



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

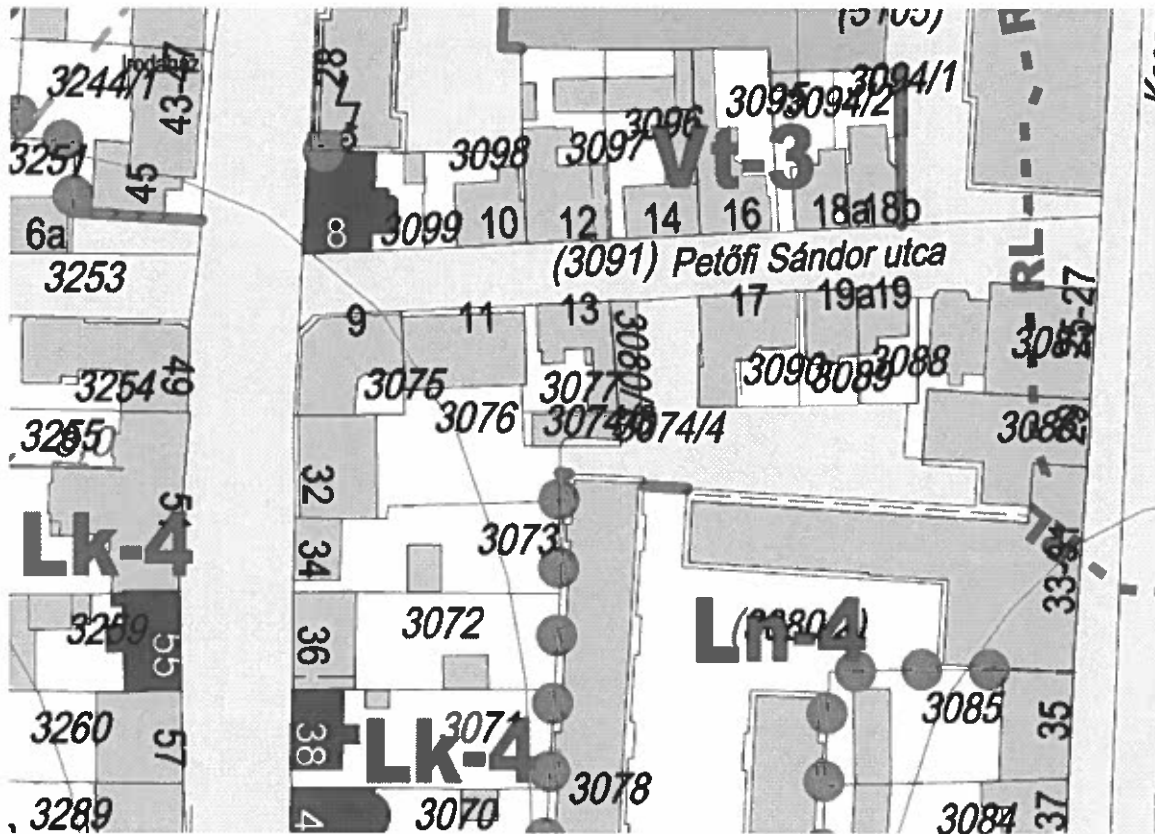
ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2022. június 16-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 (10 pont), kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás (Flextronics, Cutler), a településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala (Északi Ipari Park, Kikelet u., garázsok)
- Előterjesztő:** Balaicz Zoltán sk. polgármester
- Készítette:** Főépítész Osztály
Kustányne László Noémi osztályvezető
Tóth Andrea városrendezési szakreferens 
- Egyeztetve:** Műszaki Osztály
- Tárgyalta:** Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatkozatot Ellenőrző Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság
- Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte:** Önkormányzati Osztály
dr. Kiss Viktória jogi és testületi szakreferens 

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-4 | 20 m, 720 m ² | kialakult | zárt sorú | 50 (75)% ⁽²⁾ | Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m | 20 % |



hatályos szabályozási terv részlet

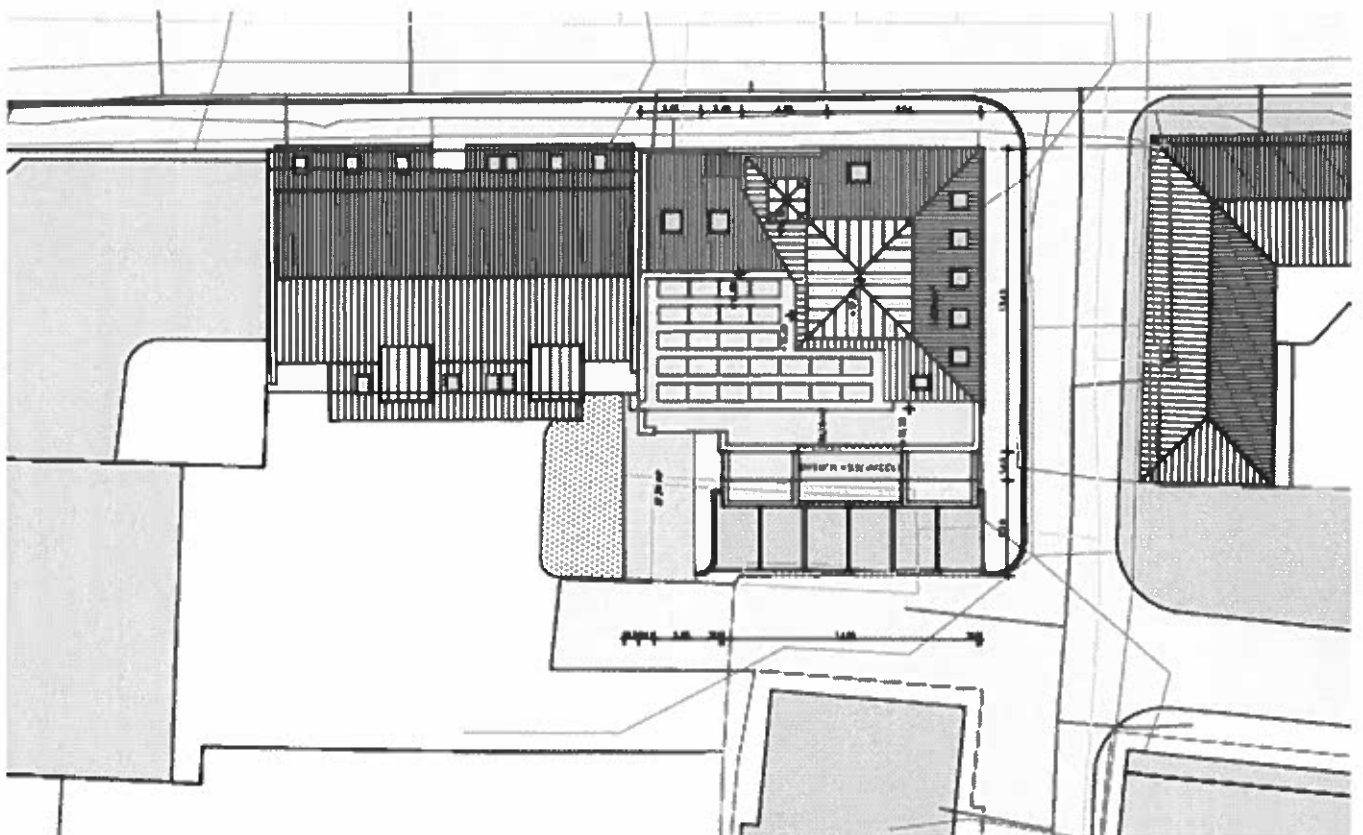
Az érintett tömb területét az északi oldalról településközpont vegyes területfelhasználású területek határolják, mely területen lakófunkció mellett irodaház és étterem is található. A nyugati oldalról további kisvárosias lakóterületek veszik körbe. A tömb további részei nagyvárosias lakóterületbe tartoznak. A kisvárosias lakóterületekhez tartozó területen a tömböt vizsgálva látható, hogy annak északi részén a meglévő beépítés a Petőfi utca, valamint az Ady utca csatlakozó szakasza mentén a szabályozásban meghatározotthoz képest intenzívebb a beépítési magasság tekintetében. A kisvárosias övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5 méter, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,5 méter. Az épületek homlokzatmagassága a szabályozott mértéknek megfelel, de az épületmagasság- miután az épületeknek nincs alacsony része – az előírtat meghaladja.

A tömb keleti részén, a saroképületektől délre szintén kisvárosias övezetbe tartozó Ady utca menti ingatlanok beépítettsége és az épületek magassága jóval az északi részen lévő ingatlanoké alatt van. A meglévő beépítést tekintve az övezet területe kettéosztott, a Petőfi utca mentén intenzívebb, míg az Ady utca mentén kevésbé intenzív beépítés található. A területen tervezett fejlesztés a Petőfi utca mentén helyezkedik el, a nagyvárosias lakóterületként szabályozott keleti tömb rész és a kisvárosias

3075 és 3076 hrsz.-ú telkek közé „beékelődve”, mely utóbbi ingatlanokon a meglévő beépítés az övezet további területeihez képest intenzívebb.

A kialakult állapotnak megfelelően a módosítással érintett ingatlan jelenlegi szabályozása a Petőfi utca érintett szakaszán a jelenlegi utcaképnél alacsonyabb beépítés megvalósítását teszi lehetővé.

Az érintett területen új társasház elhelyezését tervezik, mely 11 lakást fog magába foglalni. A társasházhoz teremgarázs kerül elhelyezésre, az alsó szinten üzletek kapnak helyet. Az építést megelőzően telekalakítást terveznek végrehajtani, mely a 3077, 3074/4, 3080/1, 3077, 3074/3 és a 3080/2 hrsz.-ú telkeket érinti. A telekalakítás során a magántulajdonú és az önkormányzati tulajdonú telkek között területcsere történt. A tervezett telekalakulat piros vonallal jelölve a jobb oldali ábrán látható.



tervezett épület helyszínrajza

A saroktelekként kialakuló telken 5 szintes lakóépület kerül elhelyezésre, melynek felső szintje a Petőfi utca és a Takaréknál köz irányából tetőtérben elhelyezett, délről a homlokzati síktól visszahúzottan kerül kialakulásra. A tervezett beruházás során a telek beépítettsége a jelenlegi kisvárosi övezetnek is megfelelő 75%-os. Az épületben elhelyezett funkciókhoz az OTÉK és a helyi parkolási rendelet szerint szükséges gépjárművek részben a telek déli oldalán közterületről megközelíthető, de az építési telek részét képező felszíni parkolón, részben pedig a Takaréknál köz felől megközelíthető mélygarázsban kapnak helyet. Az építési telken a tervezett zöldfelület mértéke a kisvárosias lakóövezetben meghatározotthoz képest kisebb, 10%-os mértékben tervezik biztosítani. A tervezett épület homlokzatmagassága a Petőfi utca felől 12,11 méter, míg délről a tömbbelső irányába egy szinttel magasabb, 13,95 méter. A tervezett épület a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét csak a déli, tömbbelső felőli oldalon közelíti meg, a további homlokzatok mind egy szinttel alacsonyabbak és nem haladják meg a 12,5 méteres mértéket.



tervezett épület illeszkedése az utcaképbe

tervezett módosítás

A kialakítandó építési telek és a közterület határának, valamint az ingatlanra vonatkozó övezeti előírások változtatása szükséges a következők szerint:

1. A tervezett beépítés megvalósítását új építési telek kialakítása előzi meg a tervezett fejlesztés bemutatásánál látható területcserével. A területcsere során tervezett új telekhatár a szabályozási terven szabályozási vonalként jelenik meg. E telekalakítás megvalósításával az építési telek és a környező közterületek határvonala is egyenesebbé, szabályosabbá válik.
2. A tervezett módosítás során a területre vonatkozó építési előírások módosítása javasolt, mely a Petőfi utca menti a beruházási területtől keletre és délre lévő intenzívebb beépítésbe illeszkedő épületelhelyezést tesz lehetővé. Javasoljuk, hogy a 3075, 3076 és a most megvalósuló fejlesztés területe a jelenleginél intenzívebb, Vt-6 jelű övezetbe kerüljön átsorolásra. E módosítás indokai a következők:
 - Az intenzívebb beépítés illeszkedik e területtől keletre a 3090 hrsz.-ú területen létrejött beépítéshez, valamint a tömbbelsőben létrejött 4 szintes nagyvárosias lakóterülethez.
 - Az említett telkek intenzívebb beépítést lehetővé tevő övezetbe sorolása a 3075 és a 3076 hrsz.-ú telkek esetében a kialakult, a jelenlegi 10,5 méteres épületmagasságnál nagyobb beépítésnek megfelelő változtatás, mely a meglévő állapotnak megfelelő.

8. melléklet

Településközpont övezet

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

- igazgatási, iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, munkásszállás kivételével szállás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató és
- sport.

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 | Hátsókert legkisebb mélysége | Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke |
|------|--|--|---------------|--|---|------------------------------|--|
| Vt-6 | 16 m, 400 m ² | kialakult | zárt sorú | 75 % | Homlokzatmagasság: -14,0 m (6) (8) Épületmagasság: -12,5 m | 6,0 m(9) | 10 % |

(6) A Kelemen Imre utca felől a megengedett legnagyobb párkánymagasság 9,0 m.

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

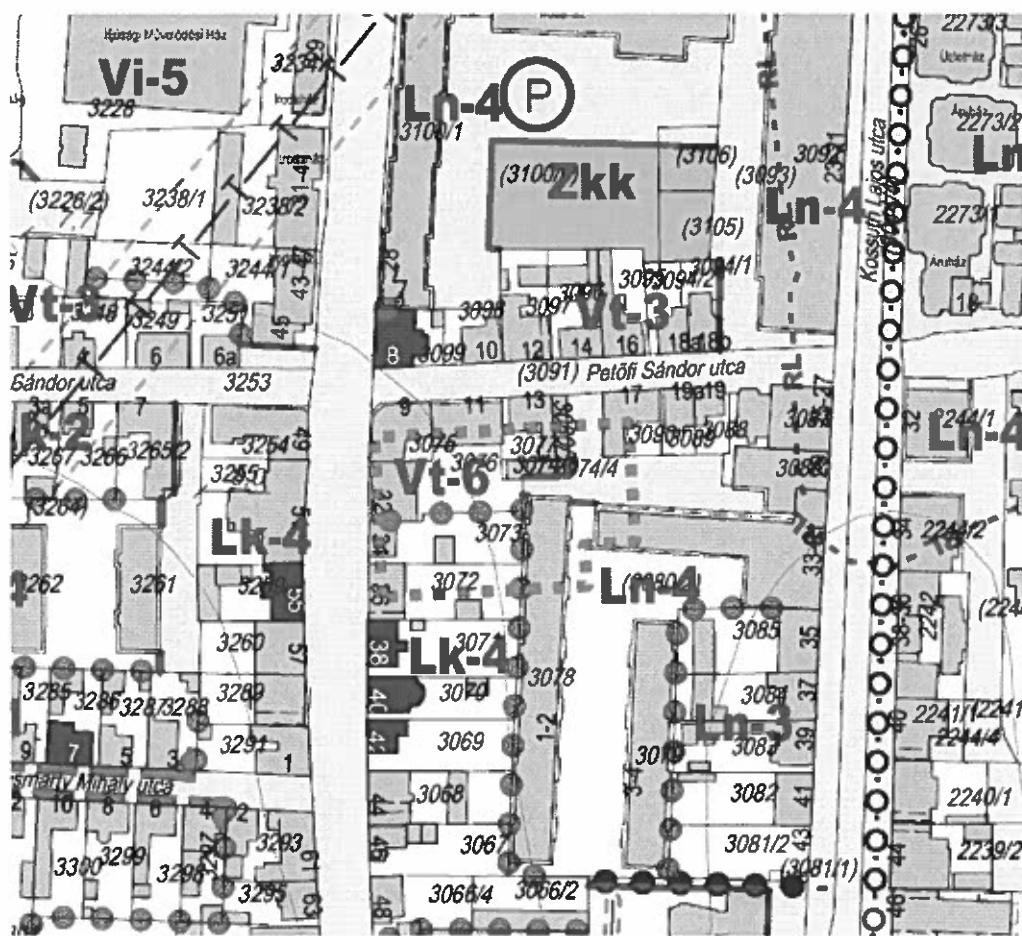
(9) A 3193 hrsz.-ú telek esetében a hátsókert legkisebb mélysége 0 méter

A terület átsorolásával a következő normatív változások lesznek a területen:

| | |
|--|---|
| Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület | A kialakítható legkisebb telekszélesség 20 méterről 16 méterre 4 méterrel csökken, míg a kialakítható legkisebb telekterület 720 m ² -ről 400 m ² -re 320 m²-rel csökken. |
| Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület | Nem változik, a kialakult beépíthető. |
| Beépítési mód | Nem változik, a beépítési mód zárt sorú. |
| Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke | Az Lk-4 jelű övezetben a megengedett legnagyobb beépíthetőség 50%, csak saroktelek esetében magasabb. A változtatást követően a Vt-6 jelű övezetben egységesen 75%-ban kerül meghatározásra a beépíthetőség, így nem saroktelek esetében 25%-al növekszik. |
| Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság | A beépítési magasság esetében: <ul style="list-style-type: none">a homlokzatmagassággal 12,5 méterről 14,0 méterre 1,5 méterrel növekszik.az épületmagasság 7,5-10,5 méterről 12,5 méterre 2 méterrel növekszik. |
| Hátsókert legkisebb mélysége | A hátsókert legkisebb mértéke OTÉK szerinti szabályozásról meghatározásra kerül 6 méterben. |
| Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke | A kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke 20%-ról 10%-ra 10%-al csökken. |



tervezett települészerkezeti terv a változtatási terület jelölésével



tervezett szabályozási terv a változtatási terület jelölésével

2. Az Andrásridán elhelyezkedő 7098/1 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó szabályozás módosítása bölcsőde elhelyezése céljából

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata pályázati támogatással mini bölcsőde kialakítását tervezi Andrásrida városrész területén az Iskola utcában a 7098/1 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanon.

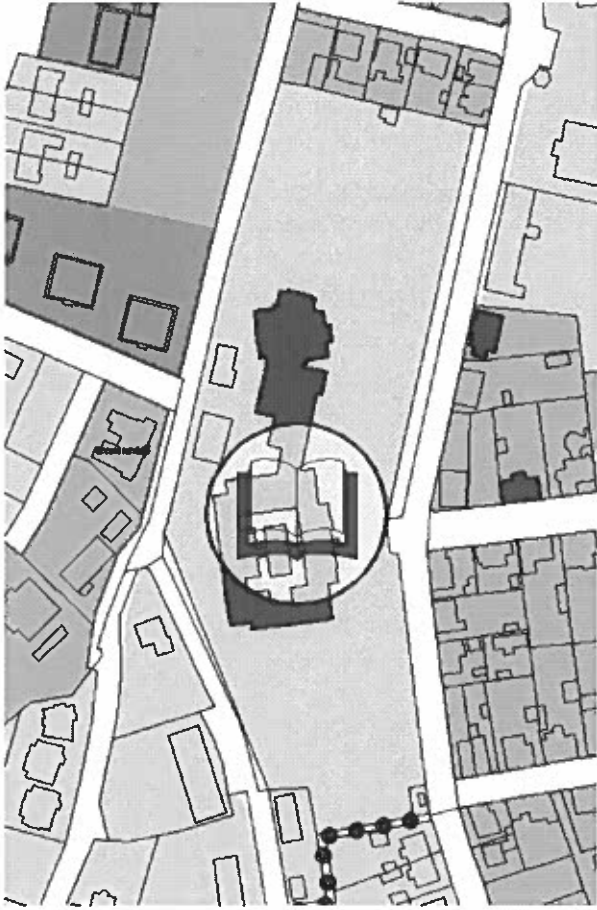
A véleményezési dokumentáció 2. pontjában szereplő módosítás partnerségi egyeztetése lezajlott, államigazgatási eljárást kezdeményeztünk. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdése alapján a településrendezési eszköz tervdokumentációját az országos főépítész részére meg kell küldeni abban az esetben, ha új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Az országos főépítész 15 napon belül adja ki nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. Az állami főépítész az Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkárság részére a vélemény kérelmet megküldte, a határidő 2022. június 16-án jár le, így az állami főépítész a véleményezési dokumentáció 3.2. pontjára vonatkozóan záró véleményét 2022. június 17-én tudja kiadni. A fentiek értelmében ezen módosítási pont jelen közgyűlésen nem kerül jóváhagyásra, ez a közgyűlés következő ülésén hagyható jóvá.

3. A Mindszenty József Általános Iskola Gimnázium és Kollégium területén a Zalaegerszegi Vívó Egylet fejlesztési igényeivel kapcsolatosan a szabályozás módosítása

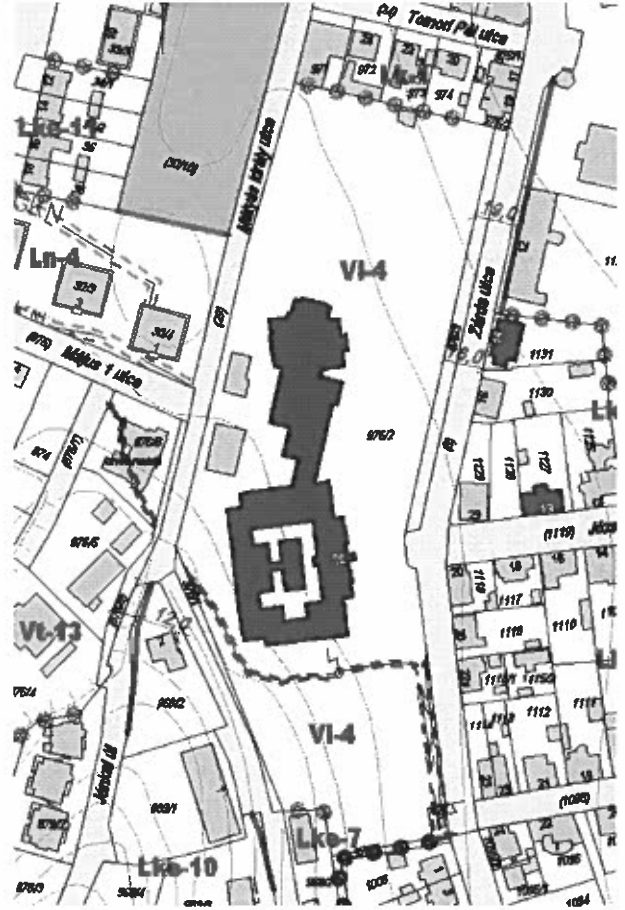
A 976/2 hrsz.-ú telken a Mindszenty József Általános Iskola Gimnázium és Kollégium északi irányú bővítéseként a tornacsarnok és vívóterem építése a közelmúltban valósult meg. A vívóterem használata során a Zalaegerszegi Vívó Egylet további fejlesztéssel kereste meg az iskolát. Az egyesület tevékenységében jelentős elemet képez a mozgássérültek sportolási lehetősége, mely tevékenység helyigénye a létesítményben nem biztosítható. Felmerült a vívóterem északi irányú bővítésének szándéka, mely csak a szabályozási terv módosítása esetén lehetséges. A szabadon álló beépítésű övezetben az északi oldalkert 6 méterben került meghatározásra, így a tervezett telekrészen az épületrészt nem lehet elhelyezni.

A hatályos szabályozási tervben a 976/2 hrsz.-ú telek a Vi-4 jelű intézményterület övezetbe tartozik. A telek északról Lk-1 jelű kisvárosias lakóterülettel, Lke-7 jelű kertvárosias lakóterülettel illetve az Alsójánkahegyi és Orsolya utcát összekötő gyalogúttal határos. Keletről és nyugatról a Zárda illetve a Mátyás király utca határolja.

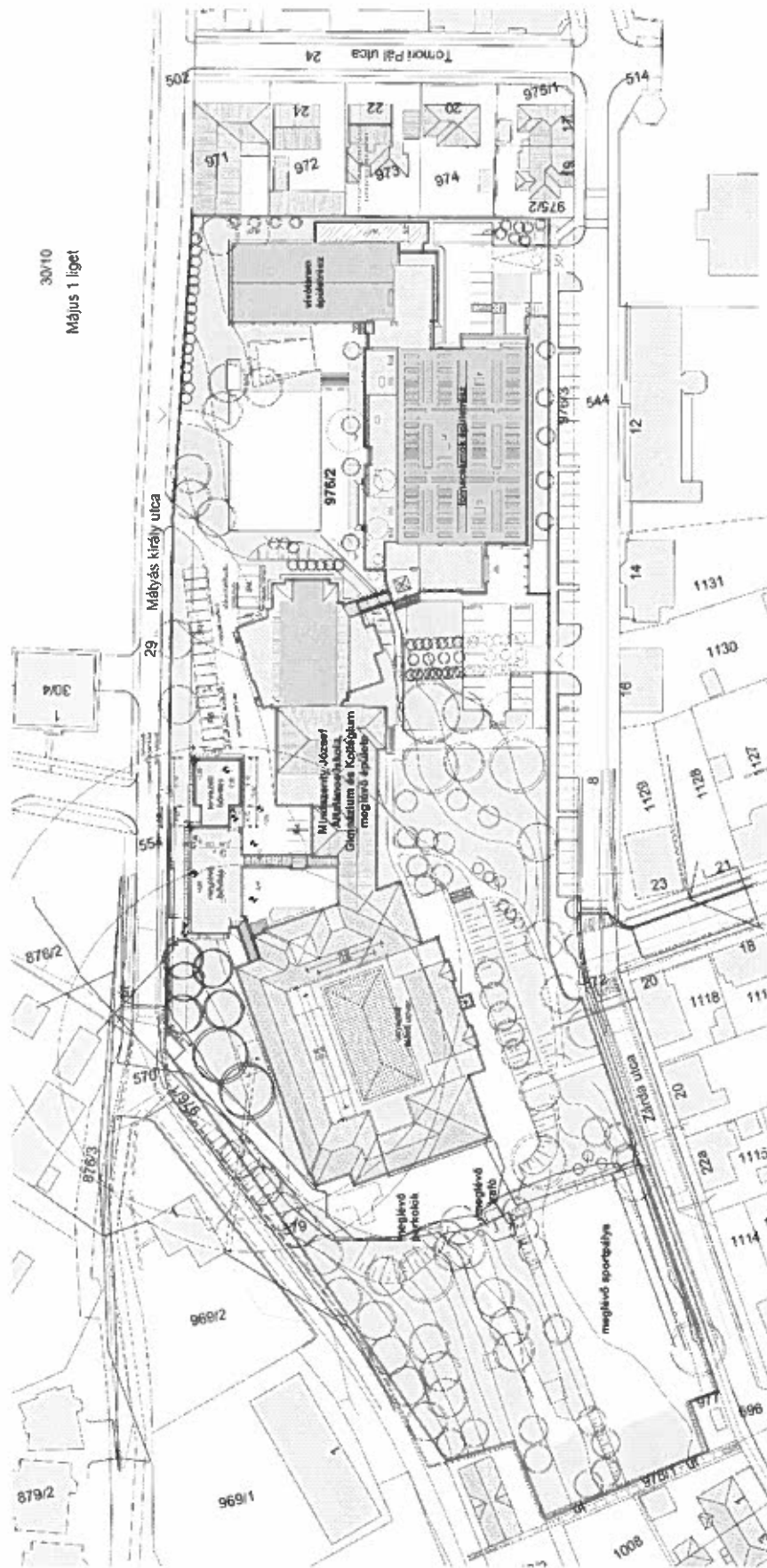
| | <i>Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület</i> | <i>Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület</i> | <i>Beépítési mód</i> | <i>Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke</i> | <i>Megengedett legnagyobb beépítési magasság</i> | <i>Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke</i> | <i>Oldalkert mértéke</i> |
|------|---|---|----------------------|--|---|---|--------------------------|
| Vi-4 | 40 m, 3000 m ² | kialakult | szabadon álló | 50 % | Homlokzatmagasság: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m | a be nem épített terület 50 %-a | 6 m |



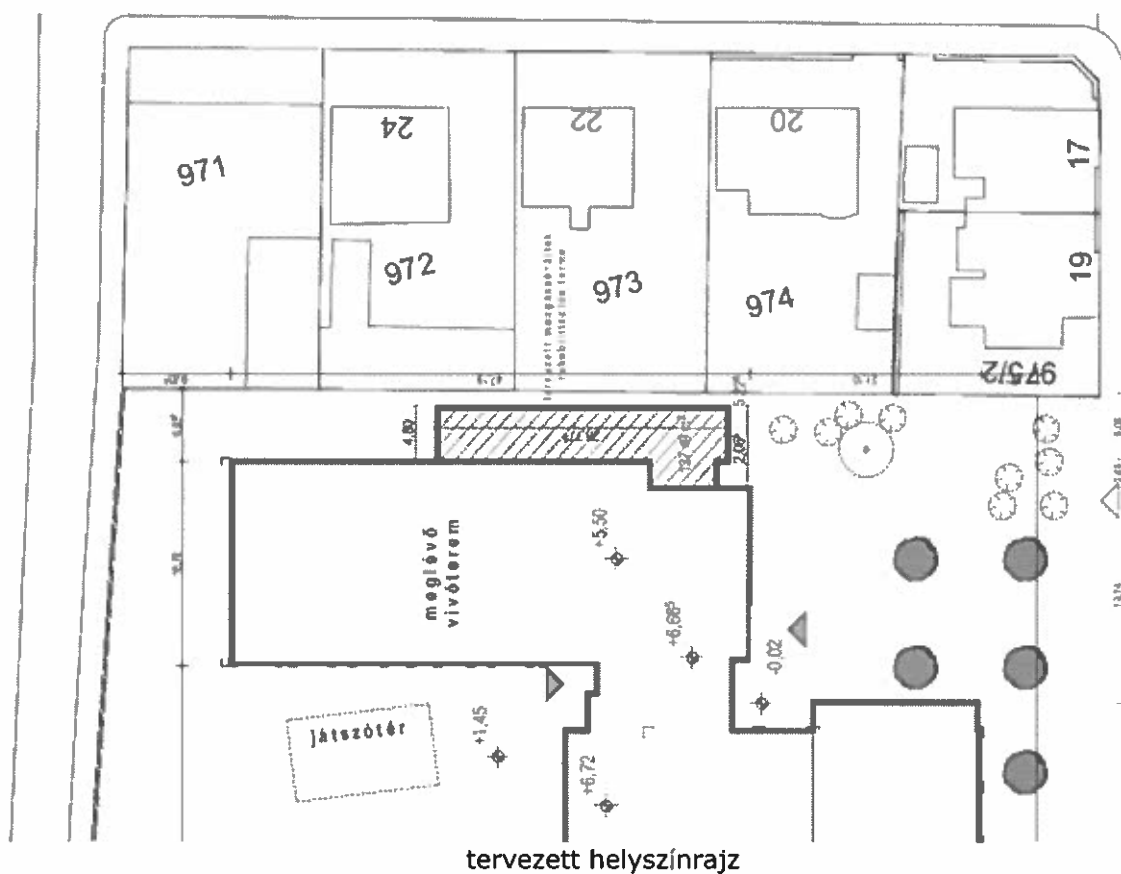
hatályos szerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet



A közelmúltban megvalósult tornacsarnok és vívóterem további bővítése szükségessé vált annak érdekében, hogy mozgássérültek számára sportolásra szolgáló helyet tudjanak biztosítani. A vívóterem bővítését a meglévő épület elrendezése, valamint a telek kialakult beépítése és a domborzati adottságok úgy kívánják meg, hogy az a meglévő csarnok északi részéhez csatlakozzon.

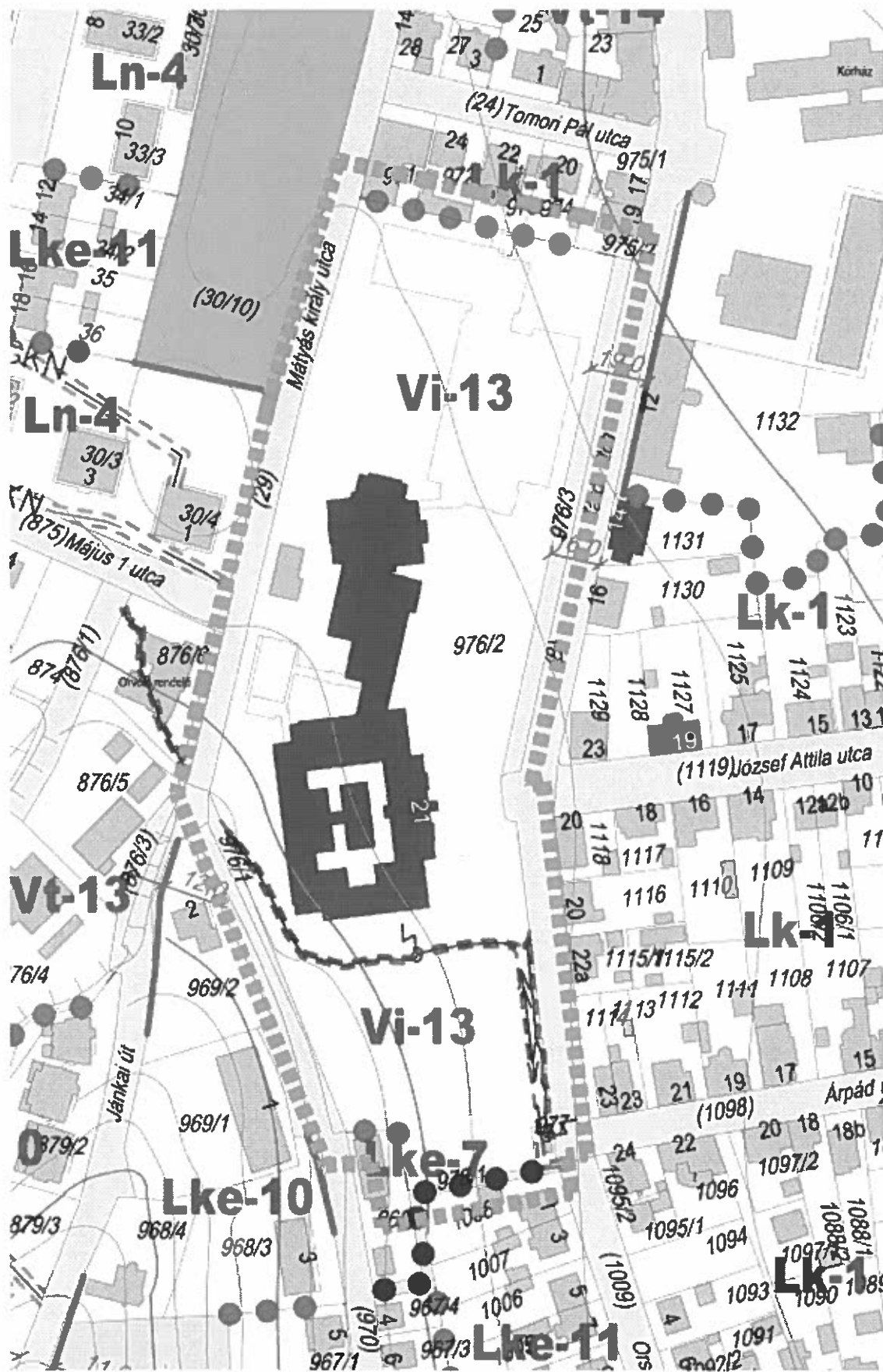


tervezett módosítás

A módosítás során a tömb a szabadon álló beépítési módú Vi-4 jelű övezetből az újonnan bevezetésre kerülő oldalhatáron álló beépítési módú Vi-13 jelű övezetbe kerül átsorolásra annak érdekében, hogy a telek északi oldalkertjében a vívóterem bővítése lehetővé váljon. A területre vonatkozó egyéb normatív szabályok a jelenlegi, Vi-4 jelű övezetben meghatározottakkal azonosan tervezett.

Az egyeztető tárgyaláson az állami főépítész kérte az ingatlanon lévő épület kontúrjának feltüntetését az szabályozási terven.

A vívócsarnok épülete az ingatlan-nyilvántartási alaptérképen még nem szerepel, a szabályozási terven feltüntetésre kerül.



tervezett szabályozási terv részlet a tervezési területtel

A közelmúltban megépült vívócsarnok mozgássérültek számára kialakított vívóterem bővítése az épületi funkciók helyhez kötöttsége, valamint a meglévő vívócsarnok telken belüli elhelyezkedése és környezetének domborzati viszonyai miatt csak északi irányba, az északi oldalkert beépítésével valósítható meg. A beruházás megvalósíthatósága érdekében szükséges a beépítési mód megváltoztatása annak érdekében, hogy az épületegyüttestől északra lévő terület, a jelenlegi szabadon álló beépítési mód szerinti oldalkertben a bővítés elhelyezhető legyen. A fentiek érdekében a beépítési mód szabadon álló módról oldalhatáron álló beépítési módra történő változtatása szükséges. A beépíthető oldalhatár az intézmény telkének északi oldalhatára. E szabályozás következtében a telek lakóterülethez kapcsolódó déli oldalkertje is megváltozik. Az övezetben az oldalkert méretére vonatkozóan egyedi szabályozást nem javasolunk, ezért az oldalkert mértéke a ZÉSZ 5.§ (8) bekezdés b) pontjának megfelelően a megengedett legnagyobb épületmagasság, azaz 16 méter. Az intézmény telkén tervezett módosítást követően az építési hely a jobb oldali ábra szerint alakul.



Az újonnan bevezetésre kerülő Vi-13 jelű övezet előírásai a következők lesznek:

| | <i>Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület</i> | <i>Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület</i> | <i>Beépítési mód</i> | <i>Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke</i> | <i>Megengedett legnagyobb beépítési magasság</i> | <i>Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke</i> | <i>Oldalkert mértéke</i> |
|-------|---|---|----------------------|--|--|---|--------------------------|
| Vi-13 | 30 m, 3000 m ² | kialakult | oldalhatáron álló | 60 % | Homlokzatmagasság: g: 17,5 m ⁽⁴⁾ Épületmagasság: 16,0 m | a be nem épített terület 50 %-a | - |

⁽⁴⁾ Az 976/2 hrsz.-ú telek északi telekhatára mentén 6 méter széles sávban elhelyezett épület vagy épületrész nem lehet magasabb a telekhatár szintjétől számítottan 5 méternél.

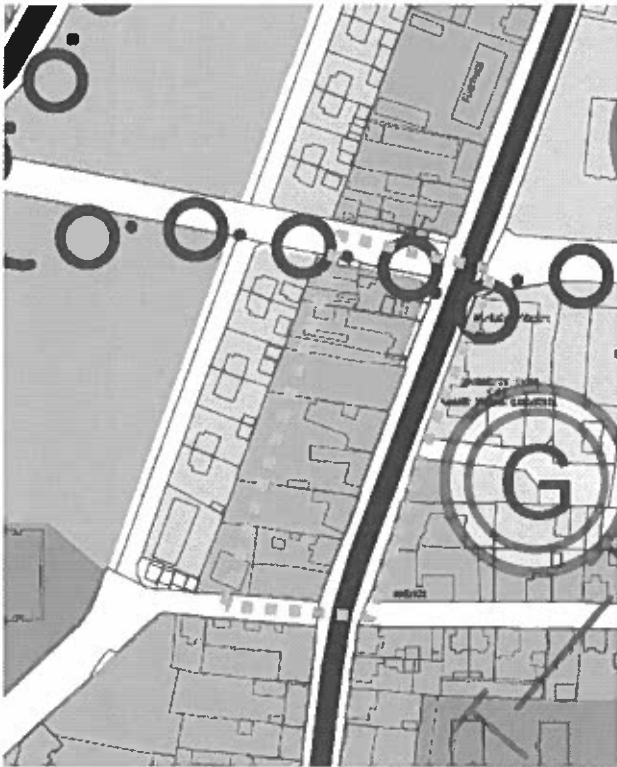
4. A Mártírok és Kisfaludy utcák kereszteződésétől délnyugatra parkoló terület kialakítása

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának Műszaki Osztálya kezdeményezte a város településrendezési eszközeinek módosítását a Mártírok és Kisfaludy utcák körforgalmú kereszteződésétől dél-nyugatra elhelyezkedő tömb északi részén. A szabályozás módosításának célja,

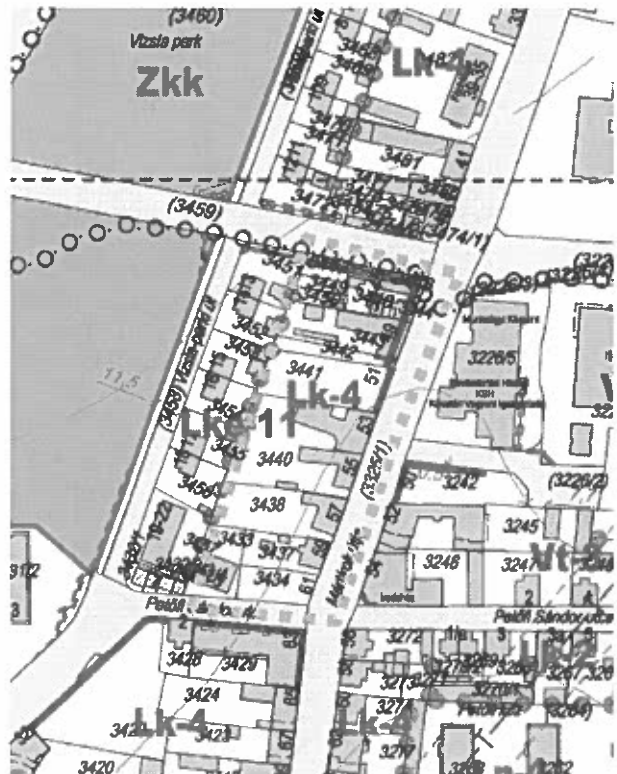
hogy a területen közlekedési terület kerüljön kialakításra mely parkoló számára tud helyet biztosítani a belváros közelében.

A változtatással érintett területen a valóságban leromlott állapotú épületek találhatóak. A telekstruktúra szabálytalan, elaprózott. A változtatással érintett területtől délre, a 3441-es számú beépítetlen telek jelenleg a tőle délre lévő 3440 hrsz.-ú irodaház parkolójaként működik. A hatályos szabályozás e telek beépíthetőségét lehetővé teszi, a Mártírok utcai frontján építési vonallal szabályozza.

A tömb a város hatályos településszerkezeti tervében kisvárosias lakóterület területfelhasználásba tartozik, melyet a szabályozási terv az Lk-4 jelű övezetbe sorol.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

A területen fizetős közparkoló kialakítását tervezi a város a gépjármű elhelyezési problémáinak megoldása érdekében.

tervezett módosítás

A fenti területet a közlekedési területek fejlesztése, parkoló kialakítása érdekében a településrendezési tervekben közlekedési és közműterület terület-felhasználásba szükséges sorolni. A tervezett változtatással a Mártírok utcai északi térfal a 3441 hrsz.-ú telektől indul, mely telek a parkoló elhelyezésével saroktelekké, térfal indító elemmé válik. Ennek megvalósításához a szabályozási terven építési vonal kerül jelölésre a 3441 hrsz.-ú telek területére.

Az egyeztető tárgyaláson az állami főépítész észrevételezte, hogy a közlekedési övezetbe sorolt tömbtől délre lévő 3441 hrsz.-ú ingatlan nem része a kiemelt fejlesztési területnek, így az azon ábrázolt kötelező építési vonal jelölése ezen eljárásban nem lehetséges.

Javasolta továbbá a fejlesztési területre olyan különleges beépítésre szánt övezet létrehozását, mely a gépjárműparkoló mellett parkoló és parkolóház kialakítását is lehetővé teszi.

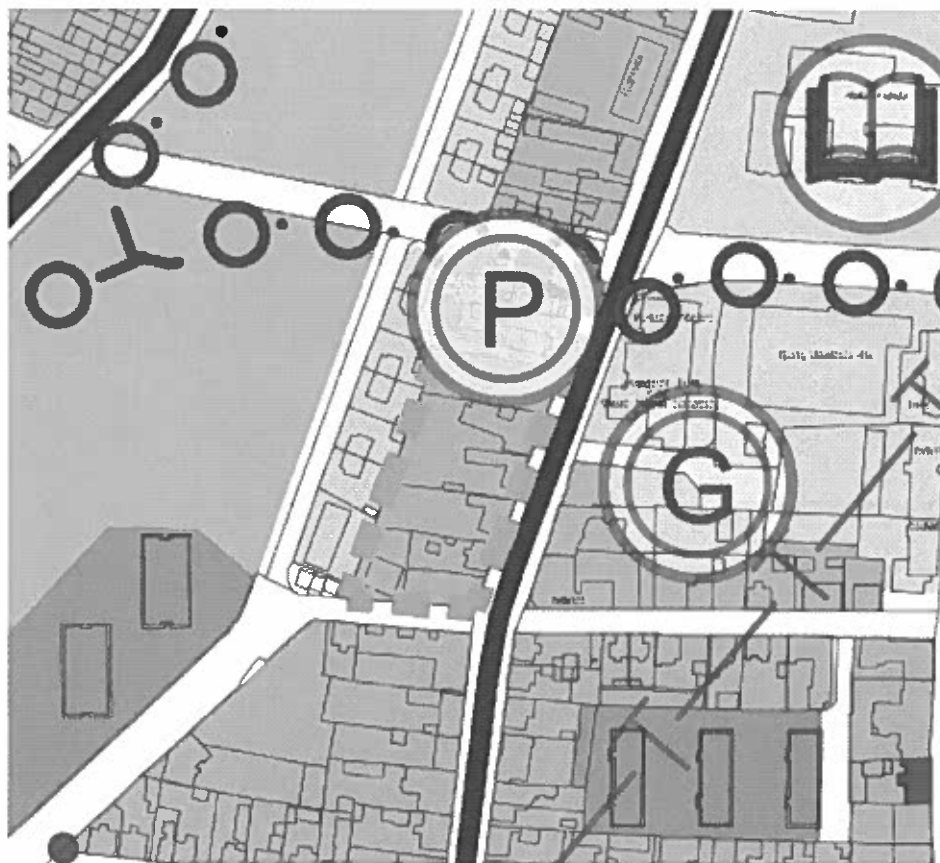
A 3441 hrsz-ú ingatlanon lévő kötelező építési vonal törlésre kerül, és új K-k-1 jelű különleges közlekedési övezet (beépítésre szánt terület) kerül jelölésre ezen területen az alábbi előírásokkal:

elhelyezhető rendeltetések:

- 3,5 tonnánál nem nagyobb önsúlyú járművek elhelyezésére szolgáló parkolóház, vagy felszíni parkoló
- parkolóház létesítése esetén az épület alapterületének legfeljebb 15%-án elhelyezhető benzinkút, gépjárművekhez kapcsolódó szolgáltató, kereskedelmi és vendéglátó rendeltetés

építési használat megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályok:

- kialakítható és beépíthető telekterület és szélesség: nem korlátozott
- beépítési mód: zárt sorú
- legnagyobb beépíthetőség: 100%
- beépítési magasság (az Lk-4 jelű övezethez illeszkedve) a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,5 méter, míg az épületmagasság legalább 7,5 méter és legfeljebb 10,5 méter
- zöldfelület: 0%



tervezett településszerkezeti terv részlet

5. A Balatoni út – Parkerdei út – Sport utcai körforgalom átépítése érdekében a településrendezési tervek módosítása

A TESCO-tól északra lévő körforgalom átépítésére, valamint a kapcsolódó kerékpárút áttervezésére a „Fenntartható közlekedésfejlesztési beavatkozások a belváros keleti kapujában” című TOP projekt megvalósíthatósága keretében a Pannonway Építő Kft. készített terveket.

A módosítási program alapját képező tervezési pontok a következők:

- A Balatoni út, Sport út és Parkerdei út meglévő, egysávos kialakítású körforgalom átépítése turbó körforgalommá
- Kerékpáros létesítmény kialakítása a Berzsényi út és a Zone bevásárló központ közötti szakaszon

E tervek meghatározzák a projekt keretében megvalósítani tervezett közlekedési építmények területigényét, melyhez a közlekedési terv mellett kisajátítási terv is készült, melyek alapján került meghatározásra a tervezett szabályozást.

A projekt fő célja a város keleti részén összpontosuló forgalom áramlásának akadálymentesítése, ezáltal a torlódások kialakulásának csökkentése.

A második tervezési feladat esetében a cél az, hogy folytonos kerékpáros kapcsolat alakuljon ki a belváros és a város keleti részén koncentráltan elhelyezkedő bevásárlóközpontok között. Ennek megfelelően a Berzsényi út meglévő kerékpáros nyomvonalához kapcsolódva új nyomvonalon szükséges biztosítani az akadálymentes és biztonságos kerékpáros közlekedést.



a tervezett turbó körforgalom helye a meglévő állapotokhoz képest a műholdfelvétel alapján

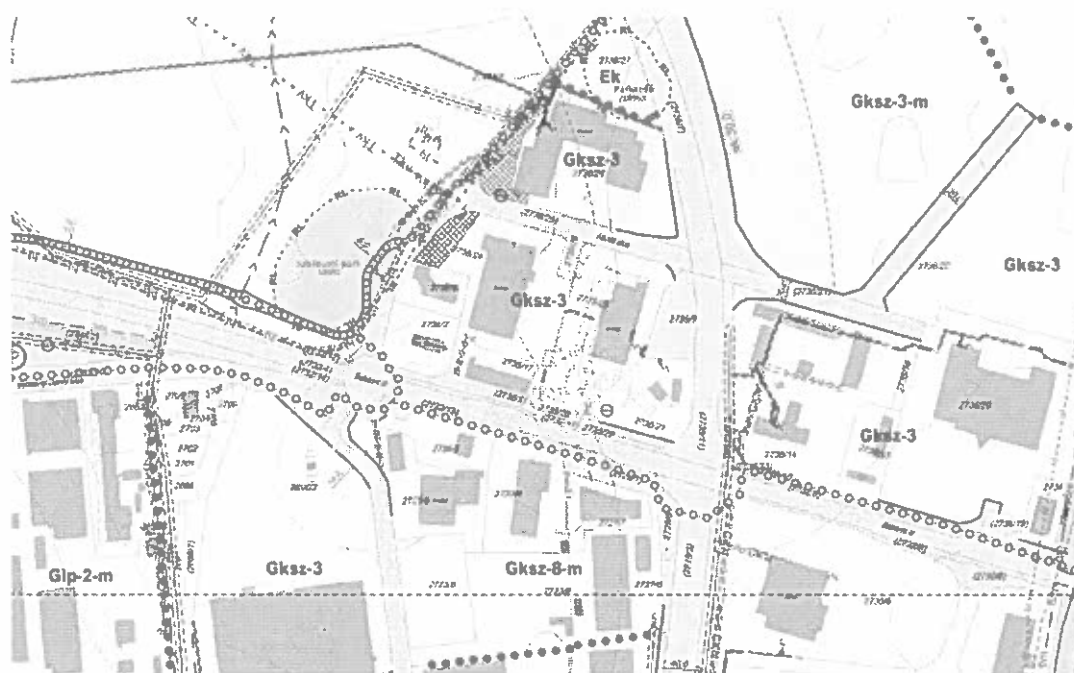
A tervezési terület a Balatoni úti felüljáró keleti részétől és annak környékétől a ZalaZONE bevásárlóközpont kereskedelmi, szolgáltató területének Balatoni útról történő feltárás biztosító turbó körforgalomig tart. A csomópont környezetében kereskedelmi, szolgáltató területek találhatóak, melyek a keleti irányba haladva tovább koncentrálnak.

Az elkészült úttervek alapján a településrendezési tervek módosítására a Balatoni úti felüljáró keleti részén kialakítani tervezett turbó körforgalmú csomópont környezetében van szükség, illetve a

Balatoni út déli részén a ZalaZone kereskedelmi, szolgáltató területtel határos szakaszon a kerékpáros létesítmények elhelyezésének biztosítása érdekében.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

tervezett módosítás

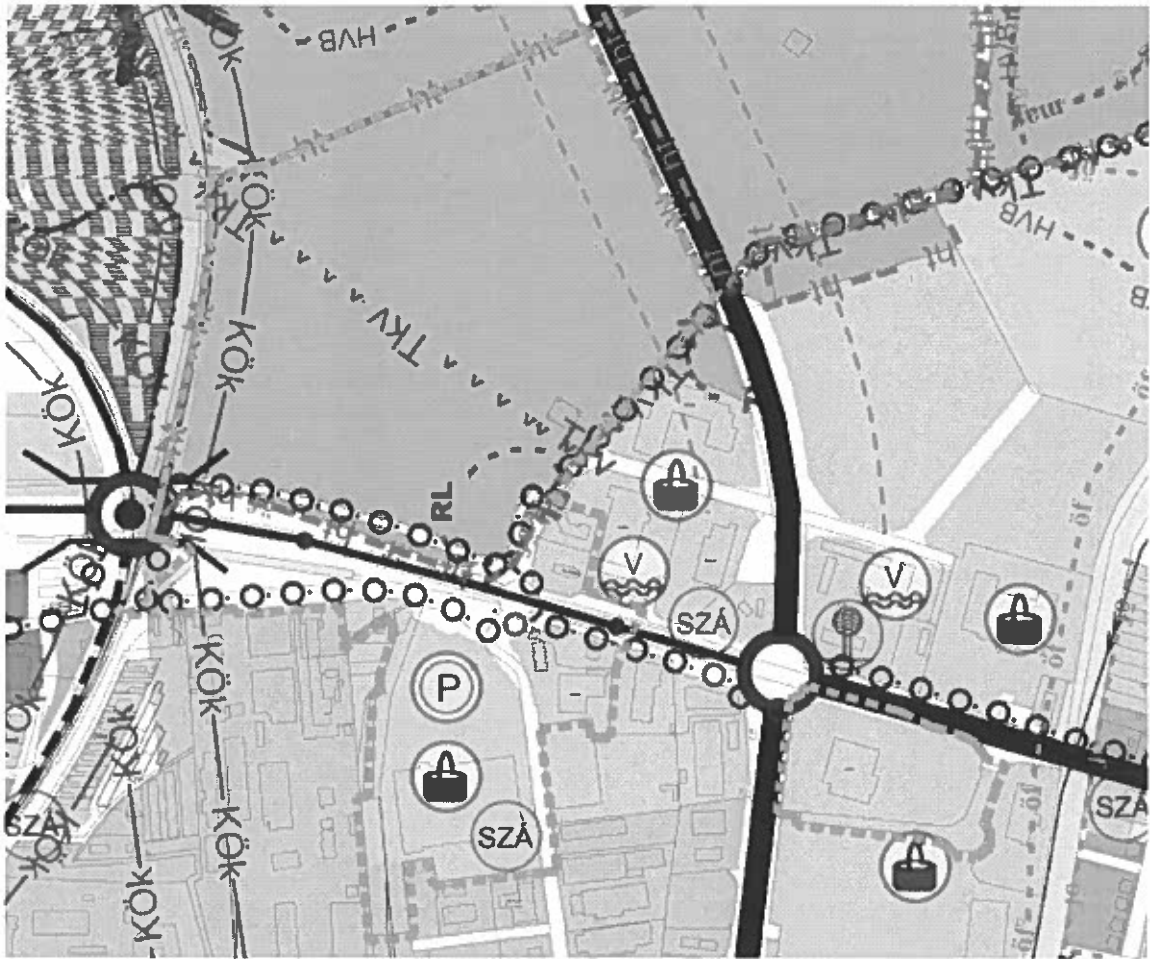
A településrendezési tervek tervezett módosítása során a közlekedési munkarészben bemutatott úttervek alapján javasolt a közlekedési létesítmények helyigényét biztosítani. Az úttervek tartalmaznak előzetes kisajátítási határvonalakat, melyek figyelembevételével történik a szabályozás kialakítása. A kisajátítási határok azon esetekben - amikor építési telek érintett - nem kerülnek egy az egyben átvételre, mivel esetenként az építési telek utcafronti határának rendezetlensége jönne létre. Ennek elkerülése érdekében a határvonalak kiegyenesítése, egységesítése javasolt az érintett építési telkek esetében a következők szerint:



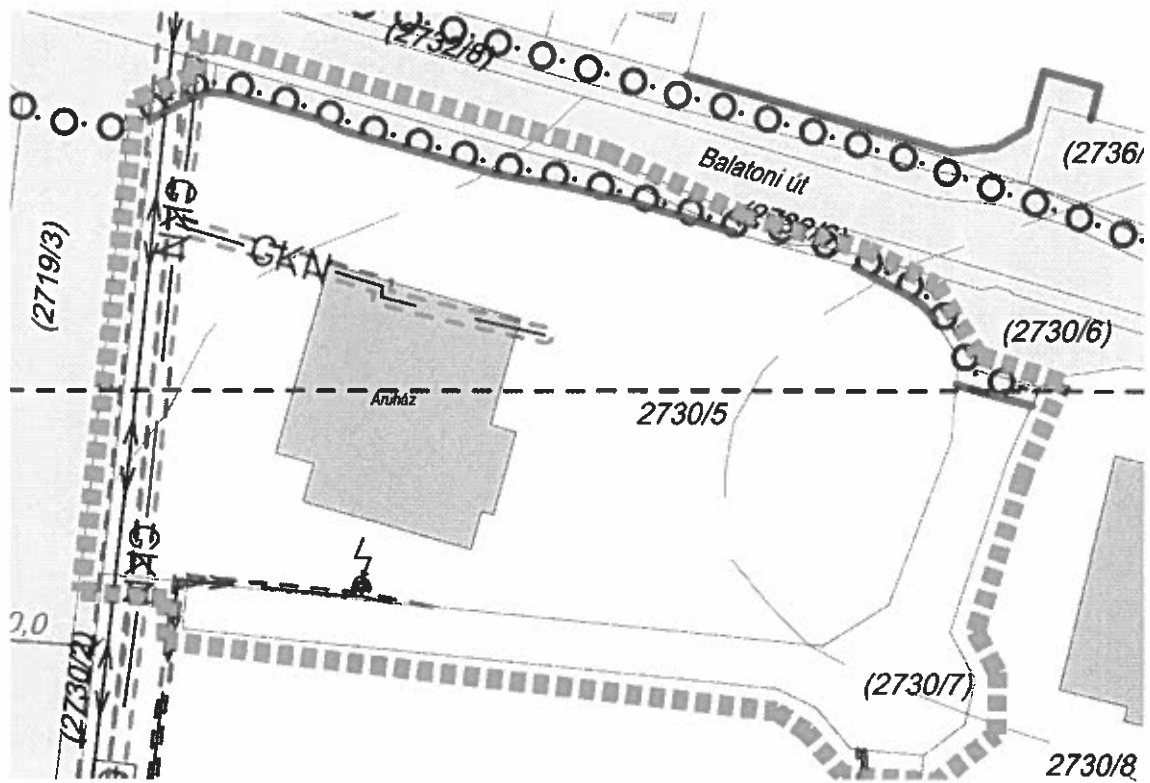
A tervezett módosítás során a további esetekben - a kerékpárutak szabályozásánál - az úttervekben meghatározott kisajátítási határok kerülnek beemelésre a településrendezési tervekbe területfelhasználás határként és szabályozási vonalként.

Az egyeztető tárgyaláson az állami főépítész javasolta a kisajátítandó útterület határához igazítani a szabályozási vonalat.

A záródokumentációban a szabályozási vonal javításra került.

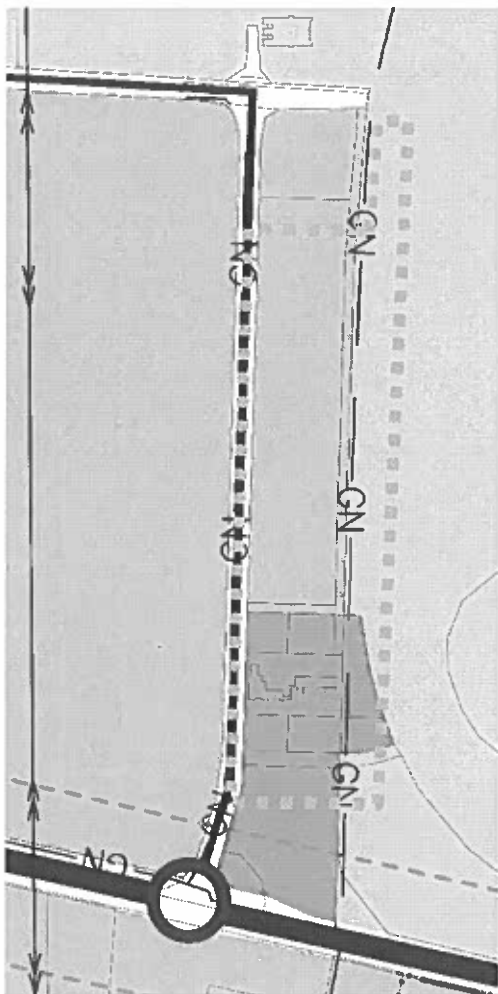


tervezett településszerkezeti terv részlet

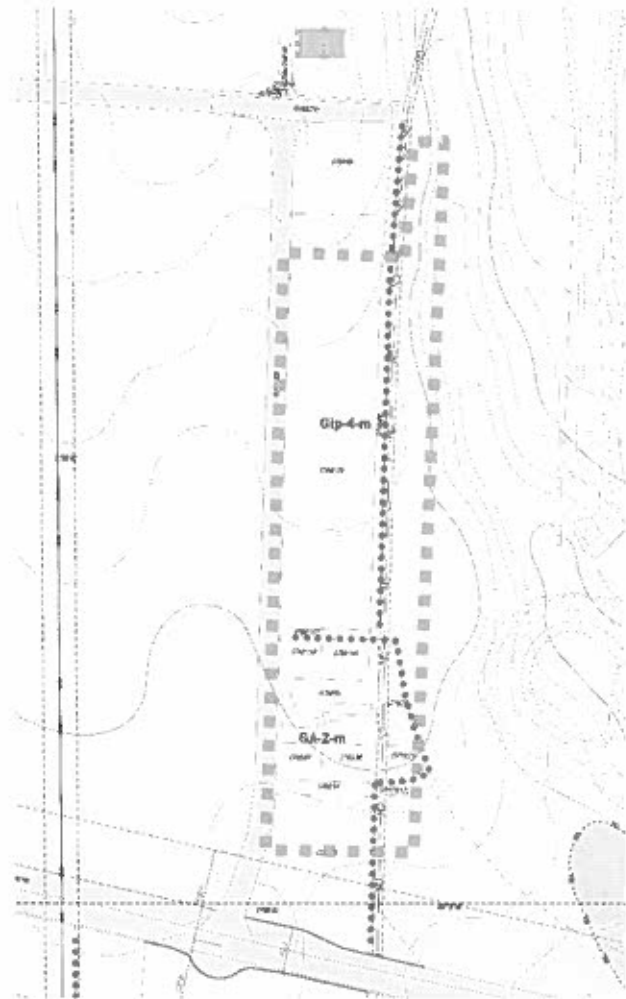


tervezett szabályozási terv részlet – kerékpárút miatti szabályozás módosítás

végével történő kiegészítésével magánútként a Science Park feltárását fogja biztosítani, így a tervezett módosítás során a 0788/107 hrsz.-ú telek északi telekhatárára javasolt az övezethatárt áthelyezni.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

InformGeo 2001 Kft
8931 Vöckönd, Rákóczi u. 6.

A munkavégző neve

Munkaszám: 14/1/2022

748/2022

Zalaegerszeg

város

külterület

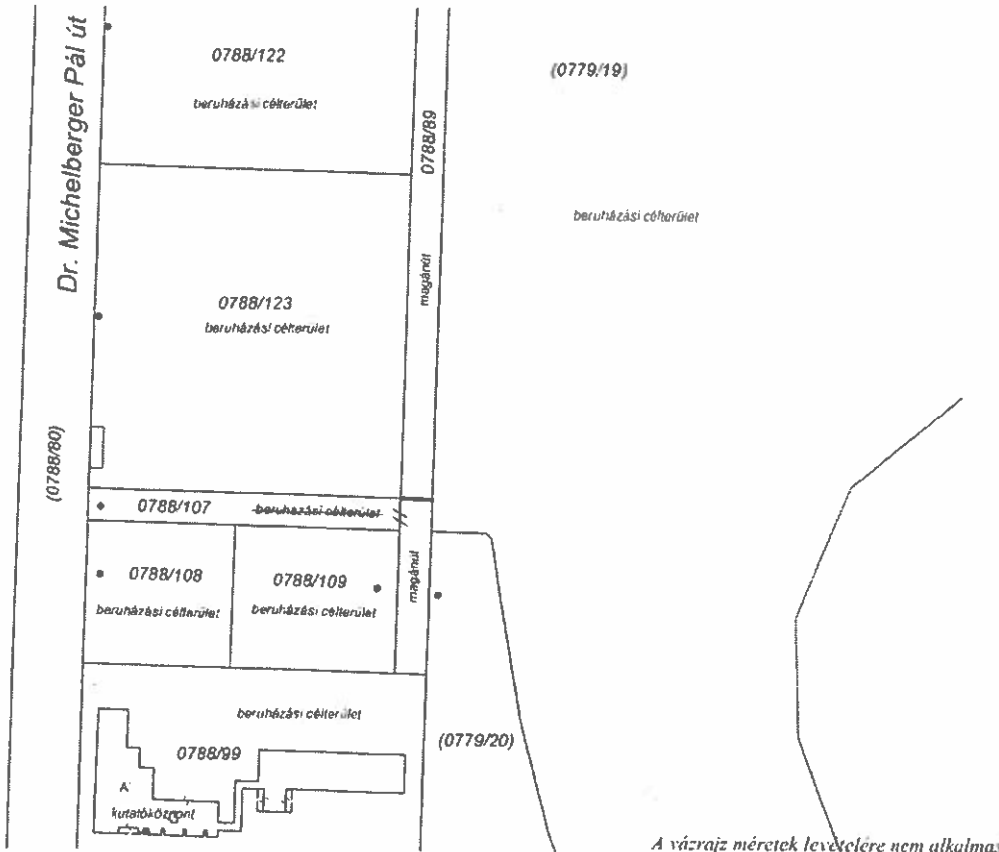
E: 66/22

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/253/2022

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0788/89, 0788/107 helyrajzi számú földrészletek telekhatár rendezéséről

Méretarány: 1:2000



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

| Változás előtti állapot | | | | | | Változás utáni állapot | | | | | | Megjegyzés | |
|-------------------------|-----------|--------------------------------------|---------|------------------------------|----|------------------------|-----------|---|---------|------------------------------|----|----------------|--------------------------|
| Hrsz | Alrészlet | | min. o. | Terület ha.m ² | Ak | Hrsz | Alrészlet | | min. o. | Terület ha.m ² | Ak | | Szolgalmi és egyéb jogok |
| | jel | műv. ág | | | | | jel | műv. ág | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| 0788/89 | | közforg. elől el nem zárt magánút | - | 0.6062 | - | 0788/89 | | közforgalom elől el zárt magánút | - | 0.5517 | - | okirat szerint | |
| 0788/107 | | beruházási célterület | - | 0.0978 | - | 0788/107 | | közforgalom elől el nem zárt magánút | - | 0.1523 | - | okirat szerint | |
| össz: | | | - | 0.7040 | - | össz: | | | - | 0.7040 | - | | |

Készítette: Zalaegerszeg, 2022. 02. 10.

Készítő: Szabó Tamás
földmérő ig. száma: 8309/2013

A változás ábrázolása akarunknak megfelelően történt:



Művészet tanúsító: Lovas Sándor
Ing. rend. min. száma: 1335/1993
földmérő ig. száma: 7881/2018

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

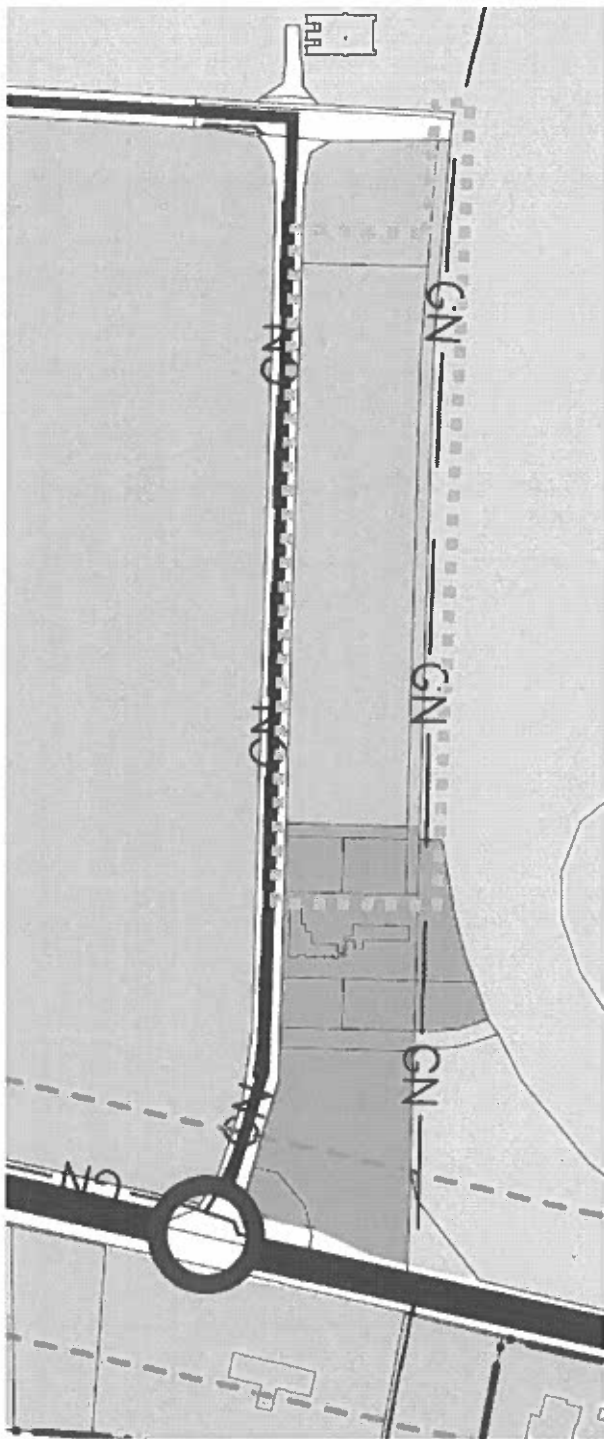
Zalaegerszeg, 2022.

FEBR 16

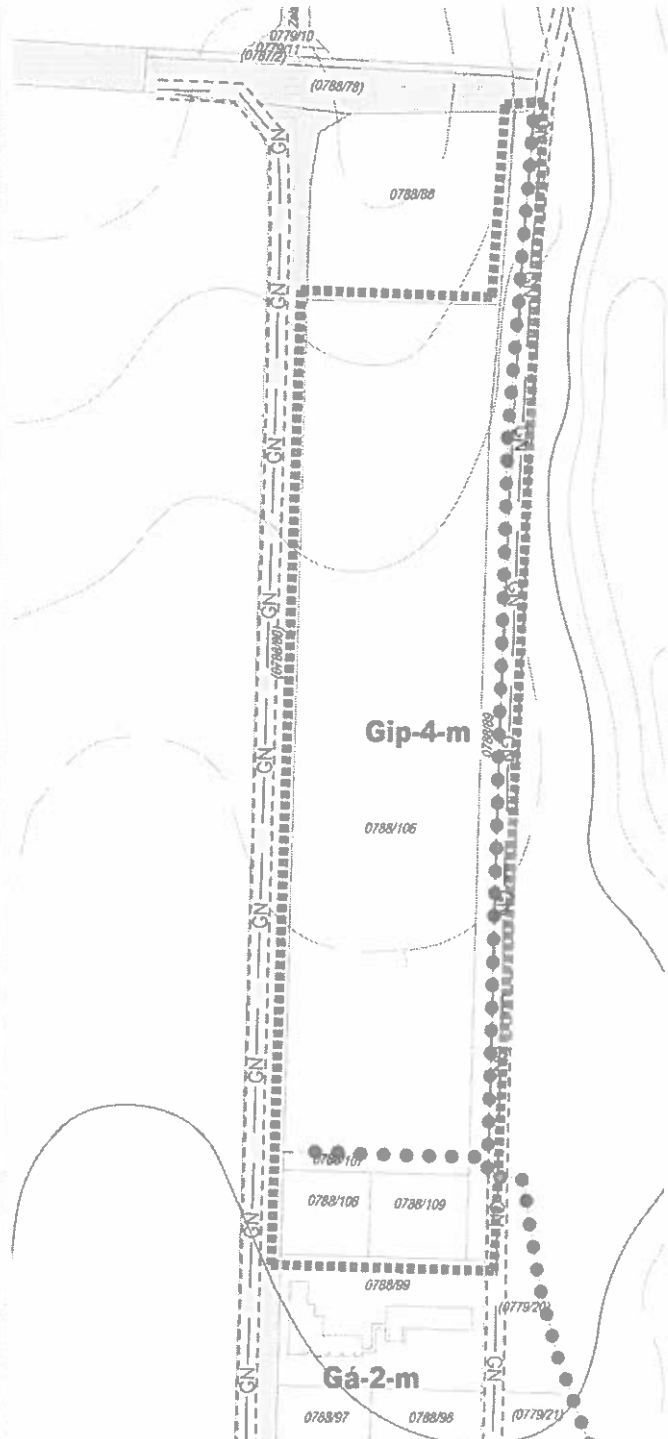
hó nap

záradékos

Ing. rend. min. sz.:



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

7. A Gasparich út mentén elhelyezkedő Pannon Egyetem Duális Képzési Központ fejlesztése érdekében a településrendezési eszközök módosítása

Az önkormányzathoz beérkezett kérelem alapján javasolt felülvizsgálni a településrendezési terveket a Gasparich út mentén elhelyezkedő Pannon Egyetem Duális Képzési Központ területét érintően. Az intézmény tervezett fejlesztése során új tanműhely kialakítására fog sor kerülni, mely a meglévő

| | | | | | | |
|------------|-------------------------------|-----------|---------------|------|---|------|
| K-o | 40 m , 3000 m ² | kialakult | szabadon álló | 40 % | Homlokzatmagasság: 14,0 m Épületmagasság: 12,0 m | 40 % |
|------------|-------------------------------|-----------|---------------|------|---|------|

Az érintett telek környezetében intézményi vegyes övezetben helyezkednek el a területen további oktatási intézmények találhatóak. A 4815/6 hrsz.-ú ingatlanon a duális oktatás okán tanműhelyek is találhatóak, melyek gazdasági rendeltetésű épületként, telephelyként tartandók nyilván, ezért tartozik különleges övezetbe (és nem intézményi övezetbe). A tervezett fejlesztés megvalósításához az érintett telket a Vi-4 jelű övezet területének irányába szükséges bővíteni. Az ingatlan környezetében megtalálható Vi-4 jelű övezet területére a következő előírások vannak érvényben:

Intézményi övezet

29. §

(1) Az intézményi övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, melyeken kívül az övezetben elhelyezhető épületek rendeltetését a 9. melléklet 1. pontja tartalmazza.

(2) A felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás alakítható ki. Az övezet területén az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(3) Az intézményi övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 9. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(4) A Vi-11 és a Vi-12 jelű övezetben elhelyezett építményekhez a rendeltetészerű használathoz szükséges kerékpárok elhelyezését az OTÉK mellékletében megállapított mértéknek 30%-ban szükséges biztosítani, melyhez az övezet területén túl a kapcsolódó közúti közlekedési területek is felhasználhatók.

9. melléklet (részlet)

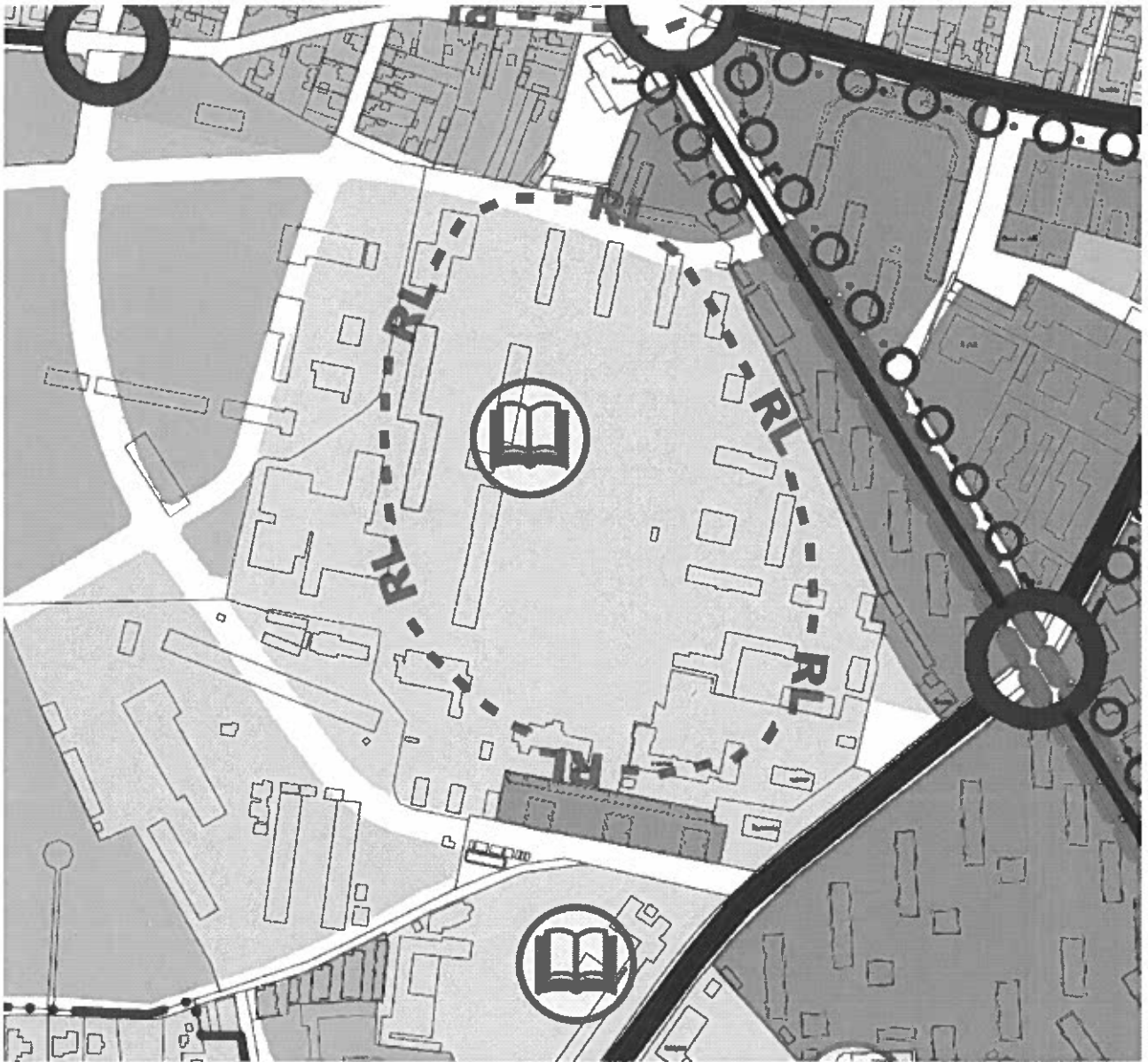
Intézményi övezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják:

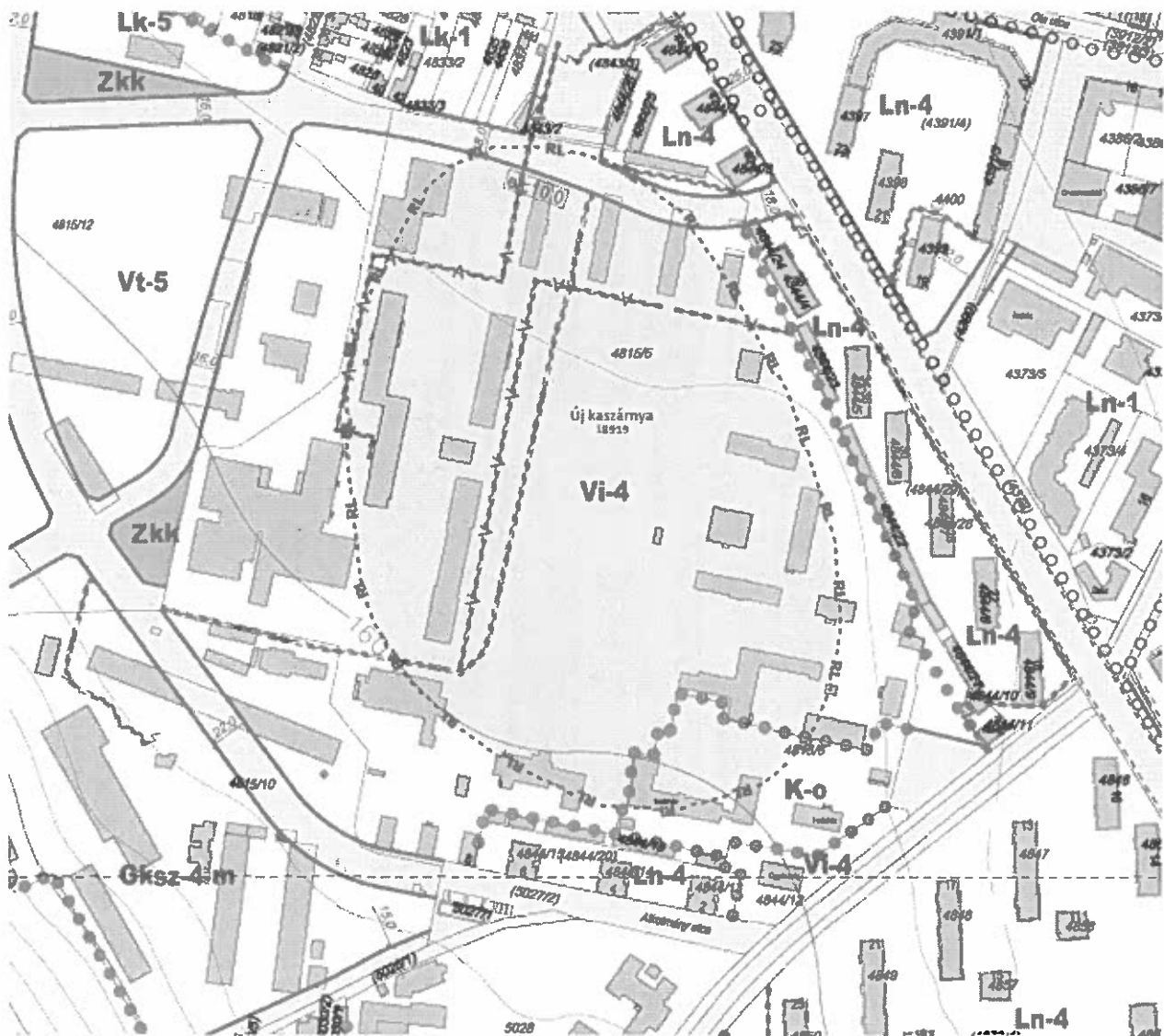
- iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, munkásszállás kivételével szállás,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- hitéleti,
- sport.

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 | Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke | Oldalkert mértéke |
|-------------|--|--|---------------|---|---|--|-------------------|
| Vi-4 | 40 m, 3000 m ² | kialakult | szabadon álló | 50 % | Homlokzatmagasság: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m | a be nem épített terület 50 %-a | 6 m |



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

tervezett módosítás

A tervezett módosítás során javasolt a fejlesztés megvalósításához szükséges tömb egészét azonos övezetbe sorolni, lehetővé téve a későbbiekben a telekhatárok szabad megváltoztatásának lehetőségét. A módosításra javasolt övezet a beépítésre szánt különleges oktatási övezet, mivel e különleges oktatási területen a környezetére nem zavaró hatású egyéb gazdasági rendeltetés elhelyezhetőségét is szükséges lehetővé tenni a területen megtalálható és tervezett további tanműhelyek miatt, melyek elhelyezésére az intézményi övezetben nincsen lehetőség az OTÉK előírásai alapján.

Mindennek megfelelően a terület egészére vonatkozóan javasolt megállapítani a K-o jelű különleges oktatási központ övezetet, melynek előírásait javasolt kiegészíteni és módosítani úgy, hogy az övezetben elhelyezhető rendeltetések között megtalálhatóak legyenek az intézményi övezetben elhelyezhetők, valamint az említettek szerint a nem zavaró hatású egyéb gazdasági funkció is. A módosítás szerinti új övezetre vonatkozó normatív előírások közül a beépítési magasságra vonatkozóak a jelenlegi intézményi övezetnél meghatározottakkal azonosak lesznek, míg a beépíthetőség és a zöldfelület mértékére vonatkozó szabályok a jelenlegi K-o, illetve az OTÉK-ban

meghatározott szélső határértékhez igazítottak. A K-o jelű övezet a város területén csak itt található meg, így a változtatás más területeket nem érint. Ez alapján a K-o jelű övezetre a következő előírások fognak vonatkozni:

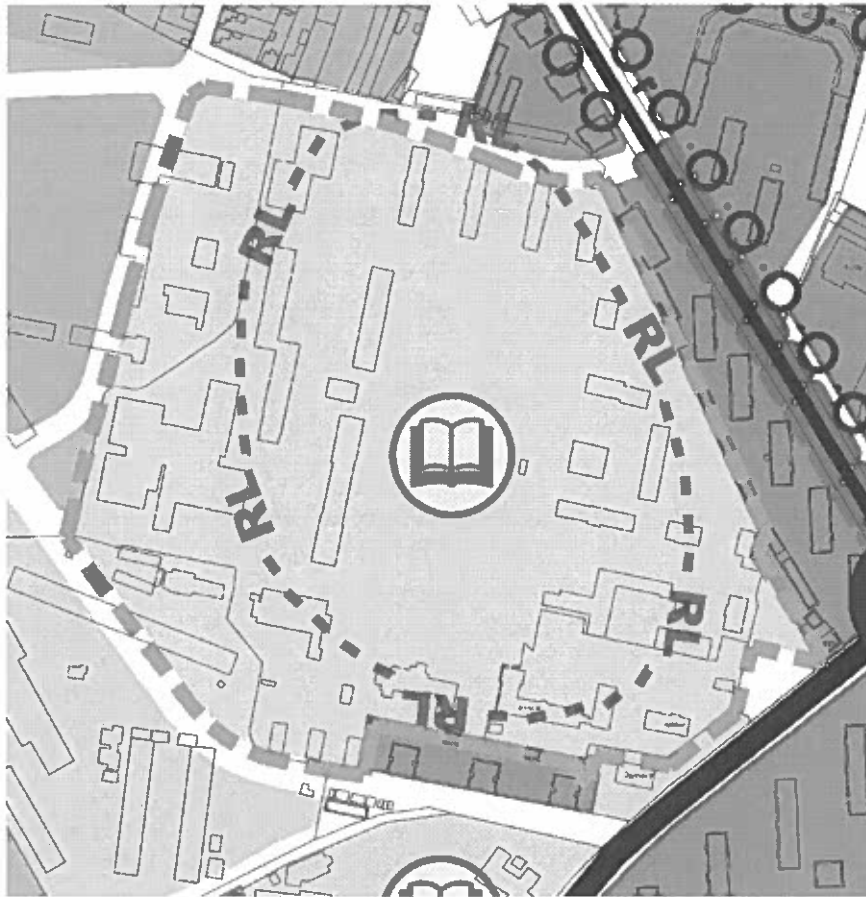
Különleges övezet

1. A különleges övezetek szabályozási tervben szereplő jele és rendeltetése

| övezeti jel | elhelyezhető rendeltetés |
|--------------------|---|
| K-o | oktatási központ, iroda, kereskedelem, szolgáltató, munkásszállás kivételével szállás, kulturális, közösségi szórakoztató, hitéleti, sport, egyéb környezetére jelentős hatást nem gyakorló gazdasági |

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

| | <i>Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület</i> | <i>Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület</i> | <i>Beépítési mód</i> | <i>Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke</i> | <i>Megengedett legnagyobb beépítési magasság</i> | <i>Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke</i> | <i>Oldalkert mértéke</i> |
|------------|---|---|----------------------|--|--|---|--------------------------|
| K-o | 40 m , 3000 m ² | kialakult | szabadon álló | 40 % | Homlokzat magasság: ±4,0 17,5 m Épületmagasság: ±2,0 16,0 m | 40 % | 6 m |



tervezett településszerkezeti terv részlet

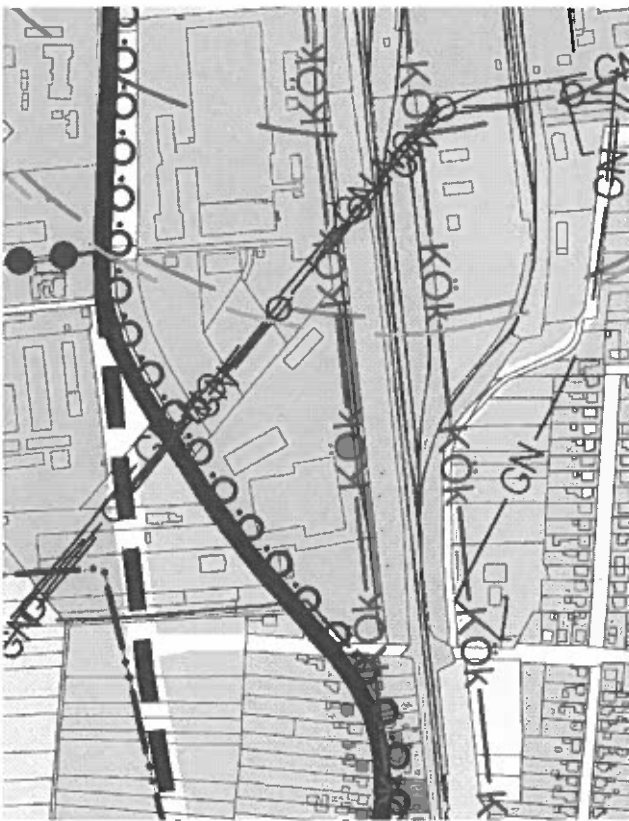


tervezett szabályozási terv részlet

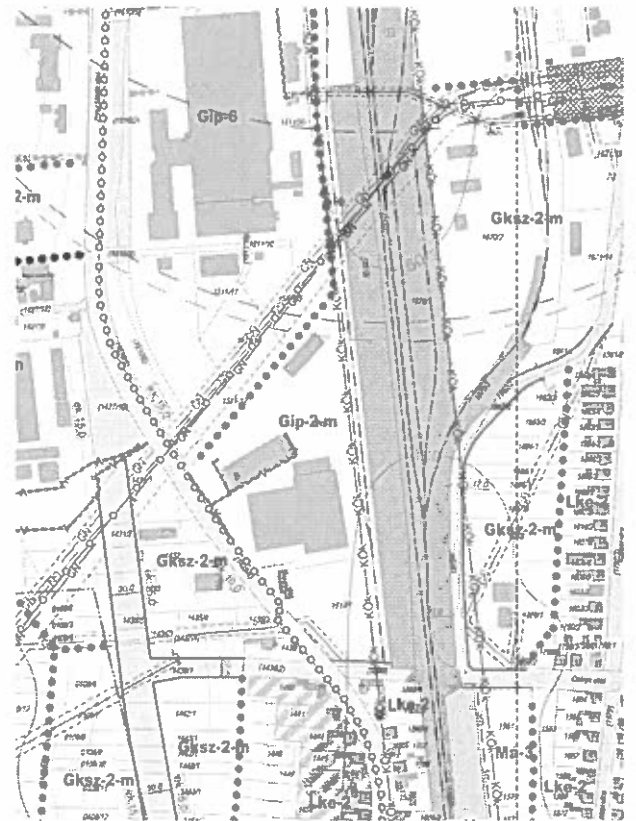
8. A Zrínyi út és a Csörge utcától északra a kerékpárút kialakítása miatti telekhatár-rendezés okán az útszabályozás felülvizsgálata

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a város területén útfelújításokat bonyolított le, mely során megújításra kerül a Zrínyi út útburkolata is. A fejlesztés célja a Zalaegerszeg város területén lévő létesítmény burkolat felújítása, ez által az érintettek életminőségének növelése, továbbá a forgalombiztonság további emelése. Jelen településrendezési terv módosítás az e program keretében megújult kerékpárút Zrínyi út és Csörge utca keresztesződésétől északra elhelyezkedő, 1512/1 és a 1512/3 hrsz.-ú telkek előtti szakaszát érinti. A módosítás során az e szakaszon megvalósult kerékpárút felújítással kapcsolatos telekalakítás, tulajdonrendezés okán szükséges.

A változtatással érintett 1512/1 és 1512/3 hrsz.-ú telkek a hatályos településrendezési eszközök szerint ipari gazdasági területfelhasználásba tartoznak, melyet a szabályozási terv a Gip-2-m jelű övezetbe sorol. Az ingatlanokon a Zrínyi út felől meglévő, a közleműltban felújított kerékpárút halad. A kerékpárút határaitól geodéziai felmérés készült, mely felmérés alapján meg kívánják osztani az érintett telkeket. A telkek kerékpárút által elfoglalt része a hatályos településrendezési tervekben az építési telkek részeként szerepel.



hatályos településszerkezeti terv részlet

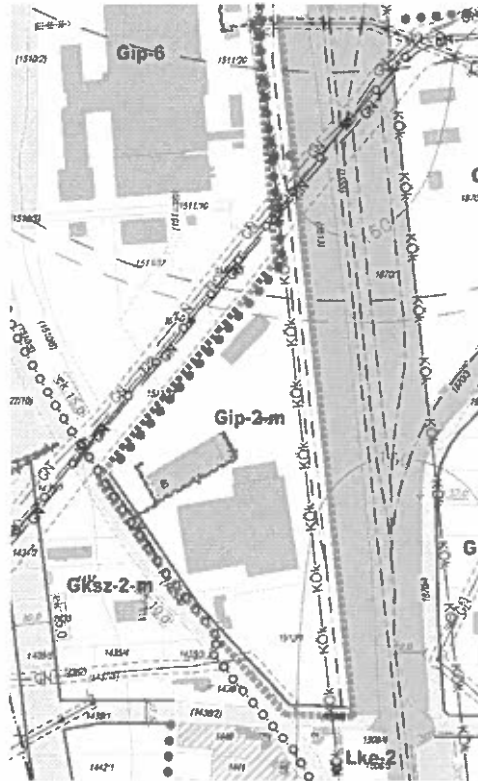


hatályos szabályozási terv részlet

tervezett módosítás

A településrendezési tervek tervezett módosítása során javasolt a kerékpárút által elfoglalt telekrészeket a közúti közlekedési és közműterületek közé sorolni, annak érdekében, hogy a telekalakítás végrehajtható legyen. A területről geodéziai felmérés készült a kerékpárút által elfoglalt terület határainak meghatározásához. E határvonalhoz szükséges igazítani a közlekedési terület és gazdasági terület közötti határvonalat és jelölni a szabályozási vonalat a szabályozási terven. Ezzel a valós állapot lekövetésére kerülhet az ingatlan-nyilvántartásban és a településrendezési terveken is.

tervezett szabályozási terv részlet



9. Baross utca keleti oldalán a 6465 hrsz.-ú telek szabályozásának módosítása garázsépítés lehetővé tétele érdekében

A 6465 hrsz.-ú telek tulajdonosa kérelmet adott be az önkormányzat részére annak érdekében, hogy a kereskedelmi, szolgáltató övezetbe tartozó telkén garázsépületeket helyezhessen el. A módosítás során a településrendezési tervek módosítása szükséges a területen újabb garázsok elhelyezése érdekében, mely a városrész gépjármű elhelyezési problémáira biztosít megoldást.

A változtatással érintett - jelenleg beépítetlen - terület a Baross Gábor utca keleti oldalán helyezkedik el, nyugati irányban a vasút határolja. A terület környezetében nagy arányban vannak jelen lakóterületek, illetve intézményi terület is helyet kap a városrészben. A területtől északra gazdasági területek helyezkednek el, tőle délre garázssorok találhatók.

A területet a hatályos településrendezési tervek kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználásba sorolják, melyet a szabályozási terv a Gksz-2 jelű övezetként határoz meg. Az övezetre vonatkozóan az építési szabályzat a következőket rögzíti:

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

Kereskedelmi, szolgáltató övezet

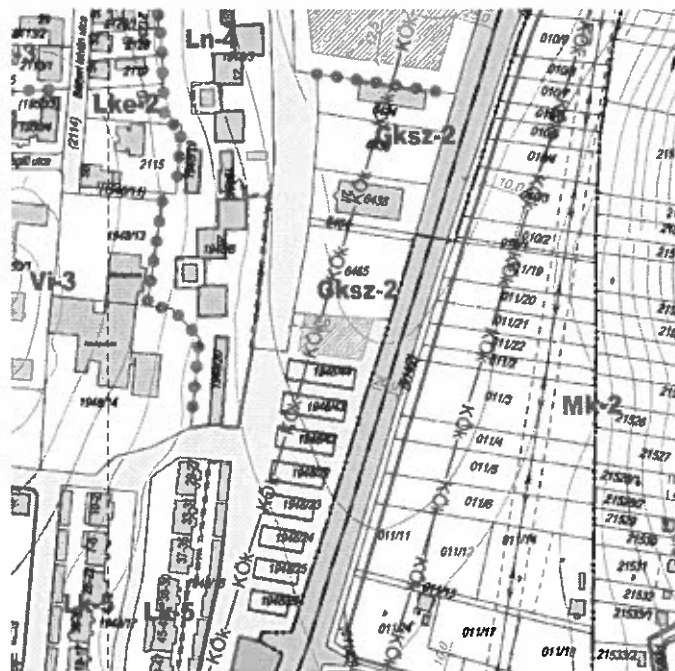
| | Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület | Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület | Beépítési mód | Megengedett legnagyobb beépíttességmértéke | Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság | Oldalkert megengedett legkisebb mértéke | Hátsókert megengedett legkisebb mértéke | 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) |

(1) Műtárgyak magassága nem korlátozott.

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



hatályos településrendezési terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

A terület környezetében elhelyezkedő garázssorokat a hatályos településrendezési tervek közlekedési területbe sorolják építési hely jelölésével. A városrészben új garázssorok építésére mutatkozik igény, mivel a Páterdombon elhelyezkedő lakóterületek gépjármű elhelyezési problémákkal küszködnek. A jelen módosítással érintett területtől délre szintén új garázssor elhelyezése miatt kerültek módosításra

a településrendezési tervek egy korábbi eljárás során, amikor is az ott jelölt közlekedési területen építési hely került jelölésre a garázsépület elhelyezhetősége érdekében.

Az építési helyvel jelölt közlekedési területekre vonatkozóan a hatályos építési szabályzat 34.§ (3), (4) bekezdése határoz meg előírásokat a következők szerint:

34. §

(3) A közúti közlekedési és közmű övezetben elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló alábbi rendeltetést tartalmazhat:

- a) kereskedelmi, szolgáltató, és szállás,
- b) gépjármű tároló, illetve parkolóház,
- c) üzemanyagtöltő állomás.

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

tervezett fejlesztés

A területen új garázssor elhelyezése érdekében a kérelmező a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet normatív előírásainak módosítását kezdeményezte az önkormányzatnál. A tervezett fejlesztés megvalósításához a normatív szabályozás módosítása nem volna elegendő, mivel a kereskedelmi szolgáltató övezet nem garázssor elhelyezésére szolgál. Ez okból kifolyólag a területre vonatkozóan a tervezett fejlesztés megvalósításához a településrendezési terveket módosítani kell.

A területen két garázssor elhelyezését tervezik a következő helyszínrajz alapján:



tervezett módosítás

Az érintett területen a tervezett garázssorok elhelyezhetősége érdekében az érintett 6465 hrsz.-ú telket javasolt a közúti közlekedési és közműterületek közé sorolni. A szabályozási terven a területet érintően építési hely jelölése szükséges a tervezett szabályozási terven szereplőknek megfelelően. Az építési hely határa és a telekhatár közötti távolság a Baross Gábor utca felőli telekhatártól 7 méter, a vasút felől 10 méter – illeszkedve a tőle délre lévő garázssorok számára jelölt építési helyhez, illetve a meglévő garázssorokhoz. Az építési hely határvonala az északi és déli telekhatártól 0 méterre kerül elhelyezésre

Az egyeztető tárgyaláson az állami főépítész észrevételezte, hogy a beépítésre nem szánt területen kijelölt építési helyen belül elhelyezett épületek esetén sem haladhatja meg a beépítettség a 10 %-ot. Ezért javasolta a fejlesztési területre olyan különleges beépítésre szánt övezet létrehozását (100 %-os beépítettséggel, OTÉK-tól való eltérés kérésével), amely a parkoló és a parkolóház kialakítását is lehetővé teszi a gépjárműparkoló mellett.

A 3441 hrsz-ú ingatlanon lévő kötelező építési vonal törlésre kerül, és új K-k-2 jelű különleges közlekedési övezet (beépítésre szánt terület) kerül jelölésre ezen területen az alábbi előírásokkal:

1. A különleges övezetek szabályozási tervben szereplő jele és rendeltetése

| övezeti jel | elhelyezhető rendeltetés |
|--------------------|--|
| K-k-2 | 3,5 tonnánál nem nagyobb önsúlyú járművek elhelyezésére szolgáló garázs vagy felszíni parkoló; |

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

| | <i>Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület</i> | <i>Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület</i> | <i>Beépítési mód</i> | <i>Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke</i> | <i>Megengedett legnagyobb beépítési magasság</i> | <i>Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke</i> |
|--------------|---|---|----------------------|--|--|---|
| K-k-2 | <i>nem korlátozott</i> | <i>nem korlátozott</i> | <i>zárt sorú</i> | <i>100 %</i> | <i>4 m</i> | <i>0 %</i> |

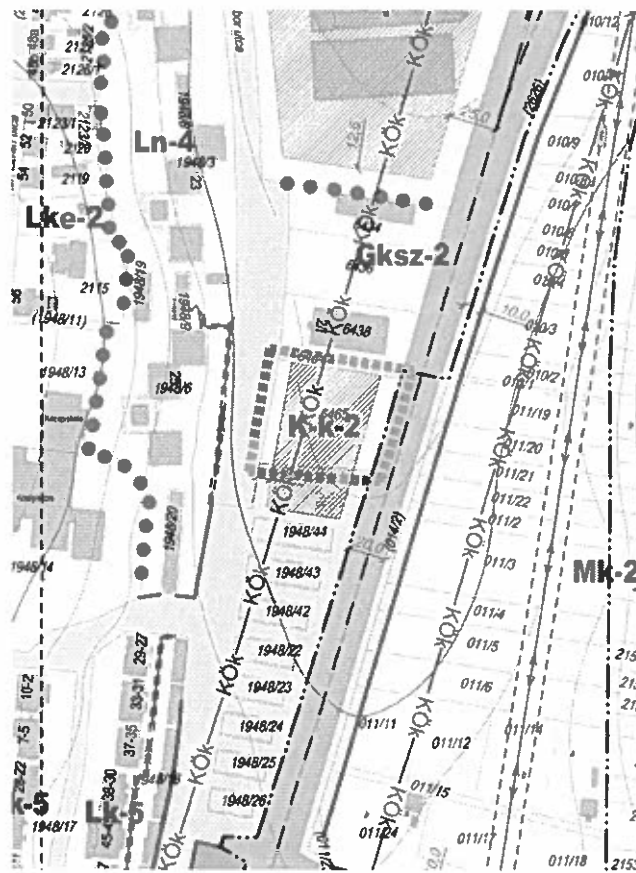
3,5 tonnánál nem nagyobb önsúlyú járművek elhelyezésére szolgáló parkolóház, garázs vagy felszíni parkoló.

Parkolóház létesítése esetén az épület alapterületének legfeljebb 15%-án elhelyezhető benzinkút, gépjárművekhez kapcsolódó szolgáltató, kereskedelmi és vendéglátó rendeltetés.

- kialakítható és beépíthető telekterület és szélesség: nem korlátozott*
- beépítési mód: zárt sorú*
- legnagyobb beépíthetőség: 100%*
- beépítési magasság: környezetébe illeszkedő*
- zöldfelület: 0%*



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

10. Az Egervári út mentén található 6175/6 hrsz.-ú telken a szabályozás felülvizsgálata

Az önkormányzathoz beérkezett kérelem alapján javasolt felülvizsgálni és módosítani a településrendezési terveket az Egervári út nyugati oldalán elhelyezkedő 6175/6 hrsz.-ú telket érintően. A telken telephellyel rendelkező vállalkozás meglévő épületének bővítését tervezi, mely bővítés a hatályos szabályzatban előírt paramétereknek nem felel meg.

A tömb keleti, észak-keleti része kereskedelmi szolgáltató övezetbe, míg a dél-nyugati része a lakóterületek közé sorolt. A területen az Egervári út mentén több szolgáltató tevékenységet végző telephely is megtalálható, egy közülük az autófóliázással foglalkozó, mely a kérelmet benyújtó vállalkozás.

A változtatással érintett területet a hatályos településszerkezeti terv kereskedelmi szolgáltató területfelhasználásba sorolja, melyet a szabályozási terv a Gksz-2-m jelű övezetként jelöli.

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

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) |

(1) Műtárgyak magassága nem korlátozott.

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

| | | | | | | | mérték e | mérték e |
|-----------------------|-------------------------------|-----------|-----------------------|------|--|---|-------------|-------------|
| Gksz- 11-m | 30 m , 3000 m ² | kialakult | oldalhatá ron álló | 50 % | Homlokzatmaga sság: -9,0 m Épületmagasság : - 7,5 m (1) | - | 4,5 m | 20 % (2) |



tervezett szabályozási terv részlet

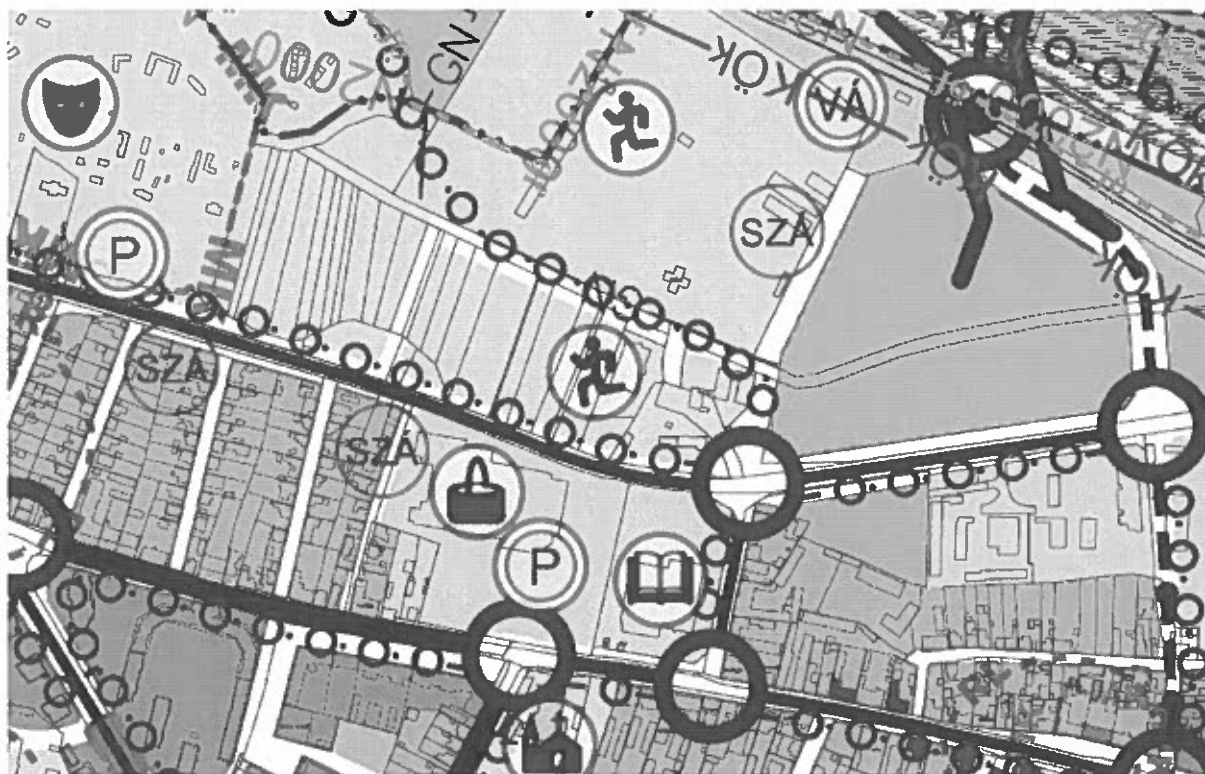
11. A Belső elkerülő úttól északra elhelyezkedő (Falumúzeum melletti) területre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata

Zalaegerszeg területén az északi belső elkerülő út és a sportcentrum közötti 6527 - 6538 hrsz.-ú területek tulajdonosai kérelemmel keresték meg az önkormányzatot, melyben a terület jövőbeni hasznosíthatósága kapcsán az ingatlant érintő szabályozás, illetve ehhez igazodva a környező úthálózat struktúrájának és szabályozásának felülvizsgálatát indítványozták. A telepítési tanulmánytervben alapján a tömb rendeltetés-módosítása tervezett oly módon, hogy a hatályos szabályozási tervben szereplő 6539 és 6540 hrsz.-ú telkek igénybevétele helyett a 6539 és a 6536 hrsz.-ú területeken kerüljön kiszabályozásra az észak-déli irányú feltáró út.

A vizsgált ingatlanok a 6538, 6537, 6536, 6535, 6534, 6533, 6532, 6531, 6530, 6529, 6528, 6527 hrsz.-ú telkek, melyek összterülete nagyságrendileg 2 hektár. A telkek belterületen találhatók, művelés alól kivont területek.

A hatályos településszerkezeti terven a vizsgált terület beépítésre szánt különleges sportterületként szerepel, melyet a szabályozási terv a K-sp-1 jelű övezethez sorol. Az övezetre vonatkozó előírások szerint az területen jelenleg sport rendeltetésű épületek elhelyezése lehetséges a következő táblázatba foglalt paraméterek alapján:

| | Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület | Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület | Beépítési mód | Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke | Megengedett legnagyobb beépítési magasság | Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke |
|--------|--|--|---------------|---|---|--|
| K-sp-1 | nem korlátozott | kialakult | szabadon álló | 40 % | Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m | 40 % |



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

A telkeket útszabályozás érinti az északi, déli és nyugati oldalról. A hatályos tervben szabályozott észak-dél irányú útszakasz „egy telekkel” keletebbre helyezése közlekedési érdeket nem sért.

Az új út szabályozásával a 6547 hrsz, a 6538 hrsz, a 6537 hrsz, a 6539 hrsz, illetve a 6536 hrsz.-ú ingatlanok lesznek érintettek. Az út területének pozícióját a 6539 hrsz-ú, illetve a 6536 hrsz.-ú ingatlanok telekhatáraihoz igazítottuk, így a közlekedési területsáv szélessége a telekadottságok szerint 16.5m-18.4m között változik.

A tömböt északról határoló útterület hatályos szabályozási terv szerinti szélességének 21 méterről 20 méterre került meghatározásra.

tervezett módosítás

A településrendezési tervek módosítása során javasolt az útszabályozást módosítani a közlekedési javaslatnak megfelelően. A területre meghatározott területfelhasználás módosítása szintén szükséges annak érdekében, hogy a terület hasznosíthatóságára több lehetősége legyen a tulajdonosoknak. A magánérdek mellett a területre vonatkozó területfelhasználás módosításának városszerkezeti jelentősége is van.

Az érintett terület városszerkezetben betöltött szerepe a Belső elkerülő út kiépítésével megváltozott, jelentősége a város északi bekötő útjának megvalósulásával tovább fog növekedni. A sport rendeltetésű területek további bővítésének szükségtelensége, valamint a terület városszerkezetben betöltött szerepe miatt a területre meghatározott különleges sport területfelhasználás a továbbiakban nem indokolt.

A terület jövőbeni fejlesztésének iránya szempontjából meghatározó tényező, hogy az magántulajdonban van, sport rendeltetésű közcélú hasznosításra csak jelentős önkormányzati erőforrások felhasználásával lenne lehetséges.

Mindezen okokból kifolyólag a 6537, 6535, 6534, 6533, 6532, 6531, 6530, 6529, 6528, 6527 hrsz.-ú terület területfelhasználásának módosítása javasolt kereskedelmi, szolgáltató területre, mely szélesebb körű hasznosítást biztosít az ingatlanok számára, a tömb további részét különleges sportterületként javasolt továbbra is szabályozni. Elmondható, hogy amennyiben a fejlesztési szándékok kereskedelmi, szolgáltató irányba indulnak el, meglévő Interspar áruház köré telepedő új kereskedelmi és szolgáltató egységek egy új bevásárló központot hozhatnak létre a területen, mely valamelyest ellensúlyozhatja a keleti városkapu leterheltségét.

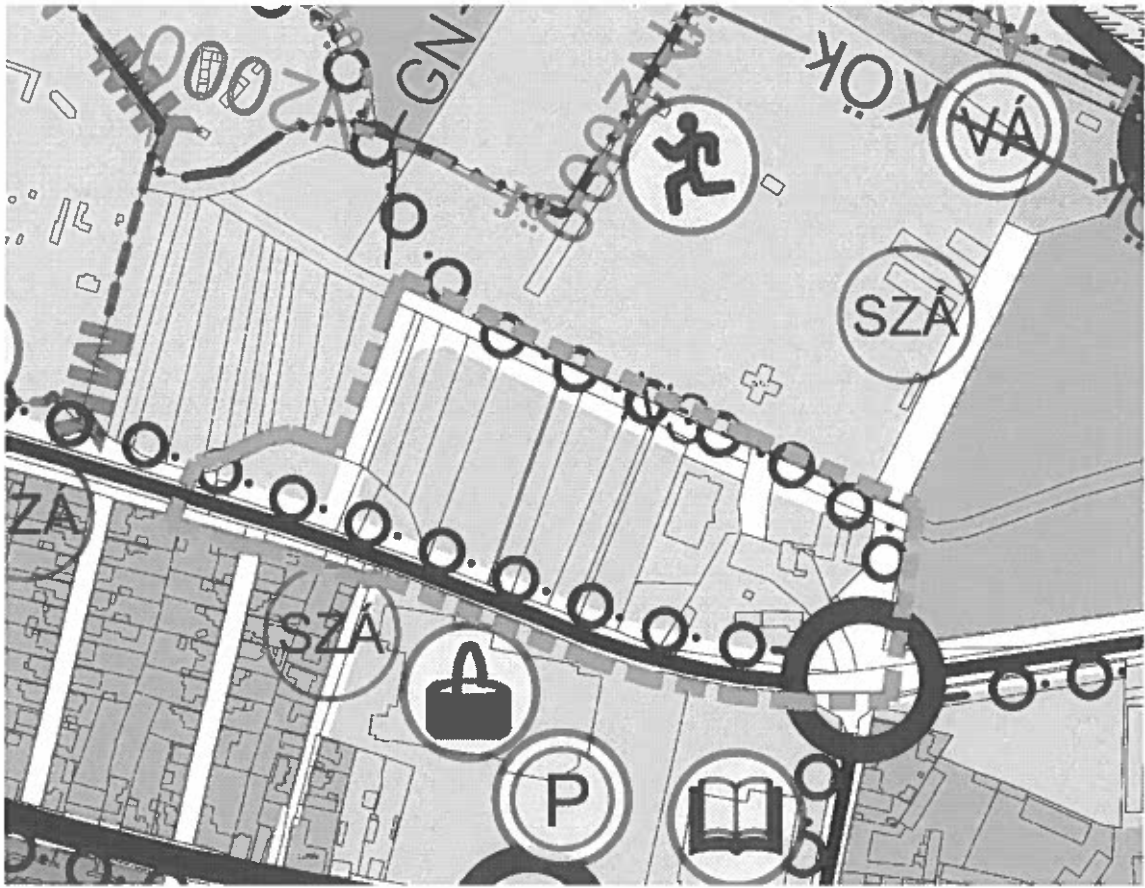
A kereskedelmi, szolgáltató övezet területén elhelyezhetővé válik a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épület, melyek között kereskedelmi, szolgáltató és szállás épület is létesíthető.

A területen megvalósuló várható fejlesztési igényeket illetve szakmai szempontokat figyelembe véve a terület szabályozására a Gksz-3 jelű övezet javasolt, mely a következő telekalakítási és beépítési paraméterekkel bír:

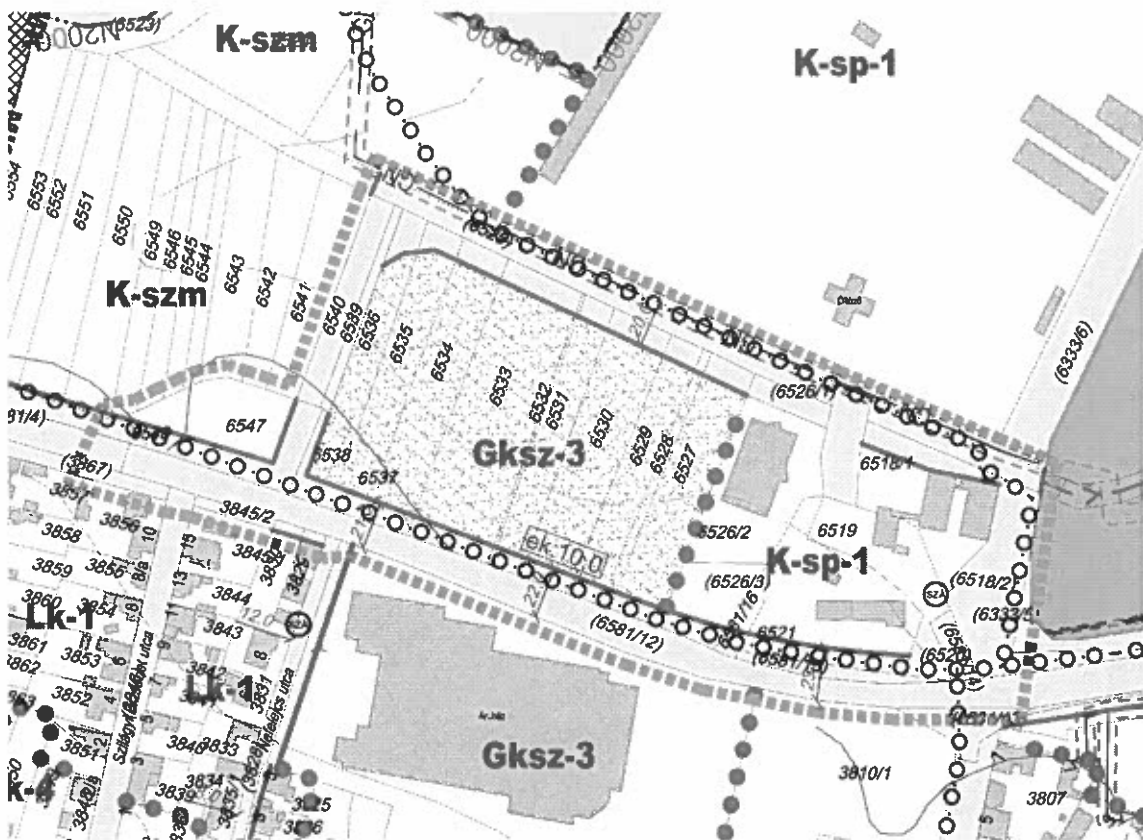
| | Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület | Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület | Beépítési mód | Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke | Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság | Oldalkert megengedett legkisebb mértéke | Hátsókert megengedett legkisebb mértéke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

Az egyeztető tárgyaláson az állami főépítész javasolta a területre telekcsoport újraosztás kötelezettség megállapítását, mivel a meglévő telekstruktúra nem megfelelő a tervezett rendeltetésnek.

A telekcsoport újraosztás kötelezettséget jelöljük a szabályozási terven.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

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 16/2022. (II.09.), 277/2021. (XII.16.), 257/2021. (XI.18.), 27/2020. (II.06.), 58/2022. (V.12.), 16/2021. (II.11.) határozataiban döntött a megjelölt módosításokról, illetve a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításokról.

A településrendezési eszközök tervezett módosításának egyeztetése a Kormányrendelet 32.§ (6) c) pontja alapján tárgyalásos eljárás keretei között folyamatban van.

A tárgyalásos eljárás esetén a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt a módosítást a partnerekkel véleményeztetni kell.

A Kormányrendelet 29/A. §-a és Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló 43/2017.(XII.18.) önkormányzati rendelete szerinti partnerségi egyeztetési eljárás 2022. június 4-én lezárult.

A Műszaki Bizottság a 64/2022. (VI.07.) határozatában átruházott hatáskörben döntött a partnerségi egyeztetés jegyzőkönyvének megismeréséről és elfogadásáról.

A településrendezési eszközök módosításának véleményezési dokumentációját az állami főépítész részére megküldtük, mely alapján az állami főépítész az érintett államigazgatási szervekkel 2022. június 9-én egyeztetést kezdeményezett.

Az egyeztető tárgyalást megelőzően a módosításokkal kapcsolatban érdemi észrevétel nem érkezett. A tárgyaláson a Zala Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztálya jelent meg, aki a módosításhoz hozzájárult.

Az egyeztető tárgyaláson az Állami Főépítész tett észrevételt, javaslatot a 2., 3., 4., 5., 9. és 11. pontokra vonatkozóan, melyek az előterjesztésben a módosítási pontoknál olvashatók. Az elfogadott észrevételekkel átdolgozott módosításokat tartalmazó záró dokumentációt az állami főépítész részére megküldtük.

Az országos főépítész véleményének hiánya miatt a 3.2. pontban szereplő andráshidai minbölcsőde módosítási pont jelen Közgyűlésen nem kerül jóváhagyásra.

A záró dokumentáció (az előterjesztés 1. melléklete) és az egyeztető tárgyalásról szóló jegyzőkönyv a közgyűlésen tekinthető meg, az állami főépítész záró szakmai véleménye a közgyűlésen kerül ismertetésre.

A településszerkezeti terv módosításának leírását az előterjesztés 2. melléklete, a településszerkezeti tervlapot az előterjesztés 3. melléklete, a szabályozási tervlap szelvényeket a rendeletmódosítás 4-10. melléklete tartalmazza.

II. Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás

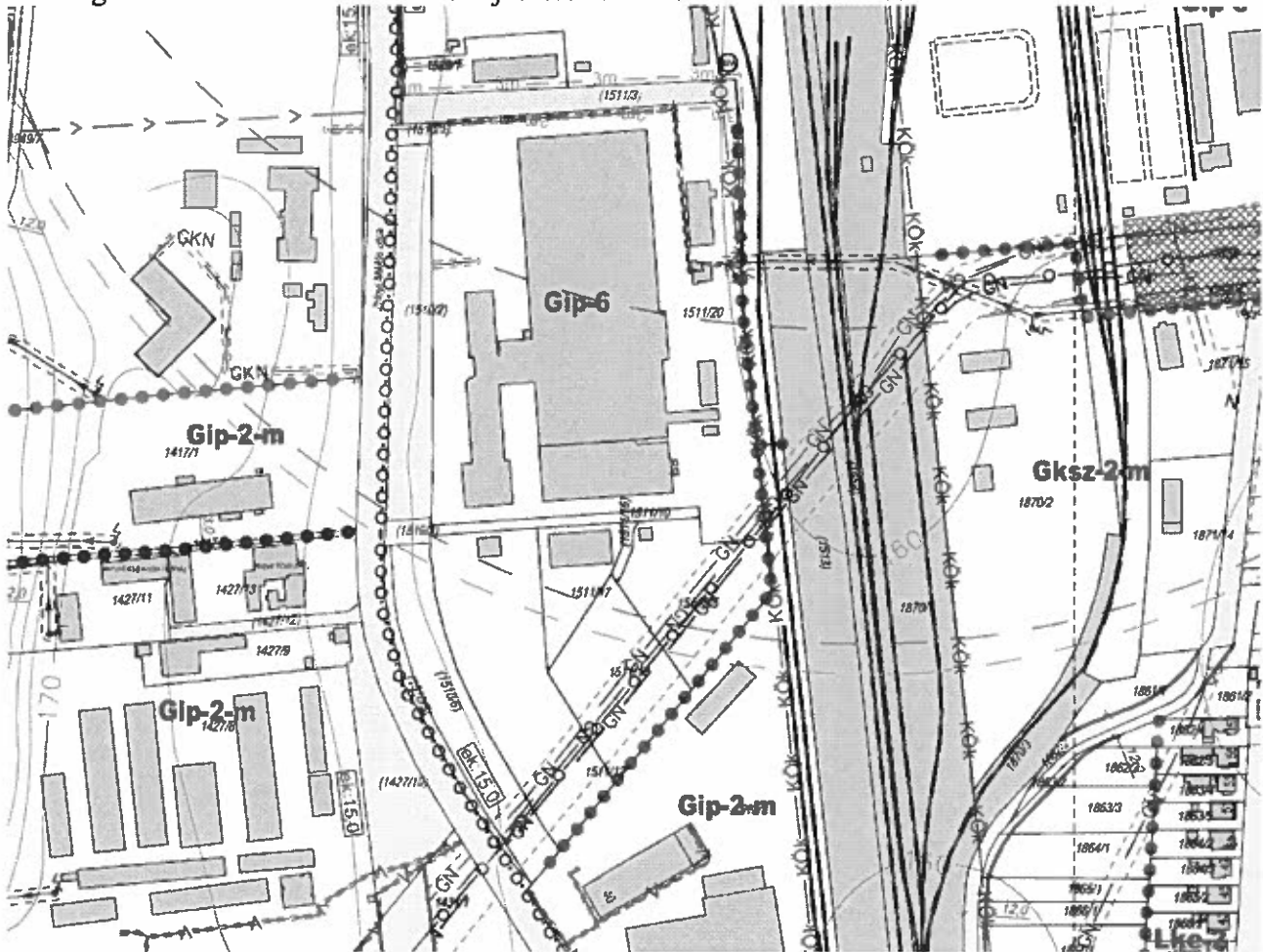
II.1. Zrínyi M. utca, Flextronics „A” épületének fejlesztése, bővítése érdekében a szabályozás módosítása

A hatályos ZÉSZ alapján a Flextronics „A” épülete telkének tömbje Gip-6 jelű ipari övezetbe tartozik, melyben a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 60 %, a kialakítható legkisebb zöldfelület

mértéke 25%. A telephelyen jelentős és minőségi termelésfejlesztést terveznek, melyhez a ZÉSZ előírásainak módosítása szükséges.

Fentiek alapján a beruházás megvalósításához indokolt a Zalaegerszeg 1510/1, 1510/2, 1510/3, 1510/5, 1510/6, 1511/10, 1511/12, 1511/15, 1511/16, 1511/17, 1511/18, 1511/20 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.



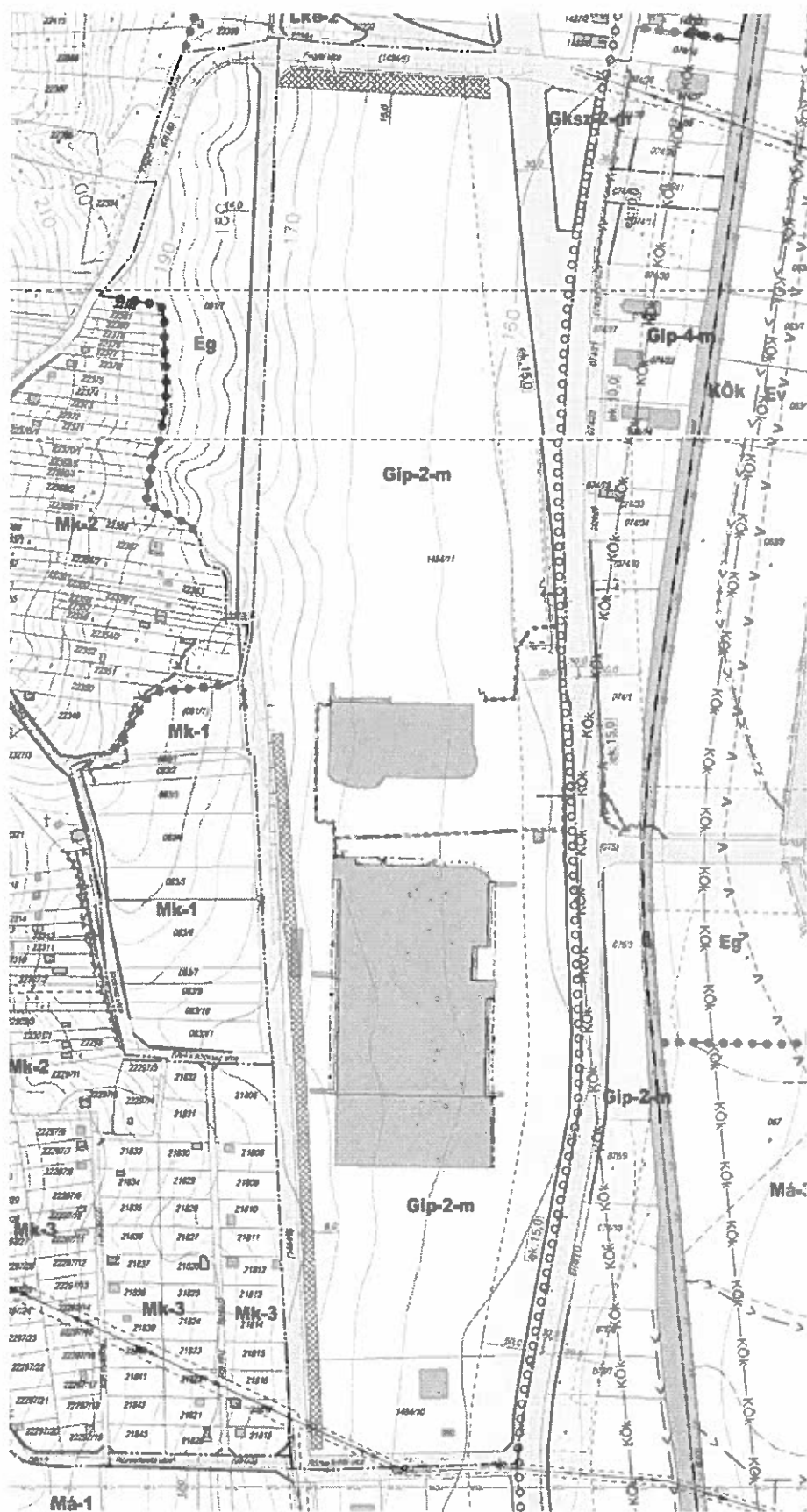
hatályos szabályozási terv

II.1. Posta utca, Flextronics „B” épületének fejlesztése, bővítése érdekében a szabályozás módosítása

A hatályos ZÉSZ alapján a Flextronics „A” épülete telkének tömbje Gip-2-m jelű ipari övezetbe tartozik, melyben a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 50 %, a kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke 25%. A telephelyen jelentős és minőségi termelésfejlesztést terveznek, melyhez a ZÉSZ előírásainak módosítása szükséges. Az ingatlant érinti a déli átkötő út Posta utca felőli csomópontja nyomvonalának módosítása, melynek tervezése folyamatban van, és melynek körforgalmi kialakításával a Flextronics „B” telephelyének közlekedési kapcsolata is megoldódik.

Fentiek alapján a beruházás megvalósításához indokolt a Zalaegerszeg 1484/5, 1484/10, 1484/11 hrsz-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása.

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



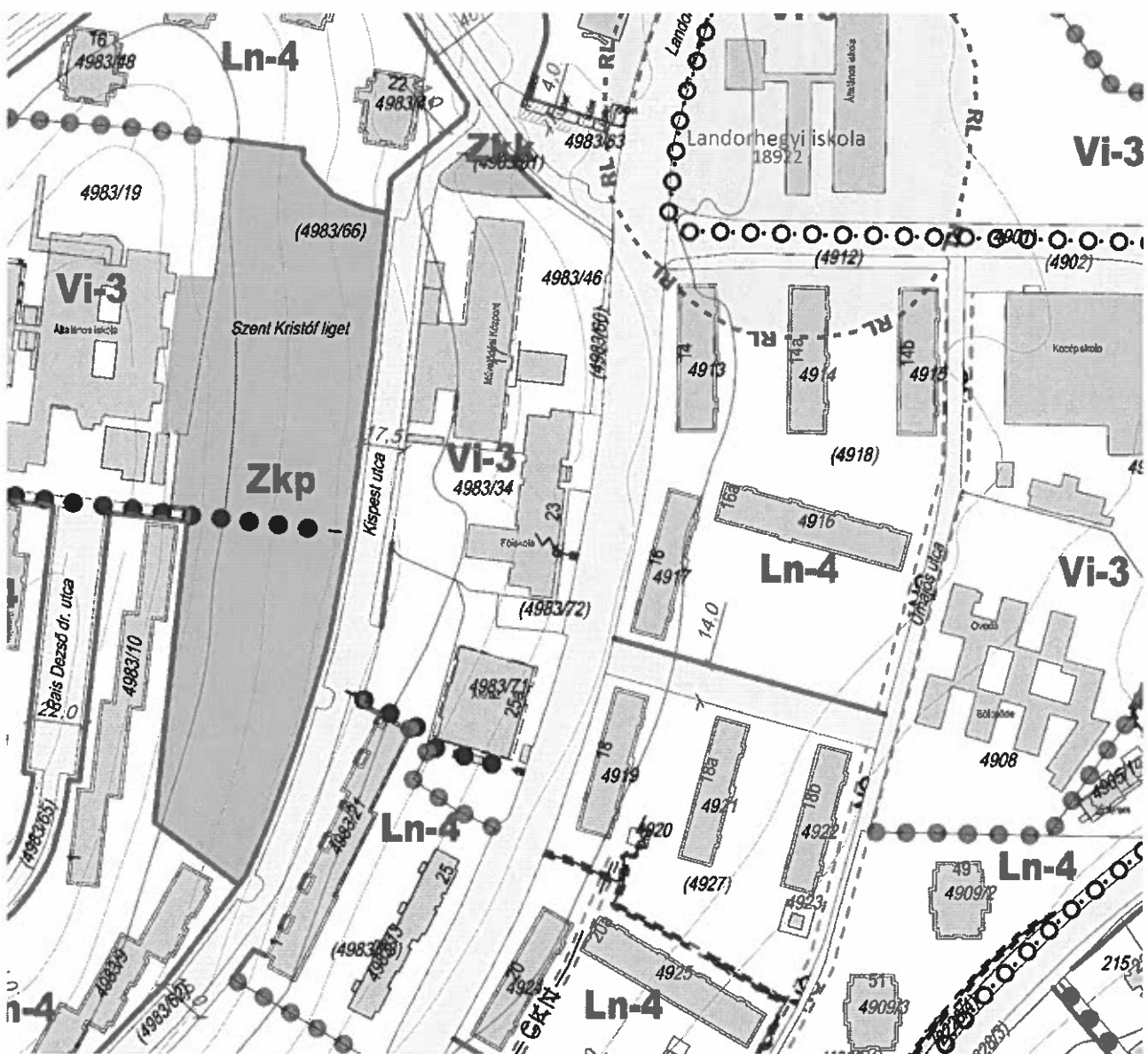
hatályos szabályozási terv

II.3. Landorhegyi úton lévő Cutler Fitness épületének fejlesztése érdekében a szabályozási előírások módosítása

A Landorhegyi út 25/a. szám alatti (4983/71 hrsz.) alatt lévő fitness terem a hatályos szabályozási előírások szerint Vi-3 jelű intézményi övezet rendeltetésű övezet, melyben a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 4,0 méter, az épületmagasság 12,5 méter. A tulajdonos a keleti oldalon lévő erkély lefedését tervezi, mely a hatályos előírások alapján nem lehetséges. A beruházás megvalósításához a ZÉSZ módosítása szükséges.

Fentiek alapján a beruházás megvalósításához indokolt a Zalaegerszeg 4983/13, 4983/21, 4983/34, 4983/46, 4983/71, 4983/72, 4983/73 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

III. A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó előzetes döntés meghozatala

III.1. Északi Ipari Park területén a 76-os főúthoz kapcsolódó szervízút szabályozás módosítása

A hatályos szabályozási terv szerint az Északi Ipari Park déli részén található 0791/19, 0788/85 ingatlanok, valamint a 0788/104 hrsz-ú ingatlan déli szakasza közötti közlekedési rendeltetésű övezetbe tartozik, mely szabályozás az M76-os út építése során került volna igénybevétele. Az M76-os út nyomvonalának módosulásával ezen közlekedési terület kiszabályozása okafogyottá vált, a területek potenciális fejlesztési területek lehetnek azzal, hogy a ZÉSZ módosításával ipari övezetbe soroljuk.

A fenti ingatlanok a Zalaegerszeg külterületén az északi ipari park bővítésére irányuló beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 205/2017. (VII. 10.) Korm. rendelet alapján nemzetgazdaságilag kiemelt jelentőségű terület, a módosításhoz azonban előzetes közgyűlési döntés meghozatala szükséges.



hatályos szabályozási terv

III.2. Északi Ipari Park területén a 0787/1 hrsz-ú ingatlan (Barényi Béla utca) szabályozás módosítása

A hatályos szabályozási terv szerint az Északi Ipari Park déli részén található 0787/1 hrsz-ú ingatlan közötti közlekedési rendeltetésű övezetbe tartozik. A beruházás megvalósítása a befejező fázisba érkezett, azonban a projekt teljes zárásához, illetve a gyár működésének megkezdéséhez elengedhetetlen a Zalaegerszeg 0787/1 hrsz. alatt felvett Barényi Béla út egy részének ZalaZONE Zrt. általi megvásárlása annak érdekében, hogy a Rheinmetall kapcsolata az off-road pályával biztosított legyen.

A fenti ingatlan 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. rendelet alapján nemzetgazdaságilag kiemelt jelentőségű terület, a módosításhoz azonban előzetes közgyűlési döntés meghozatala szükséges.



hatályos szabályozási terv

III.3. Kikelet utca szabályzásának módosítása

A Kikelet utca állapota leromlott, a padka kimosódott, a közműátvágások helyén a burkolat megsüllyedt, a horhosos szakasz szűk és balesetveszélyes. Az utca nyugati irányba történő kikötésére és az útfelújításra elkészültek az útépitési tervek, mely alapján a szabályozási terv módosítása szükséges.

Zalaegerszeg MJV Önkormányzata 16/2021. (II.11.) határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a területet, azonban a módosításhoz előzetes közgyűlési döntés meghozatala szükséges.



hatályos szabályozási terv

III.4. Garázsok elhelyezhetőségének vizsgálata

A város területén a meglévő garázssorok döntő többsége közúti közlekedési és közműterületben, illetve nagyvárosias lakóövezetben található. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet alapján a közlekedési terület beépítésre nem szánt övezet, melyben a maximális beépíthetőség 10 %. A nagyvárosias lakóövezetben a ZÉSZ garázs építését nem teszi lehetővé. A fentiek alapján garázs elhelyezhetősége feltételeinek felülvizsgálata szükséges a város egész területére vonatkozóan.

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 II. pontban ismertetett módosításokhoz tartozó feljegyzést az előterjesztés 7. melléklete tartalmazza.

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság az előterjesztést megtárgyalta és 78/2022. (VI.07.) határozatával 8 igen szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolta.

A Műszaki Bizottság az előterjesztést 66/2022. (VI.07.) határozatával 8 igen szavazattal az előterjesztés támogatta.

A Gazdasági Bizottság az előterjesztést 70/2022. (VI.08.) határozatával 11 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Hatásvizsgálat

1. Társadalmi hatások

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

2. Gazdasági hatások

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

3. Környezeti hatások

Az új szabályozásnak környezeti hatása nincs.

4. Egészségi következmények

A vívóterem fejlesztésével, a kerékpárutak kialakításával további sportolási lehetőség nyílik.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

Az új szabályozásnak adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincsen.

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

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

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

A jogszabály alkalmazásához szükséges fenti feltételek rendelkezésre állnak.

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

Határozati javaslat:

I.1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése feladat- és hatáskörében eljárva a településrendezési eszközök előterjesztés szerinti módosításához kapcsolódóan környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

I.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közlönyében való megjelentetését követő napi hatállyal elfogadja

1. Petőfi Sándor utca 13. szám alatti ingatlan és tömbje szabályozás módosítását
 2. Mindszenty József Általános Iskola Gimnázium és Kollégium területének szabályozás módosítását
 3. A Mártírok és Kisfaludy utcák kereszteződésétől délnyugatra közlekedési terület kijelölését
 4. A Balatoni út – Parkerdei út – Sport utcai körforgalom átépítése és a kapcsolódó kerékpárút létesítése érdekében a szabályozás módosítását
 5. Az Északi Ipari Parkban a Kutatásfejlesztési Campus területét érintően az övezethatár módosítását
 6. A Gasparich út mentén elhelyezkedő Pannon Egyetem Duális Képzési Központ fejlesztése érdekében a szabályozás módosítását
 7. Zrínyi út kelti oldalán, a Csörge utcától északra a kerékpárút kialakítása miatti telekhatár-rendezés okán az útszabályozás módosítását
 8. Baross utca keleti oldalán a 6465 hrsz.-ú telek szabályozásának módosítását
 9. Egervári út mentén található 6175/6 hrsz.-ú telek tömbje szabályozás módosítását
 10. A Belső elkerülő úttól északra elhelyezkedő (Falumúzeum mellett) területre vonatkozó szabályozás módosítását
- illetően Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének leírását az előterjesztés 2. melléklete, valamint a Településszerkezeti Tervét az előterjesztés 3. melléklete szerinti tartalommal.

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

Határidő: 2022. július 15.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zrínyi M. utca, Flextronics „A” épülete, telephelye fejlesztése, bővítése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 1510/1, 1510/2, 1510/3, 1510/5, 1510/6, 1511/10, 1511/12, 1511/15, 1511/16, 1511/17, 1511/18, 1511/20 hrsz-ú ingatlanokat.

A rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 7. 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben

meghatározottaknak megfelelően a rendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet partnerségi és államigazgatási véleményezési eljárását folytassa le, majd annak eredményét terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: 2022. december 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Posta utca, Flextronics „B” épülete, telephelye fejlesztése, bővítése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 1484/5, 1484/10, 1484/11 hrsz-ú ingatlanokat.

A rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 7. 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a rendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet partnerségi és államigazgatási véleményezési eljárását folytassa le, majd annak eredményét terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: 2022. december 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Landorhegyi úton lévő Cutler Fitness épületének fejlesztése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 4983/13, 4983/21, 4983/34, 4983/46, 4983/71, 4983/72, 4983/73 hrsz-ú ingatlanokat.

A rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 7. 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a rendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet partnerségi és államigazgatási véleményezési eljárását folytassa le, majd annak eredményét terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: 2022. december 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

III.1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési tervek és az építési szabályzat kidolgozása során az Északi Ipari Park területén a 76-os főúthoz kapcsolódó szervízút szabályozás felülvizsgálatát támogatja.

A rendezési terv módosításához szükséges megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az előterjesztés 7. 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a rendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet partnerségi és államigazgatási véleményezési eljárását folytassa le, majd annak eredményét terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: 2023. január 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

III.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési tervek és az építési szabályzat kidolgozása során az Északi Ipari Park területén a 0787/1 hrsz-ú ingatlan (Barényi Béla utca) szabályozás felülvizsgálatát támogatja.

A rendezési terv módosításához szükséges megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az előterjesztés 7. 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a rendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet partnerségi és államigazgatási véleményezési eljárását folytassa le, majd annak eredményét terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: 2023. január 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

III.3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési tervek és az építési szabályzat kidolgozása során a Kikelet utca szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.

A rendezési terv módosításához szükséges megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az előterjesztés 7. 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a rendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a

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

Határidő: 2023. január 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

III.4. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési tervek és az építési szabályzat kidolgozása során a város egész területére vonatkozóan garázs illetve garázssor elhelyezhetőségével kapcsolatos szabályozás felülvizsgálatát támogatja.

A rendezési terv módosításához szükséges megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az előterjesztés 7. 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a rendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet partnerségi és államigazgatási véleményezési eljárását folytassa le, majd annak eredményét terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: 2023. január 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2022. június 15.

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

A településszerkezeti terv módosításának leírása:

- 1.**
 - A 3075, 3076, 3077, 3074/3, 3080/1 hrsz.-ú telkek kisvárosias lakóterület területfelhasználásról településközpont vegyes területfelhasználásra módosulnak.
 - A 3074/4 hrsz.-ú telek egy része közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásról településközpont vegyes területfelhasználásra módosul.
 - A 3080/2 hrsz.-ú telek egy része közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásról településközpont vegyes területfelhasználásra módosul.

- 2.** A 3442, 3443, 3444, 3445, 3446, 3447, 3448, 3449, 3450 hrsz.-ú telkek kisvárosias lakóterület területfelhasználásból különleges beépítésre szánt közlekedési területfelhasználásba kerülnek átsorolásra.

- 3.**
 - A 2746/12 hrsz.-ú telek területén a közjóléti erdő igénybevételével a közúti közlekedési és közműterület területfelhasználás bővítésére kerül sor.
 - A 2736/6 és a 2736/2 hrsz.-ú telkek területén a kereskedelmi, szolgáltató területek igénybevételével a közúti közlekedési és közműterület területfelhasználás bővítésére kerül sor.
 - A 2709, 2707, 2706, 2696/1, 2696/2, 2723/9 és a 2726/2 hrsz.-ú telkek területén a kereskedelmi, szolgáltató területek igénybevételével a közúti közlekedési és közműterület területfelhasználás bővítésére kerül sor.
 - A 2730/5 és a 2730/7 hrsz.-ú telkek területén a kereskedelmi, szolgáltató területek igénybevételével a közúti közlekedési és közműterület területfelhasználás bővítésére kerül sor.

- 4.** A 0788/107 hrsz.-ú telek terület és a 0788/89 hrsz.-ú telek területének egy része ipari gazdasági területfelhasználásról általános gazdasági területfelhasználásra módosul.

- 5.** A 4815/5 hrsz.-ú telek és a 4815/10, 4815/12 hrsz.-ú telkek egy része vegyes- intézményterület területfelhasználásról különleges beépítésre szánt oktatási központ területfelhasználásra módosul.

- 6.** A 1512/1 és a 1512/3 hrsz.-ú telkek területének egy része ipari gazdasági területfelhasználásból közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásba kerül átsorolásra.

- 7.** A 6465 hrsz.-ú telek kereskedelmi szolgáltató területfelhasználásból különleges beépítésre szánt közlekedési területfelhasználásba kerül átsorolásra.

- 8.**
 - A 6537, 6535, 6534, 6533, 6532, 6531, 6530, 6529, 6528, 6527 hrsz.-ú telkek beépítésre szánt telekrészei különleges sportterület területfelhasználásról kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználásra módosulnak.
 - A 6522/1 hrsz.-ú telek déli nyúlványának egy része közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásról kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználásra módosul.

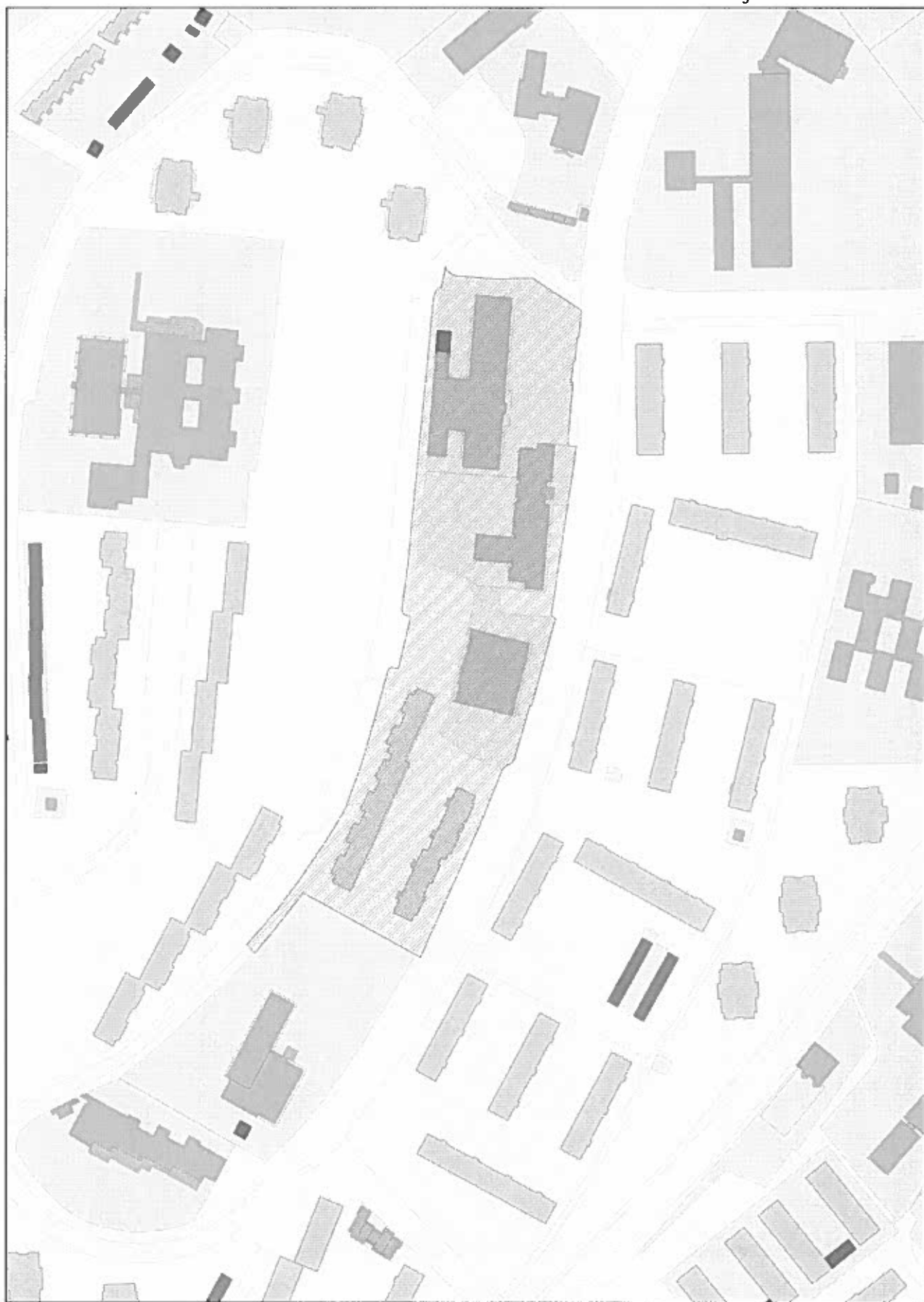
9. A településszerkezeti terv területfelhasználásának területi adatait tartalmazó táblázat az alábbi táblázatra módosul:

| Területfelhasználások | Hatályos (ha) | tervezett (ha) |
|--|------------------|-------------------|
| Falusias lakóterület | 526,33 | 526,33 |
| Kertvárosias lakóterület | 851,29 | 851,29 |
| Kisvárosias lakóterület | 118,81 | 118,43 |
| Nagyvárosias lakóterület | 103,05 | 103,05 |
| Intézményterület vegyes | 105,97 | 93,11 |
| Településközpont vegyes | 61,93 | 62,13 |
| Ipari gazdasági terület | 452,84 | 452,61 |
| Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület | 317,23 | 318,42 |
| Általános gazdasági terület | 2,81 | 2,92 |
| Üdülőterület | 46,35 | 46,35 |
| Beépítésre szánt különleges terület | 427,12 | 438,72 |
| Kötőtpályás közlekedési terület | 81,14 | 81,14 |
| Közúti közlekedési terület | 815,43 | 816,16 |
| Légi közlekedési terület | 92,34 | 92,34 |
| Gazdasági erdőterület | 1787,15 | 1787,15 |
| Közjóléti erdőterület | 320,79 | 320,74 |
| Védelmi erdőterület | 254,39 | 254,39 |
| Általános mezőgazdasági terület | 2428,65 | 2428,65 |
| Kertes mezőgazdasági terület | 1069,82 | 1069,82 |
| Természetközeli terület | 31,32 | 31,32 |
| Vízgazdálkodási terület | 148,49 | 148,49 |
| Zöldterület (Zkk) | 28,3 | 28,30 |
| Zöldterület (Zkp) | 50,16 | 50,16 |
| Beépítésre nem szánt különleges terület | 124,55 | 124,55 |

10. A tervezett változtatások területfelhasználás módosulást települési térség területén eredményeznek. A tervezési területek érintik az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának, jó termőhelyi adottságú szántóterület, az erdők, a tájképvédelmi terület, az ásványi nyersanyagvagyon országos övezetét és az egyedileg meghatározott gazdasági és innovációs megyei övezetét. A tervezett változtatások a területrendezési tervekben megfogalmazottaknak megfelelnek, a szerkezeti terv tervezett módosítása a térségi területfelhasználásokra illetve védelmi övezetekre vonatkozó jogszabályokkal összhangban vannak.







FELJEGYZÉS
ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása

Készült: 2022. június 15-én 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. Zrínyi M. utca, Flextronics „A” épületének fejlesztése, bővítése érdekében a szabályozás módosítása
2. Posta utca, Flextronics „B” épületének fejlesztése, bővítése érdekében a szabályozás módosítása
3. Landorhegyi úton lévő Cutler Fitness épületének fejlesztése érdekében a szabályozási előírások módosítása
4. Északi Ipari Park területén a 76-os főúthoz kapcsolódó szervízút szabályozás módosítása
5. Északi Ipari Park területén a 0787/1 hrsz-ú ingatlan (Barényi Béla utca) szabályozás módosítása
6. A Kikelet utca szabályozásának felülvizsgálata
7. A város egész területére vonatkozóan garázs illetve garázsos elhelyezhetőségével kapcsolatos szabályozás felülvizsgálata

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

Megalapozó vizsgálat:


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

Alátámasztó javaslat:

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

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




Méhesné Tatár Eszter
városi főépítész

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

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendeletének 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 30. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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”, „Gksz-11-m” jelű övezetekben a telek utcafrontján az épület elhelyezését az út kezelőjével egyeztetve kell meghatározni, illeszkedve a környezet beépítéséhez.”

(2) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 30. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A Gksz övezetek területén meglévő beépítéssel rendelkező telek megosztása során az övezetre vonatkozó építési mód szabályait nem kell betartani, ha az OTÉK szerinti építmények közötti legkisebb távolság tartható.”

2. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 31. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A Gip övezetek területén meglévő beépítéssel rendelkező telek megosztása során az övezetre vonatkozó építési mód szabályait nem kell betartani, ha az OTÉK szerinti építmények közötti legkisebb távolság tartható.”

3. §

(1) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 9. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 10. melléklete a 3. melléklet szerint módosul.

(3) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 14. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

(4) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 22. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

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

(6) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 29. melléklete helyébe a 6. melléklet lép.

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

(8) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 33. melléklete helyébe a 8. melléklet lép.

(9) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 34. melléklete helyébe a 9. melléklet lép.

(10) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 37. melléklete helyébe a 10. melléklet lép.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

5. §

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 9. melléklet 2. pontja helyébe a következő pont lép:

„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 magasság | Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke | Oldalkelet mértéke |
|------|--|--|---------------|---|---|--|--------------------|
| Vi-1 | az övezet területe | kialakult | szabadon álló | 25 % | Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m | a be nem épített terület 50 %-a | 3,75 m |
| Vi-2 | 22 m, 1100m ² | kialakult | szabadon álló | 50 % | Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m | a be nem épített terület 50 %-a | 3,75 m |
| Vi-3 | 40 m, 3000 m ² | kialakult | szabadon álló | 40 % | Homlokzatmagasság: 14,0 m Épületmagasság: 12,5 m | a be nem épített terület 50 %-a | 6,25 m |
| Vi-4 | 40 m, 3000 m ² | kialakult | szabadon álló | 50 % | Homlokzatmagasság: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m | a be nem épített terület 50 %-a | 6 m |
| Vi-5 | 30 m, 3000 m ² | kialakult | zárt sorú | 60 % | Homlokzatmagasság: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m | a be nem épített terület 50 %-a | - |
| Vi-6 | 40 m, 3000 m ² | kialakult | szabadon álló | 50 % | Homlokzatmagasság: 23,5 m Épületmagasság: 22,0 m | a be nem épített terület 50 %-a | 11 m |
| Vi-7 | nem korlátozott | kialakult | zárt sorú | 50 % | Homlokzatmagasság: 20,0 m Épületmagasság: 18,0 m | a be nem épített terület 50 %-a | - |
| Vi-8 | 20m, 400 m ² | kialakult | zárt sorú | 100 % | Utcai párkánymagasság: ⁽¹⁾ Épületmagasság: 13,5 m | a be nem épített terület 50 %-a | - |
| Vi-9 | az övezet területe | kialakult | zárt sorú | 100 % | Homlokzatmagasság: 10,5 m ⁽²⁾ | a be nem épített | - |

| | | | | | | | |
|-------|-----------------------------|-----------|-----------------------|-------|--|--|---|
| | | | | | Épületmagasság: 9,0 m ⁽²⁾ | terület 50 %-a | |
| Vi-10 | 18m, 1000 m ² | kialakult | zárt sorú | 85 % | Homlokzatmagasság: 20 m Épületmagasság: 18 m ⁽³⁾ | 5 % | - |
| Vi-11 | az övezet területe | kialakult | zárt sorú | 100 % | Homlokzatmagasság: 10,5 m Épületmagasság: 9,0 m | 0% | - |
| Vi-12 | az övezet területe | kialakult | zárt sorú | 85% | Homlokzatmagasság: 22 m Épületmagasság: 20 m | 8% | - |
| Vi-13 | 30 3000 m ² | kialakult | oldalhatár on álló | 60 % | Homlokzatmagasság: 17,5 m ⁽⁴⁾ Épületmagasság: 16,0 m | a be nem épített terület 50 %-a | - |

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

A Jákum és Munkácsy utca közötti tömb esetében 12 m.

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

A Piac tér felőli homlokzat megengedett legnagyobb párkánymagassága 8,5 m.

⁽³⁾ A Kosztolányi Dezső tér, Kosztolányi Dezső utca és Pázmány Péter utca által határolt tömb területén az építési sáv 1. zónájában az elhelyezett építményrész megengedett legnagyobb magassága 156,80 mBf; az építési sáv 2. zónájában az elhelyezett építményrész megengedett legnagyobb magassága 157,50 mBf.

⁽⁴⁾ Az 976/2 hrsz-ú telek északi telekhatára mentén 6 méter széles sávban elhelyezett épület vagy épületrész nem lehet magasabb a telekhatár szintjétől számítottan 5 méternél.

”

1. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 14. melléklet 1. és 2. pontja helyébe a következő pontok lépnek:

„1. A különleges övezetek szabályozási tervben szereplő jele és rendeltetése

| övezeti jel | elhelyezhető rendeltetés |
|---------------|--|
| K-b | törvényszék és büntetés-végrehajtás |
| K-e | templom, rendház, egyházi hivatal és szolgálati lakás |
| K-h | hulladék-kezelés és elhelyezés |
| K-kf | kutatás-fejlesztés és kapcsolódó szolgáltatás, megújuló energiaforrás hasznosítás |
| K-mü | üzemi mezőgazdaság |
| K-o | oktatási központ, iroda, kereskedelem, szolgáltató, munkásszállás kivételével szállás, kulturális, közösségi szórakoztató, hitéleti, sport, egyéb környezetére jelentős hatást nem gyakorló gazdasági |
| K-sf-1 | strand és uszoda, termálfürdő, kemping |
| K-sf-2 | strand és uszoda, termálfürdő, kemping |
| K-sp-1 | sport |
| K-sp-2 | sport |
| K-szm | szabadtéri múzeum |
| K-k-1 | <i>3,5 tonnánál nem nagyobb önsúlyú járművek elhelyezésére szolgáló parkolóház vagy felszíni parkoló; parkolóház létesítése esetén az épület alapterületének legfeljebb 15%-án elhelyezhető benzinkút, gépjárművekhez kapcsolódó szolgáltató, kereskedelmi és vendéglátó rendeltetés</i> |
| K-k-2 | <i>3,5 tonnánál nem nagyobb önsúlyú járművek elhelyezésére szolgáló garázs vagy felszíni parkoló</i> |

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 beépített terület mértéke | Megengedett legnagyobb beépítési magasság | Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke | Oldalkert mértéke |
|------------|--|--|-----------------------------|--|---|--|-------------------|
| K-b | nem korlátozott | kialakult | zárt sorú | 40 % | Homlokzatmagasság : 14,0 m Épületmagasság: 12,5 m | 40 % | - |
| K-e | nem korlátozott | kialakult | kialakult, illetve környező | 40 % | a templom nem korlátozott, egyéb építmény a meglévő és környező | 40 % | - |

| | | | beépítéshez illeszkedő | | beépítési magassághoz illeszkedő | | |
|--------------------|-------------------------------|-----------|---------------------------|------|---|------|-----|
| K-h | nem korlátozott | kialakult | szabadon álló | 40 % | Homlokzatmagasság : 12,0 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾ | 40 % | - |
| K-kf | nem korlátozott | kialakult | szabadon álló | 50 % | Homlokzatmagasság : 18,0 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 15,0 m ⁽¹⁾ | 15 % | - |
| K- mü | 30 m 5 000 m ² | kialakult | szabadon álló | 30 % | Homlokzatmagasság : 12,0 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾ | 40 % | - |
| K-o | 40 m , 3000 m ² | kialakult | szabadon álló | 40 % | Homlokzatmagasság : 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m | 40 % | 6 m |
| K-sf- 1 | nem korlátozott | kialakult | szabadon álló | 30 % | Homlokzatmagasság : 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m | 50 % | - |
| K-sf- 2 | nem korlátozott | kialakult | szabadon álló | 40 % | Homlokzatmagasság : 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m | 30 % | - |
| K- sp-1 | nem korlátozott | kialakult | szabadon álló | 40 % | Homlokzatmagasság : 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m | 40 % | - |
| K- sp-2 | nem korlátozott | kialakult | szabadon álló | 40 % | Homlokzatmagasság : 15,0 m ⁽²⁾ | 15 % | - |

| | | | | | | | |
|-------------------|--------------------|------------------------|---------------|-------|--|------|---|
| | | | | | Épületmagasság: 12,5 m ⁽²⁾ | | |
| K- szm | nem korlátozott | kialakult | szabadon álló | 20 % | Homlokzatmagasság : 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m | 60 % | - |
| K-k- 1 | nem korlátozott | nem korlátozo tt | zárt sorú | 100 % | Homlokzatmagasság : -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m | 0 % | - |
| K-k- 2 | nem korlátozott | nem korlátozo tt | zárt sorú | 100 % | Épületmagasság: 4 m | 0 % | - |

⁽¹⁾ Technológiai és tároló építmények magassága nem korlátozott.

⁽²⁾ Stadion lefedését szolgáló építmények, világító- és jelzőberendezések építményeinek magassága nem korlátozott.

1. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 10. mellékletében foglalt táblázat a következő „Gksz-11-m” sorral egészül ki:

| | | | | | | | | |
|-----------|-----------------------------|-----------|-------------------|------|---|---|-------|---------------------|
| Gksz-11-m | 30 m 3000 m ² | kialakult | oldalhatáron álló | 50 % | Homlokzatmagasság: - -9,0 m Épületmagasság: - 7,5 m ⁽¹⁾ | - | 4,5 m | 20 % ⁽²⁾ |
|-----------|-----------------------------|-----------|-------------------|------|---|---|-------|---------------------|

”

„22. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZESZ_02szelveny_220621.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„26. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZESZ_06szelvény_220621.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„29. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZESZ_08szelveny_220621.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„30. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZESZ_09szelveny_220621.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„33. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZESZ_12szelveny_220621.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„34. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZÉSZ_13szelvény_220621.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„37. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZESZ_16szelvény_220621.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Általános indokolás

A Gip övezetekben a meglévő beépítéssel rendelkező ingatlanok esetében a telekmegosztásra vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az Egervári úti ingatlanok övezeti átsorolásával új övezet (Gksz-11-m) jött létre, mellyel a bekezdés kiegészítése történt.

A Gksz övezetekben a meglévő beépítéssel rendelkező ingatlanok esetében a telekmegosztásra vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

A 3. §-hoz és az 1–10. mellékletéhez

Az (1)-(3) bekezdések az intézményi, különleges és a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű övezetekben újonnan meghatározott övezeti jelekhez tartozó normatív előírásokat tartalmazzák.

A (4) - (11) bekezdések a módosítási pontokhoz tartozó változtatással érintett szabályozási szelvényeket tartalmazzák.

A 4. §-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.

Az 5. §-hoz

A rendelet alkalmazására vonatkozó előírásokat tartalmazza.