

## ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

..... napirendi pont

### ELŐTERJESZTÉS

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése**  
**2014. május 15-i ülésére**

**Tárgy:**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve, valamint Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatának megállapításáról szóló 13/2008.(IV.25.) önkormányzati rendelet módosítása

**Előterjesztő:**

Gyutai Csaba polgármester



**Készítette:**

Városfejlesztési és Tervezési Osztály  
Főépítési Csoport  
Bertók Sándor osztályvezető, főépítész  
Kustányné László Noémi csoportvezető  
Tóth Andrea városrendezési szakreferens



**Egveztetve:**

Építéshatósági Osztály

**Tárgyalta:**

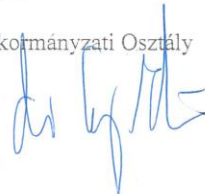
Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatközlő Bizottság  
Városfejlesztési, Üzemeltetési és Tervezési Bizottság  
Gazdasági Bizottság  
Településrészi Önkormányzatok

**A közgyűlésre meghívást kap:**

Rápli Pál tervező  
Altus Savaria Tervező Iroda Kft.  
9700 Szombathely Welther Károly u. 31.

**Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte:**

Önkormányzati Osztály



N:\Foepcsop\2013-2014. ÉVI RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS\előterjesztések\et.kgy zész jóváhagyás.doc

## **Tisztelt Közgyűlés!**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településszerkezeti tervét a közgyűlés az 58/2008. (IV. 17.) számú határozatával hagyta jóvá. A helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet a 13/2008. (IV. 25.) önkormányzati rendelet állapította meg.

A településrendezési terv jelenlegi módosítása:

### **I.**

A lakossági kérelmek, a Hivatal beruházásai, pályázatok, önkormányzati célok megvalósítása érdekében került kidolgozásra, melynek egyeztetését a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) alapján, teljes eljárás keretében folytattuk le.

### **II.**

Az államigazgatási eljárás ideje alatt felmerült további módosítási igények - idén tervezett önkormányzati beruházások, érdekek - az előző eljárástól függetlenül, egyszerűsített eljárásban kerültek lefolytatásra.

A teljes eljárásban a Korm. rendelet 37.§ (1) bekezdése alapján a településrendezési eszköz kidolgozása előtt előzetes tájékoztatót küldtünk az érintett államigazgatási szerveknek, területi, települési önkormányzatoknak, valamint a partnerségi egyeztetés szabályai szerinti tájékoztatás is megtörtént.

Mindkét eljárásban a településrendezési terv módosításának tervezetét a Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervekkel, a területi önkormányzatokkal véleményeztettük.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének 38/2013. (III.07.) számú határozatában megjelölt partnerségi egyeztetés szabályai szerinti tájékoztatás (Zalaegerszeg honlapja, Zalai Hírlap, Zalaegerszeg, ZTV képűjság, ZMJV PH hirdetőtáblája) szintén megtörtént.

A beérkezett államigazgatási vélemények alapján a Korm. rendelet 39. § (1) bekezdése szerinti egyeztető tárgyalás megtartására egyik eljárás során sem került sor.

A lakosságtól, érdek-képviselői szervektől, gazdálkodó,- és civil szervezetektől, valamint elismert egyházaktól javaslat, vélemény nem érkezett.

A véleményezési szakasz lezárását követően a Korm. rendelet 40.§ (1) bekezdése szerint a településrendezési eszköz tervezetét végső szakmai véleményezésre megküldtük az állami főépítésznek.

Az előterjesztésben, a mellékletekben a két eljárás anyaga - módosítási pontok leírása és szerkezeti,- szabályozási tervlapok - külön kerültek kifejtésre, az Állami Főépítész a két záró dokumentációra - a Korm. rendelet 40. § szakasza alapján - egy szakmai véleményt adott, melyet a Közgyűlésen ismertettünk.

Rajzi feldolgozásból, pontosításból adódó hibajavításokat az előzetes tájékoztatási szakaszban az államigazgatási szervek megismerték, azokkal kapcsolatban észrevétel, vélemény nem érkezett. A rendezési tervben ezek a módosítások feltüntetésre kerülnek.

Az alátámasztó munkarészek (záró dokumentáció), államigazgatási vélemények és a tervi mellékletek a Főépítési csoportnál, a bizottsági üléseken és a közgyűlésen megtekinthetők.

A tervi munkarészek terjedelmi okokból nem kerülnek az előterjesztéshez papír alapon csatolásra, azok elektronikus formában a képviselők részére elérhetőek.

A támogatott és a nem támogatott kérelmek leírása tájékoztatásul az előterjesztés 1. és 2. számú mellékletben megtalálhatóak.

A két eljárás mellékletei az „I. [szerkezeti tervlapok.pdf](#)” és a „II. [szabályozási tervlapok.pdf](#)” fájlban megtalálhatóak.

A módosításokat esetenként vizsgáltuk, mely vizsgálatban rögzítettük a jelenlegi szabályozást, a megfogalmazott igényt, a javasolt változtatást és annak hatásait.

## **I. rész – teljes eljárás**

### **„A” sorozat - településszerkezeti terv módosítással járó kérelmek**

#### **A01 - Pózvai tavak, 0921/9 - Tkm övezet KK övezetbe sorolása**

A Pózvai-tavak Natura2000 védelem alatt álló természet-közelit területe 2010-2012. között a város településrendezési problémáinak legfontosabb feladatát képezte. Szakmai tanulmányok és szakmai egyeztetések sora kellett ahhoz, hogy a természetvédelem és a terület fenntartási kötelezettségével szemben elvárható tulajdonosi érdekek kényes egyensúlya kialakuljon.

A NyuDuKöTe Felügyelőség előzetes szakvéleményében támogatta a kérdéses terület Kk övezetbe sorolását, mert annak sajátosságait tükrözi a jelenlegi állapot, ezért annak átsorolása javasolt.

#### **A05 – Jánkahegy 23649, 23650, 23771, 23773, 23774, 23775, 23776/2 és a 23876/2 hrsz-ú ingatlanok beépítésre szánt területbe sorolása**

A kérelemmel érintett ingatlanok egy része évtizedekkel ezelőtt már beépítésre került, a lakófunkció legalizálása indokolt.

A építési övezetbe sorolás révén a beépítettség intenzitásának jelentős növekedése - a domborzati viszonyok és a telekadottságok miatt - nem várható. A útszabályozás megtartása mellett az Lke-1 lakóterület kiterjesztése indokolt.

#### **A06 - Hegybíró utca 25957/5 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt övezetbe sorolása**

A 25957/3 és a 25657/4 hrsz-ú ingatlanok azonos tulajdonban vannak az őket feltáró 25957/5 hrsz-ú magánúttal. A korábbi módosítások révén a 25952/2 hrsz-ú út folytatását – a tulajdonosok kérelmére - a szabályozási tervből törölték. A kérelem részben támogatható, de oly módon, hogy a 25890/4 hrsz-ú út (Hegybíró út) szabályozási szélességének folytonossága elsőbbséget élvez.

#### **A07 - Majori utca – 0345/12 hrsz-ú ingatlan és tömbje kertes mezőgazdasági rendeltetésű övezetbe sorolása**

A kérelemmel érintett ingatlan ÁM jelű általános mezőgazdasági rendeltetésű övezetben van.

A telken található létesítményt 2005-ben fennmaradási engedéllyel legalizálták.

A kialakult állapot rendezése javasolt a terület az Má-3 övezet helyett Mk-1 övezetbe sorolása által.

#### **A10 - Rákóczi utca - Dózsa utca sarok építési övezeti határ módosítása**

A két utca sarkát képező telkek tulajdon-viszonyai a közelmúltban átrendeződtek. Az övezeti határ vonalának módosítása az azonos érdekeltségű ingatlanok egységes hasznosítását segíti elő.

A kialakult beépítettség alapján, az övezeti átsorolásnak kedvezőtlen városképi vonzata vagy túlzott intenzitás növekedése nem várható, az övezethatár módosítása javasolt.

#### **A11 - A Hevesi Sándor Színház előtti tér (2328/1 hrsz.) rendeltetés-módosítása**

A Hevesi Sándor Színház előtti tér elnevezéséhez a telek megosztása által közterület kialakítása szükséges. A telek leválasztásának a Színház telkére vonatkozó építési övezet előírásai nem szabnak határt (min. telekméret, beépítettségi mutatók, zöldterület). A közterület lehatárolását kertészeti terv támasztja alá.

Az ismertett módosításokról a Közgyűlés 163/2013. (IX.19.) sz. határozattal döntött.

A 2328/1 hrsz-ú ingatlan szabályozás-módosítása javasolt.

#### **A12 - Északi Ipari park - Mezőgazdasági terület Gip ipari területbe sorolása**

A város északi elterülő gyűrűjétől északra 2012-ben ipari terület került kijelölésre a rendezési tervben.

A Közgyűlés újabb, 103/2013. (VI.20.) sz. határozattal további területek bevonásáról döntött, melynek alapjául a 1667/2012.(XII.20. Korm. határozat Nyugat-Pannon Járműipari és Mechatronikai Központ kiemelt járműipari központtá fejlesztéséről, valamint a Zala Megyei Településfejlesztési Konceptiója (Javaslattevő fázis) Észak-Zala gazdaság- ipar- és vidékfejlesztéséről szolgál.

A határozatban szereplő telkek bevonása differenciáltan történhet csak, az Erdészeti Igazgatósággal történt megállapodás alapján, mivel az államigazgatási szerv az erdőterületek más célú hasznosítását nem támogatta. Az átlagosnál jobb minőségű szántóterület igénybevétele a nagy kiterjedésű beruházás helyhez kötött volta miatt indokolt és javasolt.

#### **„B” sorozat – alátámasztó munkarészek alapján, szabályozási terv módosítással járó kérelmek**

##### **B01 - Peteli hegy 20503 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás törlése**

A Balatoni-úthoz északról csatlakozó 01013/2 hrsz-ú helyi kiszolgáló út a Gksz-2 övezetet elérve valójában mezőgazdasági szerepkörrel bír csupán. Az építési övezettől keletre erdőterület fekszik, és bár az út északi folytatása nyugatról Mk területek mellett halad, azok építési sávját nem tárja fel.

A fentiek értelmében a 20503 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás törlése javasolt.

##### **B03 - Kaszaházi fennsík belterület-határ kiterjesztése**

A kérelmezők a szabályozási tervben kialakított lakóövezetet kiszolgáló utak (0567/74, 0567/80, 0567/77 hrsz.) belterületbe vonását kezdeményezték.

Az építésjogtól eltérő földhivatali gyakorlat miatt szükséges a településrendezési tervben a belterületi határvonal tájékoztató jellegű feltüntetése is, melyet - a jogszabályi anomáliák ismeretében - az Állami Főépítész is elfogadott előzetes véleményében. A belterülethatár-módosításáról a Közgyűlés a 15/2014. (II.06.) számú határozatában döntött, a rendezési tervre történő átvezetés javasolt.

##### **B04 - Ebergényi út - a 25950/2 hrsz-ú ingatlant kettészelő útszabályozás módosítása**

A kialakult, kertvárosi karaktert hordozó környezetben az útszabályozás pontosítása - megegyezően a benyújtott kérelemmel - a magántulajdon védelmét szolgálja, miközben a szükséges közterület fenntartása továbbra is biztosítható marad. A szabályozás módosítása javasolt.

**B06-Jánkahegy 23497/5 hrsz-ú út szabályozásának törlése**

A 23496 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás törlés nem indokolt a tőle keletre lévő ingatlanok megközelíthetősége miatt.

A 23497/5 hrsz-ú út északi ágának szélesítése és fordulóval való ellátása, valamint a 23497/10 hrsz-ú út közlekedési rendszerbe illesztése indokolt.

**B07 - Csáfordi forduló -24701 hrsz-ú út szabályozás-módosítása**

A 24766 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kérte a telkét érintő útszabályozás törlését arra való tekintettel, hogy az ingatlan megközelítése nem délről, a 24701 hrsz-ú útként nyilvántartott, de valóságban nem használt, és nem használható közlekedési területről történik, hanem az ingatlan északi részéről.

A 24701 hrsz-ú ingatlanon tervezett út kialakításával, mint annak lehetséges fenntartásával kapcsolatos ellenvetések szakmailag megalapozottak, a magánterületek településrendezési eszközökben szereplő korlátozó szabályozásának fenntartása indokolatlan terhet róna a városra, ezért az út szabályozásának törlése az említett szakaszon javasolt.

**B08 - Becsali - útszabályozás igazítása meglévő telekalakulatokhoz**

A Becsali út és a Budai-völgyi utat a rétegvonal mentén összekötő, tömböt feltáró útszabályozás jelenleg eltér a korábbi szabályozástól. Mivel történtek már telekalakítások a terület feltárására, indokolt a szabályozási eszközök és a kialakult állapot összehangolása.

**B09 - Sélhordta utca - útszabályozás igazítása meglévő telekalakulatokhoz**

A Gógánhegyi utca szabályozása jelenleg eltér a korábbi szabályozási állapottól. Mivel történtek már telekalakítások korábban, indokolt a jelenlegi szabályozási eszközök és a kialakult állapot összehangolása.

**B10 - Kaszaházi út szabályozásának igazítása a tényleges tulajdonviszonyokhoz**

A Kaszaházi út kérelemmel érintett szakasza mára kialakult, sajátos terepviszonyai rendezettek. A közlekedési keresztmetszet a jövőbeli differenciált igényeket biztosítani képes. A hatályos szabályozási terven szereplő, magántulajdont érintő I. rendű szabályozási elem (szabályozási vonal) fenntartása a rendezési tervben nem indokolt, közérdekkel nem támasztható alá kellőképpen, módosítása javasolt.

**B11 - Könyök utca 3719 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata**

A Könyök utca - Szeglet utca átvezetése régóta elhatározott távlati eleme a szabályozási tervnek. A módosítás arra irányul, hogy a tervezett út-mintakeresztszelvénybe kismértékben benyúló épület igénybevétele nélkül lehessen megvalósítani az átkötést.

Az útszabályozás módosítása kis korrekcióval teljesíthető és javasolt.

**B12 - Gógánvölgyi utca - útszabályozás igazítása meglévő telekalakulatokhoz**

A 26693/13 hrsz-ú telek megosztásakor a tulajdonos az akkor hatályos szabályozás szerint kialakította a közterület számára a szükséges útterületet. A hatályos szabályozási terv további területek igénybevétele irányozza elő, ami szakmailag nem támasztható alá kellőképpen és méltányosnak sem tekinthető.

A Gógánvölgyi út szabályozás-módosítása javasolt.

**„C” sorozat – alátámasztó munkarészek nélküli, szabályozási terv módosítással járó kérelmek**

**C01 - Móricz Zsigmond utca - Zárt sorú beépítési mód felülvizsgálata**

A Móricz Zs. utca 1291 hrsz-ú ingatlan tömb övezeti szabályozása zárt sorú beépítési módot ír elő. Az oldalhatáron állóan beépült tömbben a kis számú beruházással nem valósul meg a zárt sorú beépítés, mivel a meglévő épületek átalakításáról vagy kisléptékű bővítéséről van csak szó, új épület gyakorlatilag nem épül. A tömb oldalhatáron álló beépítési módú, új Lk-10 jelű övezetbe sorolása javasolt.

**C03 Öreghegy építési - sáv törlése**

A kertes mezőgazdasági területen építési sáv jelölés található, azonban a tömb belsejét feltáró 22292/11 hrsz-ú útról megközelíthető ingatlanokon építési sáv nincs jelölve. Ezáltal több, mint 10 telek nem beépíthető.

A domborzati viszonyokat figyelembe véve a tömbben az építési sáv törlése javasolt.

**C06 – Ebergény - építési sáv jelölés kiterjesztése**

Az Építéshatósági Osztály a 26326, illetve 26310/4 hrsz-ú út menti építési sáv délre történő kiterjesztését javasolta. A kérelem a 26310/3 hrsz-ú telek területére vonatkozóan elfogadható.

**C10 - Mártírok útja - Kisfaludy utca sarok - szabályozási vonal módosítása**

A tömb sarkán épült kereskedelmi-szolgáltató egységek egy részét elbontották biztosítandó az itt épült kerékpárút ingatlan-nyilvántartási átvezetését. A szabályozás-módosítás javasolt.

**C11 - Csács, 0998/1 hrsz. - övezeti besorolás módosítása**

A hatályos szabályozási terv szerint a 0988/1 hrsz-ú ingatlan Lke-4 jelű övezet, melyben a kialakítható legkisebb telekterülete 1500 m<sup>2</sup>. 2008. előtt, az ingatlan vásárlásakor a tömbben a kialakítható legkisebb telek területe 720 m<sup>2</sup> volt. A tulajdonos meg szeretné osztani az ingatlant, ezért kérte a kialakítható legkisebb telekterület 1100 m<sup>2</sup>-ben történő előírását.

A kialakult telekállapotok, a beépítettség és az előzmények tekintetében az övezeti előírások módosítása javasolt.

**C12 - Csács, 5530/12 hrsz. – rendeltetés-módosítása**

A kérelemmel épített telek építési övezetbe (Vt-3) sorolására a 2012. évi módosításkor került sor. A tervezett fejlesztés finanszírozására kiírt pályázat feltételrendszere miatt az ingatlan Gksz-2 jelű övezetbe sorolása javasolt.

**C13 - Kert utca – rendeltetés-módosítása**

A 3793 hrsz-ú ingatlan (LÉSZ telephely) hasznosítása, valamint a tervezett telekalakítások érdekében a hatályos Vt-9 övezet helyett Gksz-4 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági rendeltetésű övezetbe sorolása javasolt.

**C14 - Ságod, Szilvás utca-Tó utca - szabályozás-módosítása**

A két utca közt kialakult speciális állapot indokolja az egyedi szabályozási technikák alkalmazását. A tömb északi határvonalán a “irányadó építési vonal” jelölése javasolt.

**C15 - Páterdombi sportpálya - telken belüli kötelező fásítás határának módosítása**

A telken belüli kötelező fásítás a természetben fellelhető állapottól eltérően irányozza elő a szükséges fás terület kialakítását. Erdészeti hatósági bizonyítvány alapján a szabályozási eszköz módosítása indokolt, az övezethatár korrigálása mellett.

**C16 - Becsali u. 24934 hrsz-ú ingatlan – szabályozás-módosítása**

A hatályos övezeti előírások alapján az útszabályozás leválasztása után a telekterületek nem érik el a beépíthető legkisebb telek területét.

A már beállt, kialakult telekviszonyú tömbben a magán ingatlanokat érintő útszabályozás lényege éppen a lakóterületek feltárása volt, ezért javasolt az előírások módosítása.

**C17 - Balatoni út – 2735/12 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolás-módosítása**

A Vvk-1 jelű övezetben lévő 2735/12 hrsz-ú ingatlan szélessége nem éri el jelen szabályozás szerint a beépíthető méretet. A 2735/12 hrsz-ú ingatlan már kialakult, beállt tömbjére vonatkozó övezeti előírások módosítása javasolt.

**F03 - Tüttösy F. u. szabályozás-módosítása**

A Tüttösy F. utca forgalmi rendjének változása, körforgalom kialakítása miatt a közlekedési terület szabályozásának módosítása szükséges.

**II. rész – egyszerűsített eljárás****A01 - 6524 hrsz-ú ingatlan szabályozás-módosítása**

A Városi Sportcentrum mellett műfüves labdarugó pálya létesítése érdekében a 6524 hrsz-ú ingatlant kettészelő útszabályozás törlése szükséges övezethatár jelöléssel.

**A02 – Ebergényi utca, 25984 hrsz-ú ingatlan szabályozás-módosítása**

Az Ebergényi utca és a 25986/2 hrsz-ú utak csatlakozásának területigénye miatt a 25984 hrsz-ú ingatlan szabályozásának módosítása szükséges a 25986/2 hrsz-ú ingatlan közúti közlekedési és közmű elhelyezési rendeltetésű területté sorolása mellett.

**A03 - Gálafej, Jázmin utca, 22745 hrsz-ú ingatlan szabályozás-módosítása**

A 22745 hrsz-ú ingatlant érintő túlzott útszabályozás csökkentése a csomópont helyigényének figyelembevételével javasolt.

**A04 - Rákóczi utca 3922 hrsz-ú ingatlan szabályozás-módosítása**

A Zrínyi Miklós Gimnázium bővítése a hatályos rendezési terv szerint nem lehetséges az oldalkertben (szabadon álló beépítési mód). A fejlesztés érdekében a szabályozás módosítása – a zárt sorú beépítési mód alkalmazásával - szükséges.

**Vizsgálat alapján nem támogatott kérelmek:****A02 - Csács, Mező utca - Építési övezetbe sorolás**

A kérelem a lakóterület kiterjesztésére irányul. A beépítésre szánt területek közelsége akár indokolhatná is a kérést. Ugyanakkor az utca ezen része kialakulatlan ezért - tekintettel a város területén található beépíthető telkek magas számára is - a lakóterület-fejlesztés ellentétes lenne a termőföld védelmével kapcsolatos előírásokkal.

**A03 - Csács, Rómer F. utca - Építési övezet visszaminősítése mezőgazdasági területbe**

A kérelemmel érintett telektömb fejlesztési iránya a kertvárosias területfelhasználás. A meglévő lakóterületek hátsókertjének kiigazítása és ezáltal az a tömbön belül hasonló paraméterekkel bíró építési telkek kialakulása egyaránt szolgálja a városkép egységesedését és

a beékelődő, esetlegesen zavaró hatású tevékenységek korlátozását. Ezért nem támogatjuk a kérelmet.

#### **A04 - Citromfű utca - Építési övezetbe sorolás**

A terület domborzata, a megközelítésre szolgáló kiszolgáló utak keresztmetszete, a kialakult "épített környezet" építési szabályokat figyelmen kívül hagyó állapota miatt a terület továbbfejlesztése nem indokolt. Végrehajtása igen költséges, összehangolt ingatlanfejlesztés által lenne keresztülvihető, melyre sem az önkormányzatnak, sem az ingatlan tulajdonosoknak nincs elegendő forrása.

#### **A08 - Várkör utca - Különleges múzeum területtel érintett ingatlan vegyes övezetbe sorolása**

A kérelemmel érintett ingatlanra vonatkozó építési övezeti besorolás megegyezik a múzeuméval. A szabályozás célja az intézmény fejlesztésének lehetővé tétele.

A kérelmező szerint az ingatlan övezeti besorolása a lakóépület értékesítését kedvezőtlenül befolyásolja, ezért a szomszédos építési övezetbe átsorolást kéri.

A lakófunkció megtartását az épület fejlesztését a hatályos szabályozás nem korlátozza, a kérelem okfejtése nem állja meg a helyét.

#### **A09 - Kispálhegyi utca - Útterület megszüntetése, beépítésre szánt övezetbe sorolás**

A kérelem eredetileg az összekötő út igénybe-vételére vonatkozott. Mivel a tervezett napkollektor telep - bérleti jogviszonyban - út-közmű területen elhelyezhető, a szabályozási tervben szereplő jövőképen nem kell változtatni.

#### **B05 - Virágzó Mező utca - Útterület szabályozás területének csökkentése**

A kérelmező a helyi kiszolgáló út 16 méteres szabályozási szélességének csökkentését kezdeményezi annak érdekében, hogy a beépítésre szánt, de még be nem épített telkeken a közterület céljára ne kelljen területet leválasztani.

Megvizsgálva a kialakult minta-keresztmetszelvényeket (lásd. alátámasztó munkarészt), megállapítható, hogy az útépítmény és a közmű műtárgyak 11-13 méteres szélességen belül található, így műszakilag akár akceptálható is lehetne a kérelem. Mivel azonban a déli utcarész a szabályozás szerint kialakult már, etikai és településképi szempontból is vizsgálni kell az ügyet.

Az a véleményünk, hogy egy nyugodt, áradó, zöldfelületi elemekben gazdag utcakép - különös tekintettel az egerszegi szőlőhegyi telkek ezreiből kialakult lakóterületek szűkös adottságaira - a telekérték tekintetében ellensúlyozza a telek méretének csökkenéséből adódó esetleges veszteséget. Nem elhanyagolható szempont az egységes utcakép megtartása, valamint a köteleességtudó, jogkövető magatartást tanúsító lakók erőfeszítésének tisztelete sem.

#### **C02 - Táncsics u. 2. - Ln-3 övezet építménymagasság csökkentése, építési vonal módosítása**

A kérelmet keletkeztető építésjogi probléma időközben megoldásra lelt, a kérelmező a módosítástól eltekintett.

#### **C04 - Becsali u. 30/A - Építési sáv kiterjesztése**

A kérelem több éves előzményre nyúlik vissza. A Becsali úttól leszakadó völgy beépítése műszakilag ugyan elvileg lehetséges, de a beruházás rentabilitása a mai gazdasági viszonyok között vitatható.

Figyelembe véve a Zalaegerszeg területén jelenleg beépítetlen építési telkek jelentős számát, az övezet közútról nehezen elérhető völgyi területeinek építési helyé minősítése egyértelműen ellenjavallt.

#### **C05 - Öreghegy - Építési sáv jelölésének módosítása**

Az építési sáv keleti határa éppen egybe esik az állami közút azon inflexiós pontjával, ahol az útsatlakozás még a védőkorlátok átszerkesztése nélkül, magassági vonalvezetésében is kezelhető geometriával kialakítható.

Egyetértve az Magyar Közút szakvéleményével, a jelenleg hatályos szabályozás fenntartását javasoljuk.

#### **C07 - Ebergényi út - A lakóterület kialakítására kijelölt telekcsoport újraosztási kötelezettség törlése**

A telekcsoporton belül a kérelmező olyan telekkel bír, mely önmagában megfelelne az építési övezet által előírt telekviszonyoknak. Mivel azonban az övezetet alkotó telkek ettől teljesen eltérő paraméterekkel rendelkeznek, melyek fényében a rendeletalkotó által elvárt hosszú távú területhasználat és a harmonikus településkép nem alakulna ki automatikusan, jogos önkormányzati igény a tulajdonosok összehangolt fejlesztési tevékenységének szorgalmazása. Fentiek alapján a településrendezési eszköz fenntartása indokolt.

#### **C08 - Ságod - Útszabályozás törlése, Telekalja utca szabályozásának módosítása**

Az útszabályozás felülvizsgálata során megállapítást nyert, hogy a hatályos szabályozási tervben szereplő útszabályozás megfelel a Telekalja utca települési hálózatban betöltött szerepének. Tekintettel a Telekalja utca déli irányú átkötésére is, a jelenlegi szabályozás megtartása indokolt.

#### **C09 - Csács - Minimális telekszélesség újragondolása**

A légvezetékekkel, közmű védősávokkal terhelt környezet az eredetileg igen kedvező természeti adottságai ellenére ma nem a legjobb lakóterülete a városnak. Éppen annak érdekében, hogy a lakóminőségre hatással lévő közmű-műtárgyak, látványelemek ellen az építészeti tervezéskor "védekezni lehessen" szükséges az átlagosnál nagyobb telekméretek megőrzése.

Fentiek alapján a hatályos szabályozás fenntartása javasolt.

### **Hatásvizsgálat**

#### **1. Társadalmi hatások**

A helyi sajátosságokat hordozó területek beépítésének szabályozására a szabályozási tervben építési sáv került törlésre. A helyi fejlesztések támogatása érdekében az útszabályozás és az övezeti előírások módosítása indokolt.

#### **2. Gazdasági hatások**

A módosítások következtében az ingatlanokon elindulhatnak az újabb fejlesztések, lakóépület létesítések, fejlesztések, önkormányzati beruházások.

A közlekedési területek kiszabályozásával megindulhat a közmű és út és parkoló fejlesztések, pályázati beruházások, befejeződhet a területrendezés.

A telkek optimálisabb beépíthetősége válik lehetővé.

#### **3. Környezeti hatások**

A mostani módosítással lehetőség nyílik szabályozott keretek között a szakhatóságok által is elfogadható módon a területek felhasználására.

**4. Egészségi következmények**

A kialakuló sportpálya az egészségre pozitív hatást gyakorol.

**5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások**

A rendelet módosításának adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincsen.

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

Önkormányzati beruházásokat elősegítő részletekben pontosított szabályozás szükséges.

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

A jogszabály alkalmazásához szükséges fenti feltételek rendelkezésre állnak.

Az **Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatközlő Bizottság** a 75/2014. sz. határozatával 8 igen egyhangú szavazattal - jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartotta az előterjesztést.

A **Gazdasági Bizottság** a 80/2014. számú határozata a rendelet-módosítást 9 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A **Városfejlesztési, Üzemeltetési és Tervezési Bizottság** a 60/2014. számú határozatában a rendelet-módosítást 8 igen egyhangú szavazattal támogatta.

A **Településrészi Önkormányzatoktól** a közgyűlési anyag elkészítéséig észrevétel nem érkezett.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, az előterjesztés ismeretében a településszerkezeti terv módosítását (melléklet) és Zalaegerszeg építési szabályzata és szabályozási terve rendeletének módosítását fogadja el.

**Határozati javaslat:**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése elfogadja Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének módosítását az előterjesztés szerkezeti tervre vonatkozó melléklete szerinti tartalommal.

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

**Határidő:** 2014. június 15.

**Felelős:** Gyutai Csaba polgármester

Zalaegerszeg, 2014. május 08.



Gyutai Csaba  
polgármester



**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének  
.../2014.(.....) önkormányzati rendelete  
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatának megállapításáról szóló  
13/2008.(IV.25.) önkormányzati rendelet módosításáról**

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

### 1.§

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatának megállapításáról szóló 13/2008. (IV.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Zész) 3.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) Az építési övezetek területén a kialakítható telekterületnél kisebb meglévő telkek összevonhatók, telekhatár rendezés kedvezőbb telekalakulat létrehozása esetén végrehajtható, illetve útszabályozással érintett terület leválasztható, abban az esetben is, ha az így létrejövő telkek méretei nem érik el a kialakítható legkisebb telekterület. Az építési lehetőség meghatározása során a telkek összevonásával, telekhatár rendezéssel, illetve útszabályozással létrejövő területet meglévő telekként kell kezelni, és a telek beépítési lehetőségének megállapításakor a beépíthető legkisebb telekre vonatkozó szabályozást kell alkalmazni. Az övezetek és építési övezetek területén meglévő, két szemközti oldalán úttal határolt, a kialakítható legkisebb telekszélesség méreténél keskenyebb telek saroktelek kivételével keresztirányban megosztható egyéb szabályok betartása mellett, ha a beépíthető legkisebb telekszélességnek a telek szélességi mérete megfelel, a megosztás során annak szélességi mérete nem csökken.”

### 2.§

(1) A Zész 4.§ (10) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(10) A beépítésre szánt terület telkein a hátsókertben garázs vagy tároló épület elhelyezhető. Az épületet a telekhatár felé tűzfalal kell kialakítani. Az így kialakított tűzfal szomszédos telekre néző homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 m lehet.

| *Az építmények közötti legkisebb távolságot, a telepítési- és tűztávolságot az OTÉK 36. §-a határozza meg.*”

(2) A Zész 4.§ (11) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(11) Az elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül tároló építmény nem helyezhető el.”

### 3.§

A Zész 8.§ -a az alábbi (11) bekezdéssel egészül ki:

„(11) Lk-10 jelű övezet

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- telkenként legfeljebb négy lakás,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó épület,
- egészségügyi épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- igazgatási épület,
- a fenti rendeltetést kiszolgáló tárolóépület, garázs.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

| Építési mód                                                                                         |                | oldalhatáron álló                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek)                                                    | %              | 400 m <sup>2</sup><br>telekterületig 50 %,<br>400 m <sup>2</sup> feletti<br>telekterületre<br>vetítetten<br>35%(60)* |
| Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság                                                | m              | -6,5                                                                                                                 |
| Kialakítható legkisebb telek területe                                                               | m <sup>2</sup> | 400                                                                                                                  |
| Beépíthető legkisebb telek területe                                                                 | m <sup>2</sup> | kialakult                                                                                                            |
| Kialakítható legkisebb telekszélesség                                                               | m              | 12                                                                                                                   |
| Beépíthető legkisebb telekszélesség                                                                 | m              | kialakult                                                                                                            |
| Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke (saroktelek)                                             | %              | 30 (20)                                                                                                              |
| Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke (saroktelek) | %              | 60 (80)                                                                                                              |

\* A rendelet hatálya előtt kialakult saroktelek esetében a terület 60 %, egyéb esetben a sarokteleknél 720 m<sup>2</sup> telekterületig 60%, 720 m<sup>2</sup> telekterület feletti telekrészre vetítve 35%.

#### 4.§

A Zész 9.§ (2) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

[Lke-1 jelű övezet]

„b) Az övezet területének normatív előírásai:

| Építési mód                                                                            |                | oldalhatáron álló |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| Megengedett legnagyobb beépítettség                                                    | %              | 25                |
| Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság                                   | m              | -5,0              |
| Kialakítható legkisebb telek területe                                                  | m <sup>2</sup> | 1100              |
| Beépíthető legkisebb telek területe                                                    | m <sup>2</sup> | 700**             |
| Kialakítható legkisebb telekszélesség                                                  | m              | 20                |
| Beépíthető legkisebb telekszélesség                                                    | m              | 14*               |
| Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke                                             | %              | 60                |
| Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke | %              | 40                |

\*A beépíthető legkisebb telekszélességnél szűkebb telkek esetén legfeljebb 1 db, 25 m<sup>2</sup> beépített alapterületet meg nem haladó, legfeljebb 3,5 m építménymagassággal rendelkező egyszintes mezőgazdasági tároló és pihenő épület helyezhető el.

\*\* A 24931/1-2 hrsz-ú kiszolgáló úthoz északi oldalon közvetlenül csatlakozó telek abban az esetben is beépíthető, ha a területe a kötelező útszabályozás végrehajtása következtében 700 m<sup>2</sup> alá csökken.”

### 5.§

(1) A Zész 12.§ (2) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

[Vk-1 jelű övezet]

„b) Az övezet területének normatív előírásai:

| Építési mód                                                                            |                | szabadon álló |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Megengedett legnagyobb beépítettség                                                    | %              | 40            |
| Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság                                   | m              | -10,5         |
| Kialakítható legkisebb telek területe                                                  | m <sup>2</sup> | 5000          |
| Beépíthető legkisebb telek területe                                                    | m <sup>2</sup> | 2500          |
| Kialakítható legkisebb telekszélesség                                                  | m              | 60            |
| Beépíthető legkisebb telekszélesség                                                    | m              | 30            |
| Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke                                             | %              | 25            |
| Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke | %              | 40            |

(2) A Zész 12.§ (5) bekezdése az alábbi c) ponttal egészül ki:

[Vk-4 jelű övezet]

„c) Az övezet területének egyedi előírásai:

- A Rákóczi út 30. szám alatti (3922 hrsz.) építési telek esetén a főépület déli határvonaláig terjedő oldalkertben zártosítási módon, tűzfalas kialakítással a meglévő épületek bővíthetők, illetve új épületek építhetők.”

### 6.§

(1) A Zész 18.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) A vasúti közlekedésre szolgáló terület a közforgalmú vasutak és létesítményeinek elhelyezésére szolgál.”

(2) A Zész 18.§ (2) bekezdésében a „KÖk jelű övezetek” szövegrész helyébe a „**KÖk-of-n jelű övezetek**” szöveg lép.

### 7.§

A Zész 27.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) Az épített környezet helyi védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott, e rendelet által helyi védelem alá tartozó épületek, építmények, szakrális emlékek védettségének módjáról a szabályozási terv és e szabályzat 4. számú melléklete rendelkezik.

A védelem alá tartozó épületeket érintő átalakításokat, bővítéseket a védett épülethez, vagy épületrészhez történő illeszkedéssel szabad megvalósítani, az alkalmazott építészeti megoldás nem lehet domináns, nem írhatja át a védett értékeket. A védett épületek közterületre néző homlokzatán a közterületről látható módon nem helyezhetők el az épület homlokzatát megváltoztató, zavaró létesítmények – szellőző, klíma és szerelt égéstermék elvezető berendezések, azok szerelvényei, antenna, stb.

*Az épített környezet helyi védelmét a Zalaegerszeg MJV közgyűlésének többször módosított 11/2002. (V. 17.) számú önkormányzati rendelete szabályozza.*

## 8.§

A Zész 38.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) A meglévő és létesítendő villamos közművek részére a szabályozási terv és e rendelet további szakaszai védősávot (biztonsági sávot) állapít meg.

*A villamosmű biztonsági övezetéről szóló 2/2013.(I.22.) NGM rendelet határozza meg a különböző feszültségű berendezések biztonsági övezetének nagyságát, illetve azzal kapcsolatos előírásokat.*

*Középfeszültségű szabadvezeték létesítésekor az MSZ 151. szabvány előírásait kell alkalmazni.*”

## 9.§

(1) A Zész 41.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

“(1) Azon építési tevékenységek engedélyezési eljárása során, ahol a telek terepviszonyai miatt a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 8. számú melléklet 2.1.9. pontjának kielégítése követelmény, az alábbi terepviszonyok megállapíthatósága esetén, a 312/2013. (XI. 8.) Korm. R. 23.§ összevont engedélyezési eljárás szerinti elvi építési keretengedélyt kell kérni, annak tisztázása érdekében, hogy a tervezett tevékenység a területtel kapcsolatos városrendezési-, területfejlesztési elképzelésekkel összhangban van-e, azok megvalósíthatóságát nem gátolja-e. Az engedélyezési eljárás során vizsgálni szükséges a változtatás környezeti kapcsolatait, továbbá a természeti- és környezeti veszélyeztetettség eshetőségét és következményeit, a kialakult terepviszonyok hosszú távú stabilitásának kertészeti-műszaki megoldásait és a csapadékvíz-gazdálkodásnak a terep állékonyság megőrzését is biztosító módjait:

- a telek megközelítésére szolgáló vagy a tervezett építmény építési helyéhez legközelebb eső közterület kialakult telekszélessége az érintett telek homlokvonalában nem éri el a 10,0 m értéket és a közterület és a tervezett építmény létesítési helye közti szintkülönbség meghaladja a 6/4-es rézsűszöveget - kivéve ha a rézsű mérnöki műtárggyal már megerősítést nyert;
- a telek megközelítésére szolgáló vagy a tervezett építmény építési helyéhez legközelebb eső közterület kialakult telekszélessége az érintett telek homlokvonalában nem éri el a 10,0 m értéket és a bevágási szelvény rézsűmagassága meghaladja a 2,0 métert - kivéve ha a rézsű mérnöki műtárggyal már megerősítést nyert;
- a telek beépítésre szánt területen fekszik, és természetes állapotában átlagos tereplejtése meghaladja az 50%-ot (26,5°).”

(2) A Zész 41.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) A szabályozási terven övezeti besorolással nem rendelkező, szabályozási terv készítésének kötelezettségével jelölt területeken a 312/2013.(XI.8.) Korm.rend. 23.§ összevont engedélyezési eljárás szerinti elvi építési keretengedélyt kell kérni, annak tisztázása érdekében, hogy a tervezett tevékenység a területtel kapcsolatos városrendezési-, területfejlesztési elképzelésekkel összhangban van-e, azok megvalósíthatóságát nem gátolja-e. Az engedélyezési eljárás során vizsgálni szükséges a változtatás környezeti kapcsolatait, továbbá a természeti- és környezeti veszélyeztetettség eshetőségét és következményeit. „

**10.§**

(1) Ez a rendelet 2014. július 15. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni. Jelen rendelet előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(2) Ez a rendelet a szabályozási tervvel együtt érvényes.

(3) Ez a rendelet a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

(4) Hatályát veszti a Zész 4.§ (26) bekezdése.

Gyutai Csaba  
polgármester

Dr. Kovács Gábor  
jegyző

## Indokolás

## 1.§-hoz

A telekalakítás szabályainak egyértelműsítéséhez az építési övezetek területén a kialakítható legkisebb telkek méretének pontosítása szükséges.

## 2.§-hoz

Az országos jogszabály módosítása miatt szükséges az elő,- oldal és hátsókert szabályainak pontosítása

## 3-5.§-hoz

Az építési övezetek normatív szabályainak módosítása, illetve új építési övezet létrehozása a helyi sajátosságokat hordozó területek beépítése érdekében.

## 6.§-hoz

A vasúti közlekedésre szolgáló terület szabályozásának összhangba hozása a szabályozási tervvel.

## 7.§-hoz

Országos jogszabály változása miatt új önkormányzati rendeltben került szabályozásra a helyi védelem alá tartozó épületeket érintő átalakítások véleményezése.

## 8.§-hoz

Országos jogszabály változása miatt a hivatkozás pontosítása szükséges.

## 9.§-hoz

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet előírja a csúszásvesztélyes területek szabályozását.

## 10.§-hoz

A hatályba léptető és deregulációs rendelkezést tartalmazza.