

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

ELŐTERJESZTÉS

2021. május 6.

Tárgy:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve és a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosítása (10 módosítási helyszín, valamint Montessori Általános Iskola, AMI és Óvoda)

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Főépítészeti Osztály
Kustányné László Noémi osztályvezető
Tóth Andrea városrendezési szakreferens

Egyeztetve:

Műszaki Osztály

Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte:

Önkormányzati Osztály
dr. Sipos Erzsébet jogi és testületi
szakreferens

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet, valamint Zalaegerszeg Megyei Jogú Város 137/2016. (VII.06.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének módosítása folyamatban van a Közgyűlés két előzetes döntése alapján kiemelt fejlesztési területekre vonatkozóan.

I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 16/2021. (II.11.), 59/2021. (II.12.) és 63/2021. (II.19.) számú határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánított módosítási helyszínek:

1. A Kikelet utca Hosszú-Jánka utcára való kikötésére vonatkozó szabályozás úttervek alapján történő módosítása
2. A Kossuth – Petőfi - Kosztolányi – Hunyadi utcák által határolt tömb területén az Lke-7 jelű övezet területén a megengedett legnagyobb beépíthetőség növelése
3. Az Egervári út mentén a 0832/8 hrsz.-ú telek szabályozással való érintettségének törlése
4. A Kossuth utca mentén a 43. házszámú területen tervezett beruházáshoz kapcsolódóan a 3081/1 hrsz.-ú telek nagyvárosias lakóterületekhez való átsorolása
5. A Gyümölcsös utca mentén a 24253 hrsz.-ú telek területén a gazdasági tevékenység lehetővé tétele a terület kereskedelmi, szolgáltató övezetbe sorolásával
6. A Csillagvölgy utca mentén tervezett beruházáshoz kapcsolódóan a szabályozás módosítása
7. Nagypáli patak mederrendezése kapcsán a szabályozás felülvizsgálata
8. A tervezett sport és rendezvénycsarnok, valamint a Zala Pláza területére vonatkozó szabályozás felülvizsgálata
9. A Kerámia utca - Flórián utca mentén tervezett új beépítéshez kapcsolódóan a szabályozás módosítása
10. A Batthyány utca mentén tervezett kerékpárút szabályozásának módosítása
11. A Gárdonyi utca mentén található intézményi terület övezeti besorolásának módosítása
12. Az Azáleás utca mentén az építési hely felülvizsgálata, módosítása

A településrendezési eszközök módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 32.§ (6) bekezdés szerinti tárgyalásos eljárás keretei között történt.

Tárgyalásos eljárás esetén a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt a módosítást a partnerekkel véleményeztetni kell. A Kormányrendelet 29/A. §-a és a partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló 43/2017.(XII.18.) önkormányzati rendelet szerinti partnerségi egyeztetés megtörtént, 2021. április 25-én lezárult. A módosítással kapcsolatosan egy észrevétel érkezett, mely a véleményezési dokumentáció 11. pontjára, a Gárdonyi utca mentén található intézményi terület településközpont rendeltetésű övezeti besorolásának módosítására vonatkozik. A tervezetben az övezet beépítési módja szabadon álló. A partnerségi eljárás során az indítványozó nyújtotta be azon javaslatát, mely szerint zártosított beépítési mód előírásával kedvezőbben ki tudja használni az ingatlanok adottságait.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva

105/2021. (IV.26.) határozatával döntött a partnerségi egyeztetés jegyzőkönyvének, valamint a beérkezett írásos észrevétel megismeréséről és elfogadásáról.

A partnerségi egyeztetés eredményének elfogadásáról szóló döntést, valamint a településrendezési eszközök módosításának véleményezési dokumentációját az állami főépítész részére megküldtük, mely alapján az állami főépítész az érintett államigazgatási szervekkel egyeztetést kezdeményezett. Az egyeztetés eredményéről szóló jegyzőkönyv az előterjesztés 1. melléklete.

Az egyeztető tárgyaláson nem vett részt, de a tervdokumentációval kapcsolatban észrevételt tett a Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztálya. Az Ütügyi Osztály a módosításokhoz hozzájárult azzal a feltétellel, hogy - a 10. pont módosításával kapcsolatban - 2952/5 hrsz-ú megszűnő (illetve átépítendő) kerékpárút szakasz kapcsán a hálózat folytonosságát a hatósággal egyeztetett módon kell megtervezni. Mivel a kerékpárút nyomvonala még tervezés alatt áll, ezért a jelen módosítás során az új nyomvonalat feltüntetni nem tudtuk, de a rendezési terv következő átfogó módosítása során a város kerékpárhálózatának aktualizálása meg fog történni az Ütügyi Osztállyal történő egyeztetéseknek megfelelően.

Az egyeztető tárgyaláson az államigazgatási szervek részéről a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság vett részt, kérdésük, hogy a Nagypáli patak mederrendezése kapcsán készült geodéziai felmérés adatai lettek-e felhasználva a ZESZ módosításának előkészítésekor. A szerkeszthető formátumban készült szabályozási tervet megküldésre került részükre annak érdekében, hogy a felmérési vázrajzzal össze tudják hasonlítani.

Az állami főépítész észrevételei:

- a 9. pontban lévő - az épületmagasság növelésére vonatkozó - szabályozás módosításának alátámasztását kérte telepítési tanulmánytervvel, vagy az egész tömb épületmagasságának növelését javasolta. Az egész tömb módosítását a város nem támogatta, telepítési tanulmánytervet a kérelmező nem nyújtott be, így a módosítási pont kikerült a tervdokumentációból.
- a 11. ponthoz beérkezett partnerségi vélemény - szabadon álló helyett zárt sorú beépítési mód előírása - alátámasztására szintén telepítési tanulmányterv készítését kéri az állami főépítész. Telepítési tanulmányterv nem érkezett be hivatalunkhoz, így ezen módosítási pont is kikerült a dokumentációból.

Amennyiben a 9. és 11. módosítási pontok kérelmezői a telepítési tanulmányterveket benyújtják, a tervdokumentációt kiegészítve az állami főépítész záróvéleményét megkérjük, majd közgyűlés elé terjesztjük jóváhagyásra.

- 1., 2., 7. ponthoz, valamint az alátámasztó és a jóváhagyandó munkarészekhez tartozó véleménye alapján a záró dokumentáció javításra, illetve kiegészítésre került és az átdolgozott, aktualizált dokumentációt szakmai vélemény adása céljából megküldtük részére.

Az állami főépítész záró dokumentációra vonatkozó záró szakmai véleménye az előterjesztés 2. mellékletében található.

Az egyeztetésről szóló jegyzőkönyvben foglaltak szerint átdolgozott módosítási pontokat tartalmazó záró dokumentáció (az előterjesztés 3. melléklete) terjedelmi okokból digitális formátumban kerül csatolásra, nyomtatott formában a Főépítész Osztályon megtekinthető.

A módosítással érintett helyszínek a következők:

1. A Kikelet utca Hosszú-Jánka utcára való kikötésére vonatkozó szabályozás úttervek alapján történő módosítása

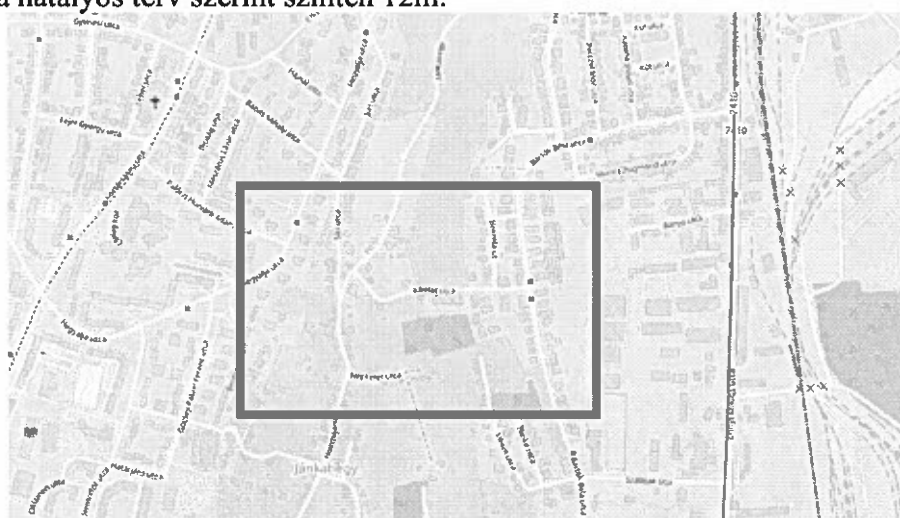
A Kikelet utca állapota leromlott, a padka kimosódott, a közműátvágások helyén a burkolat megsüllyedt, a horhosos szakasz szűk és balesetveszélyes. A szabályozási terv a Kikelet utca nyugati részén, a 23593 hrsz-ú lakóterületi ingatlanon már jelenleg is szabályoz alternatív nyomvonalat, a Hosszú-Jánka utcára történő kikötést mellyel új, biztonságosabb forgalmi rend bevezetésére nyílik lehetőség 400 méter hosszon. Az új nyomvonal megvalósíthatósága érdekében az elkészült engedélyezési útépitési terv alapján a szabályozási terv módosítása szükséges. A fejlesztés a Kovács Károly Városépítő Programban megvalósuló első beruházások egyike.

1.1. Hatályos településrendezési tervek ismertetése

A módosítással érintett terület Jánkahegy városrészben, közlekedési problémákkal küzdő fejlődő lakóterületi településrészben található. A jelenlegi úthálózat a zártkerti rendszer kiszolgálására készült, a lakóterületi igények kiszolgálására az úthálózat részbeni átalakítása szükséges. Ez a probléma a Kikelet utca és a Hosszú-Jánka utca kereszteződésében is fennáll, ahol szűk és beláthatatlan a jelenlegi csomópont, ezért a növekvő forgalom miatt balesetveszélyes kereszteződés áthelyezése szükséges.

A kis mértékben, vagy közvetett módon érintett Bartók Bél utca, Bokréta utca, Jánkahegyi utca, Hosszújánka utca szintén önkormányzati tulajdonban és kezelésben vannak. Az útszakaszok szilárd aszfalt burkolattal kiépítettek, hálózati funkciójukat tekintve mind belterületi kiszolgáló utak - lakóutcák. A tömb területének egy kis része jelenleg még beépítetlen, de jellemzően kétoldali családi házas beépítés található meg. A domborzati viszonyokat tekintve jelentős szintkülönbség tapasztalható a Kikelet utca keleti és nyugati vége közt.

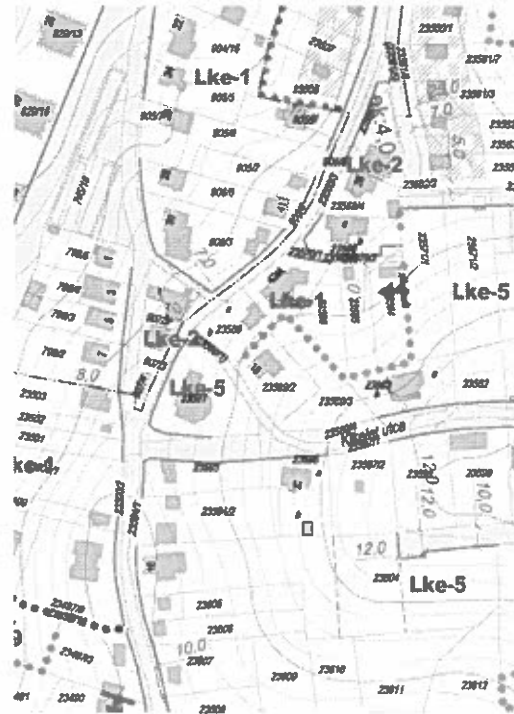
A településszerkezeti terv alapján látható, hogy az út fontos hálózati szerepkört tölt be. A vizsgált területen a hatályos szabályozási terv a Kikelet utca szélesítését annak középső szakaszán egységesen 12 m-ben irányozta elő, továbbá a nyugati felén új nyomvonalon jelölt ki csatlakozási lehetőséget a Hosszújánka utcára. Utóbbi közel 80 m hosszú szakasz előírt szélessége a hatályos terv szerint szintén 12m.



a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai



hatályos településszerkezeti terv részlet



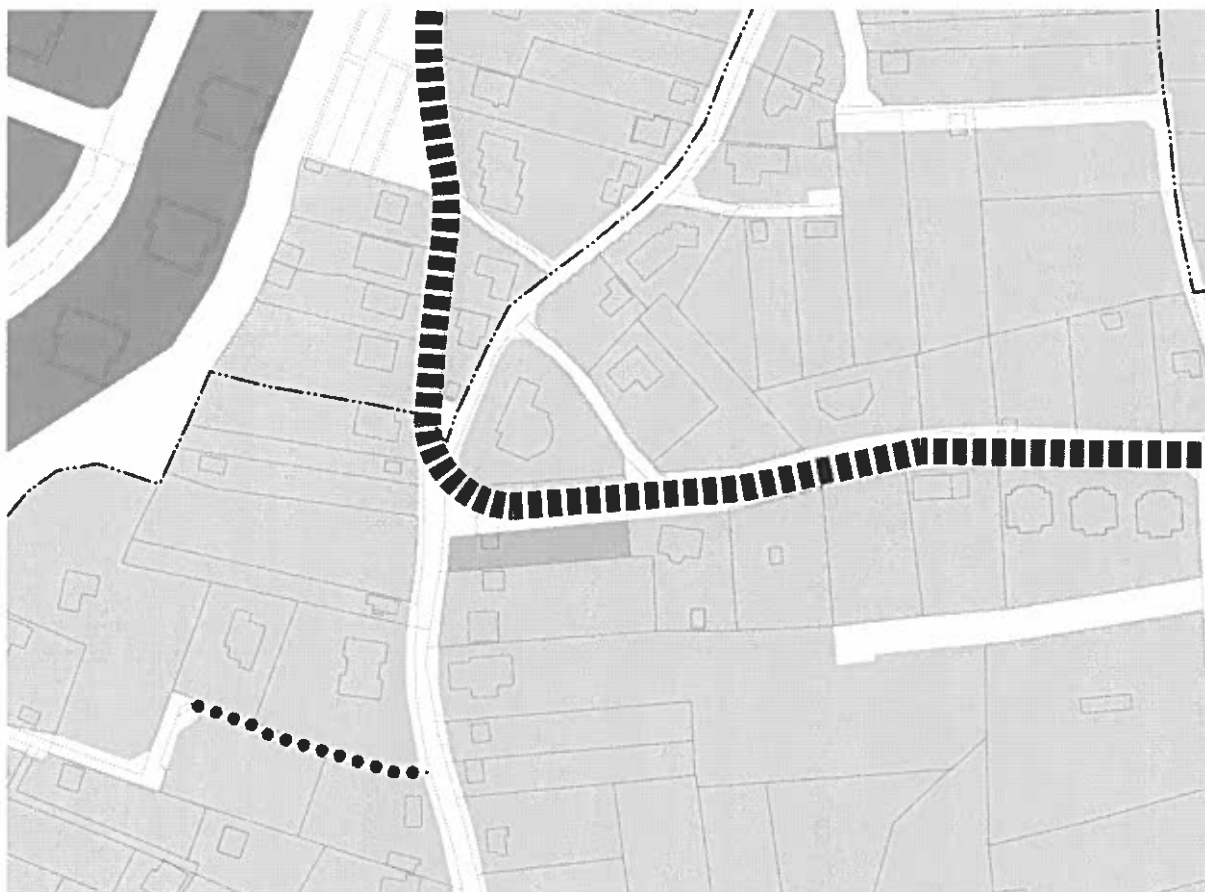
hatályos szabályozási terv részlet

1.2. Tervezett módosítás

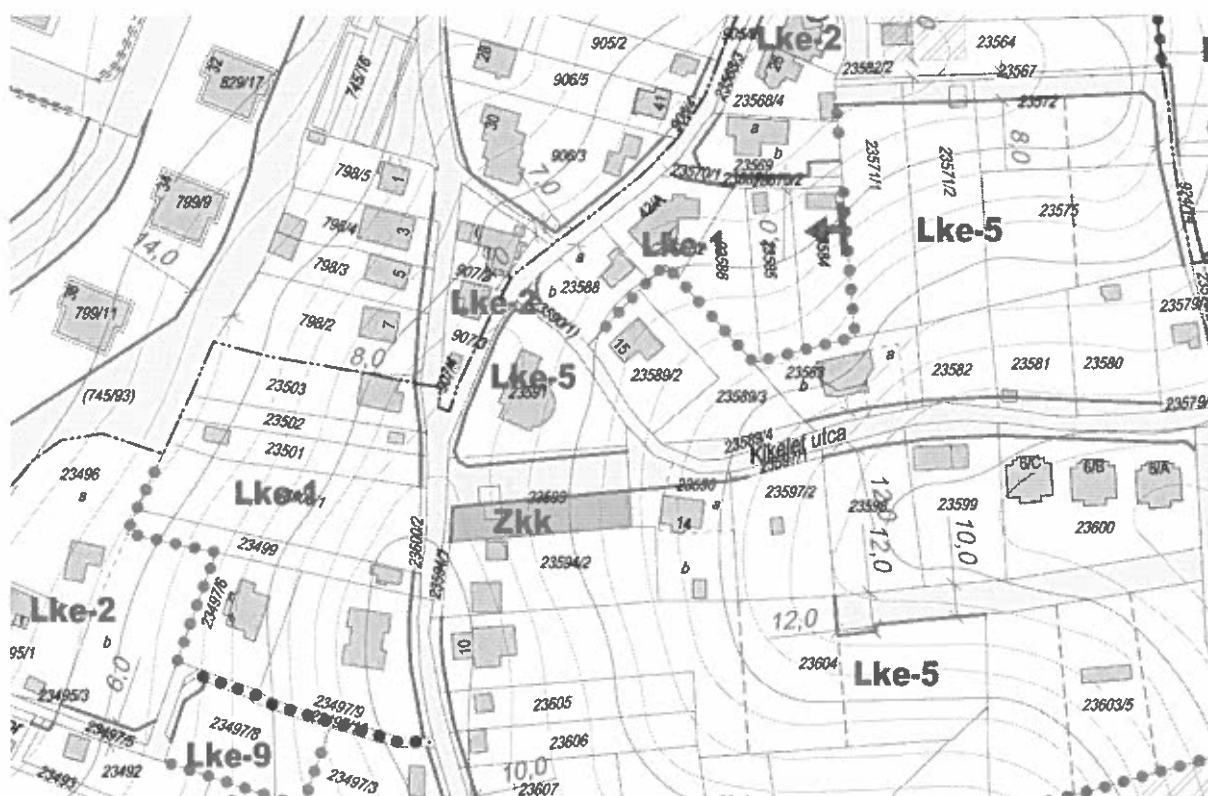
A Kikelet utca felújítására, valamint a nyugati szakaszának új nyomvonalon történő kiépítésére és a Hosszújánka utcai új csatlakozásának megvalósítására a Forsz Mérnöki Iroda Kft. engedélyezési tervet készített 2020. évben. A tervben részletes geodéziai felmérés alapján a műszaki tartalom pontosításra került, melynek kapcsán az infrastruktúra fejlesztéshez szükséges helyigény határvonalai meghatározásra kerültek. A szabályozási terv felülvizsgálata során az elkészült tervet figyelembe vettük, az új szabályozási vonalakat a tervezési határvonalakhoz igazítottuk.

A tervezett módosítás eredményeként a 23596 hrsz.-ú telek mérete az útszabályozás növelésével tovább csökken. A telek így nem éri el a kialakítható legkisebb telekméretet, mely az Lke-5 jelű övezetben 22 méter szélességű és 1100 négyzetméter területű. A kialakuló telek 956 négyzetméter, ami kisebb e mértéknél. A telek kialakításának nincsen azonban akadálya, hiszen az útszabályozás miatti telekalakítást az építési szabályzat 4.§ (2) bekezdése lehetővé teszi: „szabályozási vonallal érintett terület leválasztható abban az esetben is, ha az így létrejövő telek méretei nem érik el a kialakítható legkisebb méretet”.

A 23593 hrsz.-ú telken álló régi, rossz állapotú épületet a tervezett szabályozási terv alapján el kell bontani. A szabályozás módosítását követően a fenti előírások figyelembe vételével az útterület leválasztható. A fennmaradó telek a ZÉSZ előírásai alapján önállóan nem beépíthető, mivel az Lke-5 jelű övezetre vonatkozóan 16 méter szélességben került meghatározásra a beépíthető legkisebb telekszélesség, mely a 23593 hrsz.-ú telek esetében 10 méterre csökken a szabályozást követően. A telek fennmaradó részén ezért zöldterület kialakítása javasolt, mely helyet biztosít a városrész zöldfelületi rendszerének fejlesztéséhez, illetve a csomópontban teresedést eredményez.



tervezett települészerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

2. A Kossuth – Petőfi - Kosztolányi – Hunyadi utcák által határolt tömb területén az Lke-7 jelű övezetben a megengedett legnagyobb beépíthetőség növelése

Lakossági kérelem alapján vizsgáltuk a Kossuth – Petőfi – Kosztolányi – Hunyadi utcák által határolt tömb területére vonatkozó szabályozást. A területet érintően korábban már történt rendezési terv módosítás, mely során a 2263 hrsz.-ú telek nyugati irányú kiegészítésének lehetőségét a közterületek csökkentésével biztosította a szabályozási terv. A telek tulajdonosa újabb kérelmet adott be az önkormányzathoz, melyben a telkére vonatkozó megengedett legnagyobb beépíthetőség növelését kéri, miután a telek- kiegészítést követően sem tudja megvalósítani az ingatlanán tervezett bővítést.

2.1. Hatályos településrendezési tervek ismertetése

A módosítással érintett terület Zalaegerszeg belvárosi részén helyezkedik el, a Kossuth – Petőfi – Kosztolányi – és a Hunyadi utcák által határolt tömb területén. A kérelmező tulajdonában a 2263 hrsz.-ú telek áll, mely az Lke-7 jelű kertvárosias lakóövezetbe tartozik.

Az övezetnek két utcafrontja van, miután a Kosztolányi úttal és a tömbbelsőben lévő közlekedési területtel is kapcsolatban van. A Kosztolányi úti utcafront utcaképi védelem alatt áll, miután több helyi védelem alatt álló villaépület található, mely épületek egységes villasor jellegű beépítése megőrzendő érték. A városrész a belváros egyik intenzíven fejlődő része, melyben a hatályos tervekben meghatározott beépíthetőségi előírás jelentős korlátozást jelent a telkek beépítettségének növelése tekintetében.



hatályos településrendezési terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

A hatályos szabályozási terv alapján a módosítást kérelmező ingatlantulajdonos a telke bővítéséhez szükséges területrészt önkormányzattól történő megvásárlását, majd a 2263 hrsz.-ú ingatlan e területtel történő kiegészítését tervezi a meglévő garázsépület a nyugati irányú bővítése érdekében.

A hatályos szabályzatban a telekre vonatkozóan a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30%-ban került meghatározásra, melynek az ingatlan tervezett bővítése nem felel meg. A telek jelenlegi beépítettsége 28,25%, így a tervezett bővítés megvalósítására 1,75% áll rendelkezésre, mely a 1345,98 négyzetméteres telekméret mellett 23,55 négyzetméter. Ez a terület nem elegendő a tervezett bővítés megvalósításához.

Elmondható, hogy az övezet területén elhelyezkedő további épületek közül több is hasonló korlátozás alá esik, így a tulajdonosok igény esetén nem tudnák bővíteni az ingatlanjaikat akár egy melléképület létrehozásával sem, mely indokolatlanul nagy korlátozást jelent.

2.2. Tervezett módosítás

Az utcakép egységes megőrzése, illetve a lakó funkció, mint fő rendeltetés megtartása miatt javasolt a területet továbbra is kertvárosias lakóövezetben tartani. A módosítás során javasolt a Kosztolányi út menti kertvárosias lakóövezetek területén a megengedett legnagyobb beépítettség mértékét 35%-ra növelni annak érdekében, hogy a területen tervezett bővítés megvalósulhasson, illetve fejlesztési lehetőség kerüljön biztosításra az övezet területén elhelyezkedő további ingatlanok számára is. Az OTÉK 2021. január 1-jétől hatályos változásai a kertvárosias lakóterületek esetében a korábban rögzített legfeljebb 30%-os megengedett legnagyobb beépítettség mértékét 35%-ra növelte, így a területen a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke a kertvárosias lakóövezetben tartás mellett az OTÉK-tól való eltérés nélkül végrehajtható. A város további Lke-7 jelű övezetein e változás alkalmazása nem javasolt, miután a további területeken nem szükséges a magasabb beépíthetőség engedélyezése. A módosítás során a településszerkezeti terv nem változik. A fentieket figyelembe véve a területre egy új, Lke-15 jelű övezet meghatározása javasolt, mely a megengedett legnagyobb beépítettség mértékétől eltekintve az Lke-7 jelű övezet normatív előírásaival megegyező szabályokat tartalmaz, az alábbiak szerint:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-15	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	35 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	5 m, 14 méternél szűkebb telkek esetén 4 m	50 %

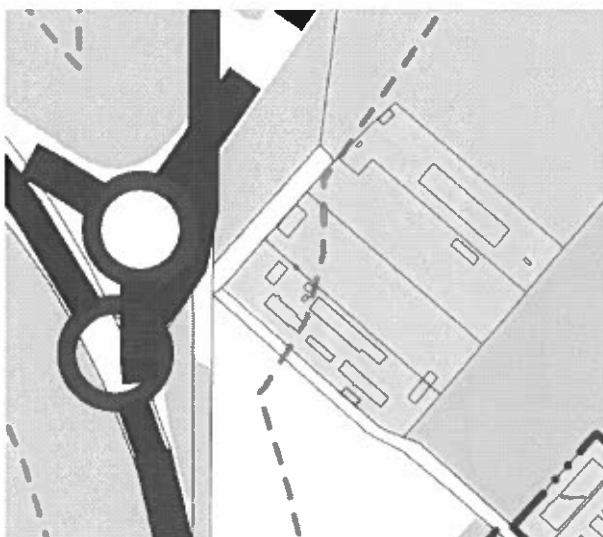
3. Az Egervári út mentén a 0832/8 hrsz.-ú telek szabályozással való érintettségének törlése

Tulajdonosi kérelem alapján javasolt felülvizsgálni és módosítani az Egervári út mentén elhelyezkedő 0832/8 hrsz.-ú telek területét érintő szabályozást.

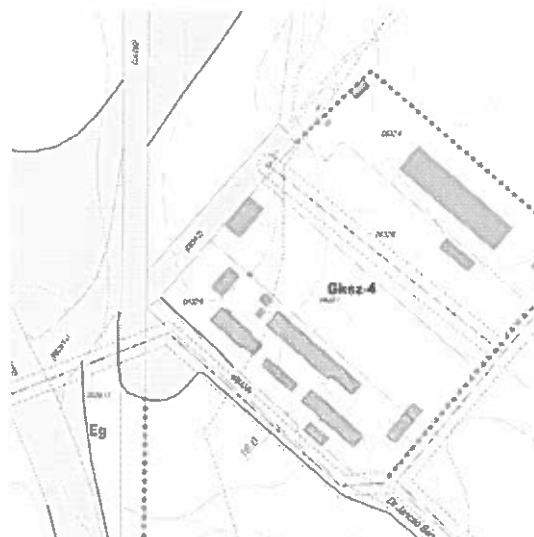
3.1. Hatályos településrendezési tervek ismertetése

Az Egervári út 11. szám alatti 0832/8 hrsz.-ú ingatlan a ZÉSZ szerint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági rendeltetésű övezetben található. Az ingatlan dél-nyugati részét két méter széles sávban útszabályozás érinti. E szabályozási vonal az M9 gyorsforgalmú út településrendezési tervekben történő beillesztése során került fel a tervekre. A szabályozással érintett telekrészen meglévő, felújított portaépület, valamint a telekhatár mentén a közelmúltban létesített kerítés található, mely meglévő építmények áthelyezése, elbontása aránytalanul nagy költségekkel járna a telekre nézve.

A telek szabályozásával kapcsolatban egyeztetés került lefolytatásra a beruházó Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.-vel, akik azt nyilatkozták, hogy az érintett telekrész a korábbi úttervekkel ellentétben nem szükséges az útterület kialakításához.



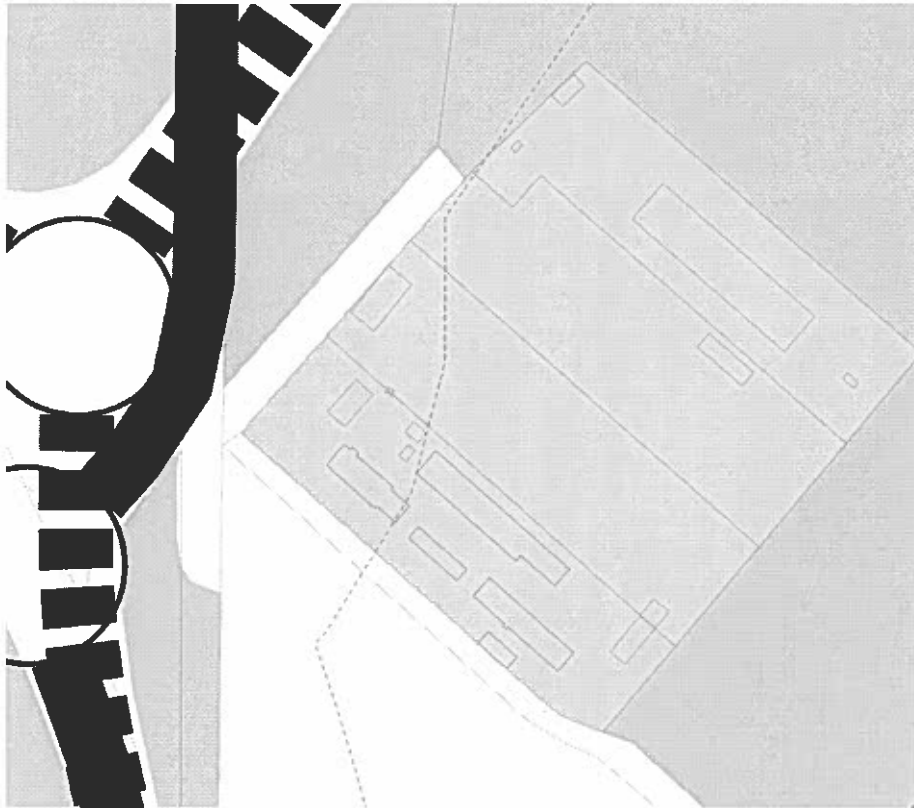
hatályos településrendezési terv részlet



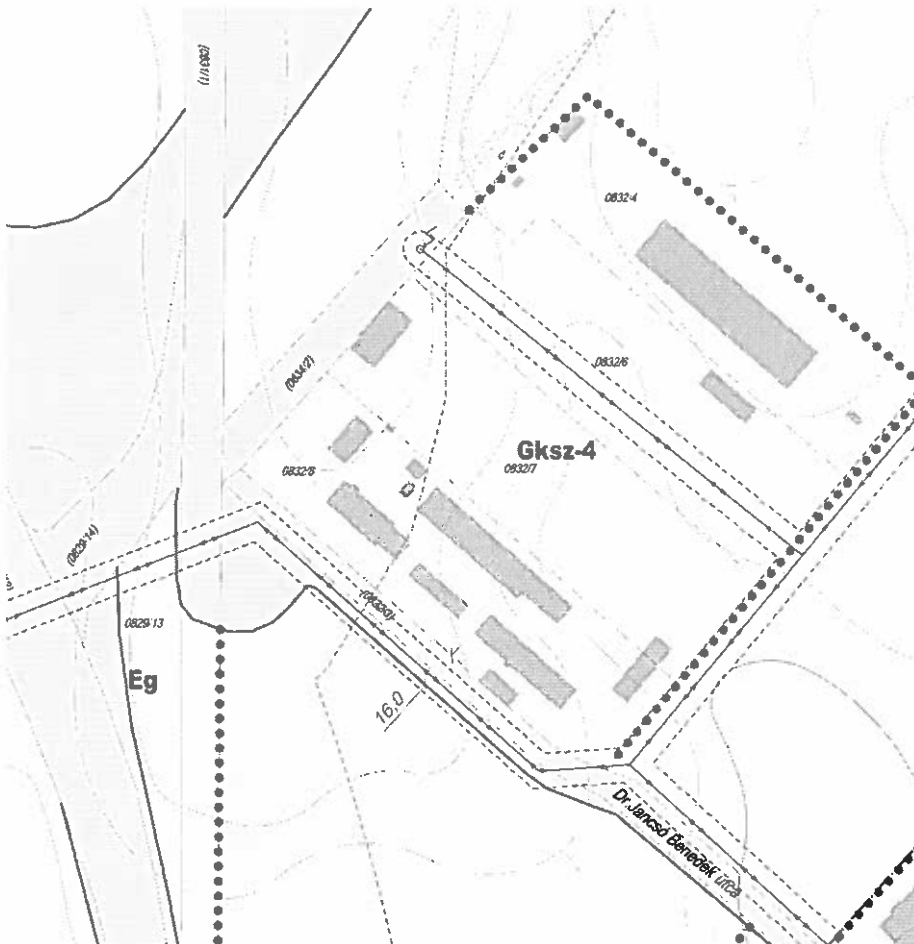
hatályos szabályozási terv részlet

3.2. Tervezett módosítás

A módosítás során javasolt a 0832/8 hrsz.-ú telket érintő szabályozás törlése, miután az út kialakításához a területből leválasztandó terület nem szükséges. A módosítás során a szabályozási terv és a településrendezési terv változik.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

4. A Kossuth utca mentén a 43. házszerű területen tervezett beruházáshoz kapcsolódóan a 3081/1 hrsz-ú telek nagyvárosias lakóterületekhez való átsorolása

Az önkormányzathoz beérkezett kérelem kapcsán szükséges felülvizsgálni és módosítani a településrendezési tervet a Kossuth Lajos utca 43. számú ingatlanon tervezett 11 lakásos társasház megvalósíthatósága végett. A módosítási kérelem tárgya a 3081/1 hrsz.-ú telek közlekedési területből nagyvárosias lakóterületbe való sorolása annak érdekében, hogy a területet az építési telekhez lehessen csatolni, valamint hogy a telken megvalósuló épület déli homlokzatán is lehessen nyílásokat kialakítani, így ez irányba tájolni.

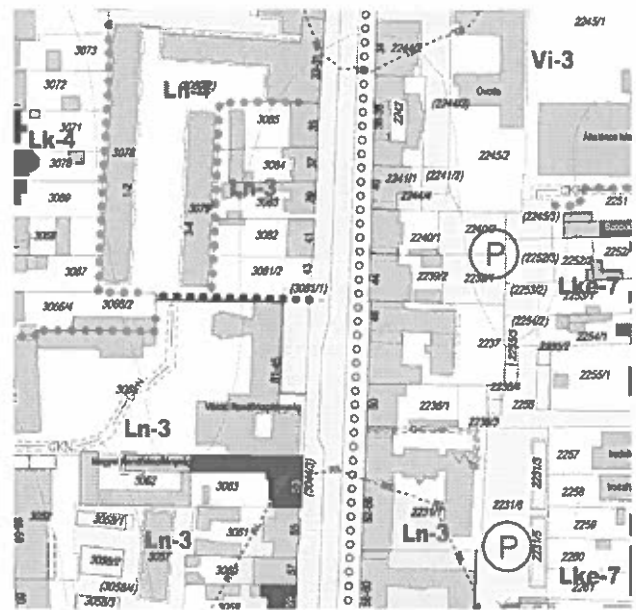
4.1. Hatályos településrendezési tervek ismertetése

A módosítással a Kossuth Lajos utca mentén található 3081/1 és 3081/2 hrsz.-ú telkek érintettek. Az ingatlan az utcakép szempontjából meghatározó terület, mely régóta rendezetlen, városképet romboló beépítetlen része a város egyik legfontosabb központi utcájának.

Az érintett 3081/2 hrsz.-ú területet a hatályos településszerkezeti terv nagyvárosias lakóterület területfelhasználásúként jelöli, melyet a szabályozási terv az Ln-3 jelű nagyvárosias övezetbe sorol. A 3081/1 hrsz.-ú telek területe a hatályos tervek szerint közúti közlekedési és közműterület területfelhasználású.



hatályos településszerkezeti terv részlet

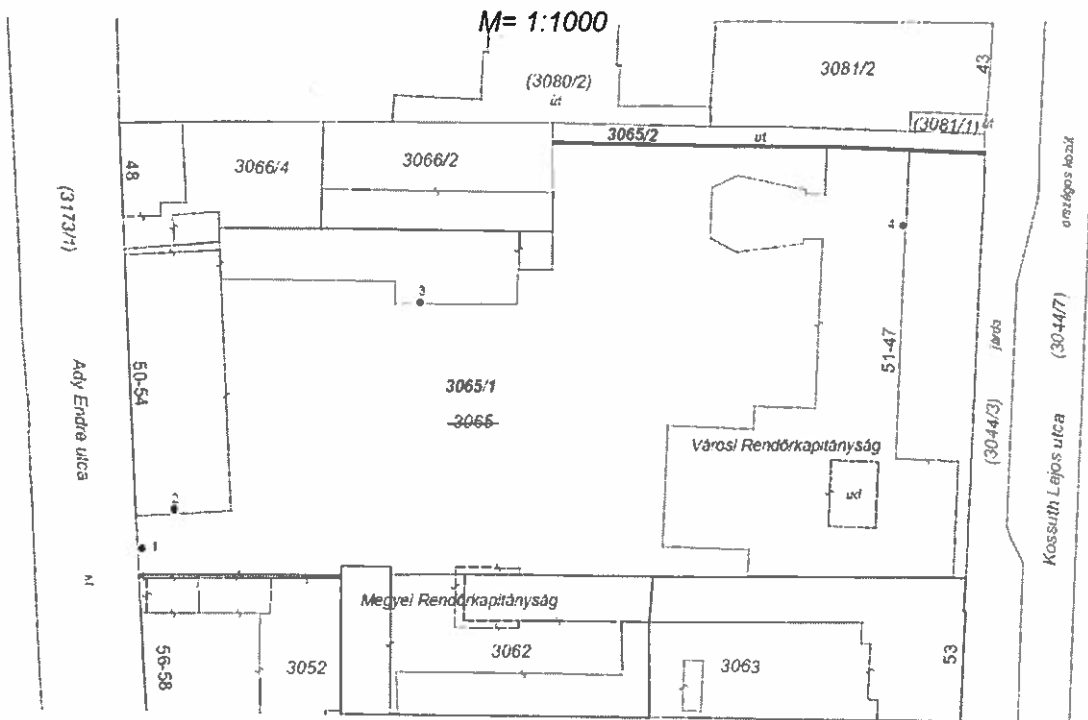


hatályos szabályozási terv részlet

A szabályozási terv szerint a rendőrség épülete előtt egy teresedés alakul ki, itt a közlekedési terület szélessége nagyobb a környező szakaszokhoz képest. A hatályos szabályozási terv a vizsgált területtől délre gyalogutat jelöl, mely a rendőrség telkéből kerül kialakításra. A telekalakítási eljárás folyamatban van.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

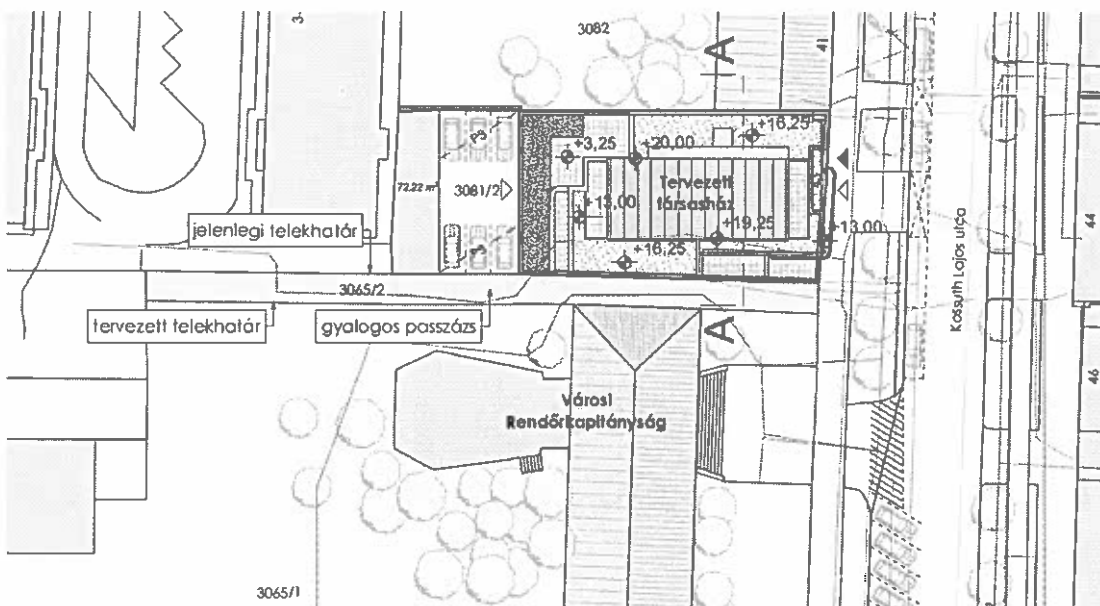
a 3065 helyrajzi számú földrésztlet megosztásáról



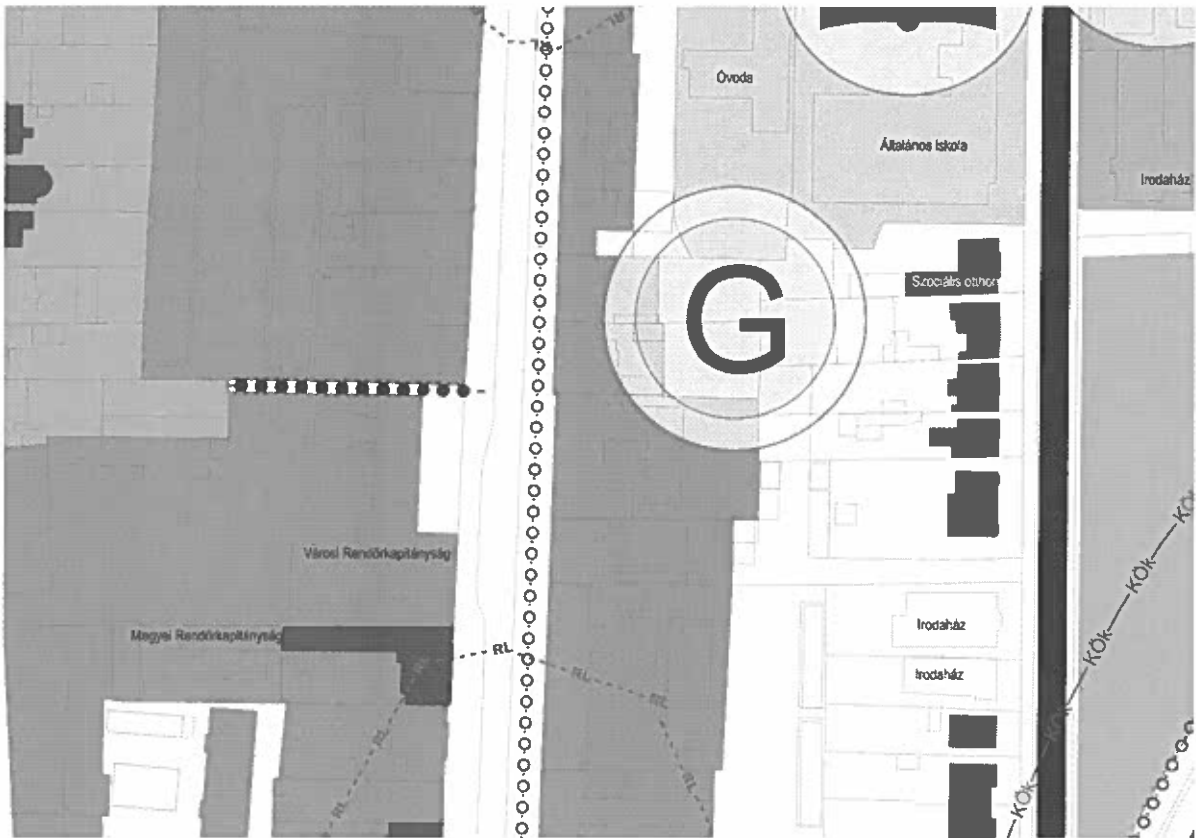
4.2. Tervezett módosítás

A tervezett épülettől délre lévő, a rendőrség telkéből leválasztásra kerülő gyalogutat a helyszínrajz is jelöli gyalogos passzázs megnevezéssel. A gyalogút közlekedési területe közterületként fog kialakulni, így nem szükséges a 3081/1 hrsz.-ú telek közlekedési területben tartása a továbbiakban. Ezzel az épület a déli irányba is tájolható.

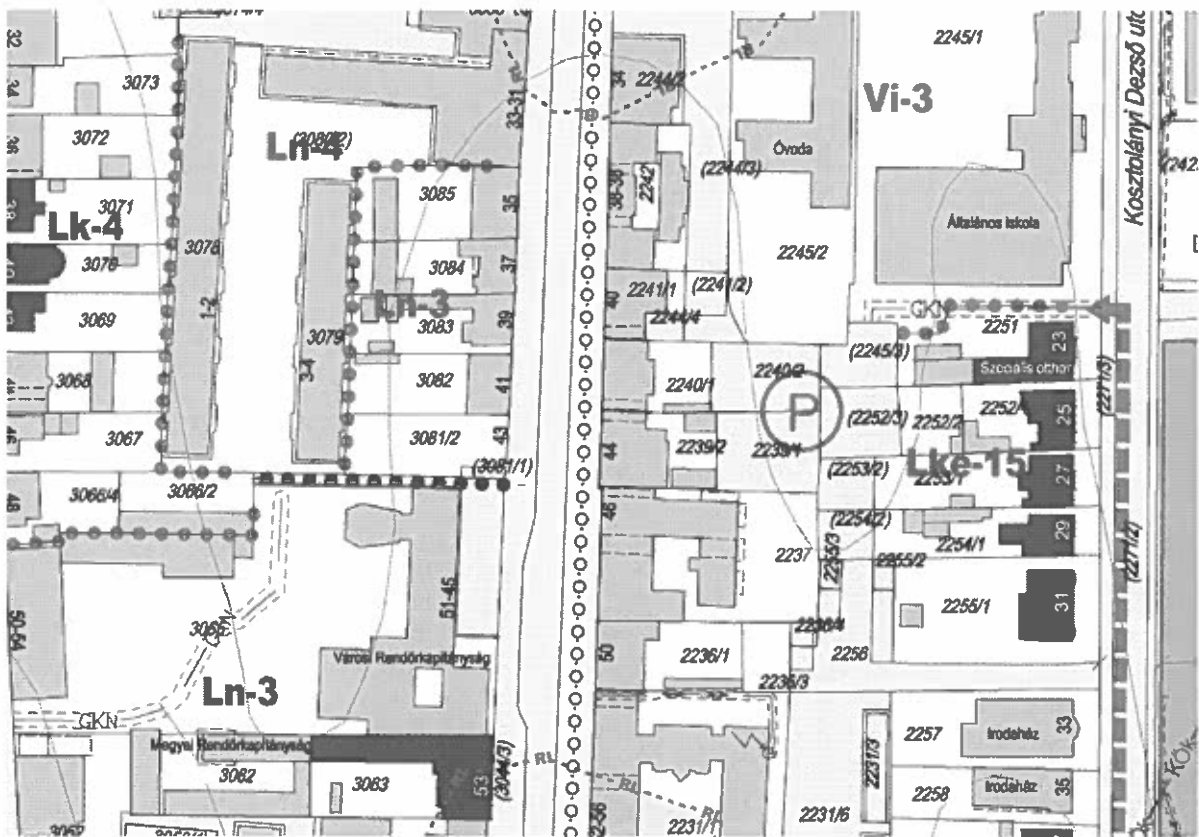
A módosítás során a 3081/1 hrsz.-ú telek terület nagyvárosias lakóövezetbe soroljuk. A módosításra az épület kedvezőbb elhelyezhetősége érdekében van szükség, illetve annak érdekében kerül rá sor, hogy az épület déli homlokzatán is kialakításra kerülhessenek nyílások.



tervezett társasház helyszínrajza



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

5. A Gyümölcsös utca mentén a 24253 hrsz.-ú telek területén a gazdasági tevékenység lehetővé tétele a terület kereskedelmi, szolgáltató övezetbe sorolásával

Gazdasági szervezet által beadott kérelemmel kapcsolatosan javasolt felülvizsgálni a településrendezési terveket a 24253 hrsz.-ú telek területfelhasználásának módosítása érdekében. A módosítás célja, hogy a területen gazdasági tevékenységhez kapcsolódó telephely is elhelyezhető legyen.

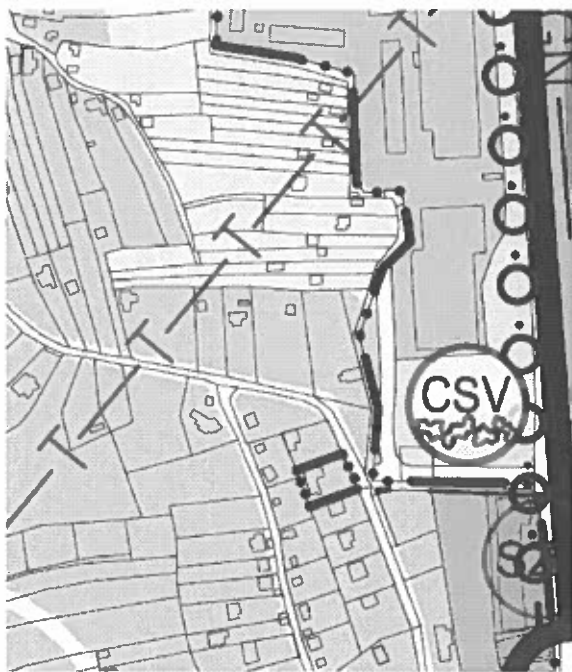
5.1. Hatályos településrendezési tervek ismertetése

A módosítással érintett terület Becsalihegy városrész területén, az Izzó utca és a Gyümölcsös utca közötti területen helyezkedik el. A terület közvetlen szomszédságában zártkertből átalakult lakóterület, kertes mezőgazdasági terület, illetve a Tungsram gyár helyezkedik el, mely ipari gazdasági területfelhasználásba sorolt.

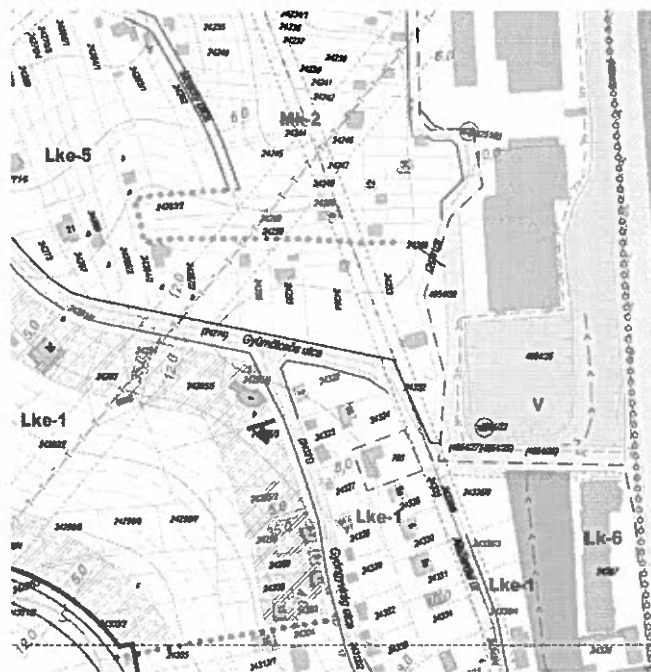
A módosítással közvetlenül a 24253 hrsz.-ú telek érintett, mely a hatályos településrendezési tervek szerint kertvárosias lakóterület területfelhasználású. A kérelmező földfűtési technológiák gyártásával és beszerelésével foglalkozó vállalkozása a tulajdonában lévő telken szeretne telephelyt nyitni. Mindezt a helyi építési szabályzat nem teszi lehetővé, mivel a kertvárosias lakóterületeken gazdasági tevékenység nem folytatható.

A telken elhelyezkedő épülethez nagyméretű földpince tartozik, ahol eddig is gazdasági tevékenység volt jelen, a telken a kertvárosias lakóövezeti besorolás ellenére eddig sem a lakó funkció volt az elsődleges.

A telek beépítésének lakóterületek felé történő bővítését korlátozza a telek nyugati részén húzódó elektromos vezeték és annak védőtávolsága, így a lakó funkcióval való konfliktus lehetősége minimális.



hatályos településszerkezet részlet



hatályos szabályozási terv részlet

5.2. Tervezett módosítás

A módosítás során javasolt az érintett terület kereskedelmi, szolgáltató övezetbe sorolása, mely átsorolással a területen a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység –így a lakóterületekre nézve nem zavaró hatású rendeltetés - elhelyezése lehetővé válik. Ennek megfelelően a tervezett telephely megvalósítható lesz.

A területtől keletre elhelyezkedő ipari gazdasági tevékenység és a kertvárosias lakóterületek között egy átmenet jön létre a területhasznosításokat illetően a településrendezési tervekben.

A 24253 hrsz-ú ingatlant és a környezetében elhelyezkedő, az útsabályozások által feldarabolt, önálló beépítésre nem alkalmas telkeket javasolt a Gksz-2 jelű övezetbe átsorolni. Az átsorolással a területre vonatkozó normatív előírások a következőképpen változnak:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert legkisebb mértéke	Hátsókert megengedett legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-5	22 m, 1100 m ²	16 m ⁽¹⁾ , 700 m ² ⁽¹⁾	szabadon álló	25 %	Homlokzatmagasság : 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	2,5 m	-	50 %
Gksz-2	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⁾
	8 méterrel és 1900 m ² -rel növekszik	változik a „kialakult”ra	nem változik	15%-al nő	A homlokzatmagasság és az épületmagasság is 2,5 méterrel nő	1,25 méterrel nő	meghatározásra kerül 4,5 méterben	30%-kal csökken

A változásokból látható, hogy a terület átsorolásával intenzívebb beépíthetőség, nagyobb beépítési magasság kerül meghatározásra mindamelllett, hogy jelentősen bővül az elhelyezhető rendeltetések köre. Ezzel egy átmeneti terület alakul ki az ipari gazdasági és a kertvárosias lakóterületek között.

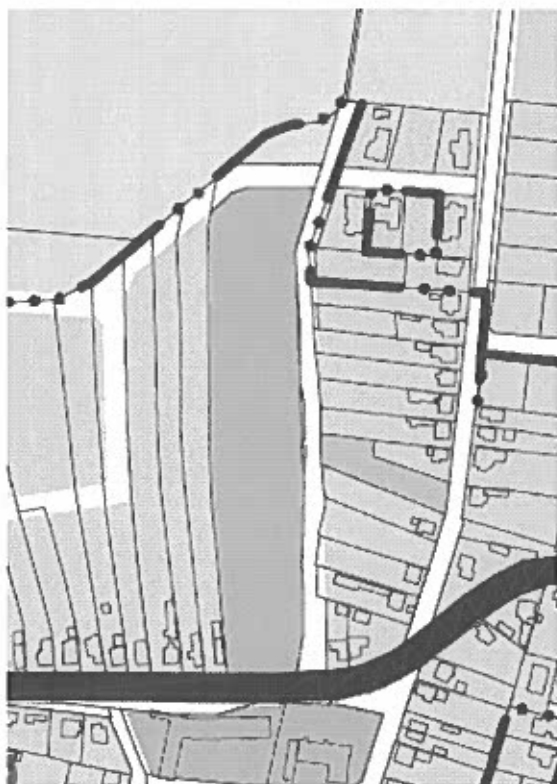
6. A Csillagvölgy utca mentén tervezett beruházáshoz kapcsolódóan a szabályozás módosítása

Folyamatban lévő beruházáshoz kapcsolódóan a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása szükséges a Neszele városrész területén elhelyezkedő Csillagvölgy utca mentén található Vt-13 övezet területére vonatkozóan a megengedett legnagyobb beépítési magasságok tekintetében.

6.1. Hatályos településrendezési tervek ismertetése

A módosítással érintett terület Neszele városrészben található a Csillagvölgy úttól nyugatra fekvő területen. A terület nagy része jelenleg beépítetlen, épület csak a terület déli részén helyezkedik el, mely területen egy a közelmúltban létesült társasház található

A területet a hatályos településszerkezeti terv településközpont vegyes területfelhasználásba sorolja, melyet a szabályozási terv Vt-13 jelű övezetként jelöl.



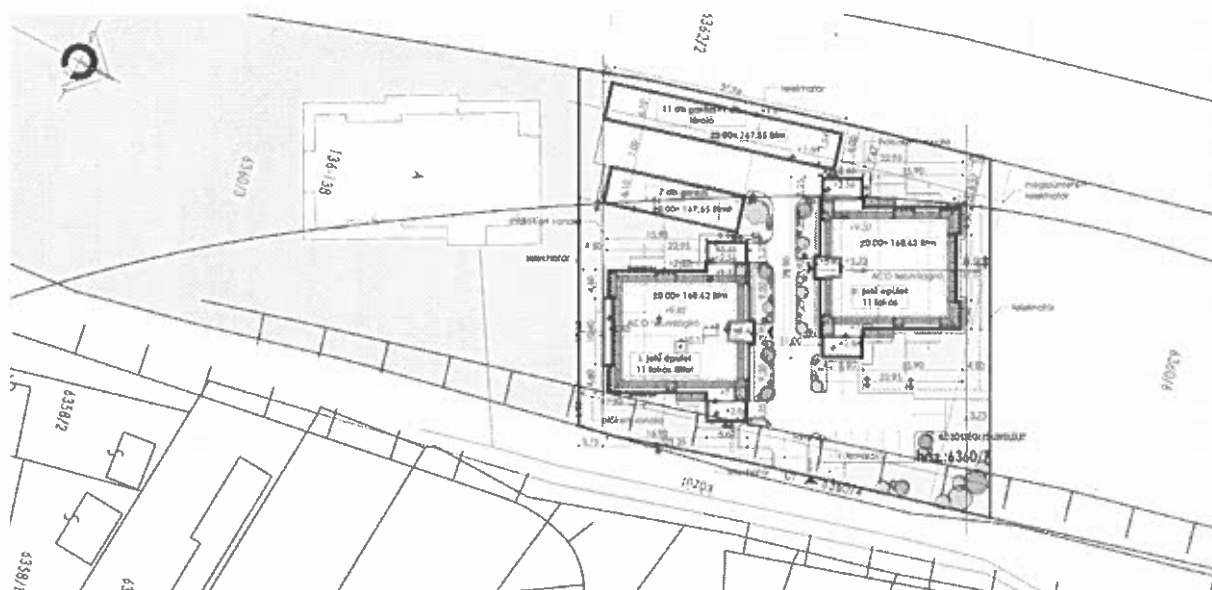
hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

Módosítással érintett a terület északi részén elhelyezkedő 6360/1 hrsz.-ú telek is, mely a településszerkezeti terven üdülőházas üdülőterületként szerepel. A területre vonatkozóan szabályozás nincsen hatályban, arra a szabályozási terv „szabályozási terv készítendő” felirattal korlátozza a terület beépítését. A telek belterületen helyezkedik el, útkapcsolata biztosított.

A területen a meglévő társasháztól északra telekhatár-rendezést követően új társasházak létesítését tervezik. Ugyancsak új épület építése fog megvalósulni a 6360/3 hrsz.-ú telek déli részén. A terület további beépítése során a már meglévő épület építészeti karakterét, magasságát követve tervezik kialakítani az új épületeket. A már megépült és a tervezés folyamatában lévő társasházak két teljes alapterületű és egy csökkentett alapterületű szinttel rendelkeznek lapos tetős kialakítással. A homlokzati felületektől visszahúzott, csökkentett alapterületű felső szint lakásaihoz nagy alapterületű tetőteraszok elhelyezését tervezik. A jelenlegi magasság korlátozások az épületek kialakítását korlátozzák, ezért a beruházó kéri, hogy a jelenlegi normatív szabályozásban szereplő 7,5 m-es épületmagasság és a 9 m-es homlokzatmagasság felső értékek kerüljenek növelésre annak érdekében, hogy az előzetes tervek szerint a további építés megvalósulhasson úgy, hogy a beépítési magasság ne legyen korlátja a kívánt belmagasságú szintek, épületszerkezetek, lábazatok elhelyezésének, ugyanakkor az épületek szintszáma és ezáltal beépítési sűrűsége ne növekedjen.



a tervezett beépítés helyszínrajza

A Csillagvölgy utca nyugati oldalán lévő észak-dél irányú hosszanti telek egy tulajdonban lévő fejlesztési terület, melynek északi végén leválasztásra került az Esthajnal utca nyugati folytatása. Ezen útszakasztól északra az egykori telek északi végén a belterületi határig kialakult a 6360/1 hrsz.-ú 1129 négyzetméter nagyságú telek, mely területre vonatkozóan a szabályozási terv „szabályozási terv készítendő” korlátozást alkalmaz. A beruházó ezt a belterületi telket szeretné értékesíteni, melyhez szükséges a telekre vonatkozó szabályozás megalkotása és így a beépítési lehetőség biztosítása. A telek beépítési lehetőségének megteremtésének lényeges indoka, hogy az Esthajnal utca Csillagvölgyi utcától keletre eső szakaszán a telekhatár-rendezést követő beépítések megvalósultak, a terület közművesített és úttal rendelkezik, melyek továbbépítésével a 6360/1 hrsz.-ú telek építési feltételei is megteremthetők.

6.2. Tervezett módosítás

Támogatva a beruházó által kértet, javasolt a megengedett legnagyobb épületmagasság és homlokzatmagasság 1-1 méterrel történő növelése. A beruházó által kért megemelt 3,25 m építményszint alkalmazása esetén, fél méteres lábazati magassággal, valamint további 0,25 m tetőfödém rétegvastagság növekedéssel számolva az összesített magasság 10,5 m. Ennél kisebb, 8,5 méteres épületmagasság és 10 m-es homlokzatmagasság korlát meghatározása szükségessé teszi a felső szintek visszahúzását, kisebb alapterületű felső szint kialakítását, és nem tesz lehetővé további lakószint elhelyezését. Így a tervezett beépítési magasság növekedés a beépítési sűrűség növelésével nem jár. Vt-13 jelű építési övezet a település más részén is található, és miután a normatív szabályozás módosítása csak ezen a területen valósul meg, új településközpont vegyes övezet meghatározása szükséges (Vt-15 jelű). Az övezet normatív szabályozásának módosítása az előzőekben leírtaknak megfelelően a következő:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépíttség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Hátsókert legkisebb mélysége	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Vt-13	22 m 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m	OTÉK szerint	20%
Vt-15	22 m 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -10,0 m Épületmagasság: -8,5 m	OTÉK szerint	20%

A 6360/1 hrsz.-ú telek területre javasoljuk az Esthajnal utca két oldalán lévő szabadon álló kertvárosias lakóövezet meghatározását, így a meglévő belterületi telek a tőle keletre lévő lakóterület egységéhez tartozik. A tervezett módosítás előnytelenül nem befolyásolja a belterületi határtól északra lévő üdülőterületi területfelhasználást, illetve annak későbbi szabályozását, ugyanis azon területek feltárását az Esthajnal utca nyugati és a Csillagvölgy utca északi irányú folytatása biztosítja.

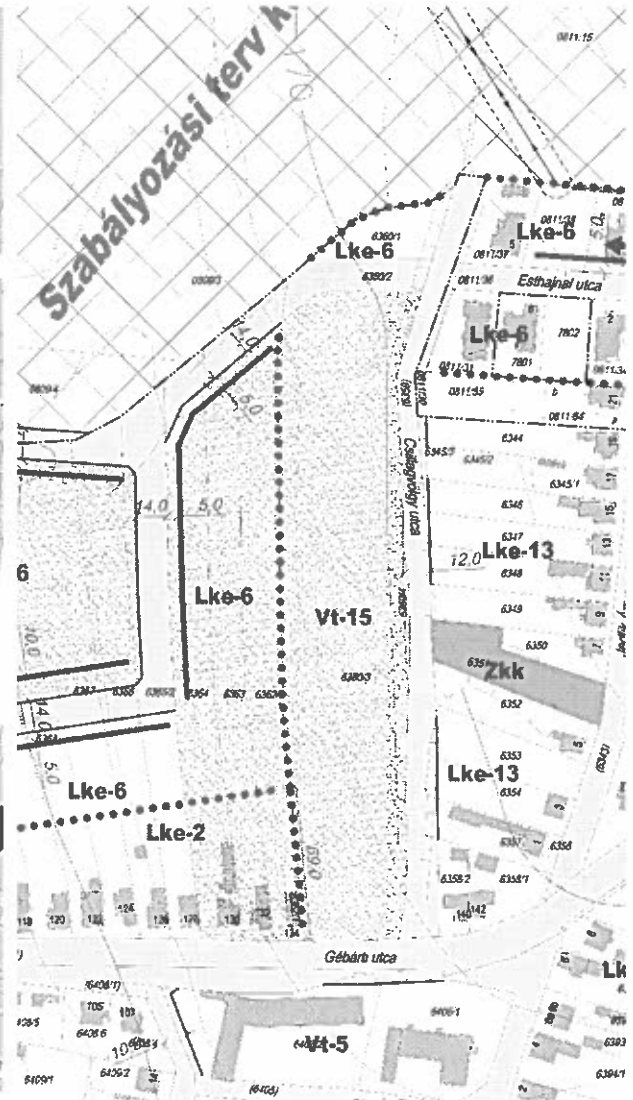
A területet a környező övezetekkel összhangban Lke-6 jelű övezetbe javasolt sorolni, melyre vonatkozóan az alábbi normatív előírások kerültek meghatározásra a ZÉSZ-ben

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

A telek az övezetben meghatározott normatív előírásokkal beépíthetővé válik.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

7. Nagypáli patak mederrendezése kapcsán a szabályozás felülvizsgálata

A Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság kezdeményezésével összefüggésben szükséges felülvizsgálni és módosítani a Nagypáli-patak vízgazdálkodási területének szabályozását. A vízgazdálkodási terület határainak meghatározásához geodéziai felmérések készültek, melyeket a Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság és a város Műszaki Osztálya adatszolgáltatásként biztosított.

A módosítás során az adatszolgáltatásként kapott határvonalak településrendezési tervekbe való beemelése történt, mely meghatározta a vízgazdálkodási területek határát, amivel párhuzamosan a környező területek területfelhasználása is változott, igazodva a patak területének módosulásához.

A változás alapvetően a vízgazdálkodási terület nyugati határát érintette, mely átlagosan 8 méterrel keletebbre tolódott, ezzel szűkítve a vízgazdálkodási terület szélességét. Néhány esetben a keleti határvonal is módosult a valós állapotoknak megfelelően.

8. A tervezett sport és rendezvénycsarnok, valamint a Zala Pláza területére vonatkozó szabályozás felülvizsgálata

Az új sport és rendezvénycsarnok tervezéséhez kapcsolódóan kezdeményezték a településrendezési tervek módosítását, miután a létesítmény engedélyezési terveinek készítése során több területen merült fel telekhatár változtatási igény. A pontosítások okán a telekhatárok, szabályozási vonalak korrigálása szükséges, mely módosítja a területre vonatkozó szabályozást.

8.1. Hatályos településrendezési tervek ismertetése

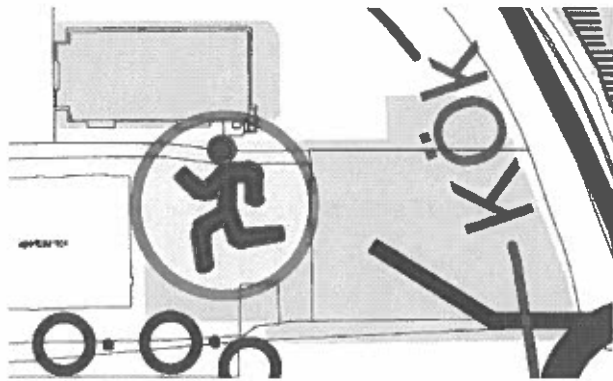
Az új sport- és rendezvénycsarnok folyamatban lévő tervezése kapcsán korábban már történt településrendezési terv módosítás, mely magába foglalta a létesítmény és a hozzá kapcsolódó közterületek tervezett határainak rögzítését a szabályozási tervben, valamint az építési övezetek is rögzítésre kerültek.

Az engedélyezési terv készítése során az épület elhelyezkedése, geometriája pontosításra került, valamint tisztázódott az épületet kiszolgáló közmű építmények helye, valamint a közlekedési létesítmények területigénye. Ezen pontosított paramétereknek megfelelően a szabályozás módosításának végrehajtása szükséges a tervezett sport és rendezvénycsarnok Vi-12 jelű övezetének észak-nyugati részén, a pláza Gksz-5 jelű övezetének nyugati és északi határán, a Zala Megyei Rendőr- főkapitányság Vi-6 jelű övezetbe tartozó 2956 hrsz.-ú telke, illetve az attól délre elhelyezkedő 2953/6 hrsz.-ú Zkk jelű közkert területén, a Balatoni út és a Stadion utca kereszteződésétől dél-keletre elhelyezkedő nagyvárosias lakóterület 2001/42 hrsz.-ú tömbtelkének észak-nyugati részét érintően.

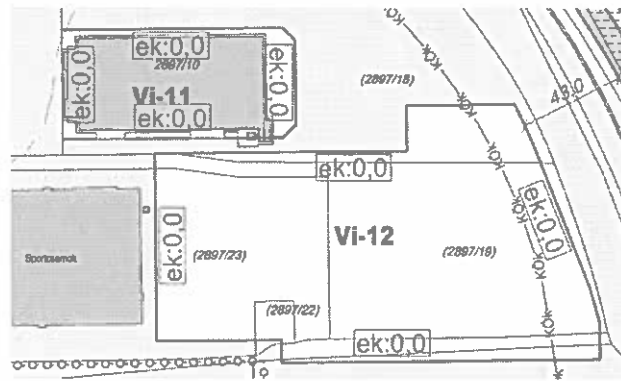
8.2. Tervezett módosítás

Az egyes területeken tervezett változások:

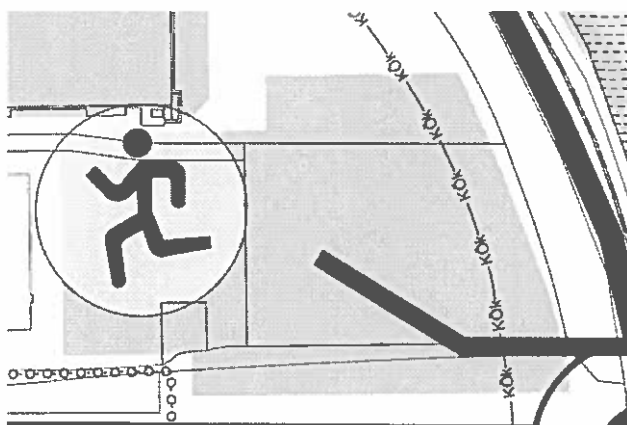
1. A tervezett sport és rendezvénycsarnok Vi-12 jelű övezetében az épületrészek pontosítását követően az övezet telkét kialakító szabályozási vonal módosítása szükséges



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

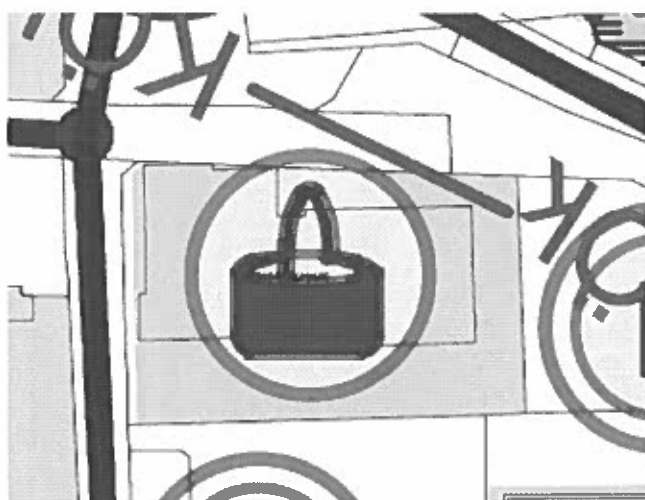


tervezett településszerkezeti terv részlet

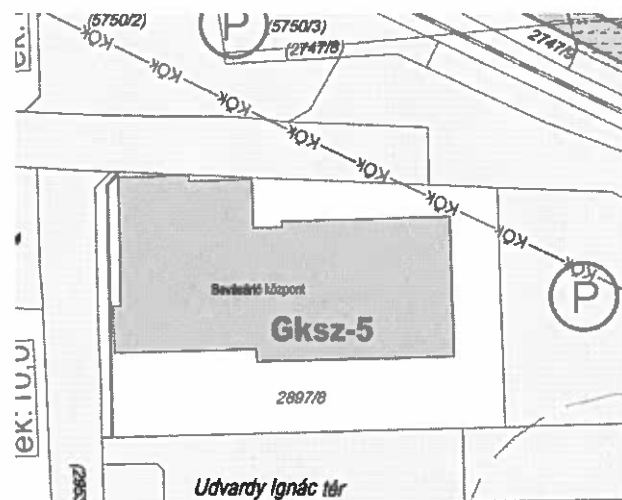


tervezett szabályozási terv részlet

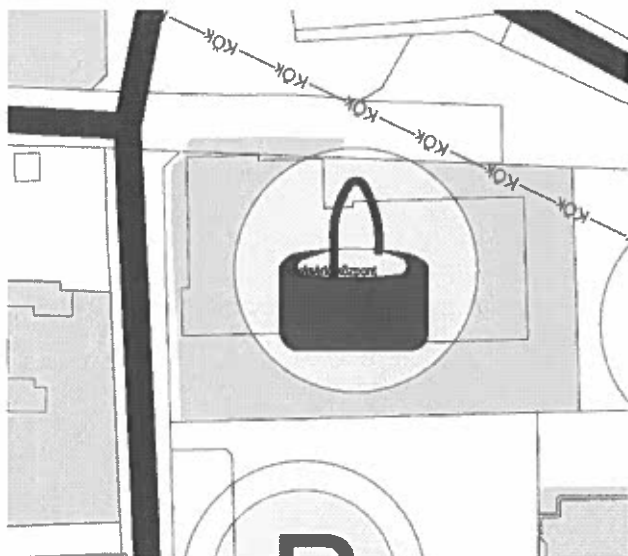
2. A pláza Gksz-5 jelű övezetének nyugati és északi határán a szabályozási vonal módosítása szükséges. A nyugati oldalon a változtatást a meglévő közművek, különösen a pláza gázfogadójának pozíciója indokolja. Az északi irányban a nyugati oldalon történt változtatással összefüggésben - mely a nyugati oldalon területet vett el a pláza telkéből - az önkormányzat csereterületet ajánlott fel az északi oldalon, mely területet a valóságban a pláza rakodóterületként használ.



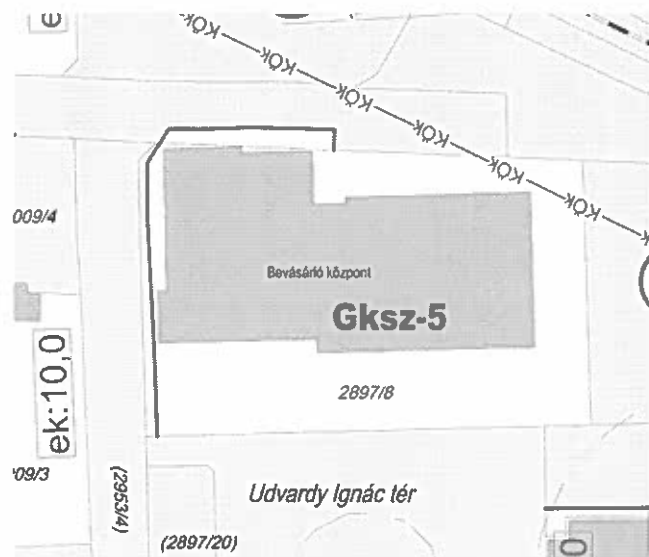
hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

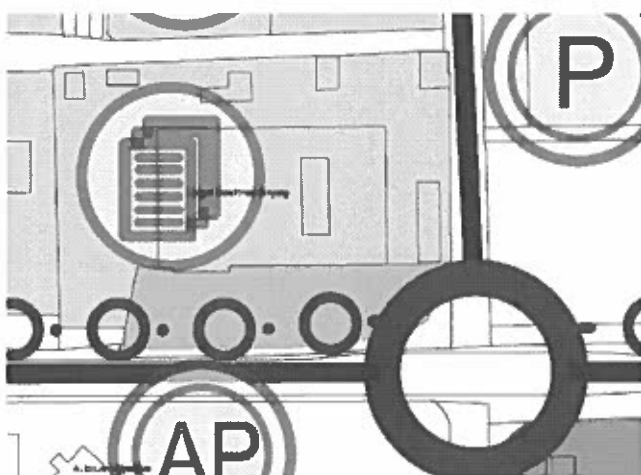


tervezett településszerkezeti terv részlet

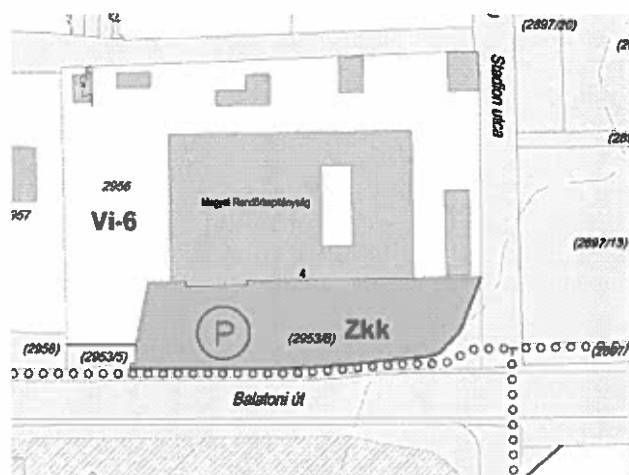


tervezett szabályozási terv részlet

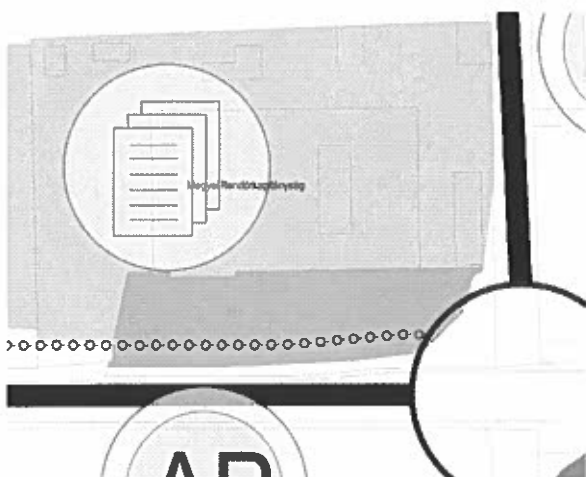
3. A Zala Megyei Rendőr- főkapitányság Vi-6 jelű övezetbe tartozó 2956 hrsz.-ú telkének, illetve az attól délre elhelyezkedő 2953/6 hrsz.-ú Zkk jelű közkert területére vonatkozó szabályozás módosítása a közlekedési létesítmények területigényének megfelelően



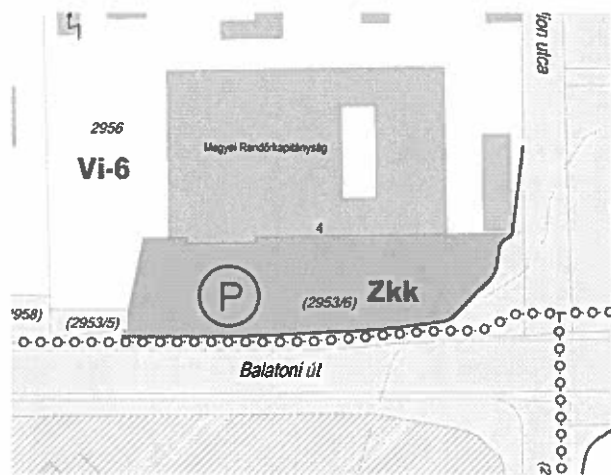
hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

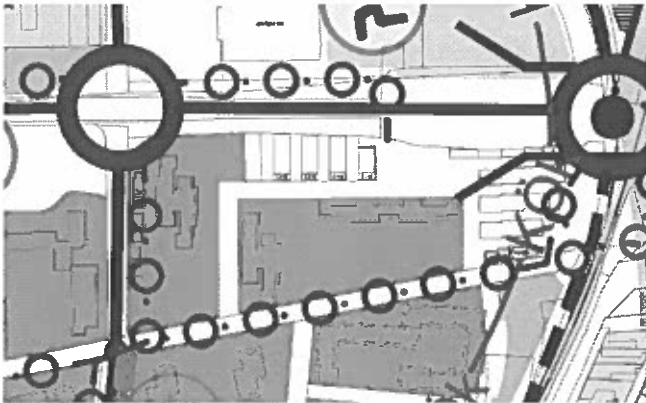


tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

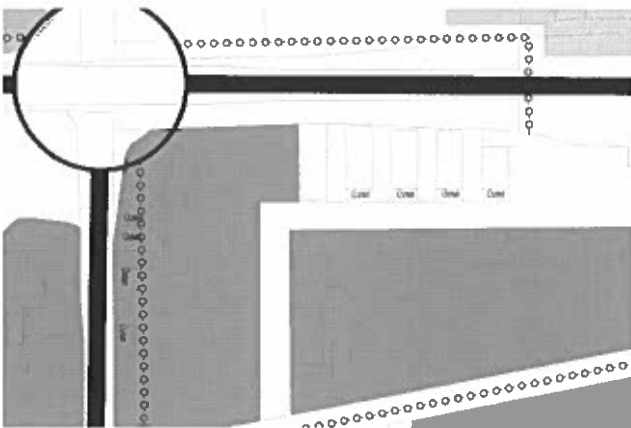
4. A Balatoni út és a Stadion utca kereszteződésétől dél-keletre elhelyezkedő nagyvárosias lakóterület 2001/42 hrsz.-ú tömbtelkének észak-nyugati részén a szabályozás módosítása a közlekedési létesítmények területigényének megfelelően



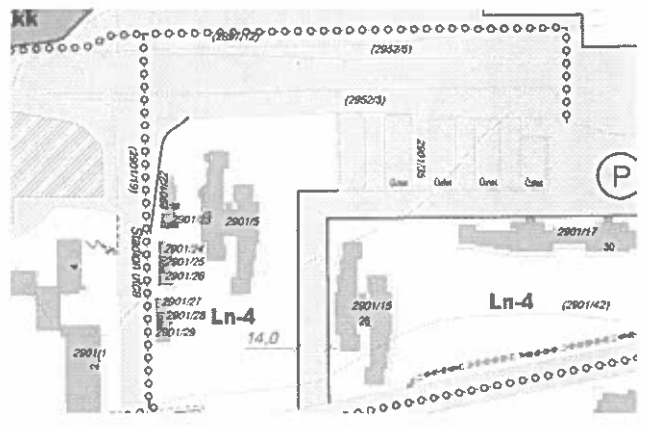
hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

9. A Batthyány utca mentén tervezett kerékpárút szabályozásának módosítása

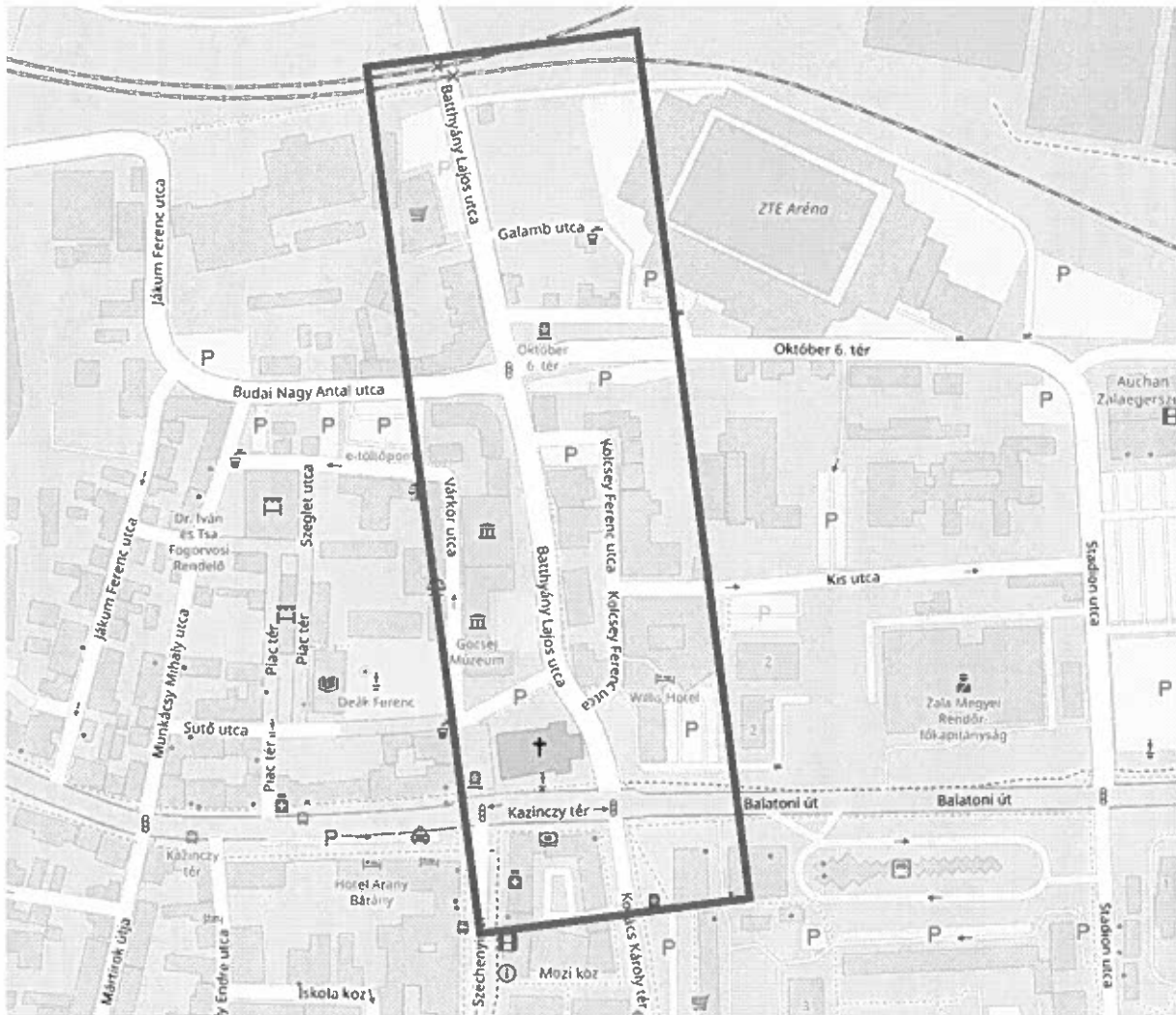
Zalaegerszeg belvárosában az elkészült engedélyezési és kiviteli kerékpárút tervek alapján vizsgálni szükséges a Batthyány Lajos utcai kerékpáros létesítmény nyomvonalának jelölését.

9.1. Hatályos településrendezési tervek ismertetése

A módosítással közvetlenül a Batthyány Lajos utca, illetve hozzá kapcsolódóan közvetett módon további közlekedési elemek (útszakaszok) érintettek:

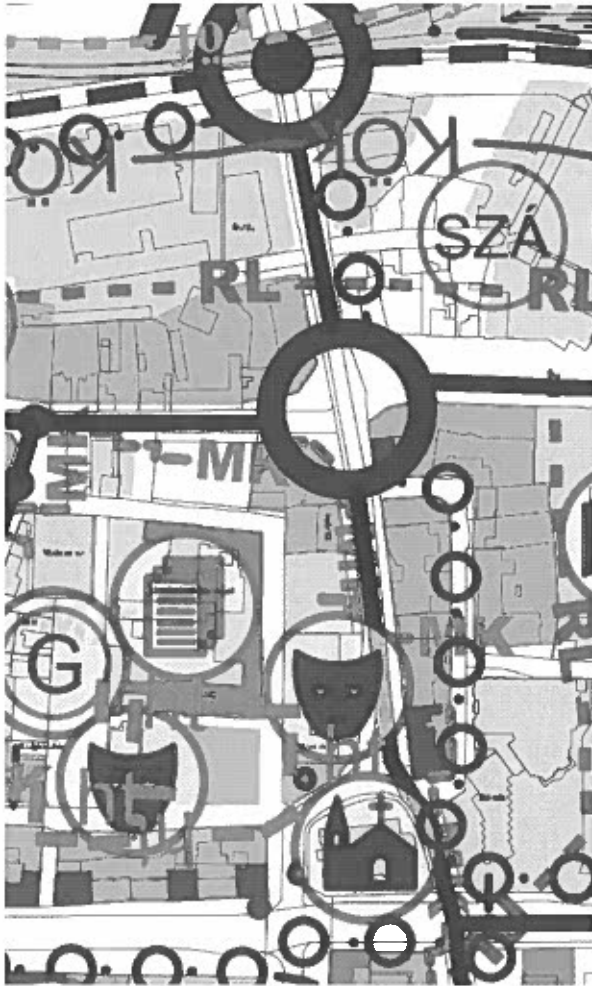
- A Batthyány Lajos utca önkormányzati tulajdonban és kezelésben van — hálózati funkcióját tekintve helyi belterületi gyűjtőút. Az út a vizsgált szakasz déli végén a Kazinczy térhez, északi végén a Zalaölvő – Boba vasútvonalhoz csatlakozik. Teljes hosszán szilárd aszfalt burkolattal kiépített, az Október 6. téren jelzőlámpával szabályozott járműosztályozós csomópont üzemel.

- A kis méretékben, vagy közvetett módon érintett utcák szintén önkormányzati tulajdonban és kezelésben vannak. Az útszakaszok szilárd aszfalt burkolattal kiépítettek, hálózati funkciójukat tekintve a Kazinczy tér, a Budai Nagy Antal utca és a Stadion utca gyűjtőutak, a Kölcsey Ferenc utca és a Várkör utca belterületi kiszolgáló út — lakóutca.

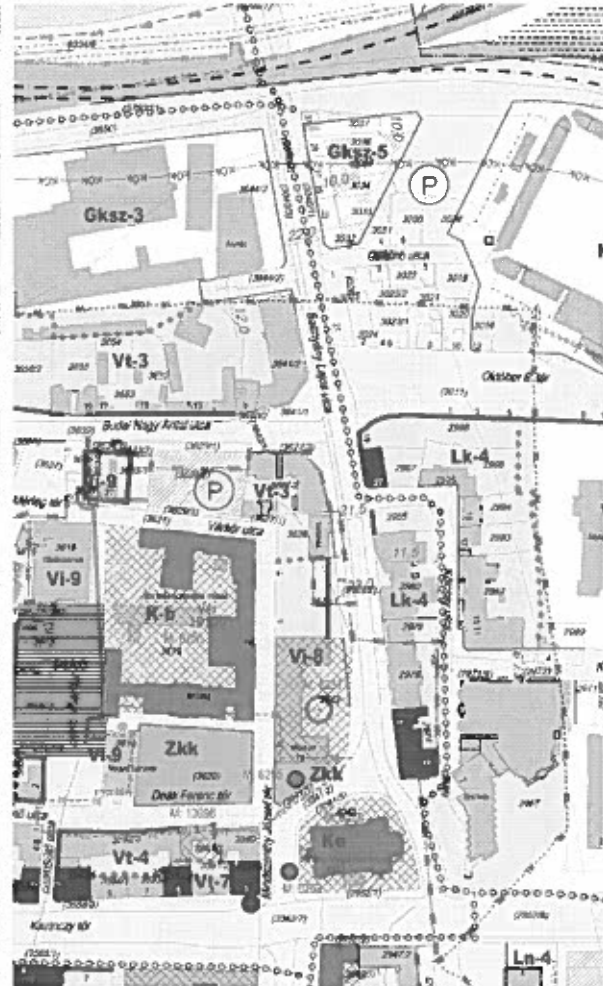


a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai

A vizsgált területen a Kazinczy tér és a vasút között a hatályos szabályozási terv a Batthyány Lajos utca szélesítését egységesen 22 méterben irányozta elő. A kerékpáros létesítmény pozíciója a Mária Magdolna templomtól északra a Kölcsey Ferenc utca – Batthyány Lajos utca nyomvonalát követi, keleti és nyugati irányú csatlakozási pontjai egyaránt a Kosztolányi Dezső utca – Balatoni út csomópontban vannak kijelölve.



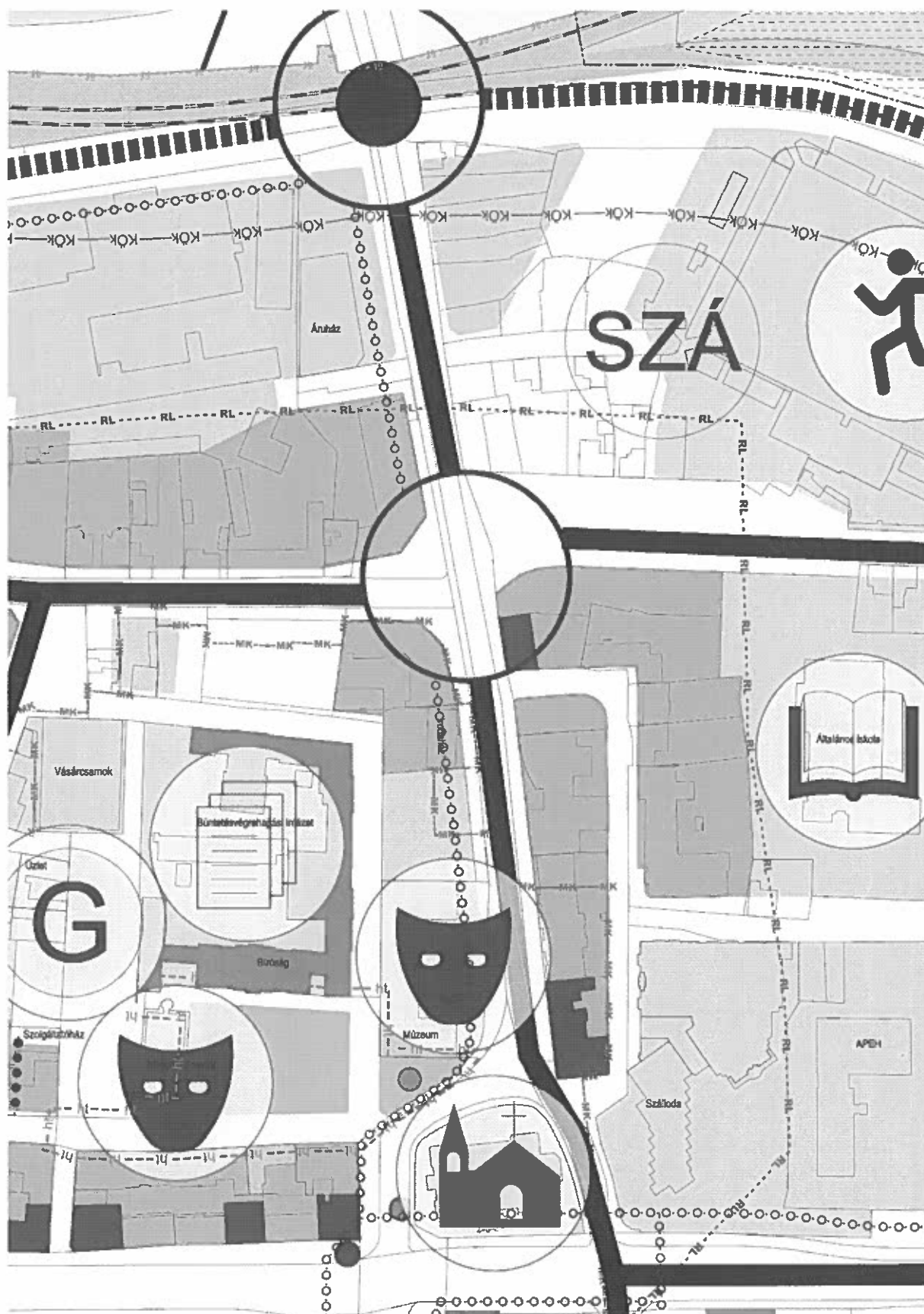
hatályos településszerkezeti terv részlet



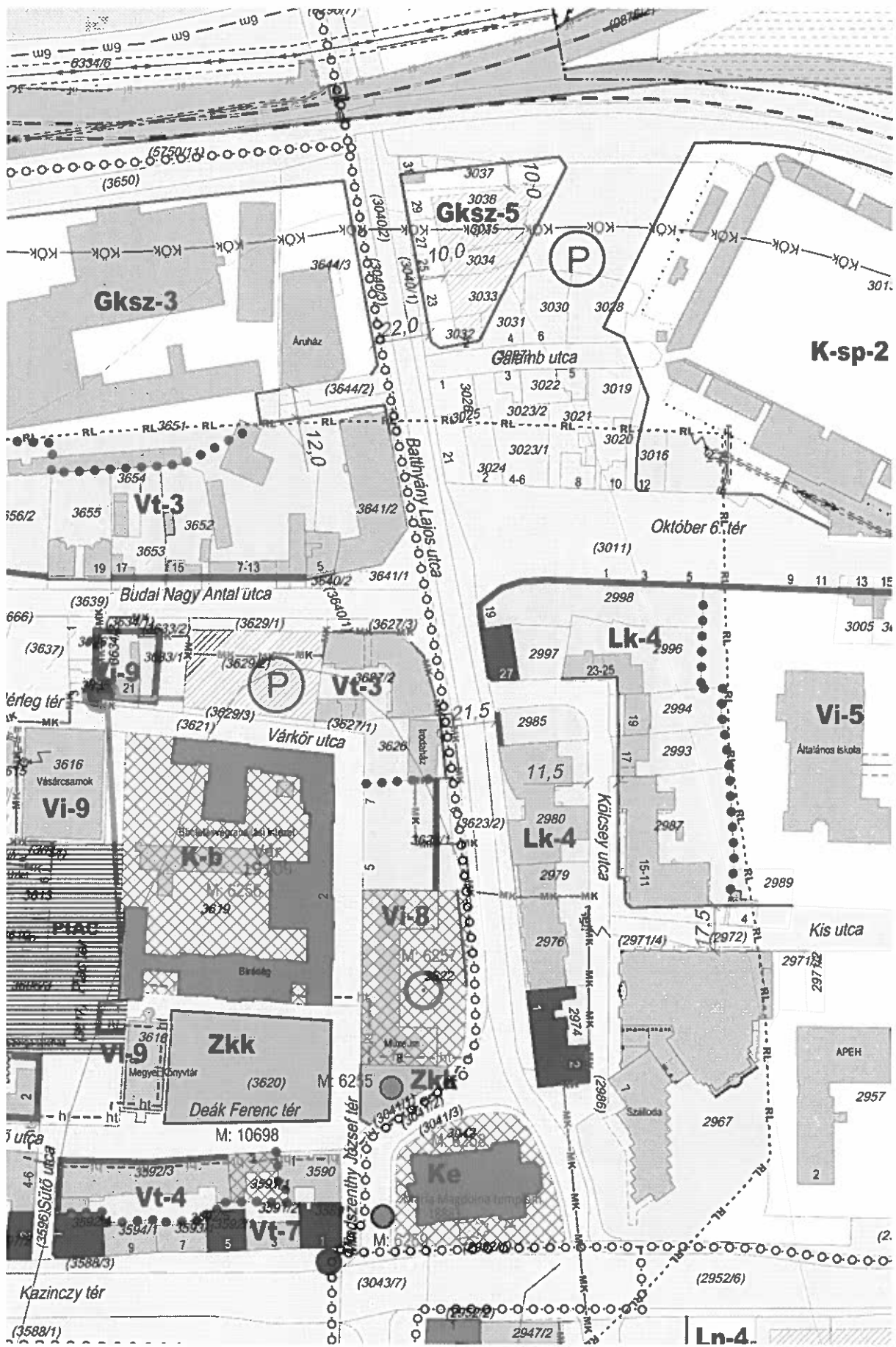
hatályos szabályozási terv részlet

9.2. Tervezett módosítás

A célterületen tervezett kerékpárút engedélyezési és kiviteli dokumentációját a Constreal Kft. 2019-2020 évben készítette el. A tervben a kerékpáros hálózat részletes vizsgálata, valamint a terület geodéziai felmérése alapján a műszaki tartalom pontosításra került. A kerékpáros létesítmény egyes eltérő típusai az épített és tulajdonjogi környezet adottságai szerint meghatározásra és pozicionálásra kerültek. A nyomvonalat rögzítő megelőző vizsgálati munka és ennek eredményeképpen az engedélyezési és kiviteli tervek is, a kerékpárút nyomvonalát a Kazinczy tér és a vasút között a Batthyány Lajos utca nyugati oldalán jelölték ki. A szabályozási terv felülvizsgálata során az elkészült tervet figyelembe vettük, az új kerékpáros létesítmény nyomvonalát az építési engedéllyel rendelkező terv tartalmához igazítottuk, így az a Batthyány Lajos utca nyugati oldalára került a településrendezési tervekben.



tervezett településszerkezeti terv részlet



Ln-4.
tervezett szabályozási terv részlet

10. Az Azáleás utca mentén az építési hely felülvizsgálata, módosítása

Az Azáleás utca mentén elhelyezkedő 24508/3 hrsz.-ú telek tulajdonosa kérelmet adott be az önkormányzatunkhoz, melynek tárgya a telken engedély nélkül felépített garázs épületének fennmaradási engedélyezési eljárásához a szabályozás módosítása.

10.1. Hatályos településrendezési tervek ismertetése

A módosítással érintett terület Alsóerdő városrész területén, az Azáleás utca mentén található kertvárosias lakóterületen. A kérelmező tulajdonában a 24508/3 hrsz.-ú telek áll, mely az Azáleás utca és az Alsóerdei út (7401. számú országos mellékút) külterületi szakasza közötti területen helyezkedik el. A meglévő beépítés nincsen még bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. A telken elhelyezett épületek közül az Alsóerdei út felőli melléképület nem a hatályos szabályok szerint valósult meg, ezért arra fennmaradási engedély nem adható, az a jelenlegi szabályok szerint az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezhető be.

A terület a hatályos településszerkezeti terv szerint kertvárosias lakóterület területfelhasználásba tartozik, melyet a szabályozási terv az Lke-12 jelű övezetbe sorol. A szabályozási terven látható, hogy a területet érinti a közút védőtávolsága, melyre a közúti közlekedésről szóló törvényben megfogalmazottak szerint a védőtávolságon belül építmény elhelyezés a közút kezelőjének hozzájárulása szerint történhet.

A területen építési sáv került jelölésre az Azáleás utca felől. Az építési sáv országút felőli határa az országút tengelyétől 30 méteres távolságban került elhelyezésre. A ZÉSZ 2.§ 1. pontja alapján az építési sávban lehet elhelyezni a főépületet, másodlagos rendeltetésű épület elhelyezési lehetséges az építési sáv területén kívül is, amennyiben az egyéb országos és helyi szabályozások betarthatóak.

A szabályozási terv az előkert mértékét az országút irányából nem szabályozza, az OTÉK 35. § (2) bekezdés értelmében az előkert mértéke ezen esetben 5 méter.

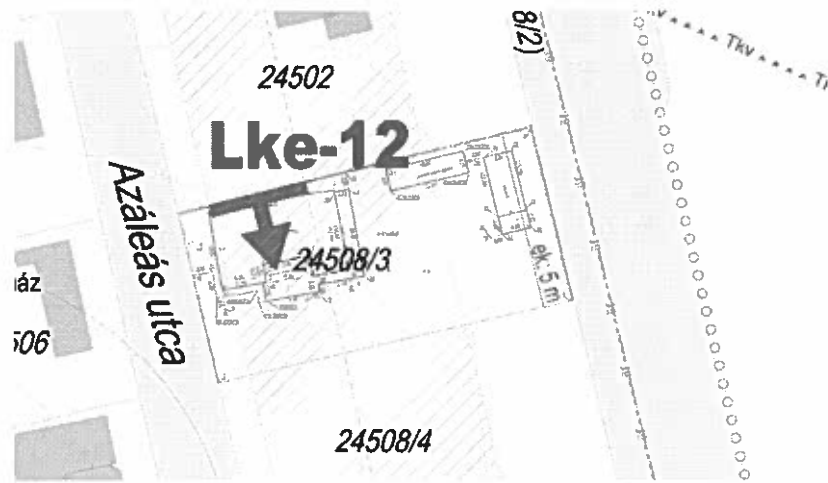


a terület műholdfelvételen



hatályos szabályozási terv részlet

A 24508/3 hrsz.-ú telken egy főépület és két melléképület található, melyből a garázs az Alsóerdei utca felől az előzőekben ismertetett 5 m előkertet nem tartja meg, az épület és a telek országút felőli határa közötti távolság 4 m, így a beépítés szabálytalannak minősül.

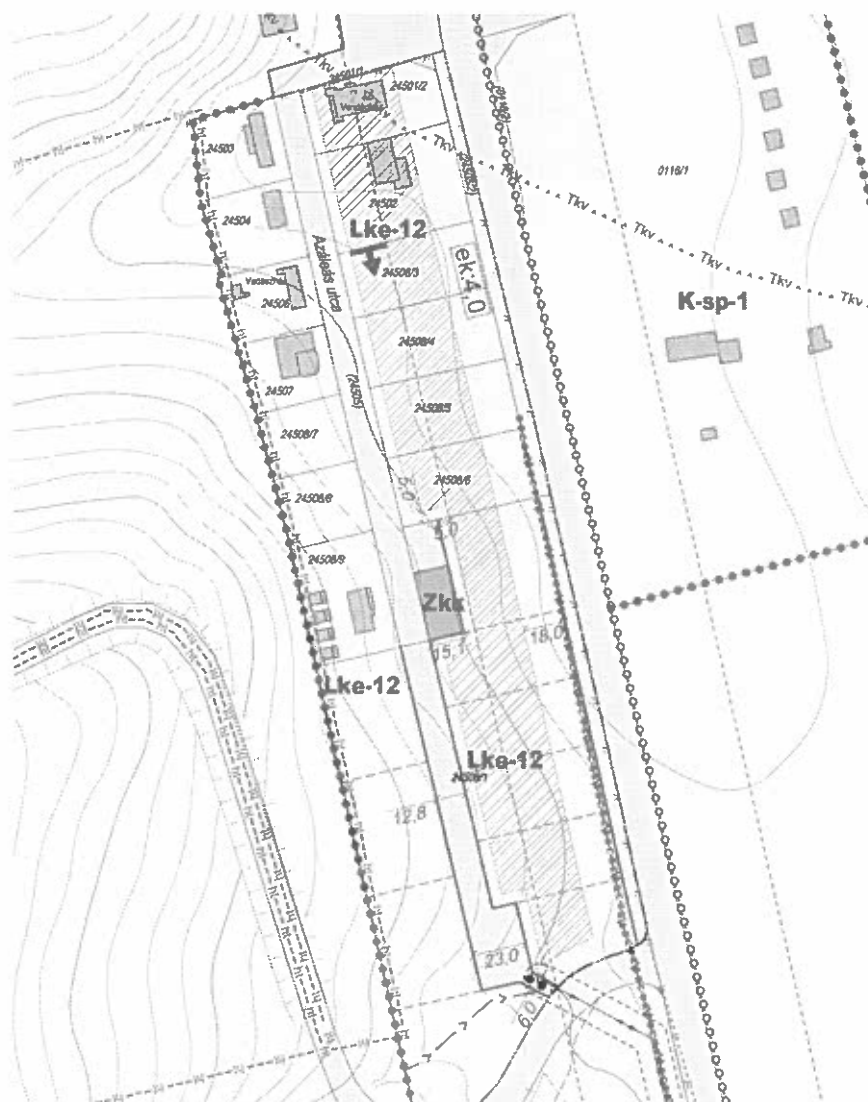


a meglévő beépítés változtatási vázrajzának és a szabályozási tervnek a viszonya

Annak érdekében, hogy az épület a fennmaradási engedélyt megkaphassa és az épületet a hatóság ne bontassa el, a szabályozási terven a területre vonatkozóan az Alsóerdei út felől az előkert mértékének csökkentése szükséges.

10.2. Tervezett módosítás

A módosítás során a szabályozási terven az Alsóerdei utca felől négy méteres előkert kerül meghatározásra.



tervezett szabályozási terv részlet

II. Csács városrészben a 01006/8 hrsz-ú ingatlanon oktatási intézmény (Montessori Általános Iskola, AMI és Óvoda) elhelyezhetősége érdekében az érintett terület szabályozás módosítása – ZMJÖK 98/2021. (IV.9.) határozattal kiemelt fejlesztési terület

A ZÉSZ valamint a 137/2016. (VII.06.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének módosítása Zalaegerszeg, Csács városrészben a 01006/8 hrsz-ú ingatlanon oktatási intézmény (Montessori Általános Iskola, AMI és Óvoda) elhelyezhetősége érdekében az érintett telek és környezete vonatkozásában folyamatban van.

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a Kormányrendelet 32.§ (6) bekezdés c) pontja alapján tárgyalásos eljárás keretei között történt, mely esetben a polgármesternek a településrendezési eszközök tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz megkezdése előtt a partnerekkel véleményeztetnie kell.

A Kormányrendelet 29/A.§ (5) bekezdés c) pontja és Zalaegerszeg MJV Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló 43/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete szerinti partnerségi egyeztetés megtörtént. A partnerségi egyeztetési eljárás 2021. április 28-án lezárult. Az eljárás során egy írásos észrevétel érkezett, melyben a 01006/18 hrsz-ú ingatlan

tervezett módosítását, Kb-o jelű övezetbe sorolását a tulajdonosok nem fogadták el. Korábbi kérelmük szerint a telek jelenlegi Má-2 jelű övezetből Mk jelű kertés mezőgazdasági övezetbe átsorolását, az ingatlanon lakóépület elhelyezhetőségének megteremtését kérték.

Az észrevételt elfogadva a dokumentáció átdolgozásra került, a Zalaegerszeg 01006/18 hrsz-ú telek övezeti besorolása nem módosul Kb-o jelű különleges beépítésre nem szánt övezetre, hanem a jelenleg is hatályos Má-2 jelű általános mezőgazdasági terület övezetében marad.

Az Mk övezetbe sorolás lehetőségét jelen eljárás keretén belül nem tudjuk vizsgálni, azt egy későbbi módosítás során készülő megalapozó vizsgálattal alátámasztva lehet majd a közgyűlés elé terjeszteni.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva 111/2021. (IV.30.) határozatával döntött a partnerségi egyeztetés jegyzőkönyvének, valamint a beérkezett írásos észrevétel megismeréséről és az előterjesztés szerinti elfogadásáról.

A partnerségi egyeztetés eredményének elfogadásáról szóló döntést, valamint a településrendezési eszközök módosításának véleményezési dokumentációját az állami főépítész részére megküldtük, mely alapján az állami főépítész az érintett államigazgatási szervekkel egyeztetést kezdeményezett. Az egyeztetés eredményéről szóló jegyzőkönyv az előterjesztés 4. melléklete.

A 14 nyilatkozó államigazgatási szerv a módosításokat nem kifogásolta, az egyeztető tárgyaláson nem kívánt részt venni.

Az állami főépítész véleménye, észrevételei alapján a záró dokumentáció javításra, illetve kiegészítésre került és az átdolgozott, aktualizált dokumentációt szakmai vélemény adása céljából megküldtük részére.

Az állami főépítész záró dokumentációra vonatkozó záró szakmai véleménye az előterjesztés 5. mellékletében található.

Az egyeztetésről szóló jegyzőkönyvben foglaltak szerint átdolgozott módosítási pontokat tartalmazó záró dokumentáció (az előterjesztés 6. melléklete) terjedelmi okokból digitális formátumban kerül csatolásra, nyomtatott formában a Főépítészeti Osztályon megtekinthető.

A fejlesztés és a hatályos településrendezési tervek ismertetése

A Zalaegerszegi Montessori Általános Iskola, Alapfokú Művészeti Iskola és Óvoda kérelmét elfogadva az önkormányzat döntése alapján szükséges a város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata és módosítása annak érdekében, hogy az alapítványi intézmény fejlesztése új helyen megvalósulhasson.

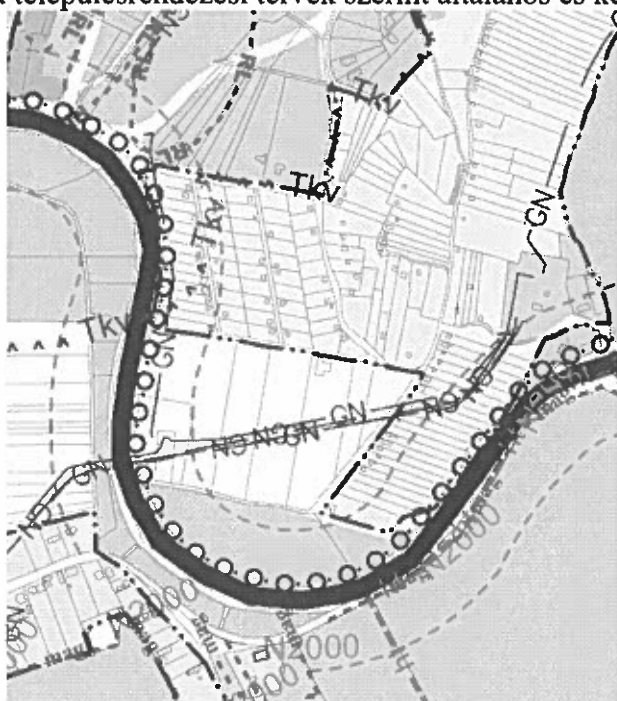
A Montessori Általános Iskola és Óvoda jelenleg alapítványi intézményként, alapítványi fenntartásban működik Csács városrészben, a Bozsoki út mentén elhelyezkedő 5637 hrsz.-ú telken. Az intézmény fejlesztését új területen tervezik megvalósítani, melynek kiválasztása során elsődleges szempont volt az iskola szellemiségének érvényesülése. Az iskola legfontosabb célja, hogy alternatív pedagógiai módszerrel tanítsa és nevelje a gyermekeket, mely módszer előtérbe helyezi az oktatás természeti környezetben történő megvalósulását. Cél, hogy a gyerekek jól érezzék magukat, örömmel tanuljanak, napjaik ingergazdag környezetben

teljenek, melyhez mindenekelőtt gyakorlatias oktatást alkalmaznak. A természeti környezet megismerése tapasztalatszerzés útján történik, melyben nagy szerepet kapnak a szabadtéri tevékenységek, mint például kertészkedés, kirándulás, játék és sport.

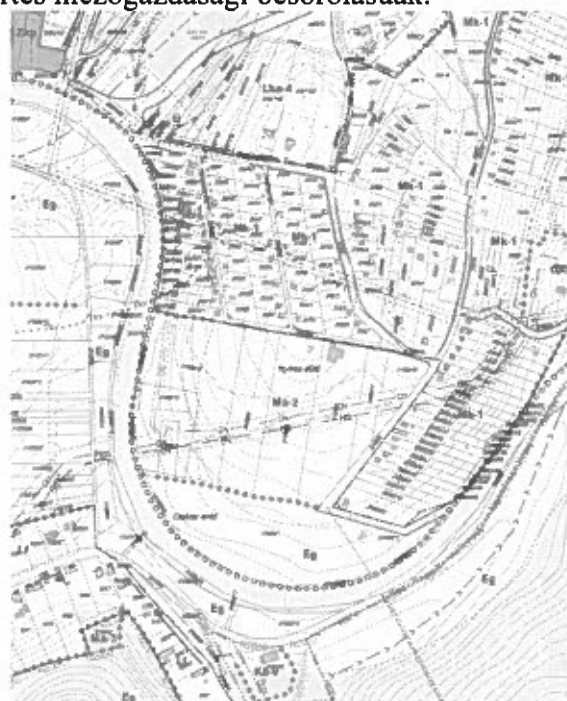
E nevelési és oktatási módszer, szemlélet olyan környezetet kíván, ahol van elég tér a szabadtéri programok lebonyolításához és a kertészkedéshez.

Az intézmény rendeltetészerű működéséhez szükségszerű, hogy az oktatási és intézményi rendeltetés mellett a szolgálati lakás funkció is elhelyezhető legyen, mely lakásokban a dolgozók lakhatása kerül biztosításra. Mindez az oktatáshoz szervesen hozzá tartozó mezőgazdasági, kertészeti művelés jellegéből adódó többnapos munkák miatt szükséges.

Az iskola fejlesztését a Csács városrész területén elhelyezkedő 01006/8, 01006/10 és a hrsz.-ú telkeken tervezik megvalósítani. A terület a hatályos településszerkezeti terv szerint általános mezőgazdasági terület, melyet a szabályozási terv az M4-2 jelű általános mezőgazdasági övezetbe sorol. Környezetében további beépítésre nem szánt területek helyezkednek el, melyek a településrendezési tervek szerint általános és kertes mezőgazdasági besorolásúak.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

A terület megközelítése a Peteli-hegyi úton keresztül történik. A szabályozási terv ezen útterület 10 méterre történő szélesítését irányozta elő, a területet közvetlenül feltáró útterületet 8 méterben került szabályozásra. Az út szilárd aszfalt burkolattal rendelkezik. A terület víz és villamos közművel jelenleg is ellátott. A 01006/10 hrsz.-ú telek jelenleg is beépített.

A területen kelet-nyugati irányban nagynyomású gázvezetékek haladnak, melyek védőtávolságukkal korlátozzák az épületek elhelyezését, ugyanakkor az iskola programjában szereplő kertek kialakítását és művelését.

A területen korábban a GTX Kft. működött, mely megváltozott munkaképességű embereket foglalkoztatott mezőgazdasági munkára, mely jelen esetben szőlőgondozást jelentett. E hasznosításból következően a területen szőlőültetvény található.

Tervezett módosítás

Az érintett ingatlanok beépítésre nem szánt területen helyezkednek el, valamint beépítésre nem szánt területekkel körbevettek, ezért Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-ában megfogalmazott követelmények miatt beépítésre szánt területté nem nyilváníthatóak. Az intézmény jellege, területének tervezett beépítettsége a beépítésre szánt területbe sorolását nem igényli, a kapcsolódó nagyméretű telkek, zöldterületek miatt a telek várható és igényelt beépítettsége 10% alatti.

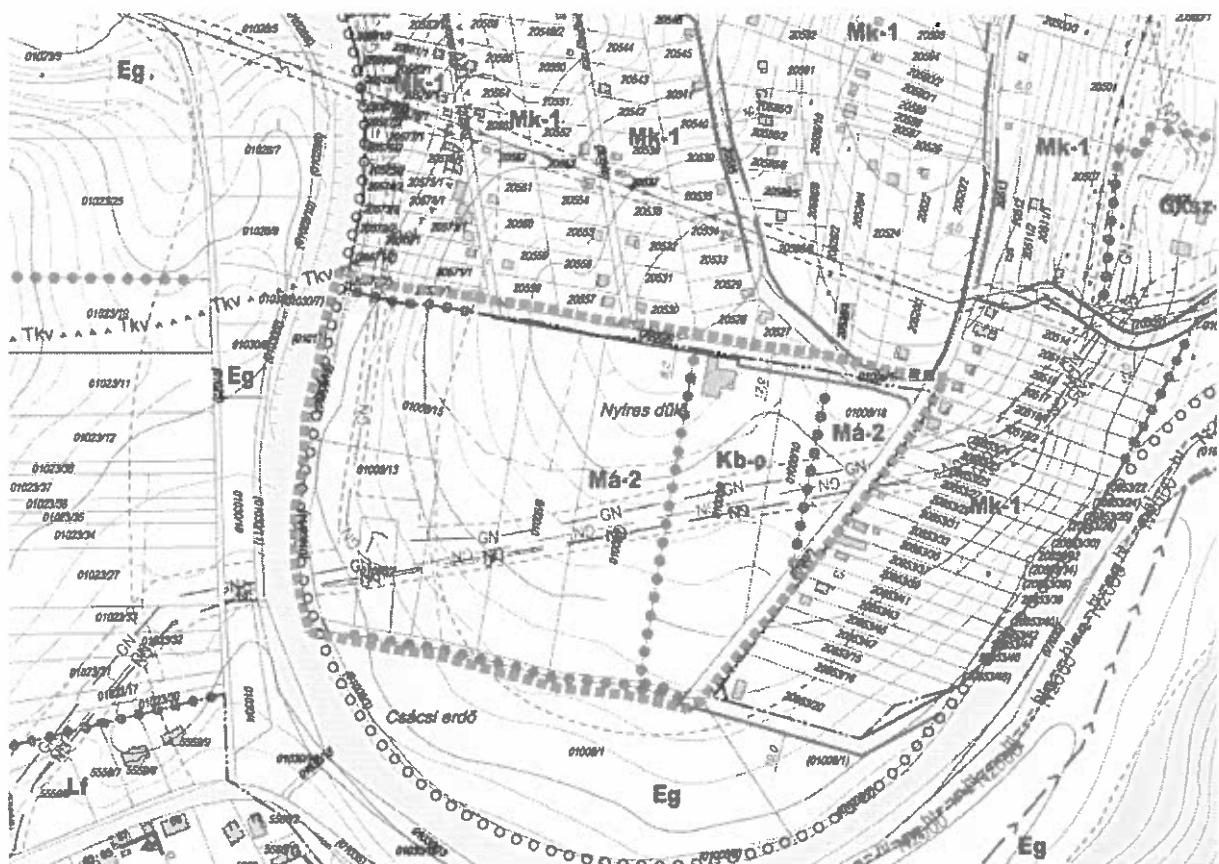
A fejlesztési szándékok megvalósítása érdekében a fenti ingatlanok beépítésre nem szánt, különleges területfelhasználásba soroljuk, melynek elsődleges rendeltetése oktatási, de szolgálati lakások elhelyezése is lehetővé válik. A szabályozási terven ennek megfelelően új övezetbe soroljuk, melynek jele Kb-o, különleges beépítésre nem szánt oktatási, intézményi épületek és szolgálati lakás övezete. Az övezetre vonatkozóan a következő normatív előírások kerülnek meghatározásra:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Kb-o jelű, különleges oktatási, intézményi épületek és szolgálati lakás övezete	övezet területe	kialakult	szabadon álló	10%	Épületmagasság: 7,5 m	70%

A terület megközelítését közvetlenül biztosító útterület szélességét javasolt növelni annak érdekében, hogy az útszakaszon a gépjárművek közlekedésének megfelelő terület biztosítható legyen. A járművek megfordulására és parkolására az építési területen belül kell megfelelő feltételeket biztosítani. A megnövelt szabályozási szélesség 12 méter, melyet az különleges övezetbe átsorolt telkek területéből szükséges leválasztani.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályzási terv részlet

A településszerkezeti terv módosításának leírását az előterjesztés 7. melléklete, a településszerkezeti tervlap részleteket az előterjesztés 8. melléklete, a szabályozási tervlap szelvényeket a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

Hatásvizsgálat

1. Társadalmi hatások

A szabályozási terv módosításával a 21. század igényeinek megfelelő beruházások megvalósítása lehetővé válik, társasházak kialakításával a családok jobb életkörülmények között élhetnek.

2. Gazdasági hatások

Az új jogalkotás következtében az érintett ingatlanokon elindulhatnak a tervezett fejlesztések, melynek a beruházók vonzásával együtt munkahelyteremtő hatása is van.

3. Környezeti hatások

A szabályozás jóváhagyásával a megvalósulhat a belvárosban tervezett kerékpárút.

4. Egészségi következmények

A belvárosi kerékpárút megépítésével, a már meglévő kerékpárutak összekötésével egyre több ember számára válik elérhetővé a kerékpáros közlekedés.

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, egészségügyi hatásai lehetnek.

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

A jogszabály alkalmazásához szükséges fenti feltételek rendelkezésre állnak.

A Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus-világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére a 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel (2020. november 4. és 2021. február 7. között), valamint a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel (2021. február 8-tól) veszélyhelyzetet hirdetett ki. A katasztrófavédelemlről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

Fentiekre tekintettel az alábbi határozatot hozom és a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016.(VII.07.) önkormányzati rendelet módosítását az alábbiak szerint fogadom el:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének...../2021. (.....) határozata

I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva a településrendezési eszközök előterjesztés szerinti módosításához kapcsolódóan környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közlönyében való megjelentetését követő napi hatállyal elfogadja

1. A Kikelet utca Hosszú-Jánka utcára való kikötésére vonatkozó szabályozás úttervek alapján történő módosítását

2. A Kossuth – Petőfi - Kosztolányi – Hunyadi utcák által határolt tömb területén a megengedett legnagyobb beépíthetőség növelését

3. Az Egervári út mentén a 0832/8 hrsz.-ú telek szabályozással való érintettségének törlését

4. A Kossuth utca mentén a 43. házszámú területen tervezett beruházáshoz kapcsolódóan a 3081/1 hrsz.-ú telek nagyvárosias lakóterületekhez való átsorolását

5. A Gyümölcsös utca mentén a 24253 hrsz.-ú telek és környezete kereskedelmi, szolgáltató övezetbe sorolását

6. A Csillagvölgy utca mentén tervezett beruházáshoz kapcsolódóan a szabályozás módosítását

7. A Nagypáli patak mederrendezése kapcsán a szabályozás módosítását

8. A tervezett sport és rendezvénycsarnok, valamint a Zala Pláza területére vonatkozó szabályozás módosítását

9. A Batthyány utca mentén tervezett kerékpárút szabályozásának módosítását

10. Az Azáleás utca mentén a szabályozás módosítását

11. Csács városrészben a 01006/8 hrsz.-ú ingatlanon oktatási intézmény (Montessori Általános Iskola, AMI és Óvoda) elhelyezhetősége érdekében az érintett terület szabályozás módosítását

illetően Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének leírását az előterjesztés 7. melléklete, valamint a Településszerkezeti Tervét az előterjesztés 8. melléklete szerinti tartalommal.

A további szükséges intézkedések megtételéről gondoskodni kell.

Határidő: 2021. május 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2021. május 6.


Balaicz Zoltán
polgármester



JEGYZŐKÖNYV

- Készült: 2021. április 26.
- Hely: Zala Megyei Kormányhivatal online egyeztető tárgyalás
- Résztvevők: Borsos-Kiss Edina (Zalaegerszeg MJV Önkormányzata)
Tóth Andrea (Zalaegerszeg MJV Önkormányzata)
Horváth Őri György (Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság)
Lénárd Tamás (Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság)
Agg Ferenc (AOD Kft.)
Szabó Márton (AOD Kft.)
Lengl Zoltán (ZMKH Állami Főépítész Iroda)
Takács Anna (ZMKH Állami Főépítész Iroda)
- Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása kiemelt fejlesztési területekre vonatkozóan, beruházások megvalósítása érdekében
- Mellékletek: Írásban tett nyilatkozatok

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

- Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Baranya Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály
- Zala Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Határrendészeti Szolgálat
- Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
- Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Örökségvédelmi Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály 1.

Az egyeztető tárgyaláson nem vett részt, de a tervdokumentációval kapcsolatban érdemi észrevételt tett:

- Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály

A nyilatkozatok a jegyzőkönyv mellékletét képezik.

Lengl Zoltán állami főépítész köszöntötte a résztvevőket ismertette az egyeztető tárgyalás témáját, felkérte jegyzőkönyv-vezetőnek Takács Annát, majd felolvasta az írásban beérkezett véleményeket, és felkérte a részt vevő államigazgatási szervek képviselőit, hogy tegyék meg nyilatkozataikat.

- **Lénárd Tamás:** Az elkészült vázrajz alapján úgy látjuk, hogy minden felvezetésre került a tervlapokra. Szeretnénk meggyőződni arról, hogy az általunk küldött adatok lettek-e felhasználva.
- **Agg Ferenc:** A megadott email címükre elküldjük szerkeszthető formátumban a tervet, így vissza tudják ellenőrizni.
- **Lengl Zoltán:** Ezzel kapcsolatban mi is szeretnénk kérni, hogy a 3.7. módosítási pontnál hivatkozott geodéziai felmérések rajzát csatolják a dokumentációhoz.
- A partnerségi egyeztetéssel lefolytatásra került? Van róla önkormányzati döntés?
- **Tóth Andrea:** A partnerségi egyeztetést lefolytattuk, a lezárásáról szóló döntést a mai napon fogjuk meghozni. Egy partneri észrevétel érkezett a 3.11. ponthoz, amelyben a szabadon álló helyett zártosorú beépítési mód megállapítását kérték, ezt támogatja az önkormányzat.
- **Agg Ferenc:** A meglévő épülethez csatlakozóan szeretnék kialakítani az új beépítést, ezért szükséges, hogy zártosorú beépítési mód legyen.
- **Lengl Zoltán:** A partnerségi egyeztetést a végső szakmai véleményezési szakaszt megelőzően kellene lefolytatni, és már úgy beadni a tervdokumentációt, hogy abban az önkormányzat végleges szándéka szerepeljen. A benyújtott alátámasztó munkarész alapján nem látjuk indokoltnak a beépítési mód megváltoztatását. A beépítési mód megváltoztatását telepítési tanulmányterv és beépítési terv alátámasztásával tudjuk támogatni. Amennyiben tervezett beépítést ábrázoló tervrajzot tudják pótolni és az alapján indokolt a zártosorú beépítési mód, akkor hozzájárulunk, ha nem, akkor ki kellene venni ezt a módosítást és egy másik eljárás keretében visszahozni a megfelelő formában.
- Az új beépítésre szánt területek és a zöldterület kijelölése elfogadható, mivel csak szabályozási vonalak és övezethatárok kismértékű változtatása következtében van beépítésre szánt terület növekedés. A zöldterület kijelölése állami vagy önkormányzati tulajdonú területeken kellene, hogy megvalósuljon. A kijelölt zöldterület önkormányzati tulajdonban van?
- **Tóth Andrea:** Folyamatban van a tulajdonosváltás, tudomásunk szerint még nem önkormányzati tulajdon, utána kell néznünk.
- **Lengl Zoltán:** A 3.1. módosításhoz becsatolt mintakeresztiszelvények feliratai nem olvashatóak kérjük megfelelő minőségben beilleszteni a rajzokat.
- **Agg Ferenc:** Ismételten elkérjük az úttervezőktől és cseréljük a rajzokat.
- **Lengl Zoltán:** A 3.2. módosításnál az új Lke-15 övezetbe átsorolni kívánt többi ingatlan esetében is vizsgálni szükséges a meglévő állapot szerinti beépítettségeket, hogy indokolt-e az átsorolás.

- **Agg Ferenc:** A földhivatali alaptérkép alapján el tudjuk végezni a vizsgálatot.
- **Lengl Zoltán:** A 3.9. módosításánál javasoljuk az egész tömb átsorolását Lk-2 övezetbe, mivel nem tűnik indokoltnak a tervezet szerinti övezethatár. Az Lk-2 övezet megengedőbb, mint az Lk-1, így nem hátrányos a meglévő-megmaradó ingatlanokra nézve sem. Javasoljuk, hogy az azonos helyzetű és szerepkörű telkeket egységesen szabályozzák, azonos övezetbe tartozzanak.
- **Agg Ferenc:** A tervezett beépítésről nem áll rendelkezésre beépítési terv, azonban elmondható, hogy a Kerámia utcától északra eső tömbökben intenzívebb beépítések várhatóak, ezért részünkről elfogadható a javaslat.
- **Lengl Zoltán:** A 72. oldalon a jó termőhelyi adottságú szántók övezete vizsgálatánál az országos tervet és egy 2017-es adatszolgáltatást hasonlítanak össze, azonban a térségi övezeteket az országos tervhez képest a megyei terv pontosítja, azt kellene vizsgálni. A hatályos megyei terv 2019-es adatok alapján készült, és a vizsgált területen nem jelöl jó termőhelyi adottságú szántót. Javasolom felülvizsgálni az adatszolgáltatást, vagy legalábbis a megyei tervvel összevetni.
- A településszerkezeti terv módosítás leírását kérjük kiegészíteni a területrendezési tervekkel való összhang megállapításaival.
- **Agg Ferenc:** A jegyzőkönyvbe foglalt észrevételek alapján pontosítjuk a dokumentációt.
- **Lengl Zoltán:** A záró véleményt a javított tervdokumentációra adnánk ki, ezért az észrevételek alapján átdolgozott dokumentációt 5 napon belül kérjük megküldeni. Az országos főépítési véleményezés határideje 2021. április 27-én jár le.

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



Takács Anna
jegyzőkönyv-vezető

Lengl Zoltán
jegyzőkönyv hitelesítő

H I T E L E S Í T É S I Z Á R A D É K

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges
záradékolás megjelenítését szolgálja.

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kapják:

- | | |
|---|----------|
| 1. Zalaegerszeg MJV Önkormányzata | (HK) |
| 2. Zala Megyei Önkormányzat | (HK) |
| 3. Zala Megyei Kormányhivatal Zala Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály | (HK) |
| 4. Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság | (HK) |
| 5. Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság | (HK) |
| 6. Országos Vízügyi Főigazgatóság | (HK) |
| 7. Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság | (HK) |
| 8. Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság | (HK) |
| 9. Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály | (e-mail) |
| 10. Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság | (HK) |
| 11. Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály | (HK) |
| 12. Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály | (HK) |
| 13. Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály | (HK) |
| 14. Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály | (HK) |
| 15. Nemzeti Földügyi Központ | (HK) |
| 16. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály | (HK) |
| 17. Zala Megyei Rendőr-főkapitányság | (HK) |
| 18. Baranya Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Bányászati Osztály | (HK) |
| 19. Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala | (HK) |
| 20. Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály | (HK) |
| 21. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály | (HK) |
| 22. AOD Kft. | (HK) |

Aláíró: Lengl Zoltán



ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZA/010/66-21/2021.	Tárgy: Zalaegerszeg településrende-
Ügyintéző: Takács Anna	zési eszközeinek módosítása
Telefon: 92/511-048	záró szakmai vélemény
E-mail: takacs.anna@zala.gov.hu	Eljárás típusa: tárgyalásos eljárás

Balaicz Zoltán polgármester úr részére
Zalaegerszeg MJV Önkormányzata

Elektronikus úton továbbítandó!

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat) módosítására irányuló egyeztetési eljárásban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 42. § (6) bekezdése alapján **az alábbi záró szakmai véleményt adom:**

I. Előzmények

A benyújtott tervdokumentációt és az egyeztetési eljárás előzményiratait áttanulmányozva megállapítottam, hogy a terv egyeztetése a fent hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően, a Kr. 42. § szerinti tárgyalásos eljárás keretében történt, figyelemmel a Kr. 32. § (6) c) pontjára. Zalaegerszeg MJV Önkormányzat Képviselő-testülete a módosítással érintett ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. Az Önkormányzat a településrendezési eszközök elkészítésével kapcsolatos feladatait Méhesné Tatár Eszter települési főépítész közreműködésével látja el. A tervdokumentáció partnerségi egyeztetését lefolytatták.

II. A tervdokumentáció tartalma

A tervezett módosítás Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítására irányul az alábbi pontokban:

1. Kikelet utca Hosszú-Jánka utcára való kikötésére vonatkozó szabályozás módosítása
2. A Kossuth – Petőfi - Kosztolányi – Hunyadi utcák által határolt tömb területén a megengedett legnagyobb beépítettség növelése
3. Az Egervári út mentén a 0832/8 hrsz.-ú telket érintő szabályozási vonal törlése

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi Dezső utca 10. Pf. 227.
Telefon: (36 92) 507 700, Fax: (36 92) 507 745, E-mail: allamifoeepitesz@zala.gov.hu, Honlap:
www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

4. A Kossuth 43. szám alatti beruházáshoz kapcsolódóan a 3081/1 hrsz.-ú telek nagyvárosias lakóterületekhez való átsorolása
5. A Gyümölcsös utca mentén a 24253 hrsz.-ú telek kereskedelmi, szolgáltató övezetbe történő átsorolása
6. A Csillagvölgy utca mentén tervezett beruházáshoz kapcsolódóan a szabályozás módosítása
7. A Nagypáli-patak mederrendezése kapcsán a szabályozás felülvizsgálata
8. A tervezett sport és rendezvénycsarnok, valamint a Zala Pláza területére vonatkozó szabályozás felülvizsgálata.
9. A Bathyhány utca mentén tervezett kerékpárút szabályozásának módosítása
10. Az Azáleás utca mentén az építési hely felülvizsgálata, módosítása

A kiegészített tervdokumentáció a településrendezési eszközök tervezetét, azok alátámasztó munkarészeit, valamint a partnerségi egyeztetést lezáró döntést a Kr. 42. § (2) bekezdésének megfelelően tartalmazza. A tervdokumentáció tartalma és részletezettsége megfelel a tervezési feladatnak és a települési főépítész feljegyzésének.

III. A véleményezési eljárás

A tárgyi ügyben 2021. április 26-án egyeztető tárgyalást tartottunk, amelyről jegyzőkönyv készült. A jegyzőkönyvet valamennyi érintett részére megküldtük. Az egyeztető tárgyaláson elhangzott észrevételek alapján megállapítottuk, hogy a tervdokumentáció átdolgozása, pontosítása szükséges. A jegyzőkönyvben rögzített észrevételek alapján átdolgozott tervdokumentációt az önkormányzat 2021. április 29-én benyújtotta.

A Kerámia utca - Flórián utca mentén tervezett új beépítéshez, valamint a Gárdonyi utca mentén található intézményi területhez kapcsolódó módosítási pontoktól az önkormányzat az egyeztetési eljárás során visszalépett.

Mivel a tervezett módosítások új beépítésre szánt terület kijelölését eredményezik, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. § (2a) alapján a tervdokumentációt országos főépítész véleményezésre megküldtük. A rendelkezésre álló határidőn belül országos főépítész nyilatkozat nem érkezett, ezért azt a fent hivatkozott jogszabály alapján megadottnak tekintem.

IV. Záró szakmai vélemény

Az önkormányzat által „Zalaegerszeg_zaro_tizenket_pontos_targyalasos_04-29.pdf” fájlneven 2021. április 29-én benyújtott javított tervdokumentációval kapcsolatban **kifogást nem emelek, javasolom a képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását.**

Záró szakmai véleményemet a döntésre jogosult képviselő-testülettel ismertetni szükséges.

Tájékoztatom, hogy a Kr. 43. § (2) bekezdése alapján a településrendezési eszközök jóváhagyásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt a jóváhagyott munkarészeket elektronikus úton 15 napon belül szükséges megküldeni az állami főépítési hatáskörben eljáró Zala Megyei Kormányhivatal részére, továbbá kérem az Étv. 8. § (4) szerinti nyilvánosság biztosítását. Amennyiben az állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Tájékoztatom továbbá, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központtól, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XII. 7.) Korm. rend. 4. §-ának megfelelően a jóváhagyott teljes tartalmú dokumentációt megőrzésre a Lechner Lajos Tudásközpont Területi, Építésügyi, Örökségvédelmi és Informatikai Nonprofit KFT. (1111 Budapest, Budafoki út 59. E/3. ép.) rendelkezésére kell bocsátani. A dokumentumok beküldése elektronikusan is történhet a következő felületen: <https://www.e-epites.hu/dokumentacios-kozpont/dokumentumok-feltoltese>.

A jóváhagyott módosuló településrendezési eszközöket egységes szerkezetbe foglalva kell dokumentálni és közzétenni.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Zalaegerszeg, 2021. április 30.

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

Lengl Zoltán
állami főépítész

H I T E L E S Í T É S I Z Á R A D É K

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges
záradékolás megjelenítését szolgálja.

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

JEGYZŐKÖNYV

- Készült: 2021. május 3.
- Hely: Zala Megyei Kormányhivatal online egyeztető tárgyalás
- Résztvevők: Kustányné László Noémi (Zalaegerszeg MJV Önkormányzata)
Agg Ferenc (AOD Kft.)
Szabó Márton (AOD Kft.)
Lengl Zoltán (ZMKH Állami Főépítész Iroda)
Takács Anna (ZMKH Állami Főépítész Iroda)
- Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása a kiemelt fejlesztési területté nyilvánított 01006/8, 01006/10 és a 01006/18 hrsz.-ú ingatlanon oktatási intézmény fejlesztése érdekében.
- Mellékletek: Írásban tett nyilatkozatok

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

- Zala Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Baranya Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Útügyi Osztály
- Zala Megyei Rendőr-főkapitányság
- Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
- Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

A nyilatkozatok a jegyzőkönyv mellékletét képezik.

Lengl Zoltán állami főépítész köszöntötte a résztvevőket ismertette az egyeztető tárgyalás témáját, felkérte jegyzőkönyv-vezetőnek Takács Annát, majd felolvasta az írásban beérkezett véleményeket. A meghívott államigazgatási szervek részéről nem volt résztvevő.

- **Lengl Zoltán:** A továbbiakban az állami főépítési észrevételek következnek:
- Az önkormányzat időközben kiegészítésként benyújtotta a tervezett fejlesztés telepítési tanulmánytervét, amely azonban nem támasztja alá teljes mértékben a tervezett módosokat. A tanulmánytervből nem derül ki, hogy az intézmény tervezett telke hány négyzetméteres lesz a telekalakítások után, és a meglévő épülettel együtt hány négyzetméter lenne a beépített terület. A 01006/18 hrsz.-ú telekre nem tér ki a tanulmányterv – a beépítési terven sem látható –, csak a 01006/8 és 01006/10 hrsz.-ú telkek összevonásáról ír, azonban az alátámasztó munkarész szerint a 01006/18 hrsz.-ú telek is a fejlesztési terület része. A beépítési terven jelölt „tároló, sószoza, tornaterem” épületének helye a módosított szabályozási tervvel nincs összhangban (szabályozási vonal metszené), továbbá a 01006/10 hrsz.-ú ingatlan telekhatárára helyezték el, ami a szabadon álló beépítésnek nem felel meg. A beépítési terven a tervezett telekhatárok nem egyértelműek, a szabályozási tervvel összhangban kellene jelölni őket. A beépítési terv alapján felvetődik, hogy az előkert méretét nem kellene-e szabályozni? A meglévő épület esetében adott a kialakult állapot, de az új épületeknél kérdéses. A telepítési tanulmányterv összességében nem felel meg a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalmi követelményeknek sem.
- **Kustányné László Noémi:** A kérelmező csak a meglévő épület fejlesztését tervezi, jövőbeni további épületekről egyelőre nincsenek tervek. A 800m²-es meglévő épület kis átalakítást követően alkalmas a nyolc osztály és a két óvodás csoport befogadására.
- **Lengl Zoltán:** Az alátámasztó munkarészben foglaltak alapján támogatható a tervezett módosítás. A telepítési tanulmánytervet az említett tartalmi és formai hiányosságok és ellentmondások okán nem tudjuk figyelembe venni.
- A 8. oldal 2. bekezdésében a mondat második fele hiányos, kérjük pontosítani. A gázvezeték a kertművelést feltehetőleg nem lehetetleníti el.
- A 9. oldalon a mezőgazdasági térség alatti bekezdés első mondatában az erdőgazdálkodási térséget kérjük javítani mezőgazdasági térségre.
- A területi mérlegben ellentmondásos, hogy a közúti közlekedési terület tervezett értéke kevesebb, mint a meglévő, holott szélesítik az út területét. Kérjük felülvizsgálni az értékeket.
- **Szabó Márton:** Az eltérés abból adódik, hogy a párhuzamosan futó többpontos módosítás változásait is tartalmazza a területi mérleg.
- **Lengl Zoltán:** Ez esetben ezt kérjük valamilyen módon jelezni a táblázat mellett.
- A településszerkezeti terv módosítás leírását kérjük kiegészíteni a területrendezési tervekkel való összhang megállapításaival.
- A HÉSZ módosító rendelet 2. § bevezető mondatát kérjük javítani a jogszabályszerkesztésről szóló IRM rendeletnek megfelelően (a 37/B. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép).
- **Kustányné László Noémi:** A partnerségi egyeztetés a múlt hét folyamán zárult le, az erről szóló döntést megküldtük. Egy partneri észrevétel érkezett, amely szerint a 01006/18 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa sérelmezi a telkének átsorolását, szeretné, ha Má-2 övezetben maradna. Ezt az

önkormányzat elfogadta, így a 01006/18 hrsz.-ú ingatlan tekintetében visszalépünk a módosítási szándéktól. A tulajdonos a későbbiekben Mk övezetbe szeretné átsoroltatni az ingatlanát, ennek vizsgálatáról döntött az önkormányzat, a későbbi teljes felülvizsgálat keretében.

- **Lengl Zoltán:** A partnerségi egyeztetést a tervdokumentáció beadását megelőzően kell lefolytatni és lezárni, mivel a tervdokumentáció így nem az önkormányzat végső álláspontját tükrözi. Településrendezési szempontból a Kb-o vagy Mk-1 övezetbe történő átsorolást támogatnánk a 01006/18 hrsz.-ú ingatlan tekintetében – figyelemmel a telek méretére és a mezőgazdasági művelés jellegére –, de mivel ezt a tulajdonos sérelmesnek tartja és az önkormányzat a tulajdonos kérelmének megfelelően döntött, elfogadjuk és tudomásul vesszük. Ugyanakkor javasoljuk, hogy a teljes felülvizsgálat keretében a telek besorolását a meglévő övezetekhez igazodóan kialakítani, megakadályozva az övezetek szétszabdaltságát.
- **Agg Ferenc:** A jegyzőkönyvbe foglalt észrevételek alapján pontosítjuk a dokumentációt.
- **Lengl Zoltán:** A záró véleményt a javított tervdokumentációra adnánk ki, ezért az észrevételek alapján átdolgozott dokumentációt 5 napon belül kérjük megküldeni.

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

 <hr style="width: 100%;"/> <p>Takács Anna jegyzőkönyv-vezető</p>		 <hr style="width: 100%;"/> <p>Lengl Zoltán jegyzőkönyv hitelesítő</p>
---	--	---

H I T E L E S Í T É S I Z Á R A D É K

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kapják:

- | | |
|---|----------|
| 1. Zalaegerszeg MJV Önkormányzata | (HK) |
| 2. Zala Megyei Önkormányzat | (HK) |
| 3. Zala Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály,
Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály | (HK) |
| 4. Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság | (HK) |
| 5. Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság | (HK) |
| 6. Országos Vízügyi Főigazgatóság | (HK) |
| 7. Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság | (HK) |
| 8. Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság | (HK) |
| 9. Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály | (e-mail) |
| 10. Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság | (HK) |
| 11. Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály | (HK) |
| 12. Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály | (HK) |
| 13. Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály | (HK) |
| 14. Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály | (HK) |
| 15. Nemzeti Földügyi Központ | (HK) |
| 16. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály | (HK) |
| 17. Zala Megyei Rendőrkapitányság | (HK) |
| 18. Baranya Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Bányászati Osztály | (HK) |
| 19. Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala | (HK) |
| 20. Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály | (HK) |
| 21. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály | (HK) |
| 22. AOD Kft. | (HK) |

Aláíró: Lengl Zoltán



ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZA/010/71-19/2021.	Tárgy: Zalaegerszeg településrende-
Ügyintéző: Takács Anna	zési eszközeinek módosítása
Telefon: 92/511-048	záró szakmai vélemény
E-mail: takacs.anna@zala.gov.hu	Eljárás típusa: tárgyalásos eljárás

Balaicz Zoltán polgármester úr részére
Zalaegerszeg MJV Önkormányzata

Elektronikus úton továbbítandó!

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat) módosítására irányuló egyeztetési eljárásban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 42. § (6) bekezdése alapján **az alábbi záró szakmai véleményt adom:**

I. Előzmények

A benyújtott tervdokumentációt és az egyeztetési eljárás előzményiratait áttanulmányozva megállapítottam, hogy a terv egyeztetése a fent hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően, a Kr. 42. § szerinti tárgyalásos eljárás keretében történt, figyelemmel a Kr. 32. § (6) c) pontjára. Zalaegerszeg MJV Önkormányzat Képviselő-testülete a módosítással érintett ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. Az Önkormányzat a településrendezési eszközök elkészítésével kapcsolatos feladatait Méhesné Tatár Eszter települési főépítész közreműködésével látja el. A tervdokumentáció partnerségi egyeztetését lefolytatták.

II. A tervdokumentáció tartalma

A tervezett módosítás a Zalaegerszegi Montessori Általános Iskola, Alapfokú Művészeti Iskola és Óvoda fejlesztése érdekében a Zalaegerszeg 01006/8 és 01006/10 hrsz.-ú ingatlanok különleges beépítésre nem szánt oktatási területfelhasználásba történő átsorolására irányul. A tervdokumentáció a településrendezési eszközök tervezetét, azok alátámasztó munkarészeit, valamint a partnerségi egyeztetést lezáró döntést a Kr. 42. § (2) bekezdésének megfelelően tartalmazza. A tervdokumentáció tartalma és részletezettsége megfelel a tervezési feladatnak és a települési főépítész feljegyzésének.

III. A véleményezési eljárás

A tárgyi ügyben 2021. május 3-án egyeztető tárgyalást tartottunk, amelyről jegyzőkönyv készült. A jegyzőkönyvet valamennyi érintett részére megküldtük. Az egyeztető tárgyaláson elhangzott észre-

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

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

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

vételek alapján megállapítottuk, hogy a tervdokumentáció átdolgozása, pontosítása szükséges. A jegyzőkönyvben rögzített észrevételek alapján átdolgozott tervdokumentációt az önkormányzat 2021. május 4-én benyújtotta.

A Zalaegerszeg 01006/18 hrsz.-ú ingatlan területfelhasználásának módosítási szándékától az önkormányzat az egyeztetési eljárás során visszalépett, figyelemmel a beérkezett partnerségi véleményre.

IV. Záró szakmai vélemény

Az önkormányzat által „Zalaegerszeg_záró_tárgyalásos_montessori_isk_05-04_.pdf” fájlneven 2021. május 4-én benyújtott javított tervdokumentációval kapcsolatban **kifogást nem emelek, javasolom a képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását.**

Záró szakmai véleményemet a döntésre jogosult képviselő-testülettel ismertetni szükséges.

Tájékoztatom, hogy a Kr. 43. § (2) bekezdése alapján a településrendezési eszközök jóváhagyásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt a jóváhagyott munkarészeket elektronikus úton 15 napon belül szükséges megküldeni az állami főépítési hatáskörben eljáró Zala Megyei Kormányhivatal részére, továbbá kérem az Étv. 8. § (4) szerinti nyilvánosság biztosítását. Amennyiben az állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Tájékoztatom továbbá, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XII. 7.) Korm. rend. 4. §-ának megfelelően a jóváhagyott teljes tartalmú dokumentációt megőrzésre a Lechner Lajos Tudásközpont Területi, Építésügyi, Örökségvédelmi és Informatikai Nonprofit KFT. (1111 Budapest, Budafoki út 59. E/3. ép.) rendelkezésére kell bocsátani. A dokumentumok beküldése elektronikusan is történhet a következő felületen: <https://www.e-epites.hu/dokumentacios-kozpont/dokumentumok-feltoltese>.

A jóváhagyott módosuló településrendezési eszközöket egységes szerkezetbe foglalva kell dokumentálni és közzétenni.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Zalaegerszeg, 2021. május 5.

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

Lengli Zoltán
állami főépítész

A településszerkezeti terv módosításának leírása:

A településszerkezeti terv módosításának leírása:

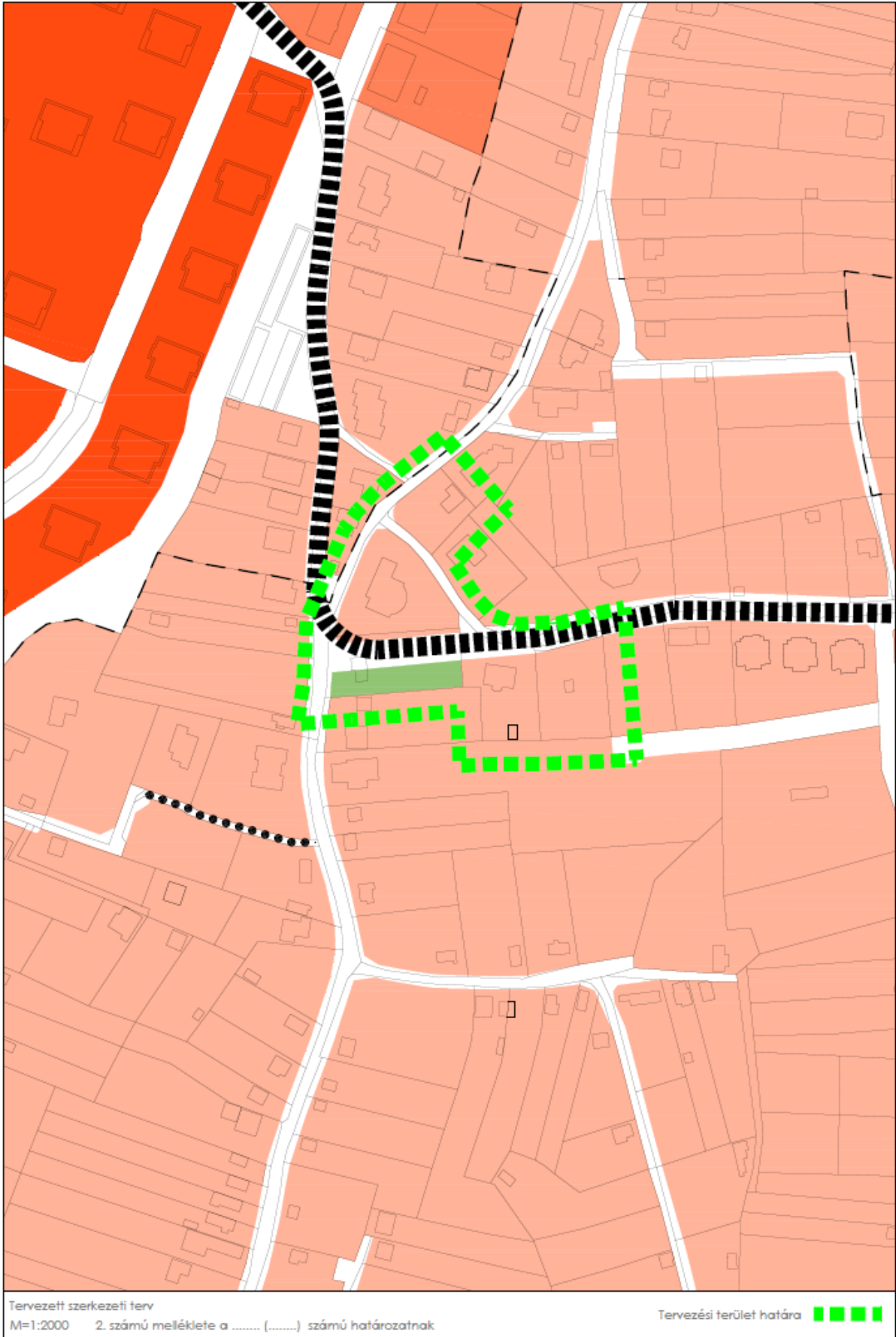
- 1.** A 23588, 23591, 23591, 23597/2, 23590, 23593 hrsz.-ú telkeken az úttervek figyelembe vételével változik az útszabályozás, így a telkeket érintően a közúti közlekedési és közműterület, illetve a kertvárosias lakóterületek aránya az e határozat 2. melléklete szerint módosul. A 23593 hrsz.-ú telek déli része kertvárosias lakóterület területfelhasználásról zöldterület területfelhasználásra változik.
- 2.** A 0832/8 hrsz.-ú telek egy része közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásról kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásra módosul.
- 3.** A 3081/1 hrsz.-ú telek területfelhasználása közúti közlekedési és közműterületről nagyvárosias lakóterület területfelhasználásra módosul.
- 4.** A 24250, 24251/3, 24252, 24253 és a 4954/30 hrsz.-ú telkek területének egy része kertvárosias lakóterület területfelhasználásból kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra.
- 5.** A 6360/1 hrsz.-ú telek üdülőházas üdülőterület területfelhasználásról kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosul.
- 6.** A Nagypáli patak mederrendezéséhez kapcsolódóan a patak felmért medrét, így a valós állapotokat figyelembe véve az érintett telkek területfelhasználása pontosításra került e határozat 7. melléklete szerint.
- 7.** A 2897/18 és a 2952/6 hrsz.-ú telkek egy része közúti közlekedési területfelhasználásról intézményi vegyes területfelhasználásra módosul.
- 8.** A 2897/8 hrsz.-ú telek egy része kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásról közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.
- 9.** A 3011 hrsz.-ú telek egy része közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásról kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásra módosul.
- 10.** A 2956 hrsz.-ú telek egy része intézményi vegyes területfelhasználásról közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.
- 11.** A 2953/6 hrsz.-ú telek egy része zöldterület-közkert területfelhasználásról közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.
- 12.** A 2001/42 hrsz.-ú telek egy része nagyvárosias lakóterület területfelhasználásról közlekedési és közmű elhelyezési területfelhasználásra módosul.
- 13.** A Batthyány utca mentén tervezett kerékpárút nyomvonal jelölése a szerkezeti terven a Kölcsey utca területéről a Batthyány utcára kerül áthelyezésre.
- 14.** A 01006/8 és 01006/10 hrsz.-ú telkek általános mezőgazdasági területfelhasználásból különleges beépítésre nem szánt oktatási területfelhasználásba kerülnek átsorolásra. A 01006/8, 01006/10 és 01006/18 hrsz.-ú telkek északi részén a közlekedési terület szélessége 8 méterről 12 méterre változik.

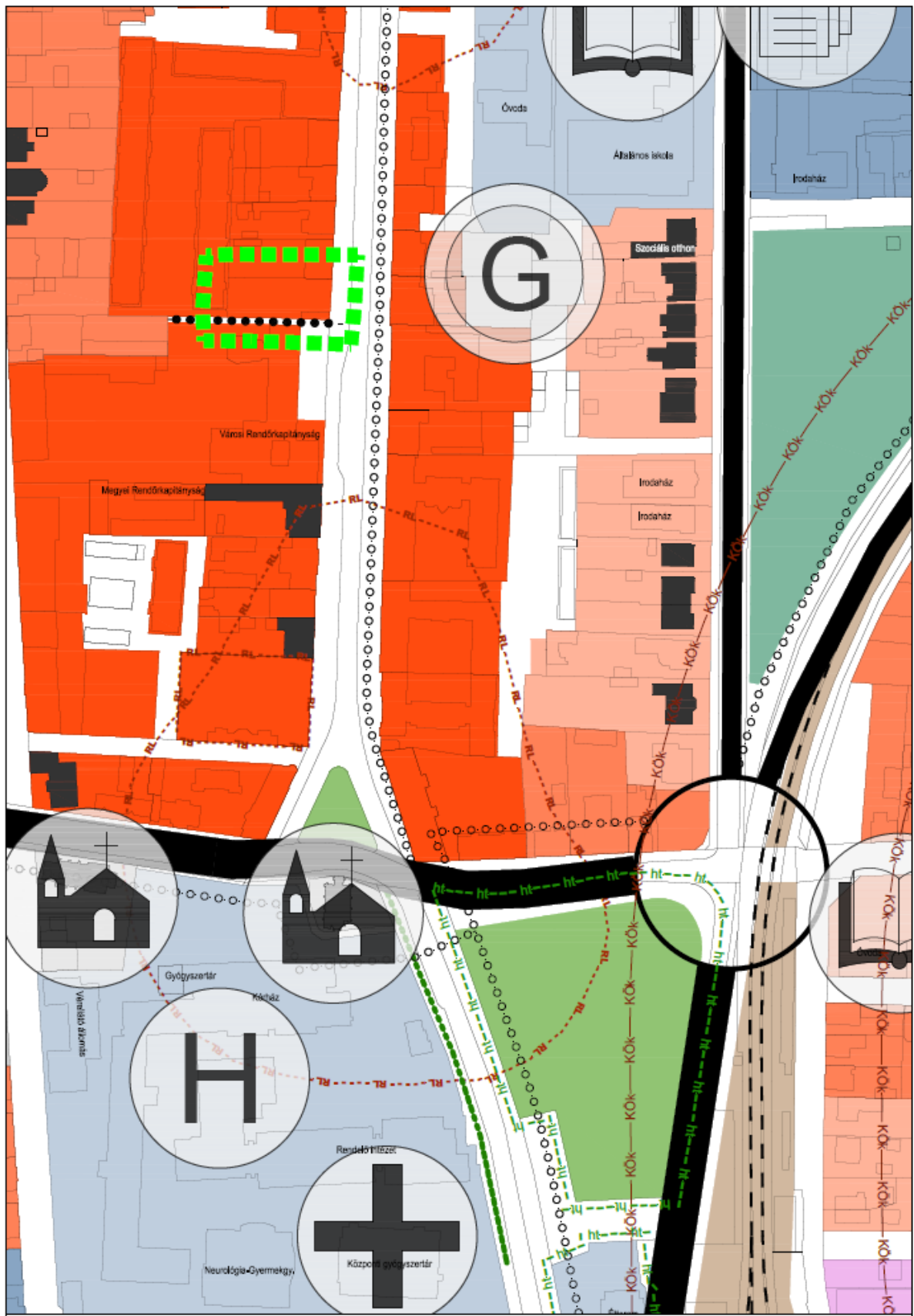
15. A településszerkezeti terv területfelhasználásának területi adatait tartalmazó táblázat az alábbi táblázatra módosul:

	Hatályos (ha)	Tervezett (ha)
Falusias lakóterület	526.33	526.33
Kertvárosias lakóterület	853.66	853.32
Kisvárosias lakóterület	114.17	114.17
Nagyvárosias lakóterület	102.99	103.05
Intézményterület vegyes	106.79	106.92
Településközpont vegyes	61.64	61.64
Ipari gazdasági terület	452.44	452.44
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	319.50	319.92
Általános gazdasági terület	2.31	2.31
Üdülőterület	46.46	46.35
Beépítésre szánt különleges terület	427.18	427.18
Kötőpályás közlekedési terület	81.14	81.14
Közúti közlekedési terület	815.50	815.31
Légi közlekedési terület	92.34	92.34
Gazdasági erdőterület	1787.29	1787.65
Közjóléti erdőterület	320.79	320.79
Védelmi erdőterület	252.97	253.29
Általános mezőgazdasági terület	2431.96	2430.79
Kertes mezőgazdasági terület	1068.95	1068.95
Természetközeli terület	31.32	31.32
Vízgyűjtőterület	149.06	148.01
Zöldterület (Zkk)	28.39	28.26
Zöldterület (Zkp)	50.20	50.20
Beépítésre nem szánt különleges terület	122.88	124.58

16. A településszerkezeti terv módosításával összefüggő biológiai aktivitásérték tartalék **9,802** értékre változik.

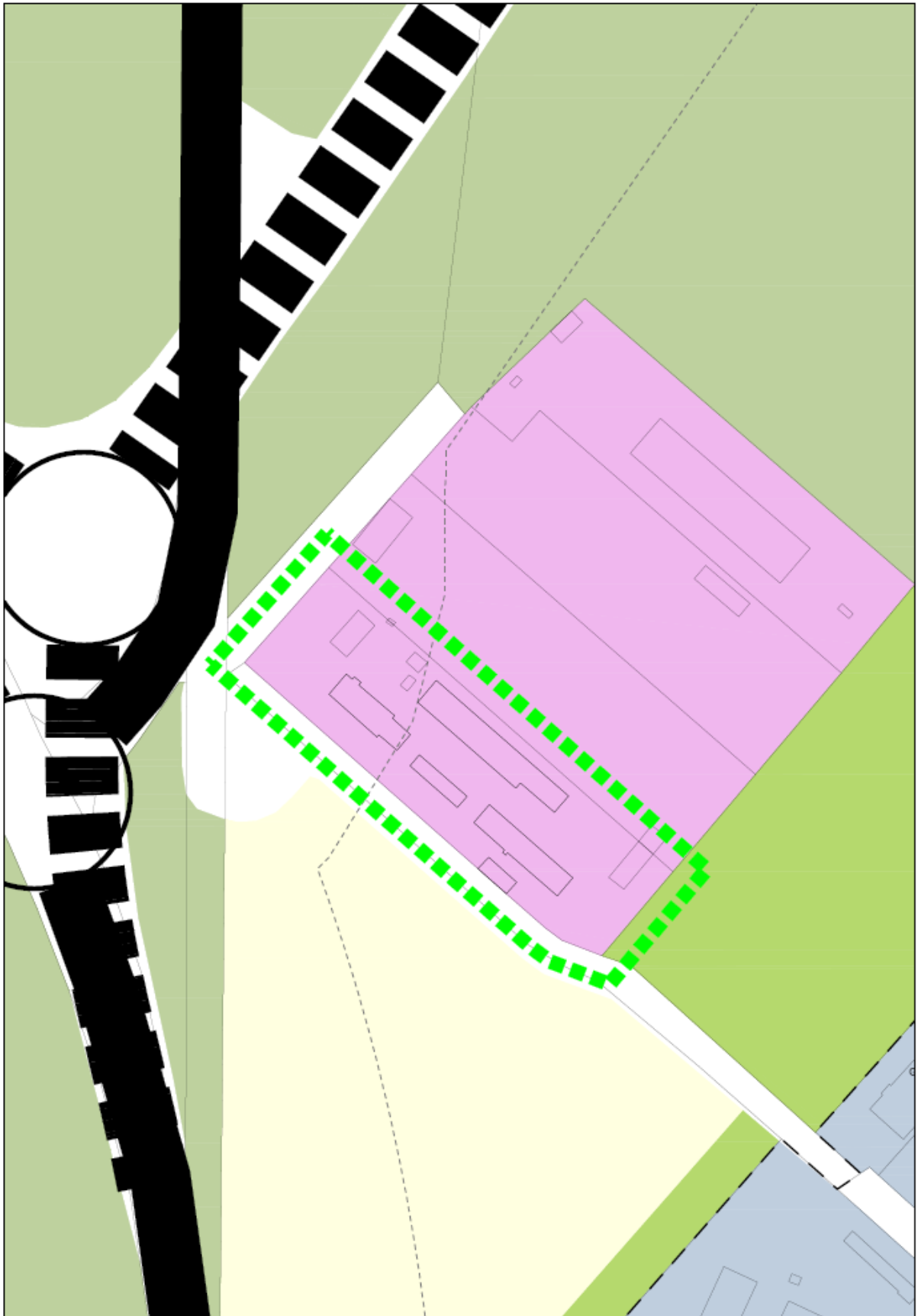
17. A fenti változtatások a területrendezési tervekben megfogalmazottaknak megfelelnek, a szerkezeti terv tervezett módosítása a térségi területfelhasználásokra illetve védelmi övezetekre vonatkozó jogszabályokkal összhangban van.





Tervezett szerkezeti terv
 M=1:2000 3. számú melléklete a (.....) számú határozatnak

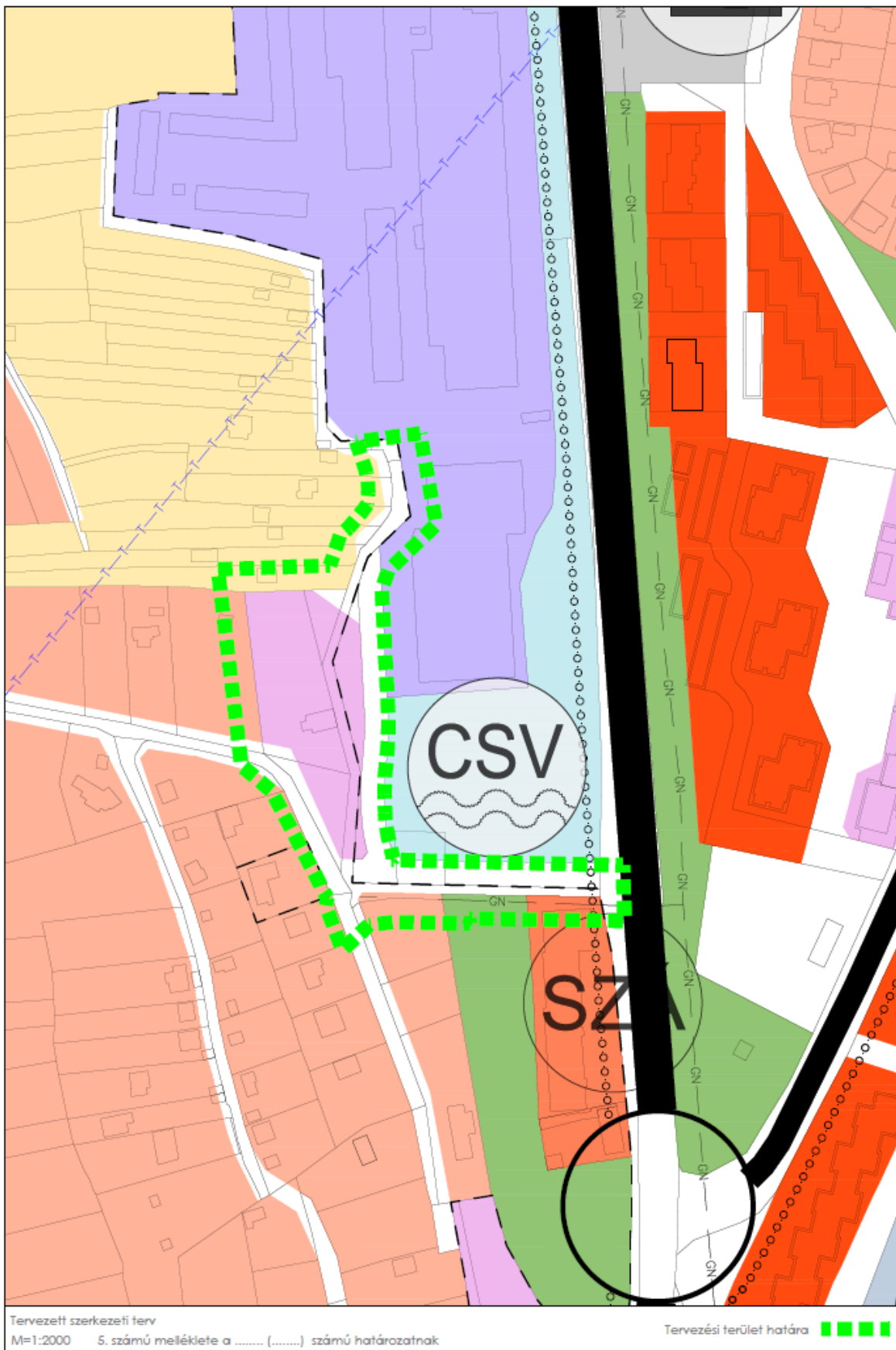
Tervezési terület határa - - - - -

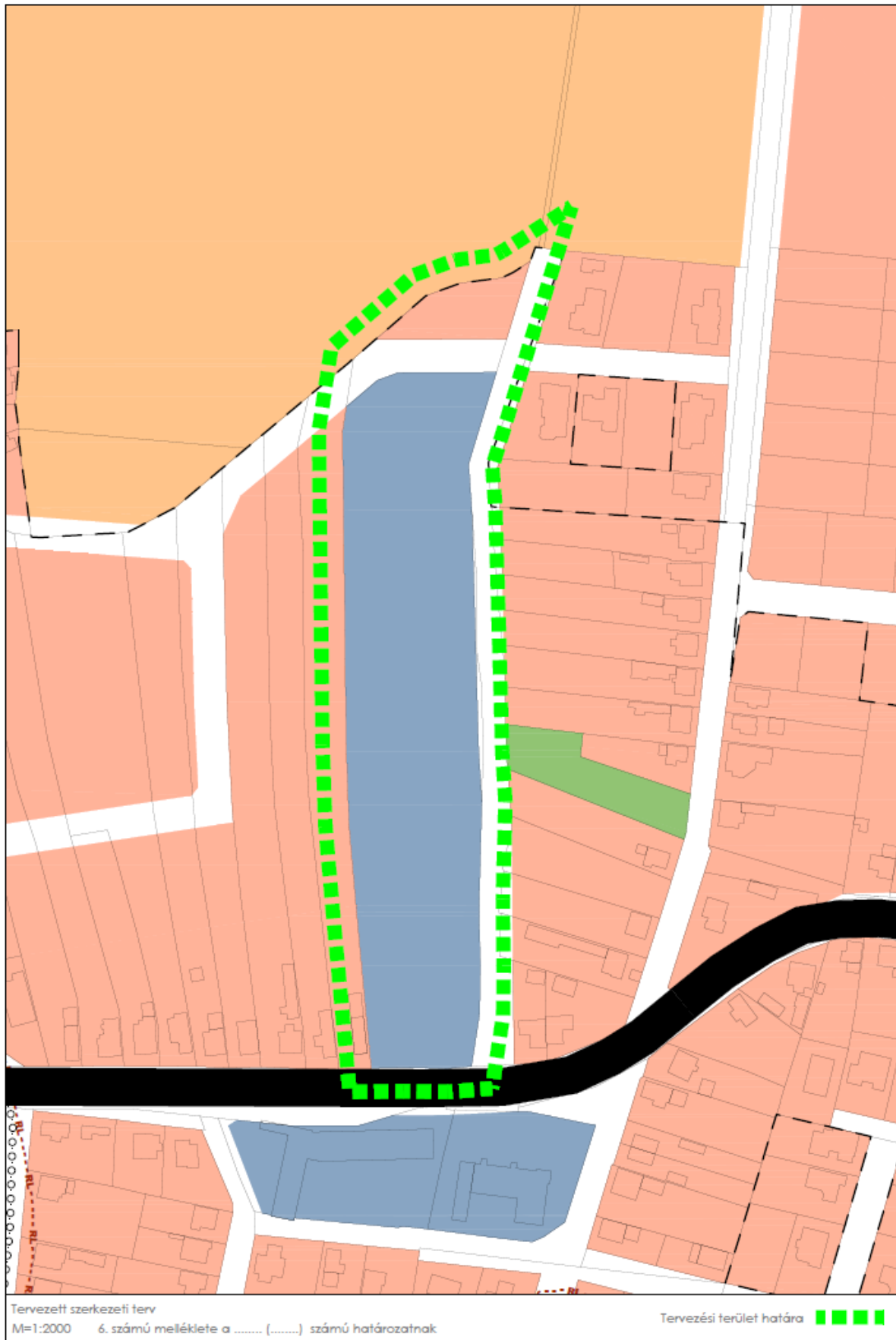


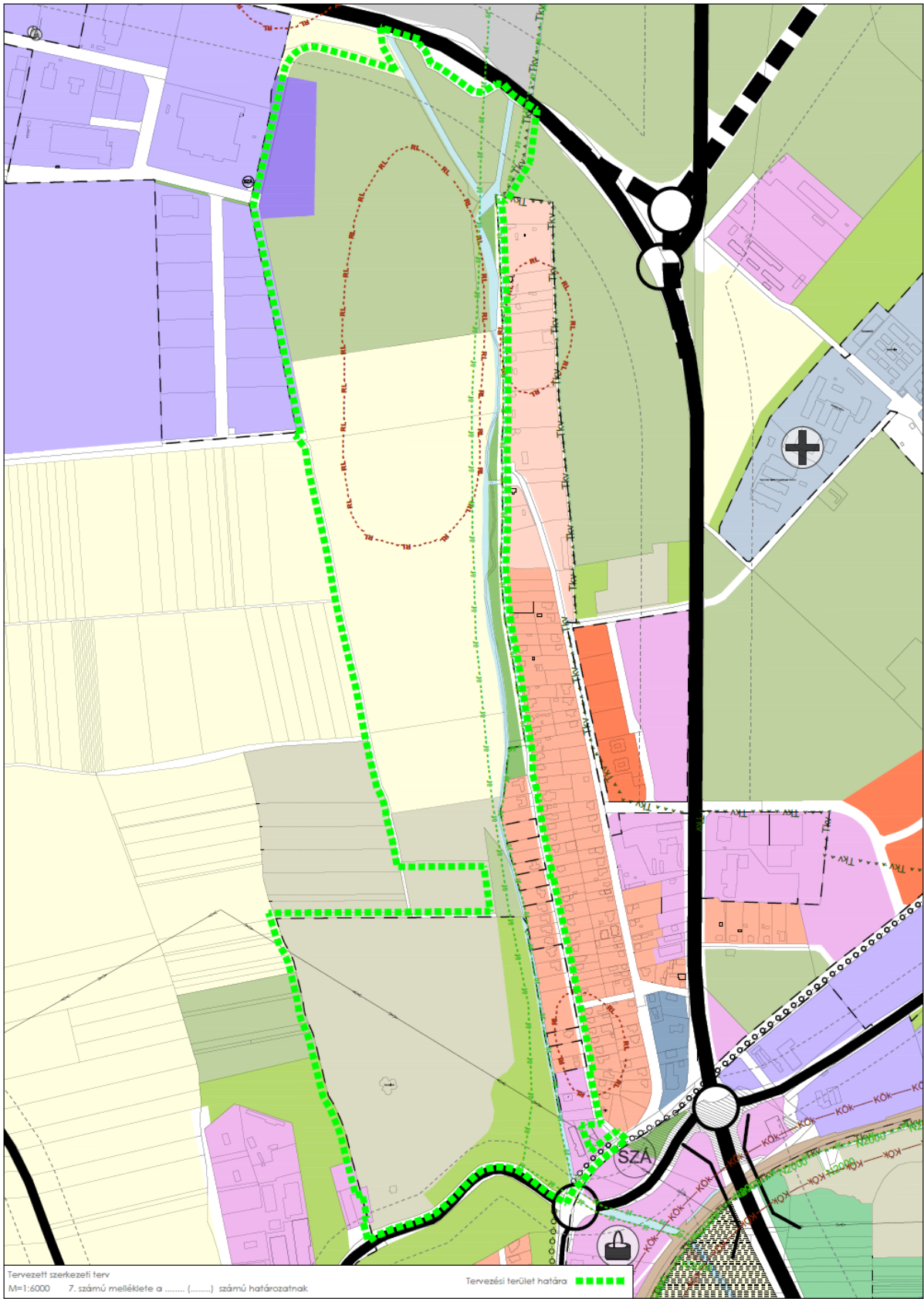
Tervezett szerkezeti terv

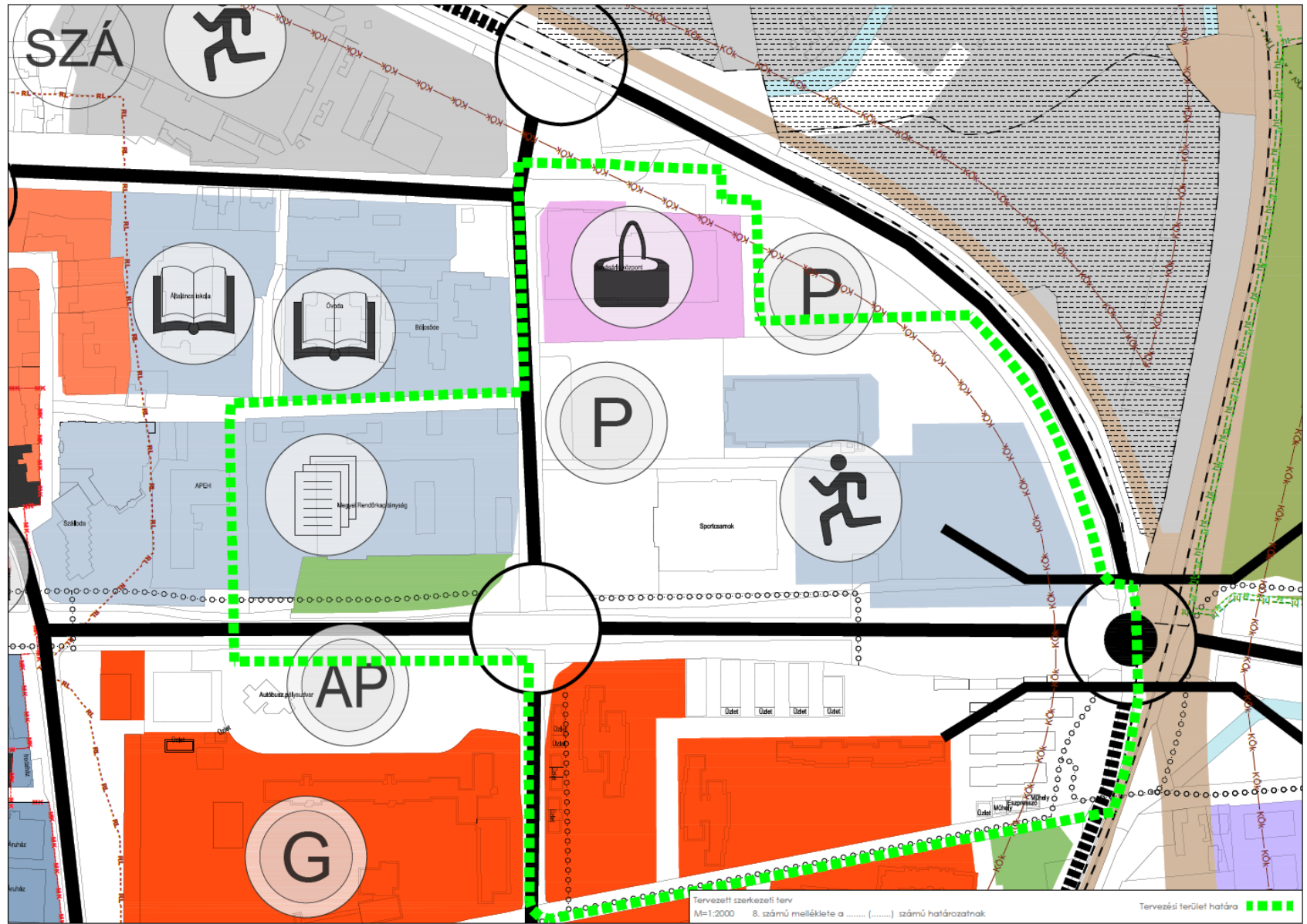
M=1:2000 4. számú melléklete a (.....) számú határozatnak

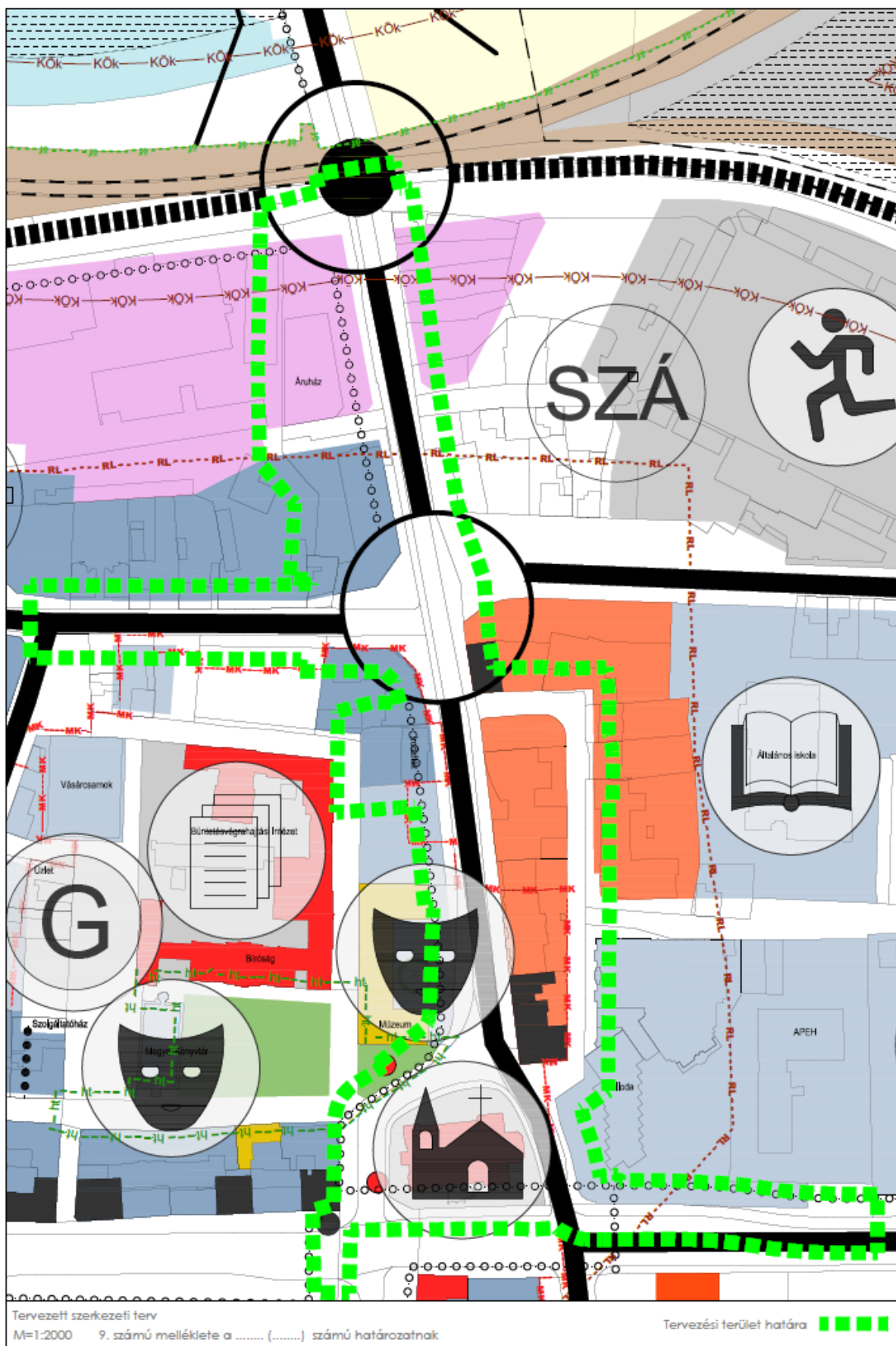
Tervezési terület határa ■■■■

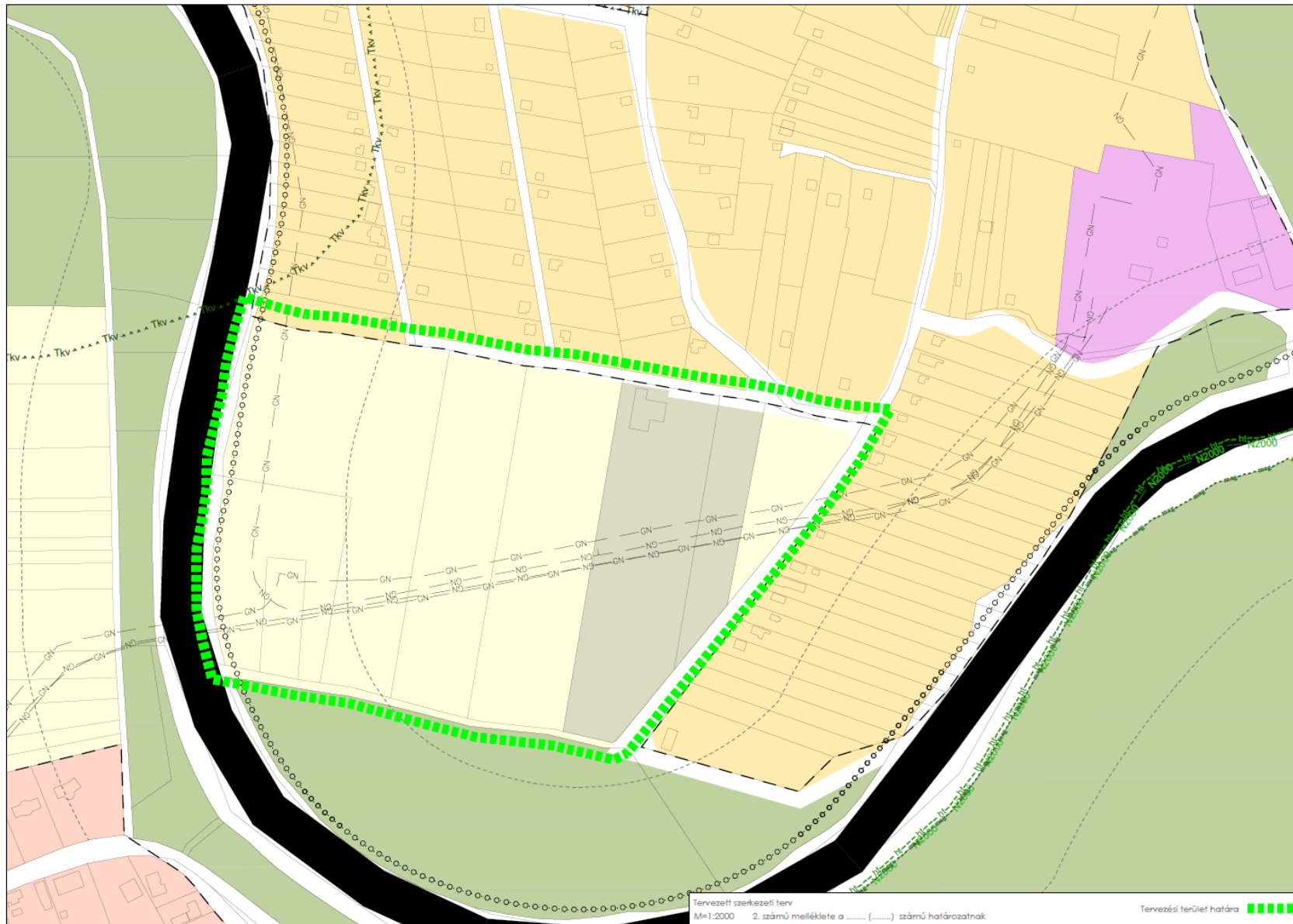












Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2021. (V...) önkormányzati rendelete a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosításáról

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Zala Megyei Kormányhivatal véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 26. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A kertvárosias lakóterületek „Lke-1”- „Lke-15” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetekben az épületek a következő rendeltetést tartalmazhatják. Az övezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.”

(2) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 26. § (2) bekezdése foglalt táblázat „Lke-13” sor és „Lke-14” sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

”

Lke-13	telkenként legfeljebb lakás	2	igen
Lke-14	telkenként legfeljebb lakás	2	igen

”

(3) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 26. § (2) bekezdésen foglalt táblázat a következő „Lke-15” sorral egészül ki:

”

Lke-15	telkenként legfeljebb lakás	2	igen
---------------	-----------------------------	---	------

”

(4) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 26. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az „Lke-1”- „Lke-15” jelű kertvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:”

(5) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 26. § (6) bekezdésen foglalt táblázat a következő „Lke-15” sorral egészül ki:

Lke-15	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	35%	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	5 m, 14 méternél szűkebb telkek esetén 4 m	50%
---------------	--------------------------	-----------	-------------------	-----	---	--	-----

2. §

(1) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 28. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A településközpont terület „Vt-1”- „Vt-15” jelű övezetekre tagozódik, melyek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:”

(2) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 28. § (3) bekezdésben foglalt táblázat a következő „Vt-15” sorral egészül ki:

Vt-15	22 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40	Homlokzatmagasság: -10,0 m Épületmagasság: -8,5 m	OTÉK szerint	20%
--------------	---------------------------	-----------	---------------	----	--	--------------	-----

3. §

(1) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 37/B. § (1) bekezdésben foglalt táblázat a következő „Kb-o” sorral egészül ki:

Kb-o	oktatási, intézményi épületek és szolgálati lakás						
-------------	---	--	--	--	--	--	--

(2) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 37/B. § (2) bekezdésben foglalt táblázat a következő „Kb-o” sorral egészül ki:

Kb-o	övezet	kialakult	szabadon	10%	Épületmagasság:	70%
-------------	--------	-----------	----------	-----	-----------------	-----

	területe		álló		7,5 m	
--	----------	--	------	--	-------	--

”

4. §

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

5. §

Hatályát veszti a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 26. § (2) bekezdése.

6. §

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

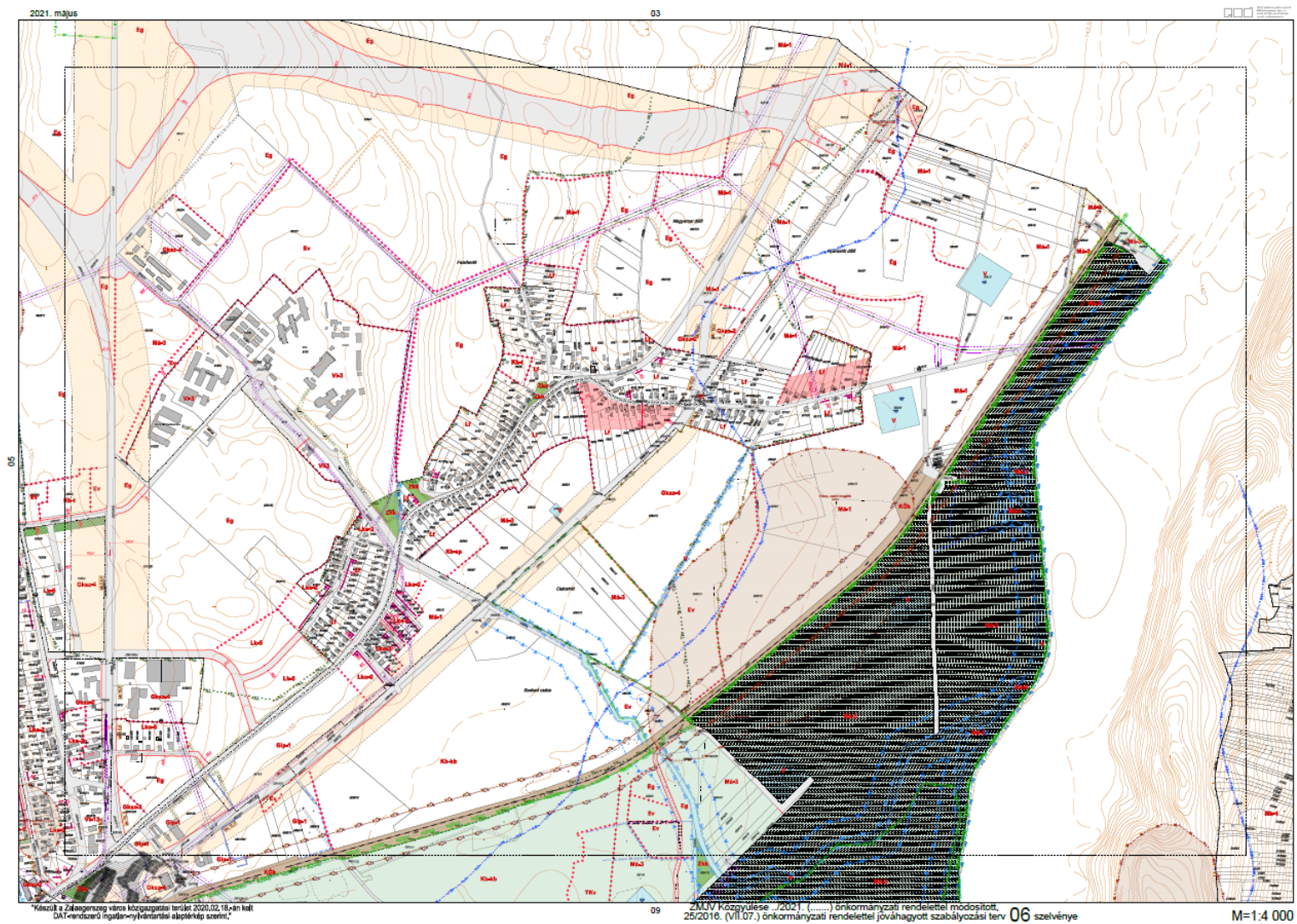
7. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

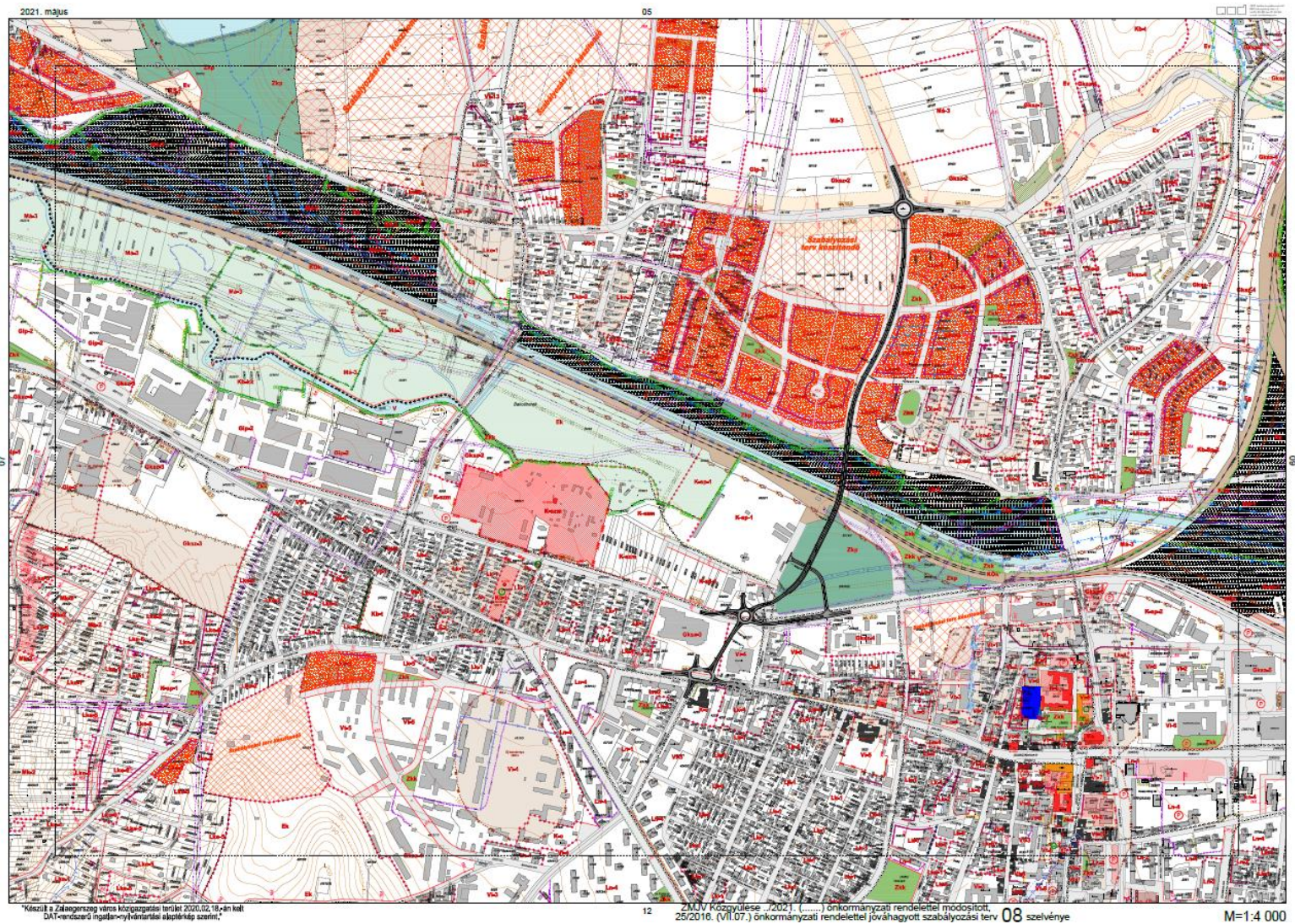
Dr. Kovács Gábor
címzetes főjegyző

Balaicz Zoltán
polgármester

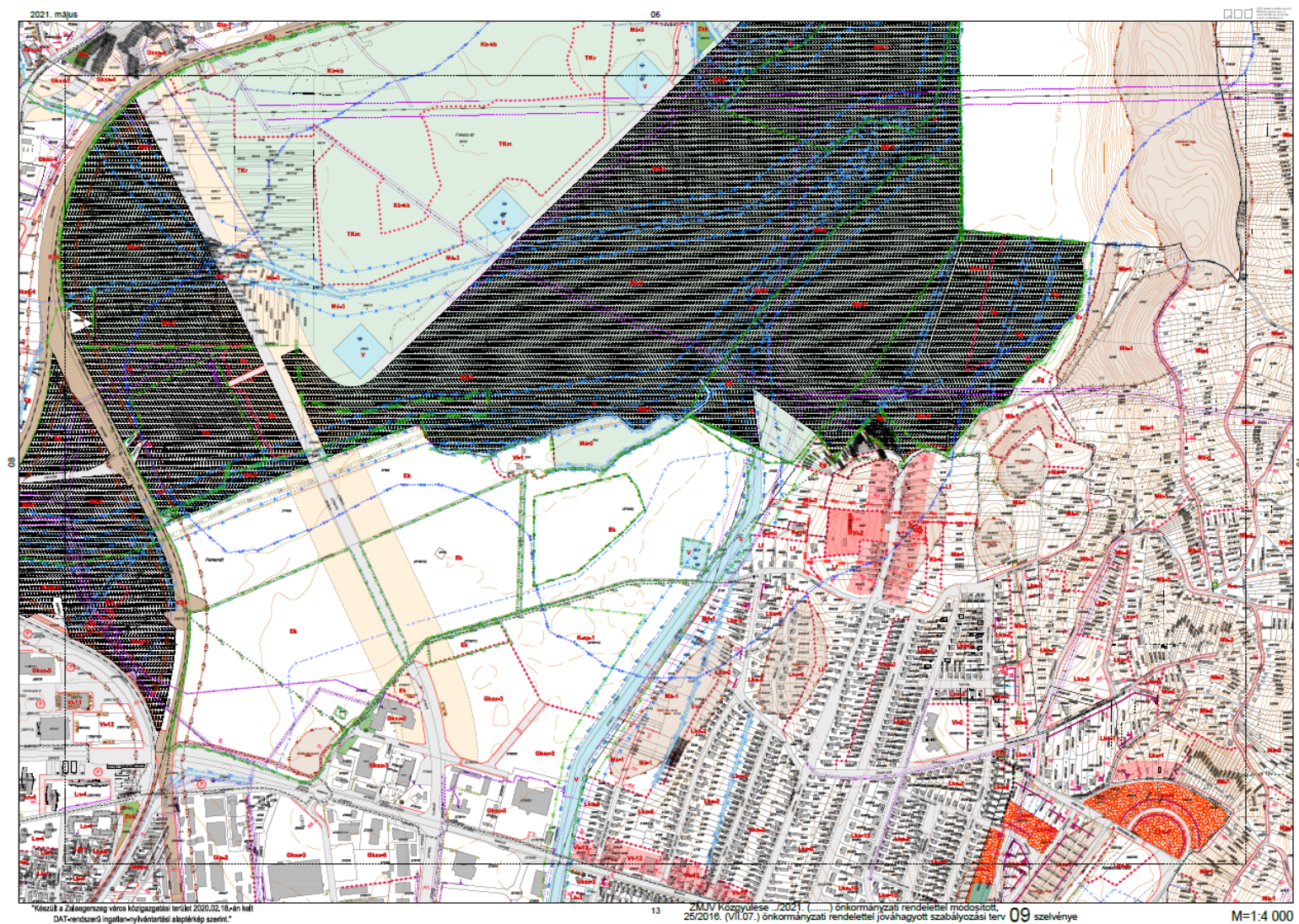
2. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 1. melléklet szerinti 1/6. csatolmánya helyébe a következő rendelkezés lép:



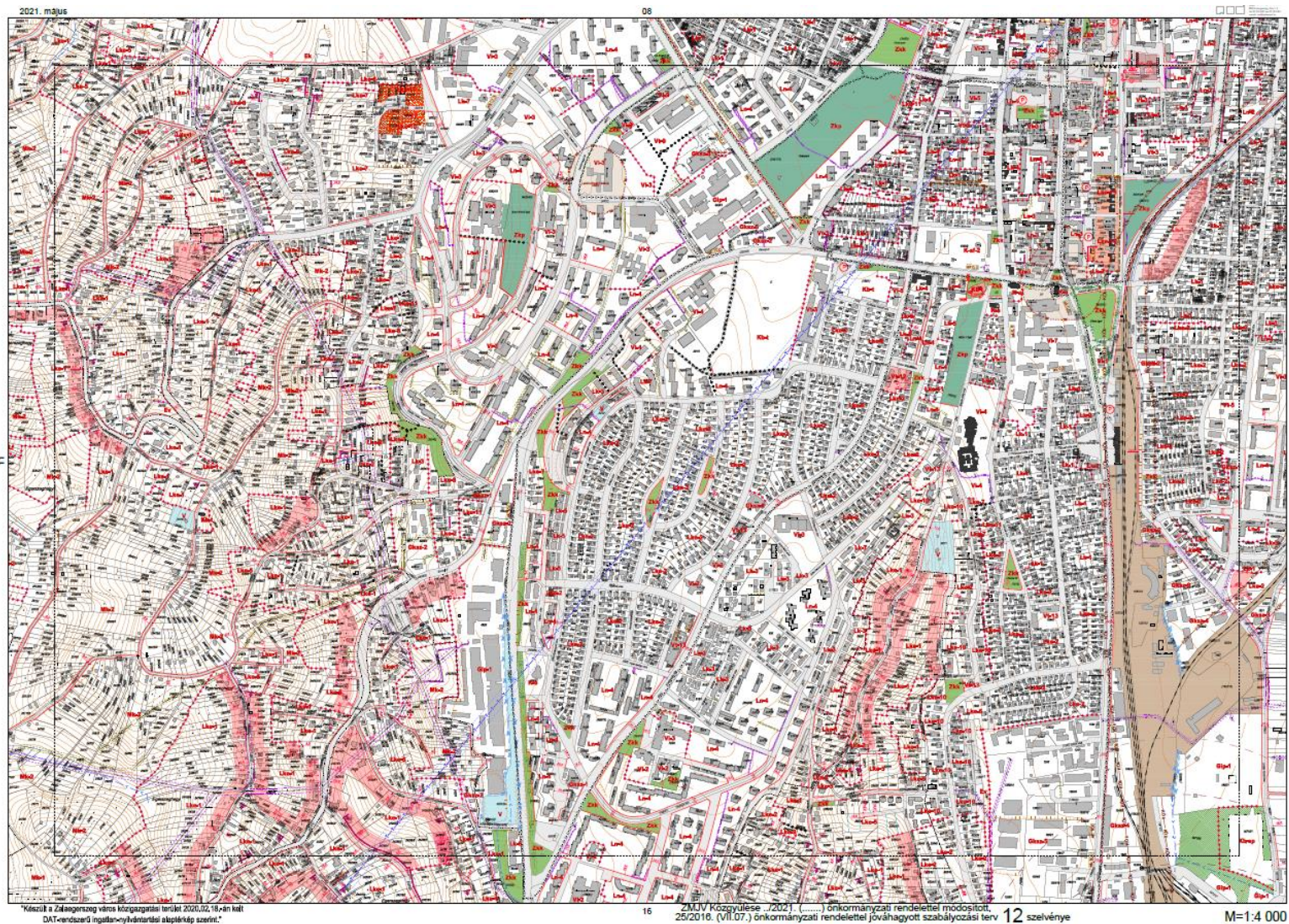
3. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 1. melléklet szerinti 1/8. csatolmánya helyébe a következő rendelkezés lép:



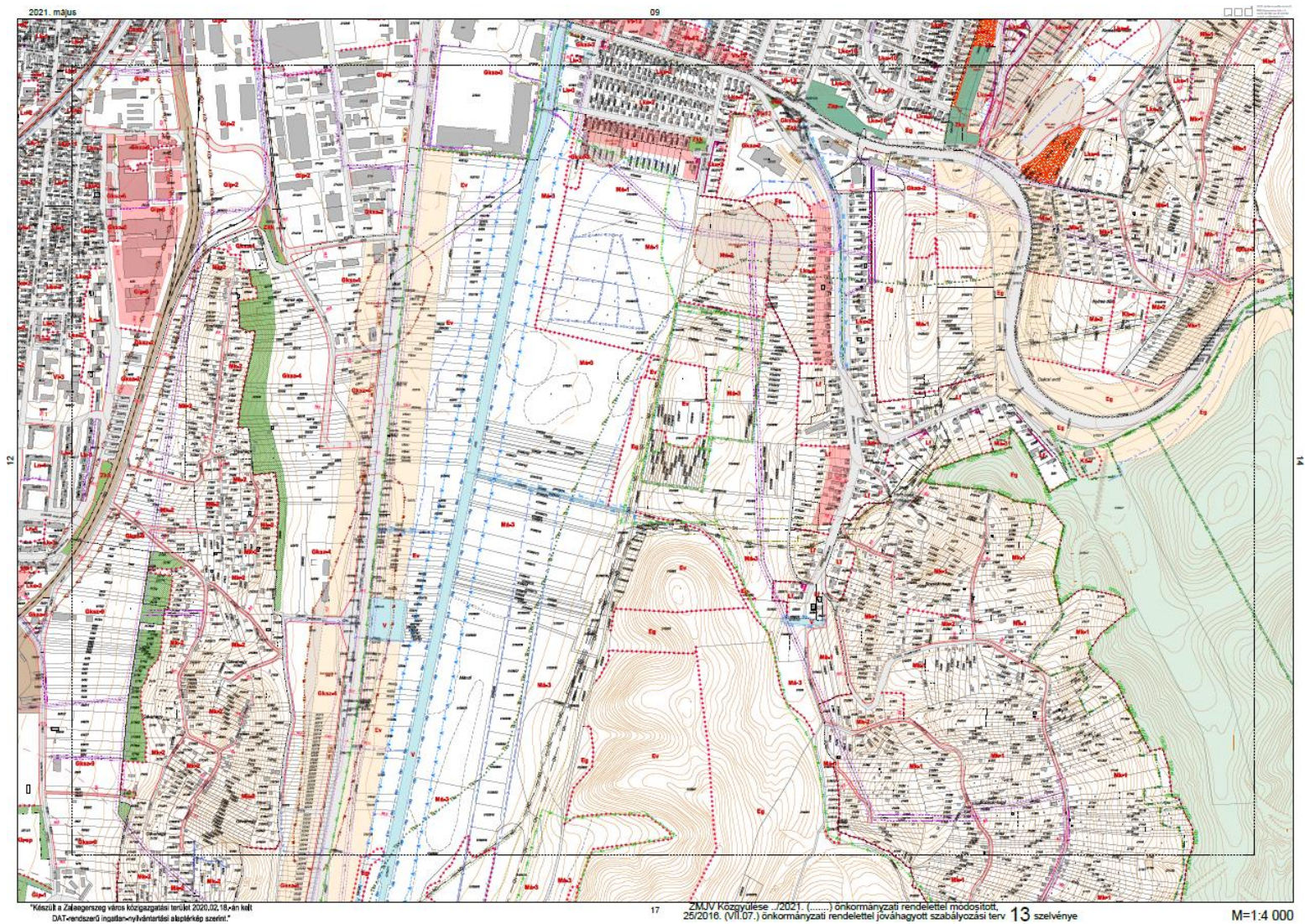
4. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 1. melléklet szerinti 1/9.csatolmánya helyébe a következő rendelkezés lép:



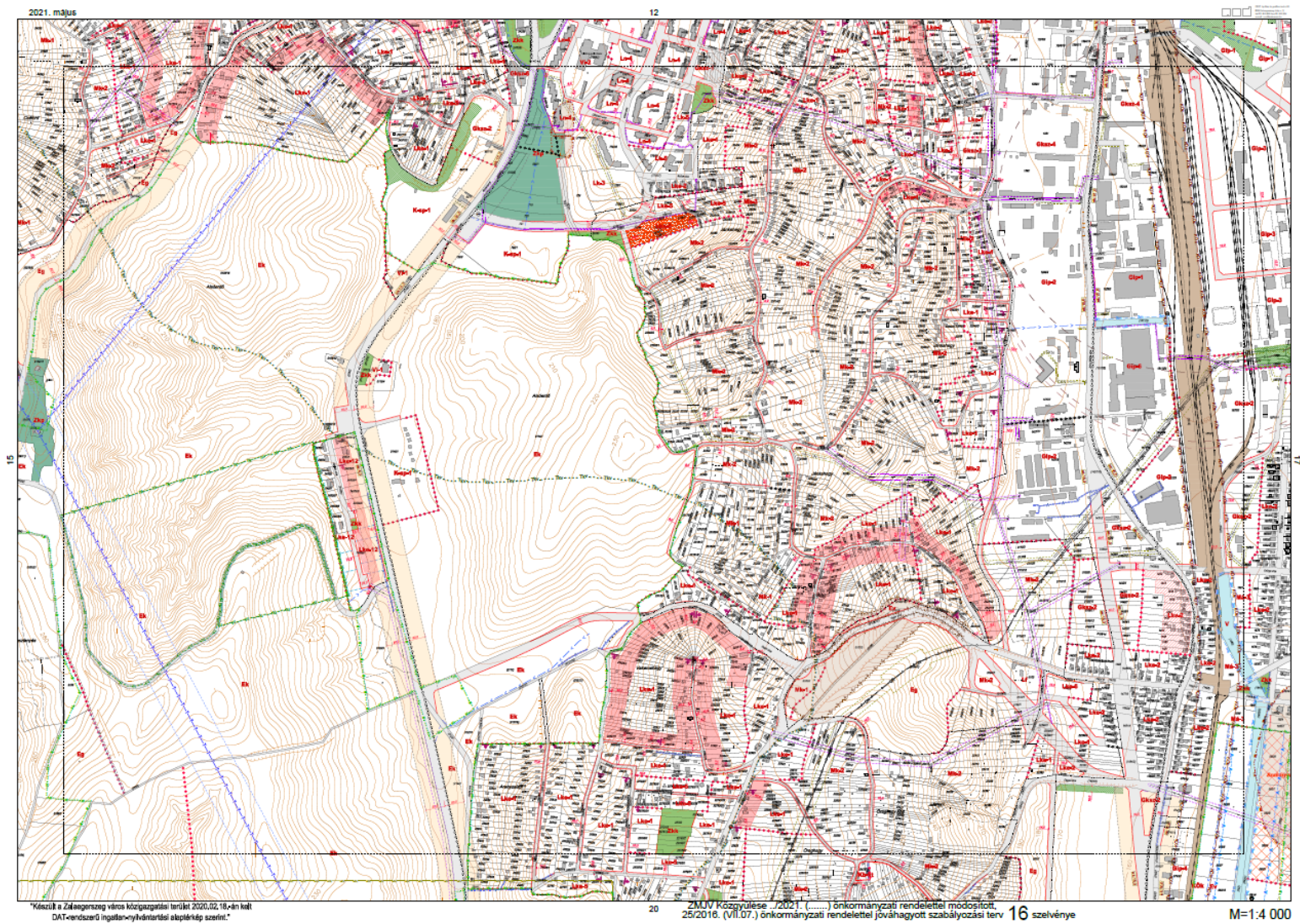
5. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 1. melléklet szerinti 1/12. csatolmánya helyébe a következő rendelkezés lép:



6. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 1. melléklet szerinti 1/13. csatolmánya helyébe a következő rendelkezés lép:



7. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 1. melléklet szerinti 1/16. csatolmánya helyébe a következő rendelkezés lép:



Általános indokolás

2021. április 1-jétől a jegyző - a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 29. § (2) bekezdésének és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 51. § (2) bekezdésének megfelelően - a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII.29.) Korm. rendelet 4/A. §-a és 4/B. §-a alapján az önkormányzati rendelet és annak indokolása Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről az Integrált Jogalkotási Rendszer (IJR) igénybevételevel gondoskodik, így erre, valamint a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendeletben foglalt előírásoknak való megfelelésre tekintettel technikai módosítás került átvezetésre a szakasz. Valójában nem hatályon kívül helyezés történt, a táblázat utáni szövegrész átemelésre került a táblázat elé.

Részletes indokolás

1. §

Az utcakép egységes megőrzése, illetve a lakó funkció, mint fő rendeltetés megtartása miatt javasolt a Kosztolányi út nyugati oldalán lévő terület kertvárosias lakóövezetben tartása a megengedett legnagyobb beépítettség mértékének 35%-ra történő növelésével annak érdekében, hogy a területen tervezett bővítés megvalósulhasson, illetve fejlesztési lehetőség kerüljön biztosításra az övezet területén elhelyezkedő további ingatlanok számára is. A területre egy új, Lke-15 jelű övezet meghatározása javasolt, mely a megengedett legnagyobb beépítettség mértékétől eltekintve az Lke-7 jelű övezet normatív előírásaival megegyező szabályokat tartalmaz.

2021. április 1-jétől a jegyző - a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 29. § (2) bekezdésének és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 51. § (2) bekezdésének megfelelően - a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII.29.) Korm. rendelet 4/A. §-a és 4/B. §-a alapján az önkormányzati rendelet és annak indokolása Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről az Integrált Jogalkotási Rendszer (IJR) igénybevételevel gondoskodik, így erre, valamint a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendeletben foglalt előírásoknak való megfelelésre tekintettel technikai módosítás került átvezetésre a szakaszokban (az Lke-13 és Lke-14 övezetekben).

2. §

A Csillagvölgy utca nyugati részén található településközpont övezetben lévő telkek a megengedett legnagyobb épületmagasság és homlokzatmagasság 1-1 méterrel történő növelése érdekében új, Vt-15 jelű építési övezet kialakítása történt.

3. §

A Zalaegerszegi Montessori Általános Iskola, Alapfokú Művészeti Iskola és Óvoda új helyen történő megvalósítása érdekében a szabályozási terven a fejlesztéssel érintett ingatlanok új övezetbe sorolása, Kb-o jelű különleges beépítésre nem szánt oktatási, intézményi épületek és szolgálati lakás övezet meghatározása történt.

4. §, 1. melléklet

A szabályozási terv szelvényei a beruházások megvalósítása érdekében módosulnak.

5. §

2021. április 1-jétől a jegyző - a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 29. § (2) bekezdésének és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 51. § (2) bekezdésének megfelelően - a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011.

(XII.29.) Korm. rendelet 4/A. §-a és 4/B. §-a alapján az önkormányzati rendelet és annak indokolása Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről az Integrált Jogalkotási Rendszer (IJR) igénybevételével gondoskodik, így erre, valamint a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendeletben foglalt előírásoknak való megfelelésre tekintettel technikai módosítás került átvezetésre a szakasz. Valójában nem hatályon kívül helyezés történt, a táblázat utáni szövegrész átemelésre került a táblázat elé.

6. §

Hatályba léptető rendelkezést és szabályozási átmenetet tartalmaz.

7. §

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.