erdőterület	1787.15	1787.15
Közjóléti erdőterület	320.79	320.79
Védelmi erdőterület	254.39	254.39
Általános mezőgazdasági terület	2428.61	2428.65
Kertes mezőgazdasági terület	1069.45	1069.82
Természetközeli terület	31.32	31.32
Vízgazdálkodási terület	148.49	148.49
Zöldterület (Zkk)	28.25	28.30
Zöldterület (Zkp)	50.16	50.16
Beépítésre nem szánt különleges terület	124.55	124.55

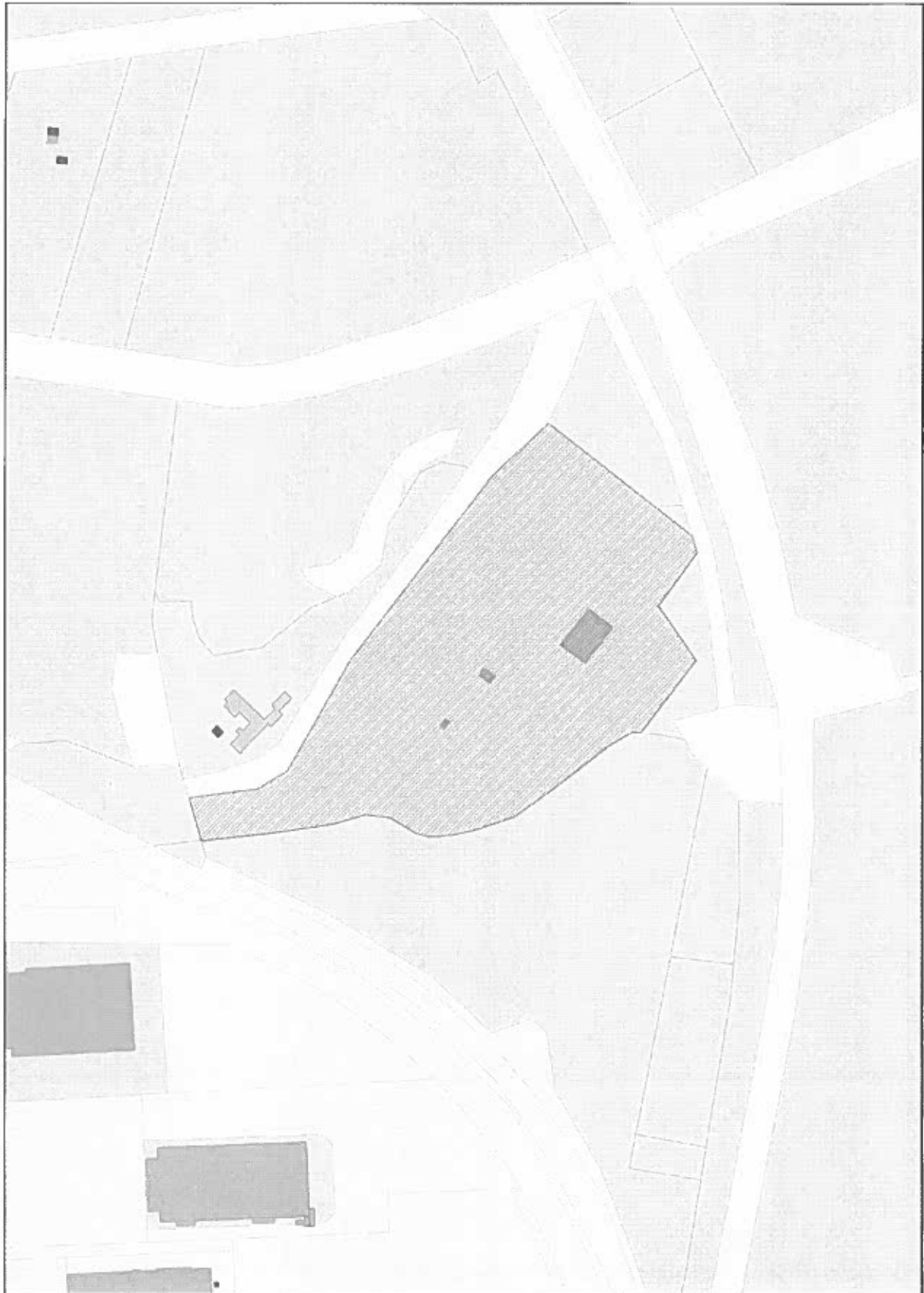
6. A tervezett változtatások területfelhasználás módosulást települési-, mezőgazdasági- és erdőgazdálkodási térség területén eredményeznek. Az erdőgazdálkodási térség területén az erdő települési területfelhasználásba sorolt területek aránya változatlan. A mezőgazdasági térség területén

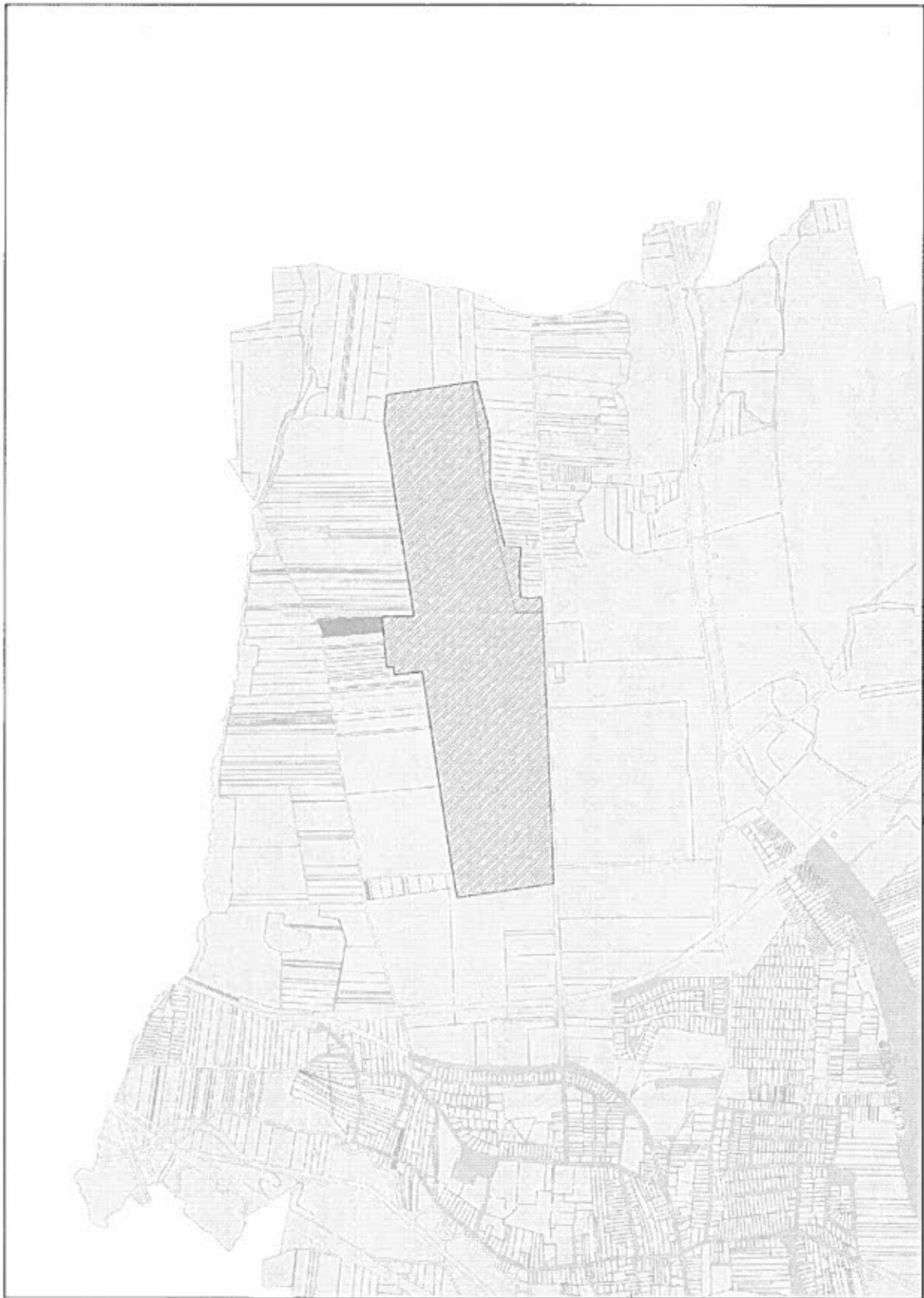
a mezőgazdasági települési területfelhasználásba sorolt területek aránya kedvezőbb irányba változott, nőtt. A tervezési területek érintik a jó termőhelyi adottságú szántóterület, az erdőtelepítésre javasolt terület, a tájképvédelmi terület, az ásványi nyersanyagvagyon országos övezetét és az egyedileg meghatározott gazdasági és innovációs megyei övezetet. A tervezett változtatások a területrendezési tervekben megfogalmazottaknak megfelelnek, a szerkezeti terv tervezett módosítása a térségi területfelhasználásokra, illetve védelmi övezetekre vonatkozó jogszabályokkal összhangban vannak.

az előterjesztés 4. melléklete



N:\Foepcsop\2022. ÉVI RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS\002 EGYSZERŰSÍTETT TAVASZ\előterjesztések\3 jóváhagyás et kgy egyszerűsített 15 pont jóváhagyás_ előzetes_kiem_fejl.docx







FELJEGYZÉS ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása

Készült: 2022. április 28-án Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatalának hivatalos helyiségében

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet, valamint 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. Balatoni u. – Parkerdei u. – Sport u. – körforgalom átépítése érdekében a szabályozás módosítása
2. Hulladékudvar megvalósítása érdekében a szabályozás módosítása
3. Hatházi repülőtér fejlesztése érdekében a szabályozás módosítása
4. Pannon Egyetem Duális Képzési Központ új tanműhelyének fejlesztése érdekében a szabályozás módosítása
5. Nekeresdi városrész, 7520/4 hrsz-ú ingatlan szabályozásának módosítása
6. Északi Ipari Parkban kutatás-fejlesztési campus létesítése érdekében a szabályozás módosítása

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:


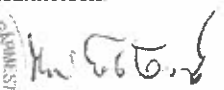
Megalapozó vizsgálat:

- 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 figyelembe vételével elkészíthetők.



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 5. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.
- (2) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 22. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.
- (3) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 25. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.
- (4) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 26. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.
- (5) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 29. melléklete helyébe az 5. melléklet lép.
- (6) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 33. melléklete helyébe a 6. melléklet lép.
- (7) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 34. melléklete helyébe a 7. melléklet lép.
- (8) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 37. melléklete helyébe a 8. melléklet lép.
- (9) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 40. melléklete helyébe a 9. melléklet lép.
- (10) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 41. melléklete helyébe a 10. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet 2022. május 27-én 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 5. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat helyébe a következő rendelkezés lép:

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés						
	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-,	munkásszállás kivételével szállás jellegű-	igazgatási-, iroda-	sport-
Lk-1	telkenként legfeljebb 4 lakás	igen	igen	igen	igen	igen	nem
Lk-2	igen			igen	igen		nem
Lk-3				nem	nem		nem
Lk-4				igen	igen		igen
Lk-5				igen	nem		igen
Lk-6				igen	igen		igen
Lk-7				igen	igen		igen
Lk-8				igen	igen		igen
Lk-9				igen	nem		igen
Lk-10				igen	nem		igen
Lk-11	telkenként legfeljebb 2 lakás						igen

2. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 5. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat a következő „Lk-10” sor és „Lk-11” sorral egészül ki:

Lk-10	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	70 %	Homlokzatmagasság: - 12,5 m Épületmagasság: 7,5- 10,5 m	0 %
Lk-11	12 m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) ⁽¹⁾	Homlokzatmagasság: 8,5 m Épületmagasság: 6,5 m ⁽³⁾	20 %

„22. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZESZ_02szelveny_220527.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„25. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZESZ_05szelveny_220527.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„26. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZESZ_06szelveny_220527.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„29. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZESZ_08szelveny_220527.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„33. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZESZ_12szelveny_220527.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„34. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZESZ_13szelveny_220527.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„37. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZESZ_16szelveny_220527.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„40. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZESZ_19szelveny_220527.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„41. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZESZ_20szelveny_220527.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz és az 1–10. mellékletehöz

Az (1) bekezdés a kisvárosias lakóterület rendeletetésű övezetben újonnan meghatározott övezeti jelekhez tartozó normatív előírásokat tartalmazza.

A (2)-(10) bekezdések a módosítási pontokhoz tartozó változtatással érintett szabályozási szelvényeket tartalmazzák.

A 2. §-hoz

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik. A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (3)-(4) bekezdése alapján az indokolást a rendelet kihirdetését követően a Nemzeti Jogszabálytárban közzé kell tenni.

A 3. §-hoz

A rendelet alkalmazására vonatkozó előírásokat tartalmazza.