aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@aodkft.hu

Zalaegerszeg településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosítása

záró tervdokumentáció

2022. április

tartalomjegyzék

1. tervezői nyilatkozat

2. előzmények

   2.1. a településrendezési tervek módosításának programja

   2.2. hatályos településrendezési eszközök ismertetése

   2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja

   2.4. a véleményezési szakasz

alátámasztó munkarészek

3. környezetalakítási terv

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

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

   3.3. A Gyöngyvirág utca keleti oldalán található tömb szabályozásának felülvizsgálata

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

   3.5. A Kodály utcai garázssor bővítése érdekében a szabályozás felülvizsgálata

   3.6. A Ságodi patak menti ingatlanokat érintő telken belüli kötelező fásítás mértékének felülvizsgálata

   3.7. Jánkahegyen a 23774 hrsz.-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata

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

   3.9. Az Átalszegett utcában kisvárosias lakóövezet szabályozásának felülvizsgálata

   3.10. Bazita, 19129 hrsz.-ú ingatlanon játszótér létesítése érdekében a településrendezési tervek módosítása

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

4. változtatásra nem javasolt módosítási igények elutasításának indoklása a partnerségi egyeztetés lefolytatásához

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

   4.2. Az Ebergényi út mentén a 25946/1 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának a felülvizsgálata

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

4.4. Kisbükk dűlőn a 24620 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó tömbre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata

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

5. a tervezett módosítás és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata

jóváhagyandó munkarészek

6. rendelettervezet a szabályozási terv módosítására

   módosított szabályozási terv

7. határozattervezet a szerkezeti terv módosítására

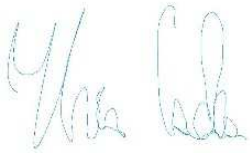
   módosított szerkezeti terv

1.tervezői nyilatkozat

Zalaegerszeg településszerkezeti és szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának módosításához

Alulírott tervezők kijelentjük, hogy Zalaegerszeg településrendezési terveinek módosítása során az általunk készített településszerkezeti terv és alátámasztó munkarészei, a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, az általános érvényű és eseti előírásoknak, különösen:

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénynek
- a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvénynek
- a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól szóló 282/2009. (XII.11.) Korm. rendeletnek
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletnek
- Zala Megye Közgyűlésének 8/2019.(IX.27.) számú rendeletének Zala Megye településrendezési tervéről
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) Korm. rendeletnek

településtervező	
Agg Ferenc okl. építészmérnök városépítési és városgazdasági szakmérnök TT 1-20-0001	
településtervező munkatársak	
Barna Erika okl. településmérnök	
Szabó Márton okl. geográfus	
közlekedéstervező	
Tóth János okl. építőmérnök településtervezési közlekedési tervező TKö/20-0183	
Németh László okl. építőmérnök településrendezési közlekedési tervező Tkö-20-0587	
közmű és vízrendezési tervező	
Kovács Csaba okl. építőmérnök, vízellátási és vízkezelési szakmérnök felelős tervező MMK Nytsz: 07-1106 TV, VZ-TER, VZ-TEL, VZ-VKG	
Czinder Attila okl. építőmérnök tervező MMK Nytsz: 20-0593 VZ-TER, VZ-TEL, VZ-VKG	

Kelt: Zalaegerszeg, 2022. március hó

2. előzmények

2.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése határozatban döntött arról, hogy kezdeményezi a településrendezési eszközeinek – településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv - terveinek módosítását az alábbiak szerint:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének 184/2021. (VI. 17.) számú határozata

KIVONAT

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE
2021. június 17-i ülésének
jegyzőkönyvéből

Tárgy: A településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás (Forest Hungary Kft. telephelye)

ZMJVÖK 184/2021. (VI.17.) határozata

I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési tervek és az építési szabályzat kidolgozása során az alábbi módosítási kérelmek vizsgálatát támogatja:

1. Púposdombon a 01006/18 hrsz-ú telek övezeti besorolásának felülvizsgálata
2. Gálafejen a 22584-22594 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
3. A Kaszaházi sétányon a 6316/1 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
4. A Budai völgyben a 24362 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata
5. Csács városrészben a 0998/18 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
6. Zalaegerszeg 4884 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozás felülvizsgálata
7. A Csáfordhegyi út mentén a 24720/1-2, 24723/10, 24275/1-2 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
8. Ebergény déli részén a 0363/7 és 0364/10 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
9. A Holdfény utcában a 25733-25734/3 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
10. Bazitai temető övezethatárának felülvizsgálata
11. Egerszeghegyen a 25708 hrsz-ú út északi irányú folytatása érdekében a szabályozás felülvizsgálata
12. Besenyő-Öreghegyen a 081/1 hrsz-ú telek és a 083/1 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
13. A Szekeresvölgyi úttól délre a 26970-26972/1 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
14. Az Ebergényi út mentén a 25984/2 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata
15. A Gyöngyvirág utca keleti oldalán található tömb szabályozásának felülvizsgálata
16. Ságod városrész északi területén a 15245 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata
17. A Zala utca 20. környezetében a ZÉSZ módosítása a tényleges használat és a birtokviszonyok rendezéséhez kapcsolódóan
18. Ságod déli részén a 0807/40 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata

19. Csács városrészben az 5528/151 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
20. Gógánhegyen a 26374 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
21. Ságod városrészben a 0766/60 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
22. Besenyő- Öreghegy területén a 22479 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsolódó fejlesztés érdekében a szabályozás felülvizsgálata

23. A Hegybíró utcában a 25887/1 hrsz-ú ingatlan és tőle délre található telkek szabályozásának felülvizsgálata
24. Vorhota városrészben a Szőlőhegyi út két oldalán a tömbök szabályozásának felülvizsgálata
25. A Balatoni út 42. szám alatti 5254 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
26. A Belsőszeg utcában a 25507/5 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
27. Gógánhegyen, a Rozmaring utcában a 26441/2-3 hrsz-ú telkeket tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
28. Szenterzsébethegyen a 0446/18 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
29. A Falumúzeumtól keletre a 6536-6540 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
30. A Kodály utcai garázssor bővítése érdekében a szabályozás felülvizsgálata
31. Ságod városrészben a Pitypang és Fűzfa utcák által határolt tömbök szabályozásának felülvizsgálata
32. Egerszeghegyen a 26174/2 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
33. A Bánya utcában a 1343/2 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
34. Egerszeghegyen a 24943/10 - 24943/12 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata

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

Határidő: 2021. december 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet volt ruhagyár területét érintő felülvizsgálatáról dönt.

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

Határidő: 2021. december 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

III. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Forest Hungary Kft. tervezett telephelybővítése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 4540/4, 4552, 4553/7, 4553/14, 4553/15, 4554/2, 4554/3, 4554/4, 4554/5 hrsz-ú ingatlanokat.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően készíttesse el a területekre vonatkozó településrendezési eszköz módosítását és a tervezés, majd a tárgyalásos egyeztetési eljárás lefolytatása után a kidolgozott tervet elfogadásra terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: 2021. december 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

K.m.f.

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

Dr. Sándor Erzsébet sk.
aljegyző

A kivonat hiteles!

Zalaegerszeg, 2021. július 12.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének 218/2021. (VI. 17.) számú határozata

KIVONAT

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
2021. szeptember 8-i
ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve és a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosítása (munkásszálló, gázvezeték, volt ruhagyár területe, volt Tiszti Klub), a településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala

ZMJVÖK 218/2021. (IX.08.) határozata

I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 2021. szeptember 24-i hatállyal elfogadja Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének leírását az előterjesztés 3. melléklete, valamint a Településszerkezeti Tervét az előterjesztés 4. melléklete szerinti tartalommal.

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

Határidő: 2021. október 11.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési tervek és az építési szabályzat kidolgozása során az alábbi módosítási kérelmek vizsgálatát támogatja:

1. A Zalaegerszeg 25946/1 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
2. A Zalaegerszeg 0464/1 és 0593/2 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó tömbök szabályozásának felülvizsgálata
3. A Zalaegerszeg 0779/20-21, 0788/93, 0788/97-99, 0788/108-109 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
4. A Zalaegerszeg 20723 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
5. A Zalaegerszeg 5527 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
6. A Zalaegerszeg 0639/40 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
7. Zalaegerszegen a Tüttő György utca menti tömbök szabályozásának felülvizsgálata
8. A Zalaegerszeg 24257/2 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
9. A módosítással érintett területeken az ingatlan-nyilvántartási alaptérkép cseréje

A rendezési terv módosításához szükséges meglapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az előterjesztésben foglaltak szerint jóváhagyja.

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

Határidő: 2021. december 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

K.m.f.

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

Dr. Kovács Gábor sk.
címzetes főjegyző

A kivonat hiteles!

Zalaegerszeg, 2021. szeptember 9.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének 233/2021. (X. 14.) számú határozata

KIVONAT

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
2021. október 14-i
ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve és a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosítása (10 pontos), a településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala

ZMJVÖK 233/2021. (X.14.) határozata

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

I.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közlönyében való megjelentetését követő napi hatállyal elfogadja Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének leírását az előterjesztés 1. melléklete, valamint a Településszerkezeti Tervét az előterjesztés 2. melléklete szerinti tartalommal.

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

Határidő: 2021. november 15.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési tervek és az építési szabályzat kidolgozása során az alábbi módosítási kérelmek vizsgálatát támogatja:

1. A Ságodi patak menti ingatlanokat érintő telken belüli kötelező fásítás mértékének felülvizsgálata
2. Virágzó mező utca déli részén lévő kereskedelmi, szolgáltató övezet beépítési módjának felülvizsgálata
3. Becsali, 24943/13, 24943/14, 24943/15 hrsz-ú ingatlanok kertvárosias lakóövezetbe sorolása
4. Északi Ipari Park keleti részén, a lazac tenyésztő üzem területe szabályozásának módosítása
5. Pózva utca – Vasút utca szabályozásának módosítása
6. Kelemen I. utca – Síp utca által határolt tömbök szabályozás felülvizsgálata

A rendezési terv módosításához szükséges meglapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az előterjesztés 3. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.
A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a rendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet partnerségi és államigazgatási véleményezési eljárását folytassa le, majd annak eredményét terjessze a Közgyűlés elé.

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

K.m.f.

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

Dr. Kovács Gábor sk.
címzetes főjegyző

A kivonat hiteles!

Zalaegerszeg, 2021. október 18.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének 257/2021. (XI. 18.) számú határozata

KIVONAT

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
2021. november 18-i
ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: A településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala (Nekeresd, Ady u.) kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás (Virágzó mező u., Gébárti tó, Tehermentesítő úttól északra, Bocskai u., Mindszenty vívócsarnok, Északi Ipari Park, Városvég u.)

ZMJVÖK 257/2021. (XI.18.) határozata

I.1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési tervek és az építési szabályzat kidolgozása során az alábbi módosítási kérelmek vizsgálatát támogatja:

1. Zalaegerszeg, Nekeresd 7520/4, 7520/9 hrsz-ú ingatlanok szabályozás módosítása
2. Ady utca - Eötvös utca - Mártírok útja által határolt tömbben övezethatár módosítása
3. Északi Ipari Park 0779/20-21, 0788/89, 0788/93, 0788/97-99, 0788/108-109 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának módosítása
4. Mártírok útja 3242 hrsz-ú ingatlan szabályozásának módosítása

A rendezési terv módosításához szükséges megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az előterjesztésben foglaltak szerint jóváhagyja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a településrendezési eszközök módosításának tervezetét készíttesse el, a tervanyaggal kapcsolatos partnerségi egyeztetési- és államigazgatási véleményezési eljárást folytassa le, annak eredményét pedig terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: 2021. december 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

I.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési tervek és az építési szabályzat kidolgozása során az alábbi módosítási kérelmek vizsgálatát támogatja:

1. Rövid-Jánka utca 23774 hrsz-ú ingatlan normatív előírásainak módosítása
2. Farkas Dávid utca – Baross Gábor utca 2135 hrsz-ú ingatlan normatív előírásainak módosítása
3. Arany J. utca - Platán sor - Gasparich utca - Rákóczi utca határolt tömbben a szabályozás módosítása

A rendezési terv módosításához szükséges meglapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az előterjesztésben foglaltak szerint jóváhagyja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a településrendezési eszközök módosításának tervezetét készíttesse el, a tervanyaggal kapcsolatos partnerségi egyeztetési- és államigazgatási véleményezési eljárást folytassa le, annak eredményét pedig terjessze a Közgyűlés elé.

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

II.1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése hatályon kívül helyezi a ZMJVÖK 233/2021. (X.14.) határozata II.2. pontját.

II.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Virágzó mező utca déli részén tervezett raktárcsarnok építése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 6235/10, 6235/11, 6235/12, 6235/18, 6235/23, 6235/25 hrsz-ú ingatlanokat.
A rendezési terv módosításához szükséges meglapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az előterjesztésben foglaltak szerint jóváhagyja.

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

Határidő: 2021. december 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Gébárti-tó nyugati sétánya fenntarthatósága, karbantartása érdekében történő szabályozás-módosításhoz kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 0732/326, 0732/131, 0732/132, 0732/133, 0732/134, 0732/135, 0732/207, 0732/312 hrsz-ú ingatlanokat.
A rendezési terv módosításához szükséges meglapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az előterjesztésben foglaltak szerint jóváhagyja.

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

Határidő: 2021. december 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.4. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Tehermentesítő úttól északra lévő (Göcseji falumúzeum – XXL Fitness-Wellness Központ között elhelyezkedő) ingatlanokon kereskedelmi szolgáltató rendeltetés megvalósítása érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 6332/3, 6333/5, 6518/1, 6518/2, 6519, 6520, 6521, 6522/1, 6525, 6526/1, 6526/2, 6526/3, 6527, 6528, 6529, 6530, 6531, 6532, 6533, 6534, 6535, 6536, 6537, 6538, 6539, 6540, 6547, 6581/14, 6581/15, 6581/16 hrsz-ú ingatlanokat.
A rendezési terv módosításához szükséges meglapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az előterjesztésben foglaltak szerint jóváhagyja.

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

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

II.5. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Bocskai utcában garázsok létesítése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 2818 és 2819 hrsz-ú ingatlanokat.
A rendezési terv módosításához szükséges meglapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az előterjesztésben foglaltak szerint jóváhagyja.

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

Határidő: 2021. december 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.6. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Mindszenty vívócsarnok további fejlesztése, bővítése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 976/2 hrsz-ú ingatlant.
A rendezési terv módosításához szükséges meglapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az előterjesztésben foglaltak szerint jóváhagyja.

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

Határidő: 2021. december 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.7. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az Északi Ipari Parkban lazac tenyésztésére alkalmas üzem kialakításának megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 0828/21, 0828/22, 0828/69 hrsz-ú ingatlanokat.
A rendezési terv módosításához szükséges meglapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az előterjesztésben foglaltak szerint jóváhagyja.

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

Határidő: 2021. december 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.8. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Városvég utca déli részén tervezett fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 4544/6, 4548/1, 4549, 4551/1, 4551/3 ingatlanokat.
A rendezési terv módosításához szükséges meglapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az előterjesztésben foglaltak szerint jóváhagyja.

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

Határidő: 2021. december 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

K. m. f.

dr. Kovács Gábor sk.
címzetes főjegyző

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

A kivonat hiteles!
Zalaegerszeg, 2021. november 19.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének 277/2021. (XII. 16.) számú határozata

KIVONAT

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
2021. december 16-i
ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve és a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosítása (12 pont), a településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala (Ruhagyár, Nekeresdi u.), kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás (Andráshida bölcsőde, 74-es főút)

ZMJVÖK 277/2021. (XII.16.) határozata

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

I.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közlönyében való megjelentetését követő napi hatállyal elfogadja
1. A Kosztolányi utca déli részén a forgalmi rend megváltoztatása érdekében az útszabályozás módosítását
2. A ZalaZONE Tesztpálya területén tervezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében az építési szabályozás módosítását
3. A Virágzó Mező utca déli részén található kereskedelmi, szolgáltató területre vonatkozóan az övezet előírásainak módosítását
4. A Gébárti tó nyugati oldalán a meglévő földutak közlekedési területként történő szabályozását
5. A Zalmon Lazactelep fejlesztésének megvalósítása érdekében a gazdasági terület bővítését
6. Az Ebergényi utca mentén tervezett lakóterületi fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a szabályozás módosítását
7. Az Eötvös - Ady utcák sarkától délnyugatra elhelyezkedő településközpont vegyes övezet bővítését
8. Nekeresd, Kék Madár lakópark tervezett fejlesztéséhez kapcsolódóan a szabályozás módosítását
9. A Gárdonyi utca mentén elhelyezkedő idősek otthonához kapcsolódó fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a szabályozás módosítását
10. Városvég utcában a gazdasági területre vonatkozó szabályozás módosítását
11. Mártírok 50. számú telken a szabályozás módosítását
12. A Kelemen I. utca 10. számú telek szabályozásának módosítását
illetően Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének leírását az előterjesztés 1. melléklete, valamint a Településszerkezeti Tervét az előterjesztés 2. melléklete szerinti tartalommal.

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

Határidő: 2022. január 15.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az Andráshida, Iskola utcában bölcsőde építése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 7098/1, 7098/2 hrsz-ú ingatlanokat.
A rendezési terv módosításához szükséges meglapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az előterjesztés 5. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.

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

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

II.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 065/44 hrsz-ú ingatlanon tervezett telephelyfejlesztés érdekében a 064/1 hrsz-ú út környezetében lévő Zalaegerszeg 057, 056/5, 056/6, 061/2, 061/4, 061/5, 061/6, 061/7, 064/1, 065/2, 065/19, 065/20, 065/21, 065/22, 065/44 hrsz-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
A rendezési terv módosításához szükséges meglapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az előterjesztés 5. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.

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

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

III.1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési tervek és az építési szabályzat kidolgozása során a volt Ruhagyár területét érintő szabályozás felülvizsgálatát támogatja.
A rendezési terv módosításához szükséges meglapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az előterjesztés 5. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben és a

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

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

III.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési tervek és az építési szabályzat kidolgozása során a Nekeresdi út 6172/1 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozás felülvizsgálatát támogatja.
A rendezési terv módosításához szükséges meglapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az előterjesztés 5. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.

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

Határidő: 2022. június 30.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

III.3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési tervek és az építési szabályzat kidolgozása során a nekeresdi hősi temetőtől délre lévő 0829/8 hrsz- ú út geodéziai felmérését alapul véve a közlekedési terület szabályozásának, valamint a kegyeleti park védelme érdekében fásított területek, erdősávok kijelölésének felülvizsgálatát támogatja.
A rendezési terv módosításához szükséges meglapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az előterjesztés 5. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.

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

Határidő: 2022. június 30.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

III.4. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési tervek és az építési szabályzat kidolgozása során a Városvég utca déli részét érintő szabályozás felülvizsgálatát támogatja.
A rendezési terv módosításához szükséges meglapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az előterjesztés 5. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.

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

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

K. m. f.

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

dr. Kovács Gábor sk.
címzetes főjegyző

A kivonat hiteles!
Zalaegerszeg, 2021. december 20.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének 16/2022. (II. 09.) számú határozata

KIVONAT

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE
2022. február 9-i ülésének
jegyzőkönyvéből

Tárgy:A településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás (Petőfi u., VG Kft., Ságodi patak, Városvég u.)

ZMJVÖK 16/2022. (II.09.) határozata

I.1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Petőfi utca 13. szám alatti ingatlan hasznosítása érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 3066/2, 3066/4, 3067, 3068, 3069, 3070, 3071, 3072, 3073, 3074/3, 3074/4, 3075, 3076, 3077, 3080/1, 3080/2 hrsz-ú ingatlanokat.
A rendezési terv módosításához szükséges meglapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az előterjesztésben foglaltak szerint jóváhagyja.

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

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

I.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Városgazdálkodási Kft. tervezett új telephelye kialakítása érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 6557/4 és 6558 hrsz-ú ingatlanokat.
A rendezési terv módosításához szükséges meglapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az előterjesztésben foglaltak szerint jóváhagyja.

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

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

I.3.1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése hatályon kívül helyezi a ZMJVÖK 212/2021. (VIII.12.) határozata II.3. pontját.

I.3.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Ságodi patak mederrendezésének érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 15115/1, 15116, 15118, 15128, 15130, 15136, 15138, 15141, 15185, 15186/29, 15186/28, 15186/27, 15186/26, 15186/25, 15186/24, 15186/23, 15186/22, 15196, 15197, 15198, 15199, 15129, 15157, 15115/2, 15117, 0737/63, 0737/41, 0737/25, 0737/26, 0737/27, 0746/12, 0746/19, 0768/19, 0768/27, 0737/76, 0767, 0737/40, 0766/2, 0737/64, 0737/30, 0737/77, 0737/45, 0766/42, 0766/43, 0766/44, 0766/45, 0766/46, 0766/47, 0766/48, 0766/49, 0766/51, 0766/52, 0766/53, 0766/50, 0766/55, 0766/56, 0768/7, 0768/11, 0768/12, 0768/26, 0769/1, 0770, 0772/1, 0772/2, 0768/13, 0768/30, 0769/2, 0737/46, 0746/7, 0737/44, 0737/66, 0737/37, 0737/74, 0737/75 hrsz-ú ingatlanokat.
A rendezési terv módosításához szükséges meglapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az előterjesztésben foglaltak szerint jóváhagyja.

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

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

I.4. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési tervek és az építési szabályzat kidolgozása során a Városvég utca déli részén a normatív előírások módosításának felülvizsgálatát támogatja.
A rendezési terv módosításához szükséges meglapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az előterjesztésben foglaltak szerint jóváhagyja.

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

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

II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési tervek és az építési szabályzat kidolgozása során az alábbi módosítási kérelmek vizsgálatát támogatja:

- Átalszegett utcában kisvárosias lakóövezet szabályozásának felülvizsgálata
- Pózva, 0869/7 hrsz-ú ingatlan és környezete szabályozásának felülvizsgálata
- Domb utcában a 20818 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
- Mező utcától délre fekvő mezőgazdasági területek övezeti besorolásának felülvizsgálata
- Andráshidán a Gébárti utcától délre fekvő tömb szabályozásának felülvizsgálata

- Fügefa utca és környezete tömbjeinek szabályozás-felülvizsgálata
- Bokréta utca szabályozási szélességének felülvizsgálata
- Izzó utca beépítésre szánt övezetbe sorolásának felülvizsgálata
- Kisbük dülő 24620 hrsz-ot tartalmazó tömb övezeti besorolás módosítás vizsgálata
- Egerszeghegy 25334/1 hrsz-ú ingatlan és tömbje építési sáv felülvizsgálata
- Ságod, 0795/24 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
- Bazita, 19129 hrsz-ú ingatlanon játszótér létesítése érdekében a rendeltetés módosítása.

A rendezési terv módosításához szükséges meglapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az előterjesztésben foglaltak szerint jóváhagyja.

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

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

K.m.f.

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

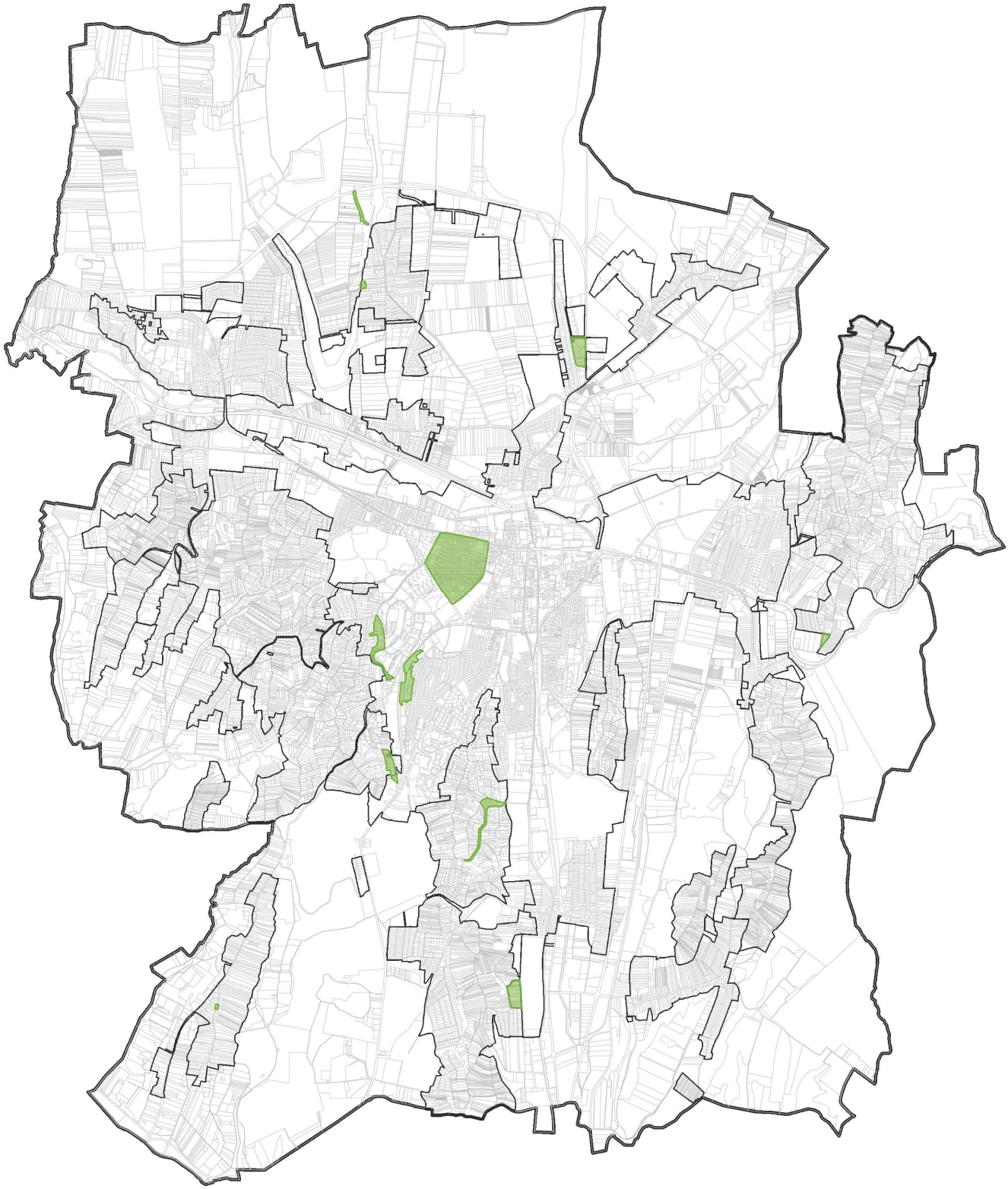
dr. Kovács Gábor sk.
címzetes főjegyző

A kivonat hiteles!

Zalaegerszeg, 2022. február 10.

A változtatási igények elfogadására vonatkozó döntését követően az önkormányzat irodánkat, az AOD Építész és Grafikus Iroda Kft.-t bízta meg a településrendezési eszközök módosításához szükséges tervek kidolgozásával.

A tervezett módosítással érintett területek településen belüli elhelyezkedése az alábbi:



2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a településszerkezeti tervet a 137/2016. (VII.06.) számú határozattal, a város helyi építési szabályzatát és annak mellékleteként a szabályozási tervet a 25/2016. (VII.07.) számú rendelettel hagyta jóvá.

A fenti terveket az önkormányzat többször, legutóbb a 277/2021. (XII. 16.) számú határozattal illetve a 61/2021. (XII. 20.) rendelettel módosította.

2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja

A tervezett változtatás a településszerkezeti és szabályozási terv módosítását eredményezik.
A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása a 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet szerinti **egyszerűsített eljárás** keretében történik, miután a kormányrendelet 32.§ (4) bekezdésében meghatározott feltételek teljesülnek.

2.4. a véleményezési szakasz

A város az egyszerűsített eljárás rendjének megfelelően lefolytatta a tervek véleményeztetését, mely során a 314/2012. (XI. 8.) korm. rendelet 9. mellékletében szereplő államigazgatási szerveknek lett elküldve a tervdokumentáció véleményük megkérése érdekében, illetve lefolytatásra került a partnerségi egyeztetés.
A 2/2005. (I.11.) korm. rendelet szerinti környezeti értékelést egy államigazgatási szerv sem tartotta szükségesnek, az ehhez kapcsolódó nyilatkozatok az államigazgatási véleményezés fejezetben olvashatók.

2.4.1. államigazgatási véleményeztetés

A tervdokumentáció véleményezésében az alábbi államigazgatási szervek vettek részt:

	Adatszolgáltatás témaköre:	**Államigazgatási szervek:**	**Részvétel dátuma:**
1.	Településfejlesztés, településrendezés	Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda 8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi utca 10. Pf. 227	Részt vett: 2022. március 24.
2.	Környezetvédelem	Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatala Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály 8900 Zalaegerszeg, Mártírok. u. 35-39.	Részt vett: 2022. március 26.
3.	Természet -, tájvédelem	Balaton - felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság 8229 Csopak, Kossuth u. 16.	Részt vett: 2022. március 18.
4.	Vízvédelem, vízgazdálkodás	Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 9700 Szombathely, Ady E. tér 1.	Nem vett részt
5.	Vízgazdálkodás	Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 9700 Szombathely, Pf. 52	2022. március 23.
	Vízgazdálkodás	Zalai Víz és Csatornamű Zrt. 8900 Zalaegerszeg, Balatoni út 8.	Nem vett részt
6.	Tűzvédelem, polgári védelem	Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 54.	Részt vett: 2022. március 21.
7.	Közegészségügy	Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály 8900 Zalaegerszeg, Göcseji u. 24.	Részt vett: 2022. március 24.
8.	Közlekedés	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	Részt vett: 2022. március 16.
		Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatala Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály 8900 Zalaegerszeg, Zrínyi u. 101/a. Pf. 203	Részt vett: 2022. március 22
		Magyar Közút Nonprofit Zrt. 8900 Zalaegerszeg, Köztársaság u 1.	
		Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály 1440, Budapest, Pf. 1.	Nem vett részt
9.	Örökségvédelem	Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatala Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály 8900 Zalaegerszeg, Kelemen Imre utca 17..	Nem vett részt
10.	Földvédelem	Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	Részt vett: 2022. március 21.

		Földmérési és Földügyi Osztály 1. 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39. Pf. 145	
11.	Erdőrendezés, -védelem	Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály 8900 Zalaegerszeg, Zrínyi M. u. 36. Pf. 209	Részt vett: 2022. március 16.
12.	Honvédelem	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály 1135 Budapest, Lehel utca 35-37., 1555 Budapest Pf.: 70.	Részt vett: 2022. március 22.
		Zala Megyei Rendőr- főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Határrendészeti Szolgálat 8900 Zalaegerszeg, Balatoni u. 4.	nem vett részt
13.	Bányászat, geológia, morfológia, csúszásveszély	Baranya Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály 7602 Pécs, Pf. 61.	nem vett részt
14.	Hírközlés	Nemzeti Média- és Hírközlés Hatóság Pécsi Hatósági Iroda 7602 Pécs, 2. Pf. 459	Részt vett: 2022. március 11.
15.	Gyógytényezők	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály 1138 Budapest, Váci út 174., 1550 Budapest Pf.: 203	Nem vett részt

A beérkezett vélemények a következő oldalakon olvashatók.

Aláíró: Lengl Zoltán

186310

ÜGYFÉLKAPUN ÉRKEZETT

314/2022 MÁRC 25.

ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	ZA/010/216-3/2022.	Tárgy:	Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítása
Ügyintéző:	Takács Anna	Eljárás típusa:	egyszerűsített eljárás véleményezési szakasz
Telefon:	92/511-048		
E-mail:	takacs.anna@zala.gov.hu	Hiv. szám:	417-26/2022. 417-27/2022.

Balaicz Zoltán polgármester úr részére
Zalaegerszeg MJV Önkormányzata

Elektronikus úton továbbítandó!

Főépítész

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos megkeresésére 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.) 41. § (3) bekezdése alapján **az alábbi véleményt adom**:

I. Előzmények

Zalaegerszeg MJV Önkormányzata több határozatban döntött a településrendezési eszközök módosítási szándékairól. A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a Kr. 41. § szerinti egyszerűsített eljárásban történik. Az Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos feladatait Méhesné Tatár Eszter települési főépítész közreműködésével látja el.

II. A tervdokumentáció tartalma

A tervdokumentáció Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítására irányul az alábbi pontokban:

1. Púposdombon a 01006/18 hrsz.-ú telek övezeti besorolásának felülvizsgálata
2. Besenyő-Öreghegyen a 081/1 hrsz.-ú telek és a 083/1 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
3. A Gyöngyvirág utca keleti oldalán található tömb szabályozásának felülvizsgálata
4. Ságod városrészben a 0766/60 hrsz.-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
5. A Kodály utcai garázssor bővítése érdekében a szabályozás felülvizsgálata

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

6. A Ságodi patak menti ingatlanokat érintő telken belüli kötelező fásítás mértékének felülvizsgálata
7. Jánkahegyen a 23774 hrsz.-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
8. A Nekeresdi út 6172/1 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának módosítása
9. Az Átalszegett utcában kisvárosias lakóövezet szabályozásának felülvizsgálata
10. Bazita, 19129 hrsz.-ú ingatlanon zöldterület kijelölése játszótér létesítése érdekében
11. Az Arany János utca – Platán sor – Gasparich Márk út – Rákóczi Ferenc utca által határolt tömbök szabályozásának felülvizsgálata

A tervdokumentáció a településrendezési eszközök módosításának tervezetét és annak alátámasztó munkarészeit, valamint az előzményiratokat tartalmazza. Az előzetes döntések alapján a megalapozó és alátámasztó munkarészek tartalmát az önkormányzat az előterjesztések szerint jóváhagyta, azonban ezeket a dokumentumokat nem csatolták a tervdokumentációhoz. Kérem a tervdokumentáció tartalmával kapcsolatos jóváhagyott **főépítészi feljegyzés(eke)t a tervdokumentációhoz csatolni**.

III. Környezeti értékelés

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kvr.) 4. § (2) bekezdés szerint – az épített környezet védelmére kiterjedően – az alábbi véleményt adom:

A tervezett módosítások következtében **az épített környezet védelmére kiterjedően jelentős környezeti hatás nem várható**, a tervdokumentációhoz környezeti értékelés elkészítését nem tartom szükségesnek.

IV. A tervdokumentációval kapcsolatos észrevételek

1. A 3.4. módosítási pontnál a tervdokumentációból nem derül ki, hogy a 0766/60 hrsz.-ú ingatlant érintően milyen telekalakításokat tervez a későbbi tulajdonos, mely telkekkel kívánja a későbbiekben összevonni. Az érintett ingatlantól keletre fekvő telkek megközelítési lehetősége nem egyértelmű. Kérem az alátámasztó munkarész kiegészítését.
2. A 3.5. módosítási ponttal kapcsolatban javaslom, hogy az építési sávot ne csak a tervezett bővítmény területén, hanem a teljes garázssor alatt jelöljék, hogy egy esetleges későbbi átépítéskor az építés lehetősége biztosított legyen a teljes garázssoron.
3. A 3.9. módosítási ponttal kapcsolatban az Lk-10 építési övezetben 30% legkisebb zöldfelületet határoznak meg, míg a legnagyobb beépítettség70 %. A tervdokumentációból nem derül ki, hogy az érintett telkeken jelenleg mekkora a zöldfelület mértéke, és hogy a burkolt felületeket és Gyimesi utca felőli tetőkerteket is figyelembe véve biztosítható-e 30% zöldfelület. A fentiek alapján javaslom felülvizsgálni a legkisebb zöldfelület mértékét. A kialakult állapotra tekintettel az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásainál megengedőbb beépítettség megállapítása tekintetében kifogást nem emelek, ezzel kapcsolatos nyilatkozatomat a záró szakmai véleményben adom meg.

4. A HÉSZ-ben az OTÉK-nál megengedőbb övezeti előírásoknál javaslom lábjegyzetben jelezr az állami főépítészi hozzájárulás tényét, dátummal és a záró szakmai vélemény számával.
5. A 4.1-4.5 fejezetekben ismertetett módosítási indítványok elutasításával és a tervező indoklással egyetértek.
6. A településszerkezeti leírás 4. pontjában azt írják, hogy „a Toposházi utca közlekedés területe 12 méteres szélességben kerül meghatározásra", azonban a tervlap 10 métere szabályozási szélességet jelöl. Kérem az ellentmondás feloldását.

V. Az egyeztetési eljárás további szakaszai

Tájékoztatom, hogy az egyeztetési eljárás további szakaszaiban is részt kívánok venni. A végs szakmai véleményezési szakaszra a fentiek figyelembevételével átdolgozott tervdokumentáció elektronikus úton kérem megküldeni.

Tájékoztatom, hogy a Kr. 38. § (5) bekezdésére figyelemmel a véleményezési szakasz sorá beérkező véleményekben foglalt, jogszabályi alátámasztás vagy szakmai indoklás nélkü észrevételeket az Önkormányzat nem köteles elfogadni. A Kr. 39. §-a alapján véleményeltéré esetén a polgármester egyeztető tárgyalást kezdeményezhet a véleményezési szakasz lezárásá megelőzően. Amennyiben véleményeltérés a végső szakmai véleményezési szakaszban áll fenn, Kr. 40. § (2) bekezdés b) pontja alapján az állami főépítész kezdeményezi az egyeztető tárgyalást.

A végső szakmai véleményezési szakaszra a Kr. 40. § (1) bekezdésében felsorolt dokumentumo benyújtása kötelező. Záró szakmai vélemény a Kr. 40. § (3) bekezdése szerint akkor adható, h valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre kerül.

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

Zalaegerszeg, 2022. március 24.

Dr. Sifter Rózsa kormánymegbízott nevében és megbízásából:

Lengl Zoltán
állami főépítész

Aláíró: Juhász András osztályvezető (2022.03.26. 09:38:56)

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	ZA/KTO/00604-5/2022.	Tárgy:	Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása **Vélemény**
Ügyintéző:	Németh Péter		
Jogi előadó:	dr. Parragi Valéria		
Telefon:	(92) 795-069	Hiv. szám:	417-26/2022.
	(92) 795-065	Ügyintéző:	Borsos-Kiss Edina

Balaicz Zoltán Polgármester Úr részére
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata
Zalaegerszeg, Kossuth Lajos utca 17-19.
8900
Elektronikus úton továbbítandó

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata ügyében osztályomhoz megküldött beadvánnyal kapcsolatban az alábbi véleményt adom Önnek:

1. Az 1.,2.,3.,4.,5.,6.,7.,8.,9.,10.,11.,12.,13.,15.,16., számú pontokban rögzített módosításokhoz osztályom észrevételt nem tesz, a dokumentációban rögzített ajánlásokat elfogadja.
2. A 14. számú pontban jelölt területrész szabályozásának felülvizsgálatát osztályom tájképvédelmi szempontból nem támogatja.
3. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Indokolás

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a város településrendezési eszközeinek módosítását tervezi. Az 1.,2.,3.,4.,5.,6.,7.,8.,9.,10.,11.,12.,13.,15.,16., számú pontokat érintő területek nem minősülnek Natura 2000 területnek, országos jelentőségű védett természeti területnek, lápterületnek és tájképvédelmi területnek sem. A tervezett módosítások jellegéből adódóan osztályom természetvédelmi és környezetvédelmi szempontból kifogást nem emel.

A 14. számú pontban rögzített módosítás szerint Zalaegerszeg 24620 hrsz.-ú ingatlant Mk-1 jelű övezetből Mk-2 jelű övezetbe tervezik átsorolni, a jobb beépíthetőség érdekében. Ez az ingatlan az itteni

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY
KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI OSZTÁLY
8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39.
Hivatali kapu: ZALAMKKTO, KRID:542391755
Telefon: (36 92) 795-065, E-mail: zoldhatosag@zala.gov.hu,
Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

Mk-1 jelű tömbterület közepén helyezkedik el. A módosítási javaslatot osztályom tájképvédelmi szempontból nem támogatja. A dokumentációban erre a területre vonatkozó összegzésével osztályom egyetért.

Véleményemet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-a alapján adtam ki.

A Zala Megyei Kormányhivatal hatásköre a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 9. § (1) bekezdés c) pontján és (2) bekezdésén, illetékessége ugyanezen jogszabály 8/A. § (1) bekezdésén alapul.

Zalaegerszeg, "időbélyegző szerint"

Dr. Sifter Rózsa kormánymegbízott nevében és megbízásából:

Németh József
főosztályvezető

A tájékoztatást kapja:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata – 8900 Zalaegerszeg, Kossuth Lajos utca 17-19. – elektronikusan
2. Irattár

575595

ÜGYFÉLKAPUN
ÉRKEZETT
2022 MÁRC 21 10

Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

8229 Csopak, Kossuth u. 16.
Telefon: 87/555-260
Fax: 87/555-261
E-mail: bfnp@bfnp.hu
BFNPI KRID: 545266339

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Ügyiratszám: 1148-5/2022
Ügyintézőnk: Bubics Tamásné
Ügyintézőjük: Borsos-Kiss Edina

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása – egyszerűsített eljárás – véleményezési szakasz
Melléklet: -
Hivatkozási szám: 417-26/2022., 417-27/2022.

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
KÖZPONTI IKTATÓ
Érk.: 2022 MÁRC 23.
Szám: 417-35 Mell.: Ügyintéző: DKE

172/2022 MÁRC 22.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Balaicz Zoltán
polgármester

8901 Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközei módosításának véleményezési szakaszában a megküldött véleményezési tervdokumentációra vonatkozóan az alábbi véleményt adjuk.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) rendelet 37. §. d) pontjában és a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletében biztosított jogkörében véleményezi a településrendezési terveket.

Az eljárás során táj-és természetvédelmi szempontból az alábbi főbb jogszabályokat szükséges figyelembe venni:

1996. évi LIII. törvény (továbbiakban Tvt) a természet védelméről – *különös tekintettel a tv 6. 7. §-ra, a nemzetközi jelentőségű és az országos jelentőséggel védett területekre, a védett értékekre, védett fajokra, élőhelyekre, élettelen természeti értékekre és a védett táj egységének, megőrzésének előírásaira.*
2007. évi CXI törvény – mellyel a Firenzében 2000. október 20.-án létrejött **Európa Táj Egyezmény** elvárásaihoz Magyarország csatlakozott, kötelezettségeket vállalt a táj védelme, kezelése és tervezése terén.
1128/2017. (III. 20.) Korm. határozat: a 2017-2026 időszakra vonatkozó **Nemzeti Tájstratégia**
275/2004 (X.8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről (Natura 2000)
14/2010. (V.11.) KvVM rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről
2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT) Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről
1997. évi LXXVIII. törvény Az épített környezet alakításáról és védelméről
1996. évi XXI. törvény a területfejlesztésről és a területrendezésről
2016. évi LXXIV. törvény a településkép védelméről
314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről
253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről - *fentiekben különösen a természeti erőforrások, természeti és táji értékek megőrzésére vonatkozó rendelkezésekkel.*
2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról
8/2019 (IX.27.) ÖR Zala Megye Területrendezési Tervéről (ZMTrT)
A biológiai aktivitásérték számítás kérdésében a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről ***9. melléklete.***

A tervezett módosítások:

3.1. Púposdombon a 01006/18 hrsz.-ú telek övezeti besorolásának felülvizsgálata
3.2. Besenyő-Öreghegyen a 081/1 hrsz.-ú telek és a 083/1 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásnak felülvizsgálata
3.3. A Gyöngyvirág utca keleti oldalán található tömb szabályozásának felülvizsgálata
3.4. Ságod városrészben a 0766/60 hrsz.-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
3.5. A Kodály utcai garázssor bővítése érdekében a szabályozás felülvizsgálata
3.6. A Ságodi patak menti ingatlanokat érintő telken belüli kötelező fásítás mértékének felülvizsgálata
3.7. Jánkahegyen a 23774 hrsz.-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
3.8. A Nekeresdi út 6172/1 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának módosítása
3.9. Az Átalszegett utcában kisvárosias lakóövezet szabályozásának felülvizsgálata
3.10. Bazita, 19129 hrsz.-ú ingatlanon játszótér létesítése érdekében a településrendezési tervek módosítása
3.11. Az Arany János utca – Platán sor – Gasparich Márk út – Rákóczi Ferenc utca által határolt tömbök szabályozásának felülvizsgálata

4. változtatásra nem javasolt módosítási igények:
4.1. Gálafejen a 22584-22594 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
4.2. Az Ebergényi út mentén a 25946/1 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának a felülvizsgálata
4.3. Páterdombon a Farkas Dávid utca és a Baross utca sarkán, a 2135 hrsz.-ú telket tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
4.4. Kisbükk dűlőn a 24620 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó tömbre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata
4.5. Egerszeghegyen a 25334/1 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó tömb területén az építési sáv felülvizsgálata

Igazgatóságunk véleménye a tervezett módosításokkal kapcsolatban:

A tervezett módosítások táj- és természetvédelmi jogszabályba nem ütköznek, táj- és természetvédelmi érdeket nem sértenek, azok **ellen Igazgatóságunk nem emel kifogást.**

A tervezett módosítások következtében táj- és természetvédelmi szempontból nem várható jelentősebb környezeti hatás, a **2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.**

Jelen véleményezést Igazgatóságunk a 314/2012. (XI.8) Korm. rend alapján adta, a 71/2015. (III.30.) Korm. rendelet 37. §. d) pontja értelmében, tekintettel az 1996. évi LIII. törvényre, a 31/1997. (IX. 23.) KTM rendeletre, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletre, a vonatkozó nemzetközi egyezményekből adódó kötelezettségekre, a 2000. évi CXII törvény, az 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT), a 8/2019 (IX.27.) ÖR (ZMTrT) és az építésügyi jogszabályok előírásaira.

Ezúton jelezzük, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.

Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül továbbításra.

Csopak, 2022. március 18.

Tisztelettel:

Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság Csopak 1.

Puskás Zoltán
igazgató

1. Címzett - Hivatali kapura KRID: 241945361
2. Dr. Nagy Lajos
3. Búzás Előd
4. Irattár

NYUGAT-DUNÁNTÚLI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG SZOMBATHELY

A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE
Kiadmányozta: 2022.03.23. 12:38 Dr. Engi Zsuzsanna
Aláírta: 2022.03.23. 11:23 Katona Lászlóné

871862
ÜGYFÉLKAPUN ÉRKEZETT

Dátum:
2022.03.23.

Címzett iktatószáma:
417-26/2022.

Címzett ügyintézője:
Borsos-Kiss Edina

Iktatószám:
0311-043/2022

Ügyintéző:
Major Ferenc

Ügyintéző elérhetősége:
major.ferenc@nyuduvizig.hu
+36 94 521 280
mellék: 16185

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása, egyszerűsített eljárás, véleményezési szakasz

194/2022 MÁRC 24.

Balaicz Zoltán polgármester részére

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Zalaegerszeg
Kossuth Lajos u. 17-19.
8901

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság – továbbiakban Igazgatóság – részéről, a beérkezett fenti hivatkozási számú és tárgyú megkeresésükre válaszolva Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán észrevételt nem teszünk.

A Ságodi-patak mentén, a Zalaegerszeg 15118, 15116, 15115/1 hrsz.ú ingatlanok esetében a kötelező fásítás mértékének csökkentése ellen kifogást nem emelünk.

A véleményezési tervdokumentációban szereplő fennmaradó javaslatok területfelhasználási változásokat tartalmaznak, melyek mezőgazdasági, szolgáltató és kereskedelmi, valamint lakóövezeti területeket érintenek, vízgazdálkodási vonatkozásuk nincs.

Zalaegerszeg város kül- és belterülete érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezetét, az érintett területekre a 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, vonatkozó előírásai az irányadók.
A településrendezési eszközök módosításával érintett területek az országos vízminőség-védelmi terület övezetén helyezkednek el, ezért az érintett területekre a 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, vonatkozó előírásai az irányadók.

A város közigazgatási területét a következő vízgyűjtő-gazdálkodási területek érintik: a felszíni víztestek vonatkozásában a Balaton részvízgyűjtőn a Zala (Széplaki-patakig), a Szentmártoni- és Ságodi-patakok, a Felső-Válicka és felső vízgyűjtője, a Szentmihályfai- és Pálosfai-patakok és a Szévíz alsó víztestek érintetek. A felszín alatti víztestek közül a Zala-vízgyűjtő porózus, a Délnyugat-Dunántúl porózus termál, a Nyugat-dunántúli termálkarszt valamint a Zala-vízgyűjtő sekély porózus víztestek érintettek érintettek, ezekre a víztestekre az 1155/2016. (III. 31.) Korm.

A MI VÍZÜGYÜNK

központi telefonszám: +36 94 521 280; +36 94 509 094 • H-9700 Szombathely, Vörösmarty u. 2.
• levélcím: H-9701 Szombathely, Pf. 52

határozatban kihirdetett Magyarország felülvizsgált, 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervében foglaltak az irányadók.
A felsoroltakból a településrendezési eszközök módosítása a következő vízgyűjtő-gazdálkodási területeket érintik: a felszíni víztestek vonatkozásában a Balaton részvízgyűjtőn a Zala (Széplaki-patakig), a Szentmártoni- és Ságodi-patakok és a Felső-Válicka és felső vízgyűjtője) víztesteket, a felszín alatti víztestek közül a Zala-vízgyűjtő porózus, a Délnyugat-Dunántúl porózus termál, a Nyugat-dunántúli termálkarszt valamint a Zala-vízgyűjtő sekély porózus víztesteket, a felszíni és felszín alatti víztestek érintett területeire az 1155/2016. (III. 31.) Korm. határozatban kihirdetett Magyarország felülvizsgált, 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervében foglaltak az irányadók.

A továbbiakban is kérjük, hogy a településrendezési tervek, valamint a fejlesztési koncepciók részleteinek kidolgozásakor – különösen, ha vízgazdálkodási kérdéseket is érint – a tervdokumentációk véleményezése céljából keressék meg Igazgatóságunkat.

Egyúttal tájékoztatjuk, hogy a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság jár el az ügyben az Országos Vízügyi Főigazgatóság képviseletében is.

Szombathely, 2022. március 23.

Tisztelettel:

Dr. Engi Zsuzsanna
osztályvezető

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
KÖZPONTI IKTATÓ
Érk.: 2022 MÁRC 23.
Szám: 417-37 Melléklet: Ügyintéző:

A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTETT
Kiadmányozta: 2022.03.21 10:55
Egri Gyula tű. ezds [SK]
Iktatószám: 37000/462-2/2022.ált.

37000/462-2/2022.ált.

ZALA MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ

408232
ÜGYFÉLKAPUN ÉRKEZETT

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközei módosításához vélemény
Hiv.szám: 417-26/2022., 417-27/2022.
Ügyintézőjük: Borsos-Kiss Edina
Ügyintéző: Ódor Szilvia tű. százados
Telefon: 92/549-396

193 2022 MÁRC 22.

Balaicz Zoltán polgármester
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata

8900 Zalaegerszeg
Kossuth Lajos u. 17-19.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatom, hogy Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközei módosításának tervezetét a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: törvény) 24. § (1) bekezdésében foglaltak és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet alapján megvizsgáltam. A településrendezési eszközök módosításának elfogadását nem kifogásolom.

A változások eredményeként a Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság hatáskörébe tartozó szakterületi témakört (súlyos ipari balesetek megelőzése) érintően jelentős környezeti hatás nem várható, így az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat készítését nem tartom szükségesnek.

Kelt: Zalaegerszeg, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

Egri Gyula tű. ezredes
tűzoltósági főtanácsos
igazgató

Terjedelem: 1 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)
Kapják: címzett (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – hivatali kapu)

Cím: 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 54. ✉: Zalaegerszeg, Pf.: 109
Telefon: +36 (92) 549-562 Fax: +36 (92) 549-565
E-mail: zala.titkarsag@katved.gov.hu Hivatali Kapu azonosító: 200433975

ZÁRADÉK
A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
37000/462-2/2022.ált.

Aláíró: Roczkov Györgyné Dr. (2022.03.24. 15:45:39)

746528
ÜGYFÉLKAPUN ÉRKEZETT
316/2022 MÁRC 25. 10

ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	ZA/NEF/0472-3/2022.	Tárgy:	Zalaegerszeg MJV településrendezési
Ügyintéző:	Kassai Rózsa		eszközeinek módosítása
Telefon:	06-92-549-181	Hiv. szám:	417-26/2022., 417-27/2022.
		Melléklet:	-

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata
Balaicz Zoltán Polgármester Úr részére

Zalaegerszeg
Kossuth Lajos u. 17-19.
8900

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása ügyében érkezett, fenti tárgyú és hivatkozási számú megkeresésével kapcsolatosan az alábbi szakvéleményt, tájékoztatást adom:

A Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztályához benyújtott, részletes indokolással alátámasztott dokumentációt áttanulmányozva megállapítottam, hogy Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek (Helyi Építési Szabályzat, Településszerkezeti Terv, Szabályozási Terv) tervezett módosításával közegészségügyi szempontból nem várható olyan jelentős környezeti hatás, ami olyan környezeti változásokat idézhetne elő, mely az emberi egészségre és környezetre kockázatot jelentenének.

Mivel Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek tervezett módosítása vonatkozásában közegészségügyi szempontból kifogás nem merül fel, a módosítás elfogadását

támogatom.

A fentiekre tekintettel - figyelemmel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 1. § (2) bekezdés a) pontjában, valamint 1. § (3) bekezdés a)-b) pontjában foglaltakra - környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálat lefolytatása közegészségügyi szempontból nem indokolt.

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY
8900 Zalaegerszeg, Göcseji u. 24. Pf. 41.
Telefon: (36 92) 549 180, Fax: (36 92) 318 443, E-mail: nepegeszsegugy.foosztaly@zala.gov.hu;, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

Szakvéleményem és tájékoztatásom – figyelemmel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. § (2) bekezdésében, a Rendelet 3. számú melléklet II. pont II.1. alpont c) pontjában foglaltakra - a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 41. § (2) bekezdés b) pontja - 9. számú melléklet 11. pont -, az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény 1. § (1) bekezdése és 2. § (1) bekezdés d) pontja, a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 2. § (1) bekezdése b) pontja szerinti hatáskörben és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 16. § (1) bekezdés a) pontja, továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV.23.) Kormányrendelet 2. § (1) bekezdése szerint meghatározott illetékességi ok alapján került kiadásra.

Zalaegerszeg, elektronikus aláírás időbélyegzője szerint

Dr. Sifter Rózsa kormánymegbízott nevében és megbízásából:

Tisztelettel:

Dr. Károlyi Sylvia
főosztályvezető
megyei tisztifőorvos

Erről értesül:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata elektronikusan, ZMJVONK, KRID szám: 241945361
2. Irattár

2

HITELESÍTÉSI ZÁRADÉK

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

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

Zala Megyei Kormányhivatal

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
KÖZPONTI IKTATÓ
Érk.: 2022 MÁRC. 17.
Szám: 417-29 Mell.: Ügyintéző:

Elektronikus aláírással hitelesítve
Bognár Géza
osztályvezető
(2022.03.16. 07:42:59)

025865
ÜGYFÉLKAPUN ÉRKEZETT
337/2022 MÁRC 16.

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Balaicz Zoltán polgármester úr
részére

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata

Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.
8901

Iktatószám: BP/0801/00305-4/2022
Ügyintéző: Bánhidi Viktória
Telefonszám: +36 1 815 9633
Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása (16 részterület) – egyszerűsített eljárás/ véleményezési szakasz

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre KRID: 705102712

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos 417-26/2022. iktatószámú, 2022. március 9-én kelt megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklet 12. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel, a területrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond
kormánymegbízott nevében és megbízásából:

Bognár Géza
osztályvezető

Gyorsforgalmi Útügyi Osztály
1138 Budapest, Váci út 188. – 1387 Budapest Pf.: 1007 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – Fax: +36 (1) 331-9917
KRID: 645240704 – E-mail: uto@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

Aláíró: Tóth András József (2022.03.22. 09:17:42)

857054

ÜGYFÉLKAPUN ÉRKEZETT
237/ 2022 MÁRC 23.

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA
KÖZPONTI IKTATÓ
Érk.: 2022 MÁRC 24.
Szám: 417-40 Mell.: Ügyintéző: BKE

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZAT/ÚO/00228-2/2022
Ügyintéző: Kócse László
Telefon: 92/549-071.

Tárgy : Szakvélemény rendezési terv módosításához
Hiv. szám: 417-26/2022.sz.
Melléklet :

Zalaegerszeg MJ Város Polgármestere

ZALAEGERSZEG
8900. Kossuth u. 17-19.

Tisztelt Polgármester Úr !

Hivatkozási számú levelében, a **Zalaegerszeg MJ Város egyes településrendezési eszközeinek módosítása** (*további 16 ponttal*) tárgyában szakvéleményt kért a Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Útügyi Osztályától /8900. Zalaegerszeg, Zrínyi Miklós u. 101/a. – továbbiakban Hatóságtól.

A kérelemben foglaltak és a mellékelt iratanyag áttanulmányozása alapján az alábbiakról tájékoztatom.

- a szabályozási részletek tervezett módosításához közlekedési szempontból hozzájárulok.
- a terveken ábrázolt út szabályozási szélességeket elfogadom.
- fentieken kívül javaslom elsősorban a meglévő közúti csatlakozásokat használják fel, illetve a közúti csatlakozások lehetőleg derékszögűek legyenek.
- a hegyes-szögű csatlakozásokat és az *„eltolt kereszteződéseket”* közlekedésbiztonsági okokból kerülni kell.

Konkrét észrevételek :

- a 3.2. pontban szereplő Besenyő-Öreghegyi területet illetően javaslom megvizsgálni a 083/1 hrsz-ú terület és a 081/1 területek között jelölt „út” szabályozási szélességének legalább : 8,0 m. szélességgel történő ábrázolását, az érintett ingatlanterületek jövőbeni megközelítésének biztosítása érdekében.

Hatóságom hatáskörét és illetékességét a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklet 15. pontja, ill. a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapította meg.

Zalaegerszeg, 2022. március 21.

Dr. Sifter Rózsa kormánymegbízott nevében és megbízásából :

Tóth András
főosztályvezető

KÖZLEKEDÉSI, MŰSZAKI ENGEDÉLYEZÉSI ÉS FOGYASZTÓVÉDELMI FŐOSZTÁLY
ÚTÜGYI OSZTÁLY
8900 Zalaegerszeg, Zrínyi u. 101/a.
Telefon: (36 92) 549-070 Fax: (36 92) 320-607 E-mail: utugyiosztaly@zala.gov.hu
Honlap: www.kormanyhivatalok.hu/zala

Aláíró: Sándor Gabriella ügyintéző (2022.03.21. 08:52:49)

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
KÖZPONTI IKTATÓ
Érk.: 2022. MÁRC. 23.
Szám: 417-36 Mell.: Ügyintéző: DKE

hhh681
ÜGYFÉLKAPUS
ÉRKEZETT
194/2022. MÁRC. 22.

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 18.033/2/2022.
Tárgy: településrendezési eszközök módosítása
Ügyintéző: Sándor Gabriella
Hiv. szám: 417-26/2022., 417-27/2022.
Telefon: 92/597-606
Melléklet:

Balaicz Zoltán polgármester úr részére

Főépítész

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal
Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.
8900

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozva fenti számú megkeresésére, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.) vonatkozó rendelkezései alapján az alábbi véleményt adjuk:

A településrendezési eszközök megkeresésben szereplő - 16 pontja szerinti - tagolásban foglaljuk össze véleményünket.
A 6., 9., 10., 12., 13., és 16. pont belterületi ingatlanokra, a 14. és 15. pont pedig zártkerti művelés alól kivett területekre (24620, 25334/1 hrsz), 5. pont külterületi kivett művelési ágú földrészletre vonatkozik. A felsorolt pontokban foglalt földrészletekre a Tfvt. 1. § értelmében hatáskörrel nem rendelkezünk.

Az 1. pont szerint a Púposdombon a 01006/18 hrsz-ú ingatlan Má-2 övezetből Mk-1 övezetbe kerülne a 2 telekre történő megosztása és beépíthetősége érdekében. A földrészlet szántó művelési ágú 6. minőségi osztályba tartozó termőföld. A tervezet szerinti övezetváltozás, mivel a földrészlet továbbra is termőföld maradna a termőföld mennyiségi védelmének érdekeit nem sérti.
A 2. pont szerinti módosítás a 22588 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségének érdekét szolgálná. A tervezet, bár átlag feletti (kert. művelési ág 5. minőségi osztály) minőségre vonatkozik a Tfvt. 6/B.§ alapján a földvédelem érdekeit nem sérti.
A 3. pont értelmében a Besenyő-Őreghegyen a 081/1 és 083/1 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó tömb Mk-2 övezetből Mk-1 övezetbe sorolódna át a kevésbé intenzív beépítés érdekében. Az elképzelés a földvédelem érdekeivel egybeesik.
A 4. pont szerint a Gyöngyvirág utca K-i oldalán található tömb földrészletei Lk-1 övezetből Lk-2 övezetbe kerülnének a 700 m^2 nagyságot el nem érő 24323, 24327, 24328 és 24329 hrsz-ú ingatlanok beépíthetősége érdekében. Tekintettel a Tfvt. 6/B. § -ban foglaltakra a tervezet az átlag feletti minőségű (kert művelési ágú 3. minőségi osztályú) területek esetén sem kifogásolható.
A 7. pontban foglalt elképzelés lehetővé tenné a 2 lakásos társasházak helyett 4 lakásos társasházak építését is. A tervezet az átlagot minőséget meghaladó tér művelési ág 5. minőségi osztály ellenére sem sérti a földvédelem érdekeit (Tfvt. 6/B.§).

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
FÖLDMÉRÉSI ÉS FÖLDÜGYI OSZTÁLY 1.
8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39., Pf.:145. Telefon: (36 92) 597-600,
E-mail foldmeresfoldugy1@zala.gov.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

E/417/2022
RLK

A 8. pont a Ságodi patak menti ingatlanokat érintő fásításról rendelkezik. Csak a Vasvári utcától D-re lévő szakasz tartalmaz termőföldnek minősülő ingatlanokat. A fásításra vonatkozó tervezet a földvédelem érdekeit nem sérti.
A 11. pont a Jánkahegyen lévő 23774 hrsz-ú földrészlet Lk-1 övezetből Lk-2 övezetbe való kerüléséről szó lakóépülettel való beépíthetősége érdekében. A tervezet a földvédelem érdekeit nem sérti (Tfvt. 6/B.§).

A tervezett módosítások hatására nem várható jelentős környezeti terhelés, ezért földvédelmi szempontból nem szükséges környezeti hatásvizsgálat lefolytatása.

Zalaegerszeg, 2022. március 21.

Dr. Sifter Rózsa kormánymegbízott nevében és megbízásából:

Dr. Matus Péter
osztályvezető

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
FÖLDMÉRÉSI ÉS FÖLDÜGYI OSZTÁLY 1.
8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39., Pf.:145. Telefon: (36 92) 597-600,
E-mail foldmeres.zalaegerszeg@zala.gov.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

Aláíró: Magyari István (2022.03.16. 10:09:59)

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTATÓ
Érk.: 2022 MÁRC 18.
Szám: 417-31 Mell.: Ügyintéző: BKE

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

139914
ÜGYFÉLKAPUN ÉRKEZETT
164/2022 MÁRC 17.

Ügyiratszám:	ZAG/030/01992-3/2022	Tárgy:	Állásfoglalás településrendezési eszközök módosításához
Ügyintéző:	Kreinerné Pribilla Tímea	Hiv. szám:	417-26/2022, 417-27/2022
Telefon:	(70) 436-5307	Melléklet:	-

Balaicz Zoltán polgármester úr részére
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

A Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály **Erdészeti Osztálya** fenti hivatkozási számú megkeresésükre, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 38. § (4) bekezdésre hivatkozva közli:

A településrendezési eszközök módosítása az Országos Erdőállomány Adattárban található erdőt nem érint, így **ellene kifogást nem emelek.**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005. (I.11.) Korm.** rendeletre hivatkozva az alábbi nyilatkozatot adom:

A településrendezési eszközök módosítása során a közvetett hatások nem járnak számottevő káros hatással az erdőkre, azok talajára, vízháztartására, mikroklímájára. Környezeti vizsgálat lefolytatása erdészeti szempontból **nem szükséges.**

Hatáskörömet és illetékességemet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Evt.) 4. § (1) bekezdése, a 78. § (2) bekezdése, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet bekezdése, 9. számú melléklet 15. pontja, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 10. § c) pontja, 11. § (1) bekezdése, 12. §-a és a 2. melléklet 4. pontja állapítja meg.

Zalaegerszeg, időbélyegző szerint

Dr. Sifter Rózsa kormánymegbízott nevében és megbízásából:

Magyari István
osztályvezető

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY
ERDÉSZETI OSZTÁLY
8900 Zalaegerszeg, Zrínyi Miklós u. 36. , Pf.: 209, Telefon: (36 92) 549 670
Hivatali kapu: ERDOJHZEG, KRID szám: 754889990 E-mail: erdeszet@zala.gov.hu,
Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

Kapják (Hivatali kapun):

1, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata KRID:241945361

2, Irattár

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
KÖZPONTI IKTATÓ
Érk.: 2022 MÁRC 24.
Szám: 417-39 Mell.: Ügyintéző: BKE

755635
ÜGYFÉLKAPUN ÉRKEZETT
24/ 2022 MÁRC 23.

HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
mint honvédelmi szakhatóság
1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.
Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740
Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu

Nyt. szám: 4103-2/2022/h
Hiv. szám: 417-26/2022

. számú példány
„Elektronikusan továbbítandó!"

Balaicz Zoltán
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatala
polgármester

8901 Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása - egyszerűsített eljárás, véleményezési szakasz

Fedjuttek

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 20. pontjában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) m) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklet 14. b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Állásfoglalásomat a honvédelemért felelős miniszter nevében, a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 16/2019. (III. 5.) HM utasítás 42. § (10)-(11)-(12) bekezdése alapján adtam ki.

Budapest, „időbélyegző szerint"

Tisztelettel:

Dr. Benkő Tibor
Magyarország honvédelmi minisztere
nevében és megbízásából

Bucsánszky Zoltán alezredes
településrendezési hatósági osztályvezető

Készült: 2 példányban
Egy példány: 1 lap
Ügyintéző (tel/fax): Szebenyi Réka (tel.:+36 (1) 474-1295; HM 022-28-854; fax: +36 (1) 474-1467)
Kapják: 1. sz. pld.: Irattár
2. sz. pld.: Címzett

adatkezelési tájékoztató:
https://hm.hatosagihivatal.kormany.hu/download/c/3b/c2000/Telep%C3%BCl%C3%A9srendez%C3%A9si%20hat%C3%B3s%C3%A1gi%20aktusok.pdf

HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Bucsánszky Zoltán László
Időpont: 2022.03.22 09:26:01 CET

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Pécsi Hatósági Iroda

Iktatószám: K/6349-2/2022
Tárgy: Véleményezés
Ügyintéző: Mészáros László
Hiv. ügysz.: 417-26/2022
Készült: 2022. március 11.

Balaicz Zoltán polgármester úr részére
Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.
8901

Tisztelt Balaicz Zoltán Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településrendezési eszközeinek 2022. márciusi módosításait megvizsgálta.

A módosítások hírközlési érdeket nem sértenek, a Hatóság kifogást nem emel.

Jelen véleményt *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. Rendelet.) 38. § (2) *b)* pontjában meghatározottak szerint a Korm. Rendelet. 9. melléklet 23. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum.
Kiadmányozta: Kúti Zoltán hatósági irodavezető-helyettes, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Pécsett, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.

7624 Pécs, Alkotmány u. 53. • Levélcím: 7602 Pécs 2. Pf. 459. • Telefon: (+36 72) 508 800 • Fax: (+36 72) 508 808 • E-mail: info@nmhh.hu

Aláíró: Szabó Béla József (2022.03.18. 10:39:56)

695040

ÜGYFÉLKAPUN ÉRKEZETT
345 2022 MÁRC 21.

ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	ZAF/010/00890-2/2022/T44	Tárgy:	Szakhatósági vélemény településrendezési eszközök módosítása kapcsán környezeti vizsgálat szükségességéről.
Ügyintéző:	Pereszlai Zsolt	Hiv. szám:	417-27/2022.
Telefon:	+36 20/411 0350	Melléklet:	-

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata

Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.
8900

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
KÖZPONTI IKTATÓ
Érk.: 2022 MÁRC 23.
Szám: A/17-38 Mell.: Ügyintéző: BKÉ

Tisztelt Cím!

A Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály (8900 Zalaegerszeg, Kinizsi Pál utca 81.), mint az adott ügyben közreműködő hatáskörrel és illetékességgel rendelkező első fokú talajvédelmi hatóság, **Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata** (8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.) részére

TALAJVÉDELMI
SZAKHATÓSÁGI VÉLEMÉNY-t

adok ki, az általa benyújtott 417-27/2022. számú kérelem és a mellékelt – https://zalaegerszeg.hu/up/Zalaegerszeg_velemenyezesi_egyszerusitett_03_07.zip linken elérhető – véleményezési tervdokumentáció (címe: Zalaegerszeg településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosítása; készítette: AOD Építész és Grafikus Iroda Kft. (8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.); készült: 2022. március) alapján, Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek tervezett módosításai kapcsán környezeti vizsgálat szükségességének megállapítása tárgyában, az alábbiak szerint:

- Talajvédelmi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Indokolás

Ezen szakhatósági véleményt **Tisztelt Cím** fentebb hivatkozott számú megkeresésére, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés, a 3. számú melléklet II.2. d) pont és a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Kijelölő rendelet**) 52. § (1) bekezdés előírásai alapján megállapított hatáskörömben eljárva a rendelkező részben foglaltak szerint adtam ki, mert Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek tervezett

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY
Növény- és Talajvédelmi Osztály
8900 Zalaegerszeg, Kinizsi Pál utca 81.
Telefon: (36 92) 550-160, E-mail: noveny.talajvedelem@zala.gov.hu,
Hivatali kapu KRID: 655970773; Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

A/17/22.

módosításai következtében nem várható a környezeti hatásokban bekövetkező olyan mértékű változás, amely a környező mezőgazdasági területek talajvédő gazdálkodásának feltételeiben-, valamint az érintett termőföld minőségében romlást okozna.

Illetékességem a **Kijelölő rendelet** 3. § (2) bekezdés előírásán alapul.

Zalaegerszeg, (*„Időbélyegző szerint."*)

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa kormánymegbízott nevében és megbízásából:

Szabó Béla
osztályvezető

Kapják:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata (8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.) Hivatali kapun (Hivatal rövid neve: ZMJVONK, KRID: 241945361)
2. Irattár

961178
ÜGYFÉLKAPUN ÉRKEZETT
319/2022 MÁRC. 25.

BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata

8901 Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17–19.

Iktatószám:	BP/2602/00236-2/2022
Ügyintézők:	dr. Tóth János Attila
Telefonszám:	1/795-9045
E-mail:	toth.janos.attila@bfkh.gov.hu
Tárgy:	Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek 16 részterületre vonatkozó felülvizsgálata – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról
Hiv. szám:	417-27/2022.
Ügyintéző:	Borsos-Kiss Edina

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban küldött megkeresésükre az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti örökségvédelmi szempontból

az alábbi kikötéssel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Az 1. számú területen megvalósuló módosítás, a Miniszterelnökség által vezetett közhiteles nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján **örökségi érdeket nem sért. A tervezett fejlesztési cél esetében, amely földmunkával járó beruházás,** amennyiben eddig erre még nem került sor, **javaslom, hogy a területet régészeti terepbejárás formájában vizsgáltassák át.** A terület megtelepedésre alkalmas volt a régészeti korokban, beépítést megelőző régészeti felmérése egyaránt szolgálja az örökségi értékek védelmét és a beruházás tervezhetőségét.

A 2–16. tervezett módosítások a Nyilvántartás aktuális adatai alapján **örökségi érdeket nem sértenek.**

Tájékoztatom, hogy a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A. § (1) bekezdése szerint **örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni** a település településfejlesztési tervének kidolgozása során. Ha a településfejlesztési terv készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. (2) Az örökségvédelmi hatástanulmányban megfogalmazott értékvédelmi terv szerint kell meghatározni az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési terveket.

Örökségvédelmi Osztály
Cím: 1056 Budapest, Váci u. 62–64.
Postacím: 1364 Budapest, Pf.: 234. – Telefon: +36 (1) 79-59050
KRID: 422374158
E-mail: oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rend.) 84. § (1) bekezdése szerint a települési örökségvédelmi hatástanulmány elkészítéséről a településfejlesztési terv vagy a településrendezési terv és a településképi rendelet készíttetője köteles gondoskodni. A (2) bekezdés b) pontja szerint a helyi építési szabályzat kidolgozása során a gyűjtőterületén érintett régészeti gyűjtőkörrel rendelkező múzeum, amely az újonnan beépítésre szánt területnek kijelölt terület terepbejárását térítésmentesen, 60 feltárásra alkalmas nap alatt végzi el. Az örökségvédelmi hatástanulmány részleteit a Korm.rend. 83. és 84. paragrafusai szabályozzák részletesen.

Tájékoztatom, hogy amennyiben a tervezett beruházások valamelyike nagyberuházás a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy *nagyberuházás* esetén ***előzetes régészeti dokumentációt* kell készíteni**. Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján *nagyberuházás*nak minősül a földmunkával járó *a)* bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, *c)* a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás, *e)* azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az *előzetes régészeti dokumentáció* valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

Ezúton tájékoztatom, hogy a további hatósági eljárások során a területileg illetékes megyei örökségvédelmi hatóság, a Zala Megyei Kormányhivatal, Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 8900 Zalaegerszeg, Kazinczy tér 4.) *jogosult eljárni.*

Budapest, dátum: *digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

Dr. Sára Botond kormánymegbízott megbízásából:

Sajti Zsuzsanna 2022.03.23 15:06:15 +01'00'

Sajti Zsuzsanna
osztályvezető

Erről értesül:

1. Címzett

Dr. Kele Hajnalka
Digitálisan aláírta: Dr. Kele Hajnalka
Dátum: 2022.03.28 12:09:01 +02'00'

159325
ÜGYFÉLKAPUN ÉRKEZETT
133/2022. MÁRC. 29

SZABÁLYOZOTT TEVÉKENYSÉGEK FELÜGYELETI HATÓSÁGA
BÁNYÁSZATI ÉS GÁZIPARI FŐOSZTÁLY
Pécsi Bányafelügyeleti Osztály

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA
KÖZPONTI IKTATÓ
Érk.: 2022. MÁRC. 29.
Szám: 417-52 Mell.: Ügyintéző: BKE

Iktatószám: SZTFH-BANYASZ/2668-3/2022.
Tárgy: Vélemény Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításához.

Ügyintéző: Kasztl Csaba Béla
Telefon: 72-795-293
E-mail: csaba.kasztl@sztfh.hu

Hiv. sz.: 417-27/2022.
Ü.i. Önöknél: Borsos-Kiss Edina

BALAICZ ZOLTÁN
polgármester

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
elektronikus úton

Tisztelt Polgármester Úr!

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (a továbbiakban: Bányafelügyelet) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Rendelet) 38. §-ban foglaltak alapján a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek megküldött módosításában bemutatott változtatásokat észrevételek nélkül tudomásul veszi.

A Bányafelügyelet indoklásul a következőket adja elő.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város polgármestere a Rendelet 41. §-ban foglaltakra hivatkozva, a megkeresésében egyszerűsített eljárásban kezdeményezte a Bányafelügyelet véleményét a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településrendezési eszközeinek megküldött módosítása kapcsán. A megkeresés tartalmazta a településrendezési eszközök módosításának eljárásához kapcsolódó, az AOD Építész és Grafikus Iroda Kft. által 2022 márciusában elkészített véleményezési célú dokumentációt, valamint a helyi szabályozások módosítandó részeit is.

A módosítás célja Zalaegerszeg több külterületi és belterületi tömbjére vonatkozóan az övezeti besorolás módosításának felülvizsgálatát, annak eredményeit. A 16 felsorolt pont felülvizsgálata során 11 módosítás esetében az Önkormányzat megadta a támogatását, 5 esetében nem javasolta.

A beérkezett megkeresésben jelzett támogatott és nem javasolt változtatási szándékkal érintett földrészletek és azoknak közvetlen környezete

- a korábban megvalósult részletes földtani kutatások eredményei alapján nem szerepel az Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energiavagyon Nyilvántartásban.
- A tervezett módosításokkal érintett ingatlanok nem szerepelnek az archív és újabban kialakult gravitációs tömegmozgásokat összegző Országos Felszínmozgásos Kataszterben.
- A módosítási szándékkal érintett helyszíneken olyan szemcsés laza üledékek jelenléte ismert, ahol az általános érvényű szakági előírások betartásával megvalósítható a véleményezési dokumentációban jelzett jövőbeni tervezett területhasználat.
- Az érintett helyszínekre jellemző képződmények, továbbá az egyes rétegek építésföldtani sajátosságai alapján a változtatási szándékkal közvetlenül érintett földrészleteken, valamint környezetükben nem ismert földtani veszélyforrások jelenléte.

A településrendezési eszközök tervezett módosításával gazdaságföldtani érdekek nem sérülnek, földtani veszélyforrások nem aktivizálódhatnak, így a Bányafelügyelet a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településrendezési eszközeinek megküldött 9. sz. módosítása keretében tervezett változtatásokat észrevétel jelzése nélkül tudomásul veszi.

A Bányafelügyelet véleményét a Magyar Állami Földtani Geofizikai és Bányászati Adattárban meglévő adatok és dokumentációk felhasználásával, a Rendelet 37. § (4) bekezdése és 9. sz. mellékletének 22. pontjában foglaltak alapján adta ki.

A Bányafelügyelet hatáskörét és illetékességét a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 43.§ (3), valamint 44.§ (1) bekezdése határozza meg.

Pécs, időbélyegző szerint.

Dr. Biró Marcell
elnök
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Dr. Kele Hajnalka
osztályvezető
(kiadmányozó)

2.4.2. partnerségi egyeztetés

A város a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendeletének megfelelően lefolytatta a partnerségi egyeztetést. Az egyeztetés során lakossági fórum került megtartásra 2022. március 26-án. A fórum jegyzőkönyve a következő:

Ügyiratszám: 417-43/2022.

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2022. március 16-án Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala hivatalos helyiségében

Tárgy: Lakossági fórum - Zalaegerszeg MJV településrendezési terveinek módosítása az alábbi pontokat érintően:

1. Púposdombon a 01006/18 hrsz-ú telek övezeti besorolásának felülvizsgálata
2. Gálafejen a 22584-22594 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
3. Besenyő-Öreghegyen a 081/1 hrsz-ú telek és a 083/1 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
4. A Gyöngyvirág utca keleti oldalán található tömb szabályozásának felülvizsgálata
5. Ságod városrészben a 0766/60 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
6. A Kodály utcai garázssor bővítése érdekében a szabályozás felülvizsgálata
7. A Zalaegerszeg 25946/1 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
8. A Ságodi patak menti ingatlanokat érintő telken belüli kötelező fásítás mértékének felülvizsgálata
9. Páterdombon a Farkas Dávid utca és a Baross utca sarkán, a 2135 hrsz-ú telket tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
10. Az Arany János utca- Platán sor - Gasparich Márk út- Rákóczi Ferenc utca által határolt tömbök szabályozásának felülvizsgálata
11. Jánkahegyen 23774 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
12. Nekeresdi út 6172/1 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozás módosítása
13. Az Átalszegett utcában kisvárosias lakóövezet szabályozásának felülvizsgálata
14. Kisbük dűlő 24620 hrsz-ot tartalmazó tömb övezeti besorolás módosítás vizsgálata
15. Egerszeghegy 25334/1 hrsz-ú ingatlan és tömbje építési sáv felülvizsgálata
16. Bazita, 19129 hrsz- ú ingatlanon játszótér létesítése érdekében a rendeltetés módosítása

Lakossági fórum résztvevői:

- Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens
- Szabó Márton AOD Kft.

Jegyzőkönyvet készítette: Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.18.) Korm. rendelet és Zalaegerszeg MJV Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló 43/2017. (XII.18.) számú önkormányzati rendelete alapján egyszerűsített eljárás esetén a településrendezési tervek módosításához készült tervezettel kapcsolatosan - a társadalmi bevonás keretében - a partnerségi egyeztetésben résztvevőket (partnereket) tájékoztatni kell.
ZMJV Önkormányzata a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően 2022. március 16-án 14.00 órakor lakossági fórumot tartott a Zalaegerszeg, Landorhegyi út 21. (Keresztury Dezső Városi Művelődési Központ) szám alatt.
A lakossági fórumon a megadott témákkal kapcsolatban partner nem jelent meg, észrevétel nem érkezett.
Partnerségi egyeztetés keretében javaslat 2022. március 24-ig adható be.

Kmf

Kustányné László Noémi
osztályvezető

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA 18

Borsos-Kiss Edina
városrendezési szakreferens

A partnerségi egyeztetés lezárására 2022. március 24-én került sor. Az egyeztetés során egy lakossági észrevétel érkezett.

Ügyiratszám: 417-44/2022.

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2022. március 25-én Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala hivatalos helyiségében

Tárgy: Partnerségi egyeztetés eredménye - Zalaegerszeg MJV településrendezési terveinek módosítása az alábbi pontokat érintően:

1. Púposdombon a 01006/18 hrsz-ú telek övezeti besorolásának felülvizsgálata
2. Gálafejen a 22584-22594 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
3. Besenyő-Öreghegyen a 081/1 hrsz-ú telek és a 083/1 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
4. A Gyöngyvirág utca keleti oldalán található tömb szabályozásának felülvizsgálata
5. Ságod városrészben a 0766/60 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
6. A Kodály utcai garázssor bővítése érdekében a szabályozás felülvizsgálata
7. A Zalaegerszeg 25946/1 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
8. A Ságodi patak menti ingatlanokat érintő telken belüli kötelező fásítás mértékének felülvizsgálata
9. Páterdombon a Farkas Dávid utca és a Baross utca sarkán, a 2135 hrsz-ú telket tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
10. Az Arany János utca- Platán sor - Gasparich Márk út- Rákóczi Ferenc utca által határolt tömbök szabályozásának felülvizsgálata
11. Jánkahegyen 23774 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
12. Nekeresdi út 6172/1 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozás módosítása
13. Az Átalszegett utcában kisvárosias lakóövezet szabályozásának felülvizsgálata
14. Kisbük dűlő 24620 hrsz-ot tartalmazó tömb övezeti besorolás módosítás vizsgálata
15. Egerszeghegy 25334/1 hrsz-ú ingatlan és tömbje építési sáv felülvizsgálata
16. Bazita, 19129 hrsz- ú ingatlanon játszótér létesítése érdekében a rendeltetés módosítása

Jelen vannak:

- Nagyváradi Róbert városrendezési szakreferens
- Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 25/2016. (VII.07.) számú rendelete, valamint 137/2016. (VII.06.) számú önkormányzati határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.18.) Korm. rendelet (Rendelet) szerinti egyszerűsített eljárás keretei között folyamatban van.

A Rendelet 29. § szakasza, valamint Zalaegerszeg MJV Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló 43/2017. (XII.18.) számú önkormányzati rendelete által előírt partnerségi egyeztetés 2022. március 24-én lezárult.
A településrendezési tervek módosításával kapcsolatosan a megjelölt határidőig a megadott témában egy lakossági észrevétel érkezett, mely a jegyzőkönyv 1. melléklete.

A partnerségi egyeztetés ideje alatt beérkezett észrevételre adott tervezői választ a partnerség elfogadásáról szóló előterjesztés tartalmazza.

Kmf

Nagyváradi Róbert
városrendezési szakreferens

Borsos-Kiss Edina
városrendezési szakreferens

Tárgy: Zalaegerszeg- rendezési terv módosítás hrsz. 2135
Feladó: Margit Vassné Kiss <vassnemargit@gmail.com>
Dátum: 2022.03.23. 16:51
Címzett: partnerseg@ph.zalaegerszeg.hu
CC: gecsep@zalaegerszeg.hu

partnerseg@ph.zalaegerszeg.hu Még 1 címzett

Tisztelt Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala!

2022. március 22-én kaptam e-mailben tájékoztatást Borsos-Kiss Edina munkatársuktól arról, hogy elkészült a rendezési terv módosításának véleményezési anyaga, melyre ezen az e-mail címen tehetek írásban észrevételt.
Adataim:
Név: Vass István László
Telefonszám:
E-mail:
Postacím: 8900 Zalaegerszeg, Farkas Dávid utca 23.

Ezennel megteszem észrevételeimet.

"Az érintett ingatlan a Baross Gábor utca és a Farkas Dávid utca sarkán helyezkedik el. A területet a hatályos településrendezési eszközök kertvárosias lakóterületbe sorolják, melyet a szabályozási terv az Lke-2 jelű övezetbe sorol. Az övezet előírásai a kialakítható legkisebb telekterületet 720m2-ben, a telekszélességet 20 m-ben határozza meg."
A térképkivonatról kiderül, hogy a Báthori István utca - Wlassits Gyula utca - Baross Gábor utca által határolt területen levő telkek területe - talán négy kivételtől eltekintve - messze nem éri el a 720 m2-t, nagy részük alig több, mint 300 m2; telekszélességük pedig messze nem éri el a 20 métert (ld. pl.: 2144, 2145, 2539 ,2540, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547,2548, 2549, 2550,2551,2554, 2598/2,2599, 2600, 2604/1, 2604/2, 2605, stb.). A családom több, mint 60 éve él a Páterdombon, ezért tudom, hogy a városrész telkeinek oroszlánrészét több, mint 50 éve alakították ki, ezért telekösszevonás (felvásárlás) nélkül szinte lehetetlen ezen a régebbi területen új, legalább 720 m2 méretű telkeket kialakítani.

"A településrendezési tervek készítése során az egyik alapszabály, mely az OTÉK-ban is meghatározásra került, hogy az egy övezetben elhelyezkedő, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessenek meg. Szakmailag nem elfogadható az, hogy egy telekre eltérő, megengedőbb szabályozás jöjjön létre lényegében kivételként, a kialakítható telekméreteket az egész övezetben csökkenteni pedig egyáltalán nem javasolt."
Kérem a telekméretünket összevetni a Farkas Dávid utcában található 2598/3 és 2598/4 helyrajzi számú (a továbbiakban: hrsz.) telkekével, valamint a 2596/1 és 2596/2 hrsz. telkekével, amelyek a közvetlen szomszédságunkban vannak! Ugyanígy összevetendőek a méretei a Báthori István utcában a 2599 és 2600, valamint a Baross Gábor utcában a 2604/1 és 2604/2, illetve a Kinizsi Pál utcában a 2539 és 2540 hrsz. telkeknek is. Ezek is a közelebbi szomszédsághoz tartozó területek.
Magamra nézve érzem negatív kivételnek, ha a fenti szomszédos telkek hasonló, vagy kisebb méretei ellenére az én telekmegosztási kérelmem elutasításra kerül.
Egyedi engedéllyel szeretném a telket megosztatni, a fenti precedensek mintájára, és természetesen megértem, ha a Város nem kívánja csökkenteni az egész övezetben a kialakítható telekméreteket.

"A kisebb telkek kialakítása nem javasolt azért sem, mert az nem illeszkedne a Farkas Dávid utca telekstruktúrájába."
A Baross Gábor utca felől kérem a megosztást, amely a Farkas Dávid utca felőli utcafrontot nem érinti. A telek az utolsó családi házas ingatlan a Baross Gábor utcai négyemeletesek előtt, így a Baross utcai oldalon több családi ház nincs, amelyeknek utcafronti szimmetriájába, méreteibe az én telkem ne illeszkedne bele. A Baross Gábor utcának a Farkas Dávid utca és Varga Gábor utca által határolt szakaszán több, 20 méternél jóval kisebb

szélességű telek is található, ld. pl. 2598/2, 2604/1, 2604/2, 2605,2606.
"A 2135 hrsz.-ú telek telekszélessége a Baross utca felől 25 méter, míg a Farkas Dávid utca felől 23 méter."

"Mindez akkor okozna leginkább problémát, amikor a telken elhelyezkedő épületeket a jövőben elbontják, és új épületet szeretnének rajta építeni. Ez esetben sokkal kedvezőtlenebb feltételek mellett épülhet be a terület, mely csökkent annak értékéből."
A 2135 hrsz. telken két önálló családi ház található, 2135/A és 2135/B helyrajzi számon, két különböző tulajdonossal, akiknek közös tulajdonában van maga a 2135 hrsz. telek. Úgy tudom, bármelyik ház eladása esetén, ha az új tulajdonos a régi házat elbontaná, a másik tulajdonossal egyeztetnie kéne, és valószínűleg nem építhetne a most meglevőnél nagyobbat, kivéve, ha mindkét házat megvásárolja,és le is bontja. Ezért a fenti indoklást meglehetősen erőltetettnek tartom, ugyanis nem valószínű, hogy a jelenlegi két tulajdonos ugyanabban az időpontban akarja majd a házát értékesíteni. Ugyanakkor a jelenlegi lakóházak értékesítési esélyeit és értékét csökkenti, hogy a teleknek, melyen elhelyezkednek, tulajdonosi szerkezete eltér a lakóházakétól.

Kérem észrevételeim alapján a véleményezési tervdokumentáció felülvizsgálatát!
Remélem, észrevételeim alapján a Tisztelt Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése számomra kedvező döntéssel egyedi engedély megadásával lehetővé teszi a telekmegosztást.

Köszönettel:
Vass István László

Mellékletek:

Vass István László véleményezi.pdf	337 KB

2.4.3. határozat a véleményezési szakasz lezárásáról

KIVONAT

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
2022. április 7-i
ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: A településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárása során beérkezett vélemények elfogadása, a partnerségi egyeztetést követő döntés meghozatala, valamint a településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala

ZMJVÖK 53/2022. (IV.07.) határozata

I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az alábbi módosítási pontokat érintően az alábbi döntéseket hozza:

1. Púposdombon a 01006/18 hrsz-ú telek övezeti besorolásának felülvizsgálata
2. Gálafejen a 22584-22594 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
3. Besenyő-Öreghegyen a 081/1 hrsz-ú telek és a 083/1 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
4. A Gyöngyvirág utca keleti oldalán található tömb szabályozásának felülvizsgálata
5. Ságod városrészben a 0766/60 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
6. A Kodály utcai garázssor bővítése érdekében a szabályozás felülvizsgálata
7. A Zalaegerszeg 25946/1 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
8. A Ságodi patak menti ingatlanokat érintő telken belüli kötelező fásítás mértékének felülvizsgálata
9. Páterdombon a Farkas Dávid utca és a Baross utca sarkán, a 2135 hrsz-ú telket tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
10. Az Arany János utca - Platán sor - Gasparich Márk út - Rákóczi Ferenc utca által határolt tömbök szabályozásának felülvizsgálata
11. Jánkahegyen 23774 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
12. Nekeresdi út 6172/1 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
13. Az Átalszegett utcában kisvárosias lakóövezet szabályozásának felülvizsgálata
14. Kisbük dűlő 24620 hrsz-ot tartalmazó tömb övezeti besorolásának felülvizsgálata
15. Egerszeghegy 25334/1 hrsz-ú ingatlan és tömbje építési sáv felülvizsgálata
16. Bazita, 19129 hrsz-ú ingatlanon játszótér létesítése érdekében a rendeltetés felülvizsgálata

I.1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatának véleményezési szakaszában beérkezett államigazgatási vélemények megismerte, az előterjesztésben foglaltak szerint azokat elfogadja.

I.2. A felülvizsgálathoz kapcsolódóan a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét elfogadva, környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.

I.3. A felülvizsgálat véleményezési szakaszában történt partnerségi egyeztetés jegyzőkönyvét, valamint a partnerségi észrevételre adott választ megismerte és elfogadja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településrendezési eszköz végleges tervezetét végső szakmai véleményezésre az állami főépítésznek küldje meg, majd jóváhagyásra terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: 2022. június 30.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési tervek és az építési szabályzat kidolgozása során a Gát utca és Andráshida utca által határolt tömbbelsőben a szabályozás felülvizsgálatát támogatja.

A rendezési terv módosításához szükséges - meglapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítészi feljegyzést az előterjesztésben foglaltak szerint jóváhagyja.

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

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

II.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési tervek és az építési szabályzat kidolgozása során a Malom utcában a 6568/3 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.

A rendezési terv módosításához szükséges - meglapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítészi feljegyzést az előterjesztésben foglaltak szerint jóváhagyja.

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

területre vonatkozó településrendezési eszköz módosításának tervezetét, majd a partnerségi egyeztetést követően a beérkezett véleményeket megismerésre terjessze a Közgyűlés elé.

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

K. m. f.

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

Dr. Kovács Gábor sk.
címzetes főjegyző

A kivonat hiteles!
Zalaegerszeg, 2022. április 11.

Az előterjesztés vonatkozó része, mely tartalmazza a fenti határozattal elfogadott, véleményezési szakasz során beérkezett véleményekre adó önkormányzati választ a következő:

I. ZÉSZ módosítás - Egyszerűsített eljárás keretében beérkezett államigazgatási vélemények és a partnerségi egyeztetés eredményének elfogadása

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a 184/2021. (VI.17.), 218/2021. (IX.08.), 233/2021. (X.14.), 257/2021. (XI.18.), 277/2021. (XII.16.) és 16/2022. (II.09.) határozatokkal Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendeletének (ZÉSZ) felülvizsgálatáról döntött az alábbi pontokat illetően:

1. Púposdombon a 01006/18 hrsz-ú telek övezeti besorolásának felülvizsgálata
2. Gálafejen a 22584-22594 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
3. Besenyő-Öreghegyen a 081/1 hrsz-ú telek és a 083/1 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
4. A Gyöngyvirág utca keleti oldalán található tömb szabályozásának felülvizsgálata
5. Ságod városrészben a 0766/60 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
6. A Kodály utcai garázssor bővítése érdekében a szabályozás felülvizsgálata
7. A Zalaegerszeg 25946/1 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
8. A Ságodi patak menti ingatlanokat érintő telken belüli kötelező fásítás mértékének felülvizsgálata
9. Páterdombon a Farkas Dávid utca és a Baross utca sarkán, a 2135 hrsz-ú telket tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
10. Az Arany János utca- Platán sor - Gasparich Márk út- Rákóczi Ferenc utca által határolt tömbök szabályozásának felülvizsgálata
11. Jánkahegyen 23774 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
12. Nekeresdi út 6172/1 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
13. Az Átalszegett utcában kisvárosias lakóövezet szabályozásának felülvizsgálata
14. Kisbük dűlő 24620 hrsz-ot tartalmazó tömb övezeti besorolásának felülvizsgálata
15. Egerszeghegy 25334/1 hrsz-ú ingatlan és tömbje építési sáv felülvizsgálata
16. Bazita, 19129 hrsz- ú ingatlanon játszótér létesítése érdekében a rendeltetés felülvizsgálata

Az önkormányzat a rendezési tervek módosításának egyeztetését a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet (Korm. rendelet) 41.§-a szerinti egyszerűsített eljárással folytatja le.

A felülvizsgálat véleményezési dokumentációja (előterjesztés 1. melléklete, mely terjedelmi okokból digitálisan kerül megküldésre) 2022. március elején elkészült, a Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási szervek részére 2022. március 10-én megküldésre került. A véleményezési határidőn belül 12 szerv küldte meg írásos véleményét. A beérkezett államigazgatási vélemények az előterjesztés 2. mellékletében találhatók.

A véleményezési tervdokumentációval kapcsolatos államigazgatási véleményeztetés során a terv módosítását, illetve kiegészítését kezdeményező észrevétel a Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodától és a Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztályától érkezett.
A Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda észrevételei és az azokra adott önkormányzati válaszok a következők:

1. A 3.4. módosítási pontnál a tervdokumentációból nem derül ki, hogy a 0766/60 hrsz.-ú ingatlant érintően milyen telekalakításokat tervez a későbbi tulajdonos, mely telkekkel kívánja a későbbiekben összevonni. Az érintett ingatlantól keletre fekvő telkek megközelítési lehetősége nem egyértelmű. Kérem az alátámasztó munkarész kiegészítését.

Az önkormányzat a véleményben foglaltakra válaszolva az alátámasztó munkarészt részletesebb indoklással kiegészíti.

2. A 3.5. módosítási ponttal kapcsolatban javaslom, hogy az építési sávot ne csak a tervezett bővítmény területén, hanem a teljes garázssor alatt jelöljék, hogy egy esetleges későbbi átépítéskor az építés lehetősége biztosított legyen a teljes garázssoron.

~~Az önkormányzat a véleményt elfogadja, a terv a véleménynek megfelelően módosításra kerül.~~

Megjegyzés: A későbbi egyeztetések során az önkormányzat úgy döntött, hogy a módosítási ponthoz kapcsolódó terveket nem hagyja jóvá, a garázssor bővítését rendezési terv módosítással nem támogatja. Ez okból kifolyólag a módosítási programból a pont törlésre került.

3. A 3.9. módosítási ponttal kapcsolatban az Lk-10 építési övezetben 30% legkisebb zöldfelületet határoznak meg, míg a legnagyobb beépítettség70 %. A tervdokumentációból nem derül ki, hogy az érintett telkeken jelenleg mekkora a zöldfelület mértéke, és hogy a burkolt felületeket és Gyimesi utca felőli tetőkerteket is figyelembe véve biztosítható-e 30% zöldfelület. A fentiek alapján javaslom felülvizsgálni a legkisebb zöldfelület mértékét. A kialakult állapotra tekintettel az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásainál megengedőbb beépítettség megállapítása tekintetében kifogást nem emelek, ezzel kapcsolatos nyilatkozatomat a záró szakmai véleményben adom meg.

Az önkormányzat a véleménnyel egyetért, a dokumentációt kiegészíti a megengedett legkisebb zöldfelület szabályozásával történő összhang vizsgálatával és a szabályozás szükséges módosításával.

4. A HÉSZ-ben az OTÉK-nál megengedőbb övezeti előírásoknál javaslom lábjegyzetben jelezni az állami főépítészi hozzájárulás tényét, dátummal és a záró szakmai vélemény számával.

Az önkormányzat a véleményt elfogadja, a jóváhagyást követően az egységes szerkezetű építési szabályzatban lábjegyzetként a megengedőbb szabályozáshoz történő állami főépítészi hozzájárulás tényét feltünteti.

5. A 4.1-4.5 fejezetekben ismertetett módosítási indítványok elutasításával és a tervezői indoklással egyetértek.

6. A településszerkezeti leírás 4. pontjában azt írják, hogy „a Toposházi utca közlekedési területe 12 méteres szélességben kerül meghatározásra", azonban a tervlap 10 méteres szabályozási szélességet jelöl. Kérem az ellentmondás feloldását.

Az önkormányzat a véleményt elfogadja, a településszerkezeti terv leírásában a hiba javításra kerül.

Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztálya véleménye és az arra adott önkormányzati válasz:

- a 3.2. pontban szereplő Besenyő-Öreghegyi területet illetően javaslom megvizsgálni a 083/1 hrsz-ú terület és a 081/1 területek között jelölt „út" szabályozási szélességének legalább : 8,0 m. szélességgel történő ábrázolását, az érintett ingatlanterületek jövőbeni megközelítésének biztosítása érdekében.

Az önkormányzat a véleményt elfogadja, az út 8 méterre történő szabályozásának lehetőségét megvizsgálja.

A kérdéses területet a közlekedési szakági tervező a bizottsági anyagküldést követően közlekedési szempontból felmérte, mely alapján szükségesnek tartotta a 082 hrsz-ú út nyugati, Krókusz utcai szakaszának felülvizsgálatát is. Tekintettel, hogy a kérdéses útszakaszok egy helyrajzi szám alattiak, célszerű azok együttes kezelése, melyre jelen eljárásban nincs lehetőség. A terület közlekedési hálózatának felülvizsgálata egy későbbi rendezési terv módosításkor történik meg.

A megadott véleményezési határidőn túl két további államigazgatási szervtől érkezett vélemény. A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóság Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály véleményében a tervezett módosítást észrevételek nélkül tudomásul veszi. A ZMKH Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály a módosítások ellen örökségvédelmi szempontból kifogást nem emel.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdése és 4. § (2) bekezdése alapján megkértük a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületeket illetően várható-e jelentős környezeti hatás. A 15 napos határidőn belül beérkezett 9 nyilatkozat egyike sem tartotta szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását. A 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint a közgyűlés döntése szükséges a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményeinek elfogadásáról.
A beérkezett környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményei az előterjesztés 2. mellékletében találhatók.

A Korm. rendelet 29/A. §-a szerinti partnerségi egyeztetési eljárás keretén belül 2022. március 16-án a lakossági fórumot tartottunk, melyen partner nem jelent meg. A lakossági fórum jegyzőkönyve az előterjesztés 3. számú melléklete.
A partnerségi eljárás 2022. március 24-én zárult le. Az eljárás során egy darab írásos észrevétel, érkezett, az alábbiak szerint:

2022. március 23-án Vass István László a Főépítészi Osztály felé emailben tett észrevételt az általa kezdeményezett módosítási pont kapcsán. A kérelmező a Zalaegerszeg 2135 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan kezdeményezte a ZÉSZ felülvizsgálatát, annak érdekében, hogy a telek megoszthatóvá váljon és a rajta lévő, két külön hrsz-ú épület két különálló, önálló telken helyezkedhessen el. A véleményezési anyag a kért módosítást szakmailag nem támogatta. A kérelmező a partnerségi észrevételében kifogásolta a tervező által kidogozott anyagot. Az észrevétel egyes pontjaira adott válaszaink a következők (vastag betűtípussal a véleményezési terv szövegének idézete olvasható, alatta pedig a partner észrevételének szövege):

1.

"Az érintett ingatlan a Baross Gábor utca és a Farkas Dávid utca sarkán helyezkedik el. A területet a hatályos településrendezési eszközök kertvárosias lakóterületbe sorolják, melyet a szabályozási terv az Lke-2 jelű övezetbe sorol. Az övezet előírásai a kialakítható legkisebb telekterületet 720m2-ben, a telekszélességet 20 m-ben határozza meg."
A térképkivonatról kiderül, hogy a Báthori István utca - Wlassits Gyula utca - Baross Gábor utca által határolt területen levő telkek területe - talán négy kivételtől eltekintve - messze nem éri el a 720 m2-t, nagy részük alig több, mint 300 m2; telekszélességük pedig messze nem éri el a 20 métert (ld. pl.: 2144, 2145, 2539 ,2540, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547,2548, 2549, 2550,2551,2554, 2598/2,2599, 2600, 2604/1, 2604/2, 2605, stb.). A családom több, mint 60 éve él a Páterdombon, ezért tudom, hogy a városrész telkeinek oroszlánrészét több, mint 50 éve alakították ki, ezért telekösszevonás (felvásárlás) nélkül szinte lehetetlen ezen a régebbi területen új, legalább 720 m2 méretű telkeket kialakítani.

Az övezetre meghatározott kialakítható telekméretek csak új telek létrehozásakor mérvadóak. A Páterdombon korábban kialakult, a most kialakíthatónál kisebb telkeket tartalmazó tömbök megléte adottság, mely adottsággal a szabályozás számol is, hiszen a kialakult telkek beépíthetők, a normatív előírás csak a telkek további aprózódását kívánja akadályozni.

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	**Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület**	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-2	**20 m, 720 m2**	**kialakult**	oldalhatáron álló	400 m2 telekterületig 40 %, 400-720 m2 telekterületre vetítetten 17,5 %; 720 m2-nél nagyobb telek esetén 30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m, 14 méternél szűkebb telkek esetén 4 m	50 %

2.

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

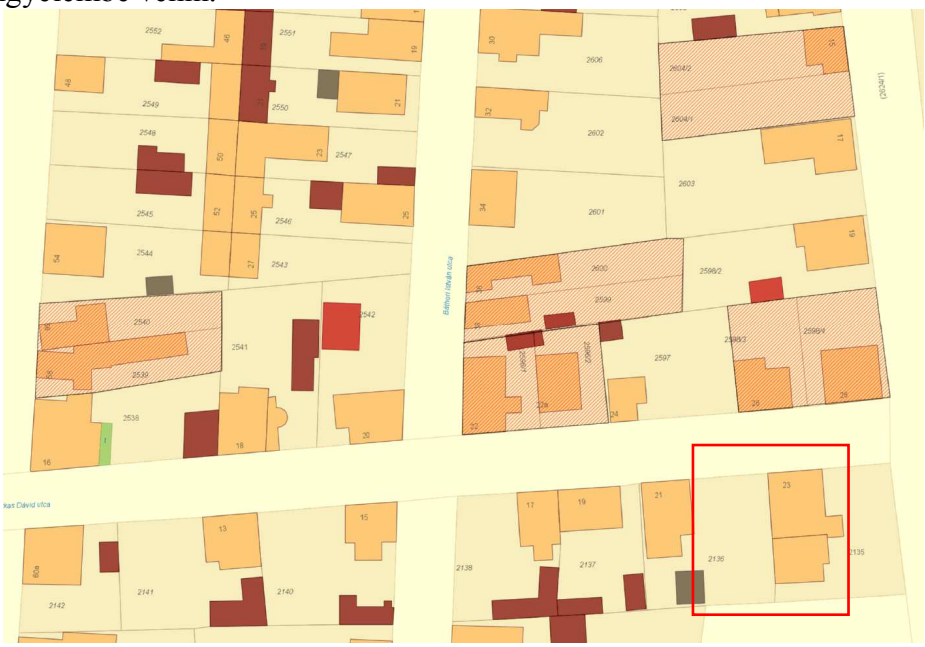
Kérem a telekméretünket összevetni a Farkas Dávid utcában található 2598/3 és 2598/4 helyrajzi számú (a továbbiakban: hrsz.) telkekével, valamint a 2596/1 és 2596/2 hrsz. telkekével, amelyek a közvetlen szomszédságunkban vannak! Ugyanígy összevetendőek a méretei a Báthori István utcában a 2599 és 2600, valamint a Baross Gábor utcában a 2604/1 és 2604/2, illetve a Kinizsi Pál utcában a 2539 és 2540 hrsz. telkeknek is. Ezek is a közelebbi szomszédsághoz tartozó területek.

Magamra nézve érzem negatív kivételnek, ha a fenti szomszédos telkek hasonló, vagy kisebb méretei ellenére az én telekmegosztási kérelmem elutasításra kerül.

Egyedi engedéllyel szeretném a telket megosztatni, a fenti precedensek mintájára, és természetesen megértem, ha a Város nem kívánja csökkenteni az egész övezetben a kialakítható telekméreteket.

A szabályozási tervben egy telekre vonatkozó egyedi engedély a kialakítható telekméret tekintetében - a tervező által is hivatkozott országos jogszabály értelmében - nem adható.

A kialakítható telekméret meghatározásának célja egy hosszútávon is korszerű és jól lakható telekstruktúra kialakítása. A kérelmező által említett valóban keskeny, illetve apró telkek (lásd lenti ábrán sraffozott ingatlanok) több évtizeddel ezelőtt jöttek létre, területük 200-300 m2 közötti. E telkek méretét az újonnan kialakítható telkek minimális méreteinek meghatározásakor szakmai szempontból a fentiek okán nem lehet figyelembe venni.



a 2135 hrsz-ú telek környezetében található apró telkek ábrázolása az alaptérképen

3.

"A kisebb telkek kialakítása nem javasolt azért sem, mert az nem illeszkedne a Farkas Dávid utca telekstruktúrájába."

A Baross Gábor utca felől kérem a megosztást, amely a Farkas Dávid utca felőli utcafrontot nem érinti. A telek az utolsó családi házas ingatlan a Baross Gábor utcai négyemeletesek előtt, így a Baross utcai oldalon több családi ház nincs, amelyeknek utcafronti szimmetriájába, méreteibe az én telkem ne illeszkedne bele. A Baross Gábor utcának a Farkas Dávid utca és Varga Gábor utca által határolt szakaszán több, 20 méternél jóval kisebb szélességű telek is található, ld. pl. 2598/2, 2604/1, 2604/2, 2605,2606.

"A 2135 hrsz.-ú telek telekszélessége a Baross utca felől 25 méter, míg a Farkas Dávid utca felől 23 méter."

A 2135 hrsz-ú telek a tömb telekszerkezetét tekintve a Farkas Dávid utcára felfűzött teleksor része, annak keleti utolsó telke. A tervező erre utal az idézett mondatban. A kért telekosztás eredményeként a teleksor többi telkétől eltérő telekmélységű új telek jönne létre.

4.

"Mindez akkor okozna leginkább problémát, amikor a telken elhelyezkedő épületeket a jövőben elbontják, és új épületet szeretnének rajta építeni. Ez esetben sokkal kedvezőtlenebb feltételek mellett épülhet be a terület, mely csökkent annak értékéből."

A 2135 hrsz. telken két önálló családi ház található, 2135/A és 2135/B helyrajzi számon, két különböző tulajdonossal, akiknek közös tulajdonában van maga a 2135 hrsz. telek. Úgy tudom, bármelyik ház eladása esetén, ha az új tulajdonos a régi házat elbontaná, a másik tulajdonossal egyeztetnie kéne, és valószínűleg nem építhetne a most meglevőnél nagyobbat, kivéve, ha mindkét házat megvásárolja,és le is bontja. Ezért a fenti indoklást meglehetősen erőltetettnek tartom, ugyanis nem valószínű, hogy a jelenlegi két tulajdonos ugyanabban az időpontban akarja majd a házát értékesíteni. Ugyanakkor a jelenlegi lakóházak értékesítési esélyeit és értékét csökkenti, hogy a teleknek, melyen elhelyezkednek, tulajdonosi szerkezete eltér a lakóházakétól.

A kérelmező által felvetett tulajdonjogi helyzetre a tervező megoldást is javasolt a véleményezési anyagban: *„…megoldás lehet az, hogyha a telken társasházat alapítanak, így külön tulajdonban lévő lakások egy telken való elhelyezkedése nem jelent problémát….”*

A tulajdonviszonyok tisztázása érdekében a telek használatára vonatkozóan használati megosztási szerződést is köthetnek a tulajdonosok.

A fenti válaszainkra, valamint a Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodájának véleményezési anyaggal kapcsolatos állásfoglalása IV. 5. pontjára hivatkozva a záró dokumentációban a módosítási pontot továbbra is módosításra nem javasoltként szerepeltetjük.

A partnerségi egyeztetés jegyzőkönyvét az előterjesztés 4. melléklete tartalmazza.

3. környezetalakítási terv

3.1. Púposdombon a 01006/18 hrsz.-ú telek övezeti besorolásának felülvizsgálata módosítási program

Magánszemély által beadott kérelem alapján szükséges felülvizsgálni a településrendezési eszközöket a Csács városrészben, Púposdomb területén elhelyezkedő 01006/18 hrsz.-ú telket érintően. Az Önkormányzathoz beérkezett változtatási igény a kérelmező tulajdonában álló ingatlan megosztásának (két telekre) és beépíthetőségének lehetővé tétele érdekében a telek kertes mezőgazdasági övezetbe való átsorolását tartalmazza.

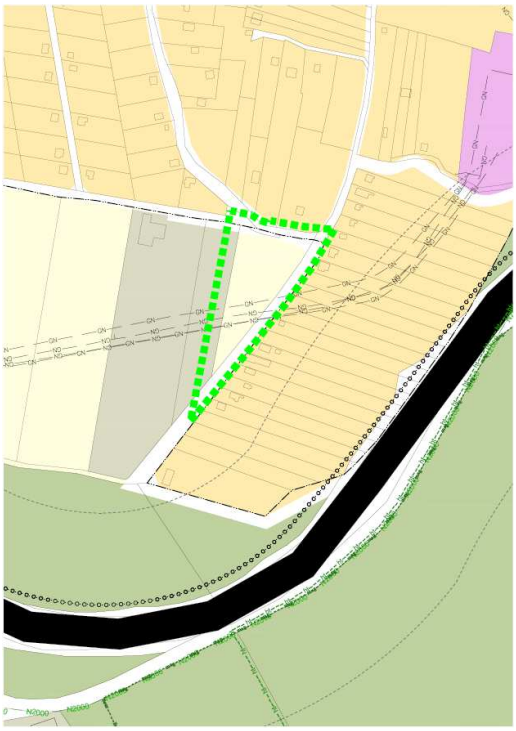
az érintett terület bemutatása, hatályos szabályozás

A Púposdomb területén, külterületen elhelyezkedő ingatlan a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási alaptérkép alapján szántó művelési ágba (*Sz 6 minőségi osztály*) tartozik. A műholdfelvétel és a helyszín megtekintése alapján megállapítható, hogy a területen jelenleg szántó művelés nem zajlik.
A területet szűk, aszfaltozott úton lehet megközelíteni, közművek tekintetében az ivóvízhálózat, szennyvíz elvezetési hálózat és a villamoshálózat érhető el a közvetlen környezetben lévő közterületekről.



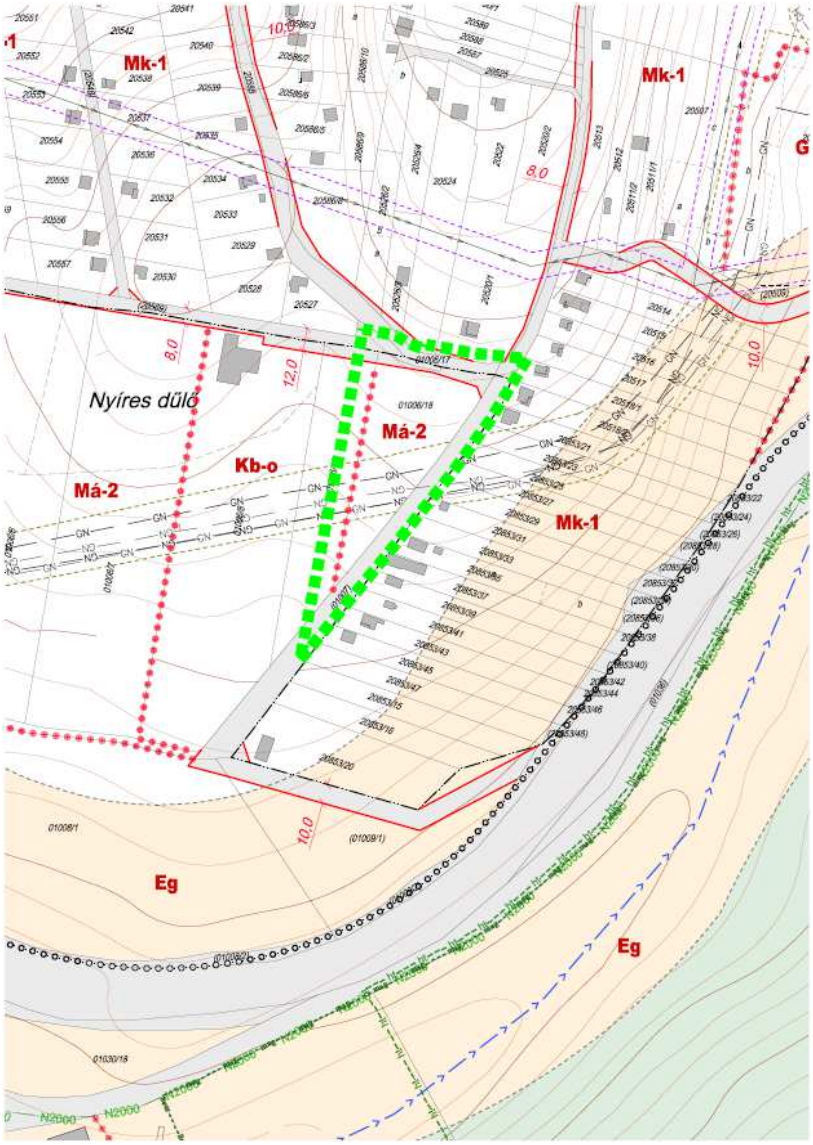
a terület és környezete műholdfelvételen a jelenlegi ingatlan nyilvántartással

A településszerkezeti terv alapján az ingatlan az általános mezőgazdasági területek közé tartozik, melyet a szabályozási terv az Má-2 jelű övezetbe sorol. A területet a keleti és északi irányból zártkerti ingatlanok veszik körbe, míg tőle nyugatra a 011006/8 és a 01006/18 hrsz.-ú telkeket érintően a közelmúltban történt településrendezési terv módosítás eredményeként különleges beépítésre nem szánt oktatási terület található. E különleges területtől nyugatra általános mezőgazdasági területfelhasználású területek találhatók, melyeken a valóságban szántó művelés zajlik. A 01006/18 hrsz.-ú telek településszerkezeti szinten korábban e területi egységhez tartozott, a különleges övezet kialakítását követően zárványként maradt vissza lényegében a különleges övezet és a kertes mezőgazdasági területek közé beékelődve.



hatályos településszerkezeti terv részlet

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



hatályos szabályozási terv részlet

Az övezetre vonatkozón a következő szabályok érvényesek:

> ***Általános mezőgazdasági terület***
>
> *36/B. §*
>
> *(1) Az „Má-1" és „Má-2" jelű általános mezőgazdasági övezetben a növénytermesztés, a gazdasági célú haszonállat-tartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmény, az „Má-2" jelű övezet esetében a mezőgazdasági rendeletetéshez kapcsolódóan telkenként legfeljebb egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el.*
>
> *(2) Az „Má-1" és „Má-2" jelű általános mezőgazdasági övezetben legalább 30 ha nagyságú birtoktesthez tartozóan birtokközpont létrehozható, melynek telkén az (1) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület és legfeljebb egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület elhelyezhető.*
>
> *(3) Az „Má-3" jelű általános mezőgazdasági övezet területén a legeltető állattartáshoz kapcsolódó nyitott állatbeálló és hozzá kapcsolódó terménytároló építmény helyezhető el.*
>
> *(4) Az általános mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékeit a 18. melléklet tartalmazza.*

> **18. melléklet *(részlet)***
> ***Általános mezőgazdasági terület - az övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei***

	Beépíthető legkisebb telekterület	*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke*		*Megengedett legnagyobb beépítési magasság*	
			lakóépülettel beépíthető	*összesen beépíthető*	*gazdasági épület elhelyezése esetén*	*lakó épület elhelyezése esetén*
Má-2	*6 000 m2*	*szabadon álló*	*1,5 %*	*3 %*	*Homlokzat magasság: 8,5 m Épületmagasság: 7,5 m*	*Homlokzat magasság: 6,5 m Épületmagasság: 5 m*

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

tervezett módosítás

A településrendezési tervek módosítása során javasolt az érintett ingatlan kertes mezőgazdasági területfelhasználásba való átsorolása. E módosítással a terület a környező, tőle keletre és északra elhelyezkedő környező ingatlanok területfelhasználásához fog kapcsolódni.
A szabályozási terven az ingatlant az Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe szükséges sorolni. A kérelmező elsődlegesen az ingatlana Mk-2 jelű övezetbe való átsorolását indítványozta, melynek akadálya a területet érintő tájképvédelmi övezet. Zalaegerszeg hatályos szabályozásában koncepcionálisan a tájképvédelmi terület alapján kerültek elkülönítésre a kertes mezőgazdasági területek, mely rendszer megtörése a területen nem javasolt.
A területre vonatkozóan a tervezett módosítást követően a következő előírások lesznek érvényben:

Kertes mezőgazdasági terület

36/A. §

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

(2) Az „Mk-1" „Mk-2" és „Mk-3" jelű kertes mezőgazdasági övezetben lakóépületet elhelyezni
a) a művelés alól kivett telken lehet,
b) a művelés alatt álló telkek esetében legalább 3000 m2 szőlő, gyümölcs és kert művelési ágú területtel rendelkező telken lehet,
c) bármely művelési ágú, 6000 m2-nél nagyobb telken lehet.

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

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

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

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

(7) A kertes mezőgazdasági övezetekben elhelyezhető
a) az előkert építési hely előtti területén az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m^2 vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.
b) az előkert területén terepszint alatti építmény.

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

17. melléklet *(részlet)*

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

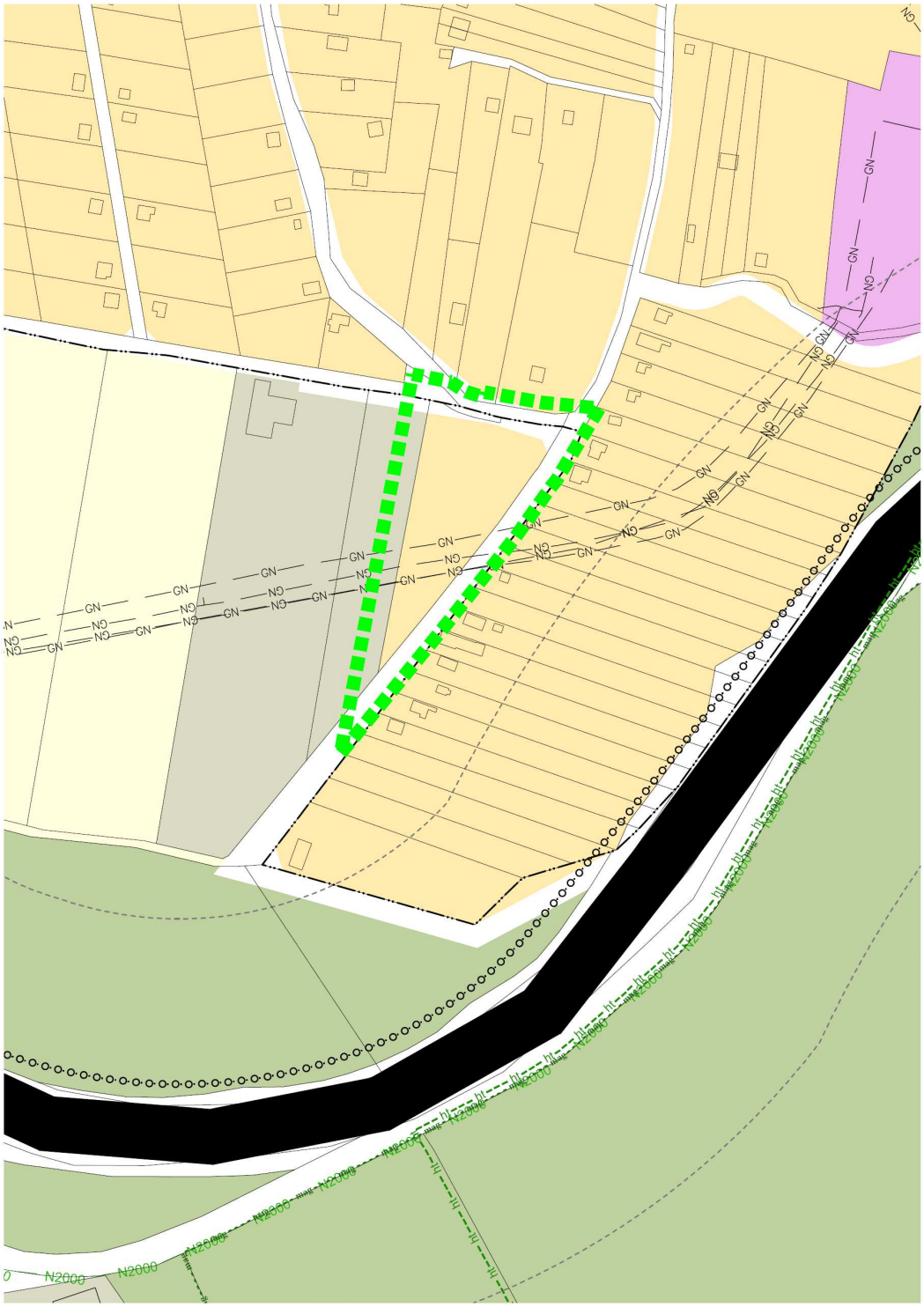
Övezet jele		*Kialakítható legkisebb telek-szélesség és terület*	*Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület*		*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke*	*Megengedett legnagyobb beépítési magasság*	
			gazdasági épület elhelyezése esetén	*lakó épület elhelyezése esetén*			*gazdasági épület elhelyezése esetén*	*lakó épület elhelyezése esetén*
Mk-1	*Művelés alatt álló terület*	*12 m 1100 m2*	*9 m 720 m2*	*16 m (2) bekezdés b) és c) pontja szerinti terület*	*oldal-határon álló*	*-720- 1500 m2 telekterület esetén – 5% -1500- 3000 m2 telekterület esetén – 1500 m2-re vetítetten 5 % + 1500 m2 feletti telekterületre vetítetten 3 % -3000 m2 telekterület felett – 1500 m2-re vetítetten 5 % + 1500-3000 m2 telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m2 feletti telekterületre vetítetten 2%*	*Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m*	*Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m*
	Művelés alól kivett terület	*20 m 1500 m2*	*9 m 720 m2*	*16 m 3000 m2*	*oldal-határon álló*		*Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m*	*Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m*
	Birtok-központ	*50 m 1 ha*	*50 m 1 ha*		*oldal-határon álló*	*20 %*	*Homlokzatmagasság: 7,5 m (1) Épületmagasság: 6 m (1)*	
Mk-2	*Művelés alatt álló terület*	*12 m 1100 m2*	*9 m 720 m2*	*16 m (2) b) és c) pontok szerinti terület*	*oldal-határon álló*	*Lakóépülettel beépíthető terület: 5% Beépíthető terület összesen: 10 %*	*Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m*	*Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m*
	Művelés alól kivett terület	*20 m 1500 m2*	*9 m 720 m2*	*16 m 1100 m2*	*oldal-határon álló*	*10 %*	*Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m*	*Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m*
	Birtok-központ	*50 m 1 ha*	*50 m 1 ha*		*oldal-határon álló*	*20 %*	*Homlokzatmagasság: 7,5 m (1) Épületmagasság: 6 m (1)*	

(1) Műtárgyak magassága nem korlátozott

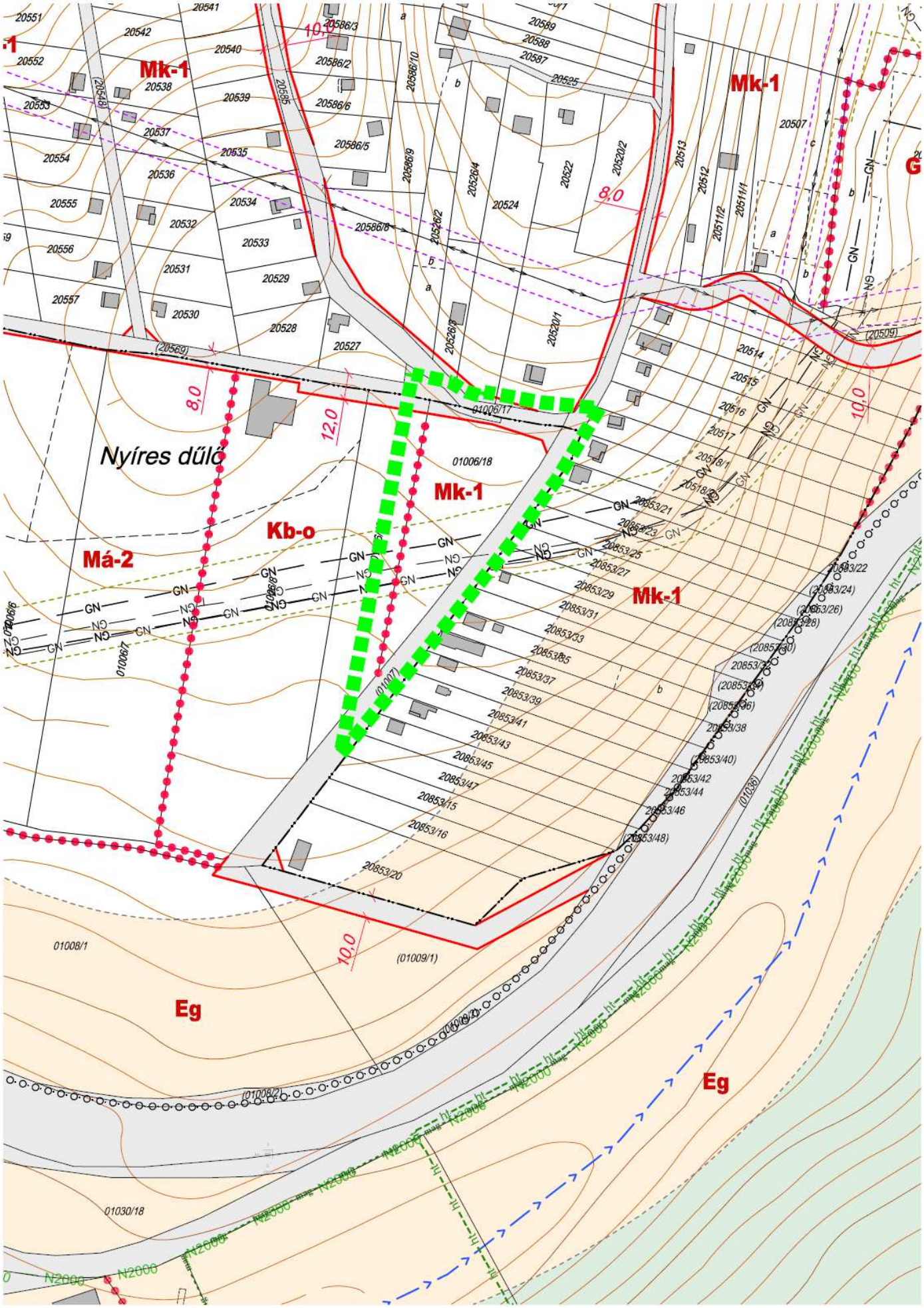
Az érintett ingatlan 4019 m^2 területű, melyet útszabályozás érint. A telekre lakóépület elhelyezése esetén az útszabályozást le kell választani, mely telekalakítást követően a telek területe 3742 m^2 –re csökken. Amennyiben nem lakóépület elhelyezésére kerül sor, úgy az útleválasztás miatti telekalakítást nem kell végrehajtani, azonban a telek beépítésénél figyelembe kell venni. Mindennek megfelelően a településrendezési tervek módosítását követően a kérelmező építési és telekalakítási lehetőségei a következők:

1. Amennyiben nem kerül a telek művelés alól kivonásra vagy nem változtatják meg a telek művelési ágát, úgy lakóépület nem, csak gazdasági épület helyezhető el az ingatlanon. Ez esetben a telek megosztása lehetséges úgy, hogy mindkét kialakításra kerülő teleknek el kell érnie az 1100 nm^2-es telekterületet. Amennyiben egyenlő mértékben osztják meg a telket, úgy 1871 nm2-es telkek alakíthatók ki, melyekre legfeljebb 86 nm^2-es gazdasági épületeket lehet építeni.

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



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

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

módosítási program

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának Műszaki Osztálya kezdeményezte a településrendezési tervek módosítását a Krókusz utcától keletre, a külső Flextronicstól nyugati irányba. A Műszaki Osztály indoka, hogy a terület fejlesztése sem jelenleg, sem a jövőben nem áll az önkormányzat érdekében és nem is kíván ezt biztosító szabályozást fenntartani. További érv, hogy a terület közlekedése, csapadékvíz elvezetése nem megoldott és közműveinek egy része sem kiépített. A módosítás során mindennek megfelelően javasolt a területre a jelenleginél alacsonyabb intenzitású beépítést lehetővé tevő szabályozást meghatározni.

az érintett terület bemutatása, hatályos szabályozás

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

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



a terület műholdfelvételen a meglévő közműhálózattal

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

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

> ***Kertes mezőgazdasági terület***
>
> ***36/A. §***

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

(2) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” jelű kertes mezőgazdasági övezetben lakóépületet elhelyezni
a) a művelés alól kivett telken lehet,
b) a művelés alatt álló telkek esetében legalább 3000 m2 szőlő, gyümölcs és kert művelési ágú területtel rendelkező telken lehet,
c) bármely művelési ágú, 6000 m2-nél nagyobb telken lehet.

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

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

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

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

(7) A kertes mezőgazdasági övezetekben elhelyezhető
a) az előkert építési hely előtti területén az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m^2 vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.
b) az előkert területén terepszint alatti építmény.

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

17. melléklet *(részlet)*

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

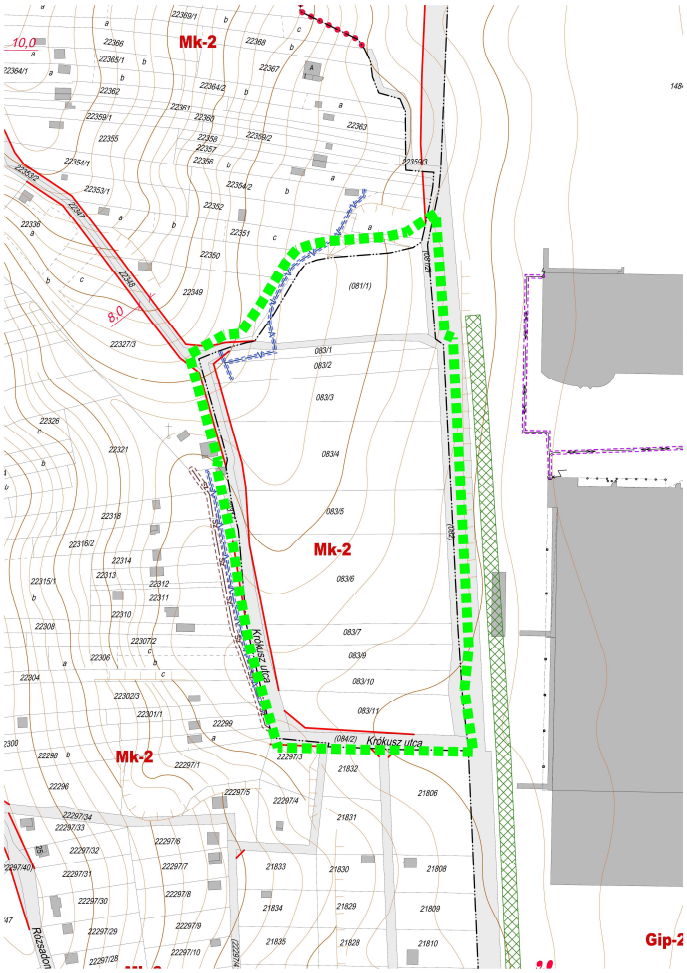
Övezet jele		*Kialakítható legkisebb telek-szélesség és terület*	*Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület*		*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke*	*Megengedett legnagyobb beépítési magasság*	
			gazdasági épület elhelyezése esetén	*lakó épület elhelyezése esetén*			*gazdasági épület elhelyezése esetén*	*lakó épület elhelyezése esetén*
Mk-1	*Művelés alatt álló terület*	*12 m 1100 m2*	*9 m 720 m2*	*16 m (2) bekezdés b) és c) pontja szerinti terület*	*oldal-határon álló*	*-720- 1500 m2 telekterület esetén – 5%* *-1500- 3000 m2 telekterület esetén – 1500 m2-re vetítetten 5 % + 1500 m2 feletti telekterületre vetítetten 3 %* *-3000 m2 telekterület felett – 1500 m2-re vetítetten 5 % + 1500-3000 m2 telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m2 feletti telekterületre vetítetten 2%*	*Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m*	*Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m*
	Művelés alól kivett terület	*20 m 1500 m2*	*9 m 720 m2*	*16 m 3000 m2*	*oldal-határon álló*		*Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m*	*Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m*

	Birtok-központ	*50 m 1 ha*	*50 m 1 ha*		*oldal-határon álló*	*20 %*	*Homlokzatmagasság: 7,5 m (1) Épületmagasság: 6 m (1)*	
Mk-2	*Művelés alatt álló terület*	*12 m 1100 m2*	*9 m 720 m2*	*16 m (2) b) és c) pontok szerinti terület*	*oldal-határon álló*	*Lakóépülettel beépíthető terület: 5% Beépíthető terület összesen: 10 %*	*Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m*	*Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m*
	Művelés alól kivett terület	*20 m 1500 m2*	*9 m 720 m2*	*16 m 1100 m2*	*oldal-határon álló*	*10 %*	*Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m*	*Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m*
	Birtok-központ	*50 m 1 ha*	*50 m 1 ha*		*oldal-határon álló*	*20 %*	*Homlokzatmagasság: 7,5 m (1) Épületmagasság: 6 m (1)*	

(1) Műtárgyak magassága nem korlátozott



hatályos településszerkezeti terv részlet



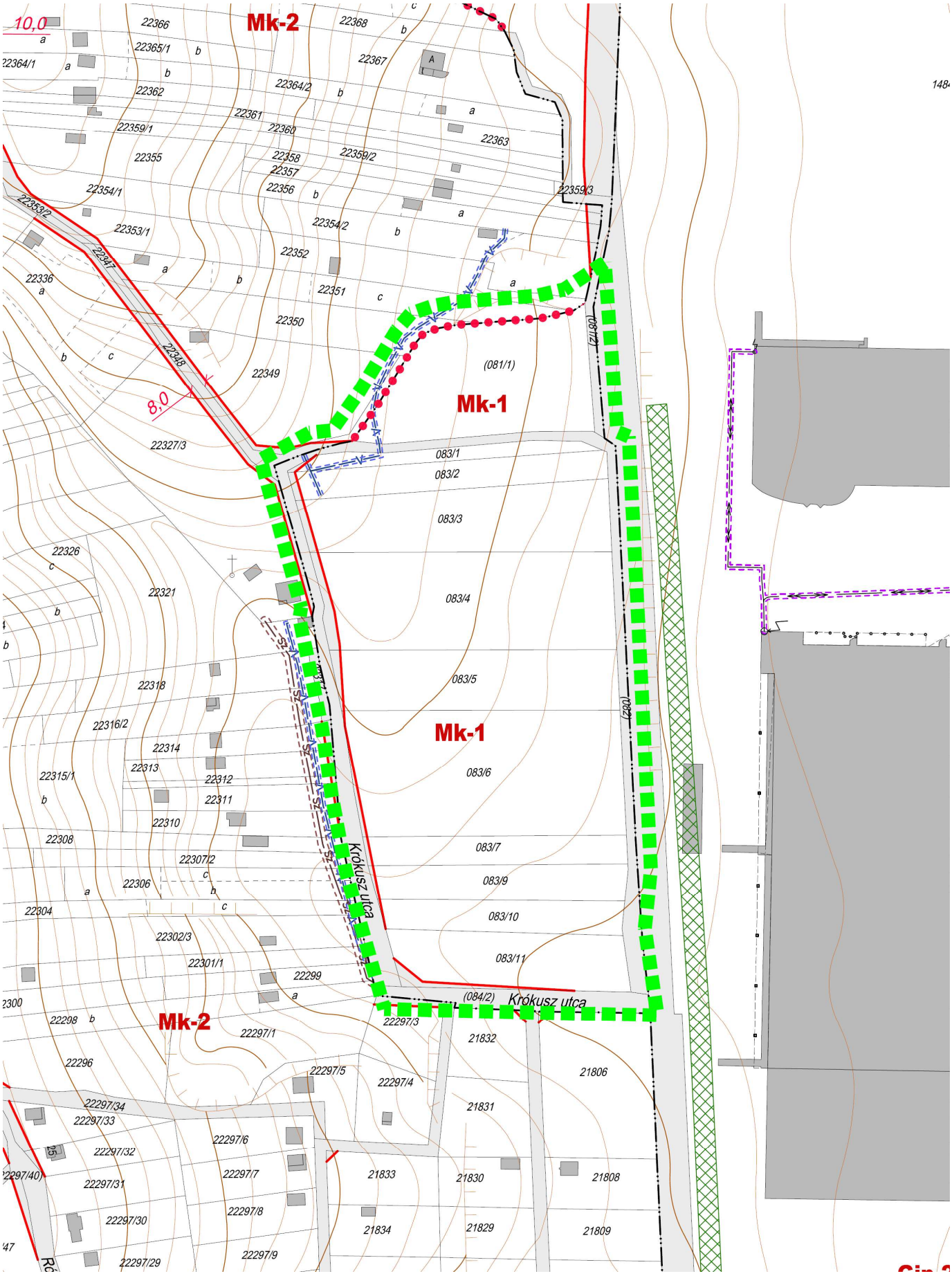
hatályos szabályozási terv részlet

tervezett módosítás

A tervezett módosítás során javasolt a területet átsorolni az Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe, mely a területen kevésbé intenzív beépítést tesz lehetővé. Az építési jogokat korlátozásával járó szabályozás módosításának indoka, hogy ne alakuljon ki e területen az Mk-2 jelű övezetben biztosított 10%-os intenzitású lakó rendeltetésű beépítés e területen, ahol a gazdasági területek közelsége zavaró, környezetére kedvezőtlen hatást gyakorló funkció van jelen. Indokolt továbbá azért, mert a terület úthálózata, közművei, csapadékvíz elvezetése nem megoldott teljes mértékben.

A véleményezési szakasz során a közlekedési hatósági hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal észrevételt tett arra vonatkozóan, hogy a 083/1 és a 081/1 hrsz.-ú területek között jelölt út szélessége legalább 8 méterben legyen meghatározva. A véleménnyel az önkormányzat egyetért, azonban az

érintett útszakaszra vonatkozó szabályozás módosításával összefüggésben a környező, tervezési területen kívüli utak szabályozásának felülvizsgálatát is indokolttá teszi. Minderre a településrendezési tervek módosításának következő eljárásában fog sor kerülni.



tervezett szabályozási terv részlet

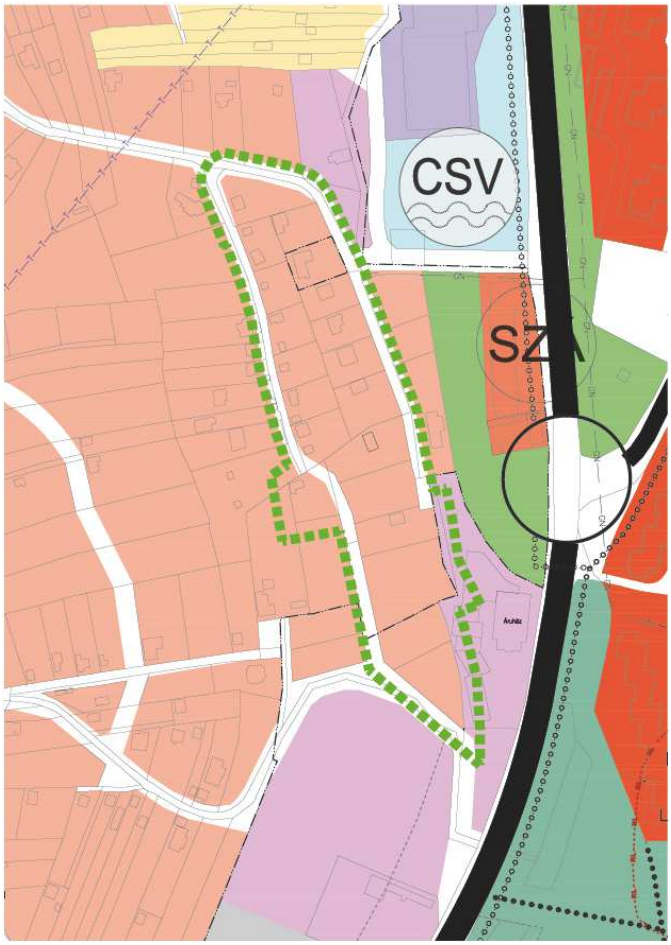
3.3. A Gyöngyvirág utca keleti oldalán található tömb szabályozásának felülvizsgálata

módosítási program

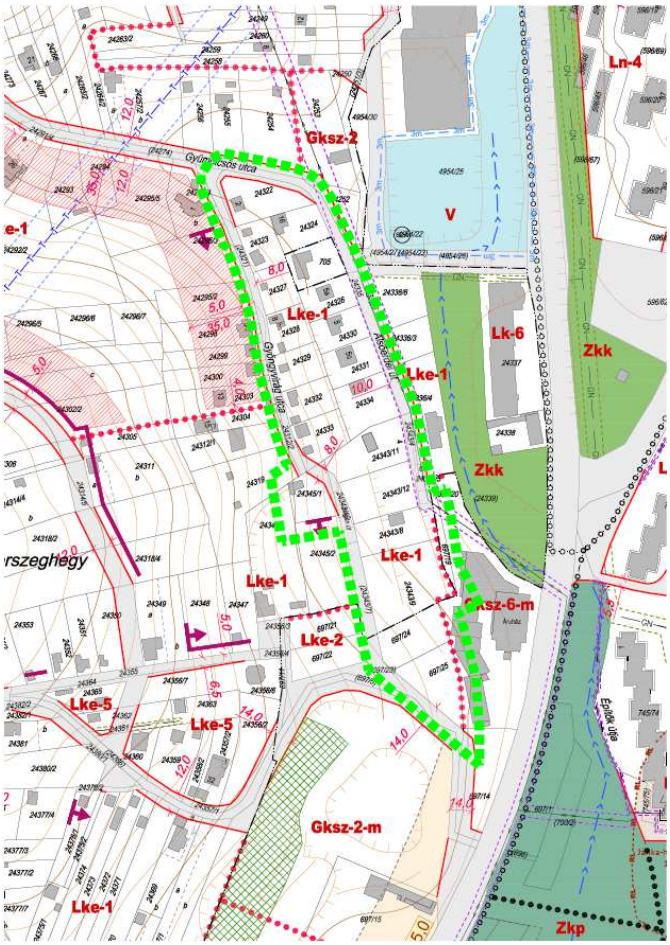
Magánszemély által beadott kérelem alapján szükséges felülvizsgálni a szabályozást a Gyöngyvirág utca keleti oldalán elhelyezkedő kertvárosias lakóterületekkel kapcsolatban, mely tömbben a kérelmező tulajdonában lévő 24327 hrsz.-ú telek elhelyezkedik. A kérelem tárgya az ingatlanon elhelyezkedő épület bővíthetőségének lehetővé tétele, mely jelenleg az övezetre meghatározott beépíthető legkisebb telekterület okán nem lehetséges.

az érintett terület bemutatása, hatályos szabályozás

A változtatással érintett Gyöngyvirág utca a város déli részén, a Tungsram gyártól délnyugatra helyezkedik el. Az utca a valóságban a Gyümölcsös utcáról leágazó zsákutca. A közművekkel teljesen ellátott szűk utca mindkét oldalán részben kialakult lakó beépítés van jelen.
A területet a hatályos településszerkezeti terv kertvárosias lakóterületként jelöli, melyet a szabályozási terv az Lke-1 jelű övezetbe sorol.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

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

Kertvárosias lakóövezet

26. §

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

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

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

(3) A kertvárosias lakóövezetekben elhelyezhető:

a) az előkert építési hely előtti területén az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m^2 vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.

b) az előkert területén terepszint alatti építmény.

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

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

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

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

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

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

nem kisebb.

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

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

6. melléklet (részlet)

Kertvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

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

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

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	*Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület*	*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke*	*Megengedett legnagyobb beépítési magasság*	*Oldalkert legkisebb mértéke*	*Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke*
Lke-1	*20 m, 1100 m2*	*14m (1), 700 m2 (1,2)*	*oldalhatáron álló*	*25 %*	*Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m*	*5 m*	*50 %*

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

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

[1] A 27/2021. (V.6.) önk. rend. 1. § (5) bek. iktatta be.

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

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

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



tervezett módosítás

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

6. melléklet (részlet)

Kertvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

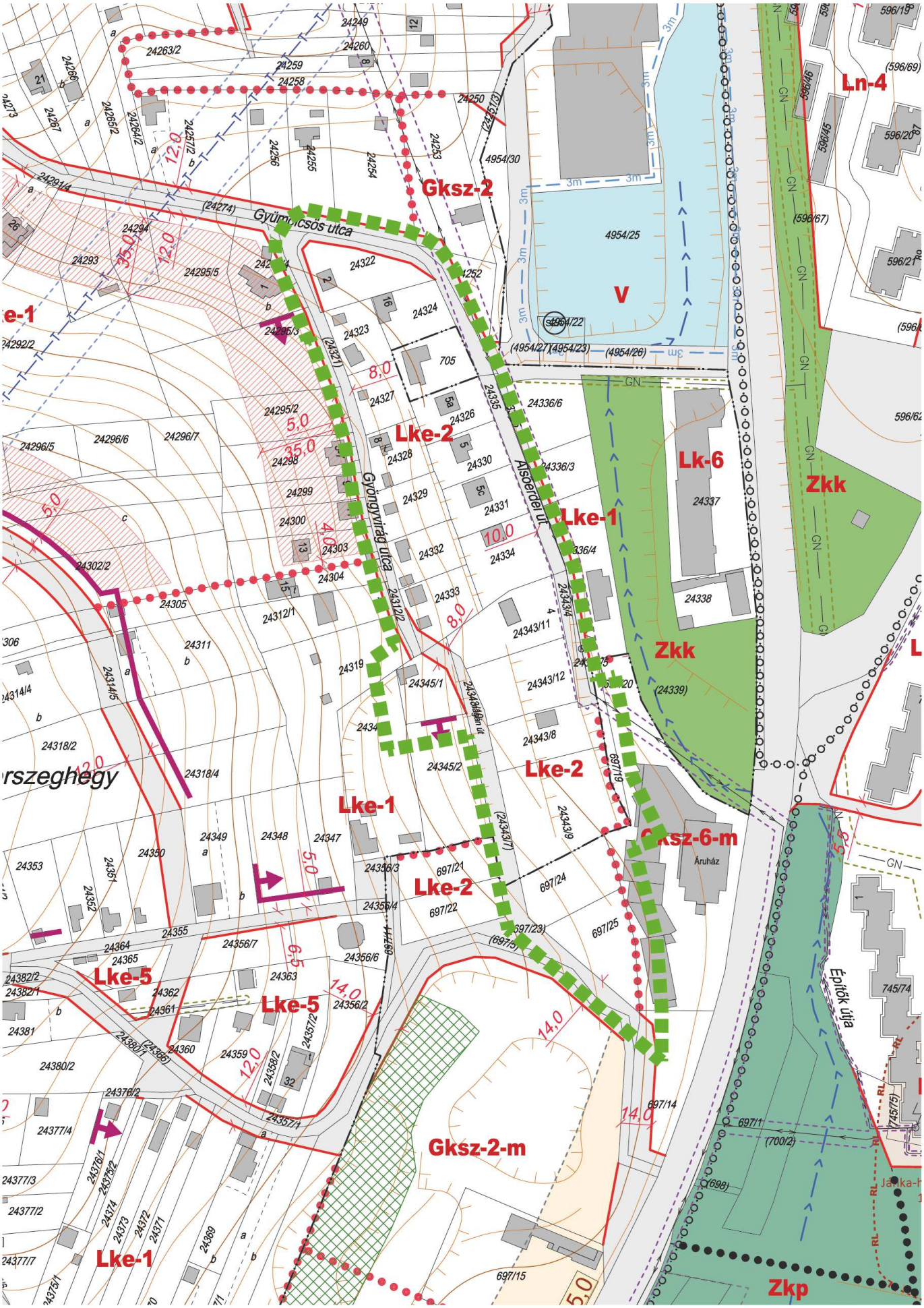
övezeti jel	*elhelyezhető rendeltetés*				
	lakó-	*helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-*	*hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-*	*kulturális-*	*munkásszállás kivételével szállás jellegű-*
Lke-2	*telkenként legfeljebb 2 lakás*	*igen*			

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

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	*Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület*	*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke*	*Megengedett legnagyobb beépítési magasság*	*Oldalkert legkisebb mértéke*	*Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke*
Lke-2	*20 m, 720 m2*	*kialakult*	*oldalhatáron álló*	*400 m2 telekterületig 40 %, 400-720 m2 telekterületre vetítetten 17,5 %; 720 m2-nél nagyobb telek esetén 30 %*	*Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m*	*5 m, 14 méternél szűkebb telkek esetén 4 m*	*50 %*

A területre vonatkozó szabályozás a következők szerint változik az Lke-1 jelű övezetből az Lke-2 jelű övezetbe való átsorolással:

Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület:	*A 20-méteres kialakítható legkisebb telekszélesség nem változik, míg a telekterület 1100 m^2-ről 720 m^2-re csökken.*
Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület:	*Az Lke-1 övezetben meghatározott 14 m-es szélesség és 700m-es terület változik, mely változás alapján a kialakult telkek beépíthetővé válnak.*
Beépítési mód	*Mindkét övezetben oldalhatáron álló a beépítési mód, így a módosítás során ez nem változik.*
Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke:	*Az Lke-1-ben egységesen meghatározott 25% helyett az Lke-2 övezetben meghatározott „lépcsős" beépíthetőségi szabály lesz érvényben a területen, mely alapján 720 m^2 –nél kisebb telek esetén a beépíthetőség 400 m^2 telekterületig 40 %, 400-720 m^2 telekterületre vetítetten 17,5 %; míg a 720 m^2-nél nagyobb telkek esetében egységesen 30%. Ezzel a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke növekszik.*
Megengedett legnagyobb beépítési magasság:	*A módosítással megengedett legnagyobb beépítési magasság nem változik.*
Oldalkert legkisebb mértéke:	*Az Lke-1 övezetben meghatározott egységes 5 méteres oldalkert a tervezett módosítás során az Lke-2 jelű övezetben 5 méter marad azzal a kivétellel, hogy 14 m-nél szűkebb telkek esetében 4 méterre csökken.*
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	*A kialakítható legkisebb zöldfelület nem változik, mindkét övezetben 50%.*



tervezett szabályozási terv részlet

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

módosítási program

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

az érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

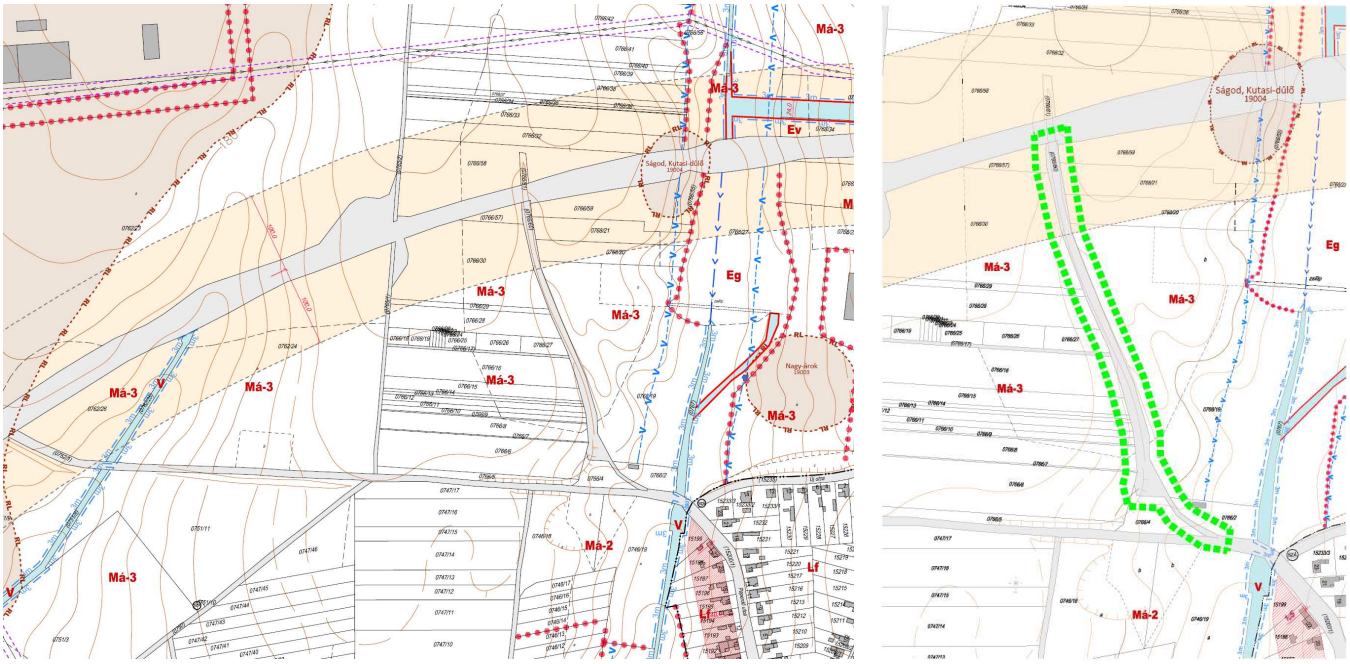
A módosítással érintett terület Ságod városrészben helyezkedik el a Paperdő utca északi végétől északra. A hatályos településszerkezeti és szabályozási terven az ingatlan közlekedési és közmű elhelyezési területbe tartozik. Az érintett ingatlan a műholdfelvétel és a helyszíni bejárás bizonyossága szerint fás, növényzettel fedett terület, mely közlekedési vagy közmű elhelyezési funkciót nem tölt be. A jobb oldali ábrán látható a területről és környezetéről készült műholdfelvétel, valamint a tőle délre elhelyezkedő közlekedési területeken haladó villamos és gáz közművek.



a terület műholdfelvételen a környező közműhálózattal



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

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

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

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

A tulajdonosnak telekalakítási szándékai nincsenek, az út a közlekedési terület (közterület) törlését követően magánútként kerül értékesítésre, melyet mindaddig fenn kell tartani, amíg az önálló helyrajzi számú területeket tár fel. Az út megszüntetésére csak akkor lesz módja a kérelmezőnek, hogyha az út által jelenleg feltárt telkek összevonásra kerülnek, illetve minden telek feltárása biztosított magán vagy közútról. A magánút esetleges megszüntetésével érintett és egyéb útkapcsolattal nem rendelkező telkek részben vagy egészben a kérelmező tulajdonában állnak, mely a jobb oldali ábra alapján látható. A kék színű felülettel jelölt területek a kérelmező, a

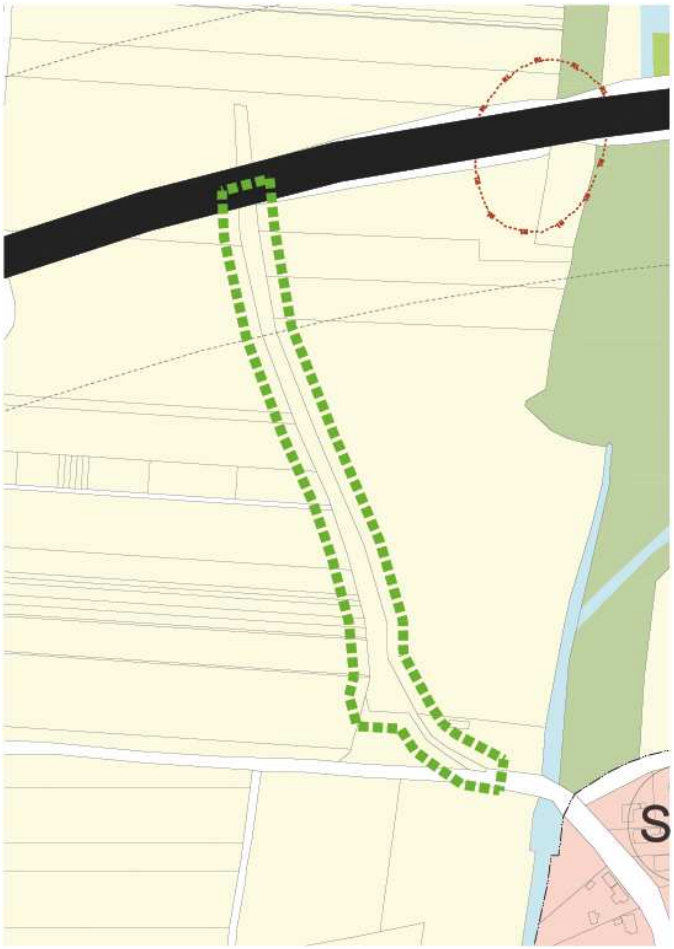


zöld színnel jelölt egy másik magánszemély tulajdonában áll, míg a mindkét színnel megjelölt 0768/19 hrsz.-ú telek a kettőjük közös tulajdona. Ezen útterület más telkek kizárólagos feltárását nem biztosítja. A

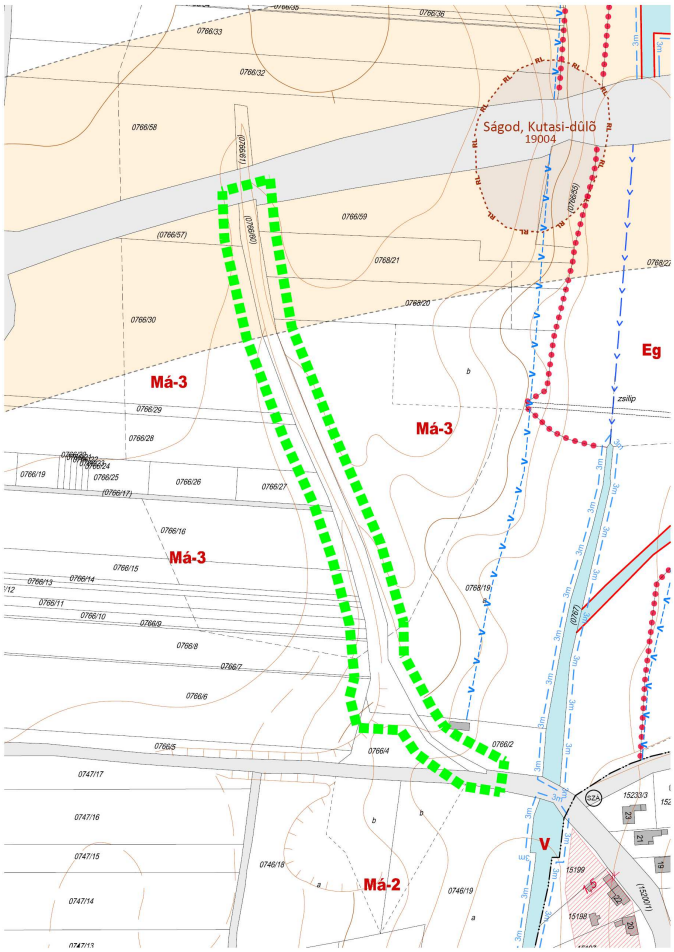
közlekedési területként megszüntetésre kerülő úttól nyugatra lévő telkek feltárása megoldott a 0765/1 és a 0766/17 hrsz.-ú utakról.

tervezett módosítás

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



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.5. A Kodály utcai garázssor bővítése érdekében a szabályozás felülvizsgálata

A módosítási pont a véleményezési szakasz során az önkormányzat döntésére törlésre került a módosítási programból.

3.6. A Ságodi patak menti ingatlanokat érintő telken belüli kötelező fásítás mértékének felülvizsgálata

módosítási program

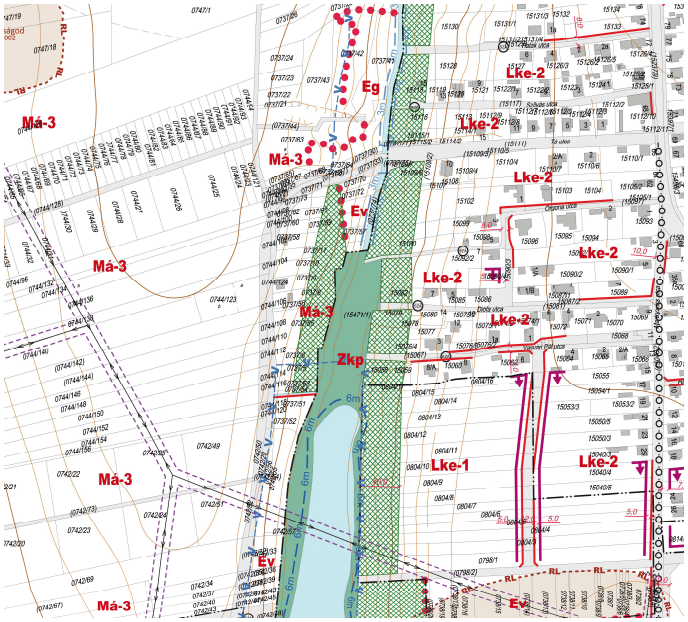
Magánszemély által beadott kérelem alapján javasolt felülvizsgálni a Ságodi patak mentén a telken belüli kötelező fásítás szabályozását. A kérelmező tulajdonába a 15116 és 15115/1 hrsz.-ú telkek állnak, a kérelem e telkekre vonatkozó szabályozás módosítására irányul. A kérelem kapcsán a további hasonló helyzetben lévő telekre vonatkozó szabályozást is szükséges vizsgálni, miután ezek esetében is felmerülhet a jövőben változtatási igény. A vizsgálat és a szabályozás módosításának célja, hogy azon telkek esetében ahol ez lehetséges, ott csökkentésre, esetlegesen törlésre kerüljön az építési telkeket érintő fásítási kötelezettség.

a változással érintett terület és a hatályos szabályozás

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



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

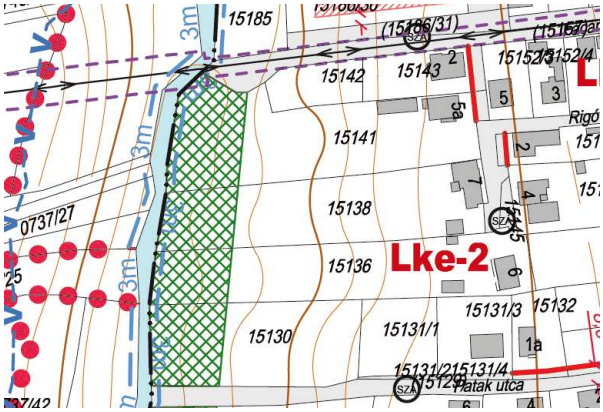
A telken belüli kötelező fásításra vonatkozóan a helyi építési szabályzat a következőképpen rendelkezik:

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

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

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

1. Patak utcától északra

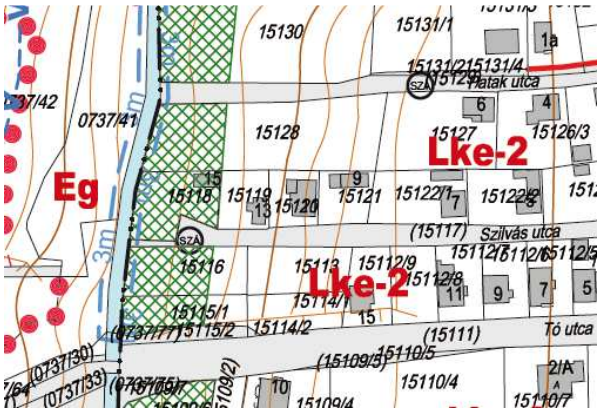


hatályos szabályozási terv részlet

E területen a hatályos szabályozás szerinti fásítási kötelezettség nem korlátozza az ingatlanok építési jogait túlzó mértékben, mivel az építési helyük megfelelő mértékben biztosított.

Mindennek megfelelően ***a szabályozás módosítása nem szükséges****.*

2. A Patak utca és a Tó utca közötti terület



hatályos szabályozási terv részlet

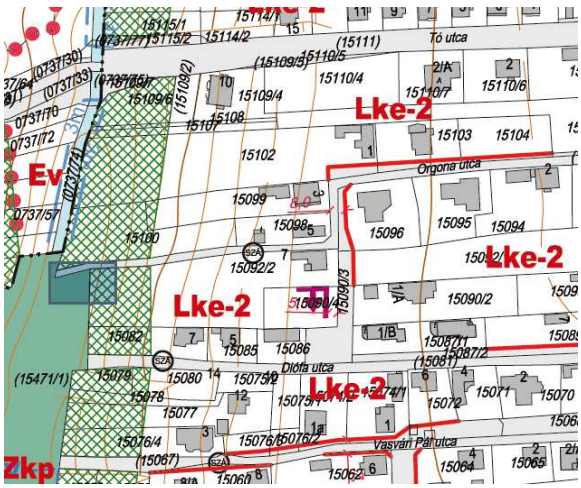
E területen a hatályos szabályozás szerinti fásítási kötelezettség

a 15118 hrsz.-ú telek teljes területét érinti a kötelező telken belüli fásítás, így építési jogai teljes mértékben korlátozottak.

A 15116 és a 15115/1 hrsz.-ú telkek esetében a telek építési helyét csökkenti. Előbbi esetében építmény elhelyezésre 13-15 méter, míg utóbbi esetében 15-17 méter széles sáv áll rendelkezésre

Az érintett területen mindhárom telek esetében ***indokolt a fásítás mértékének csökkentése*** *az építési jogok túlzó korlátozása, illetve a meglévő növényzet hiánya miatt.*

3. A Tó utca és a Vasvári Pál utca közötti terület

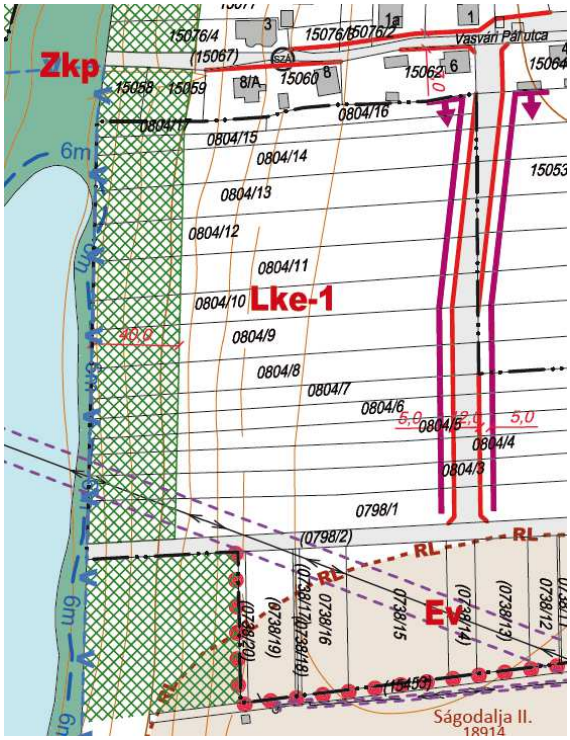


E területen a fásítási kötelezettség

- a 15109/6 és a 15079 hrsz.-ú telek esetében a teljes telket érinti, így az építési jogok teljes mértékben korlátozottak.
- a további telkek esetében nem korlátozza az ingatlanok építési jogait túlzó mértékben, mivel az építési helyük megfelelő mértékben biztosított

*A **szabályozás módosítása a területen nem javasolt**. Ennek oka előbbi esetében a terület jelenlegi hasznosítása, mely a tőle keletre lévő két telekkel együtt történik, míg utóbbi esetben a domborzati adottságok és a meglévő fás növényzet indokolja.*

4. A Vasvári Pál utcától északra



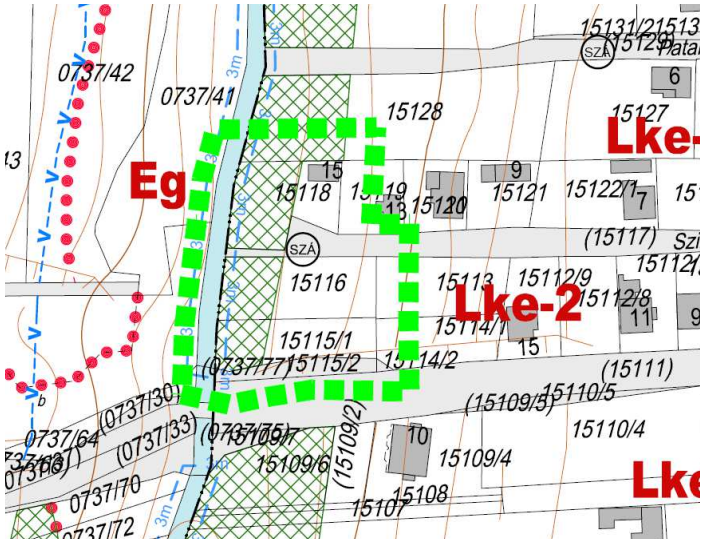
E területen a fásítási kötelezettség

- a 15058 hrsz.-ú telek esetében a teljes telket érinti, így az építési jogok teljes mértékben korlátozottak.
- a 15059 hrsz.-ú telek esetében az építési hely 5 méter szélességű sávra szűkül, mely nem teszi lehetővé a telek beépítését.
- a további telkek esetében nem korlátozza az ingatlanok építési jogait túlzó mértékben, mivel az építési helyük megfelelő mértékben biztosított.

*Az érintett területen **a szabályozás módosítása nem javasolt**, mivel a területen meglévő fás növényzet van jelen, melynek fenntartása indokolt a tó védelme érdekében. Elmondható továbbá, hogy a domborzati adottságok sem teszik lehetővé a terület fenntartható, gazdaságos és környezetkímélő beépítését.*

tervezett módosítás

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



tervezett szabályozási terv részlet

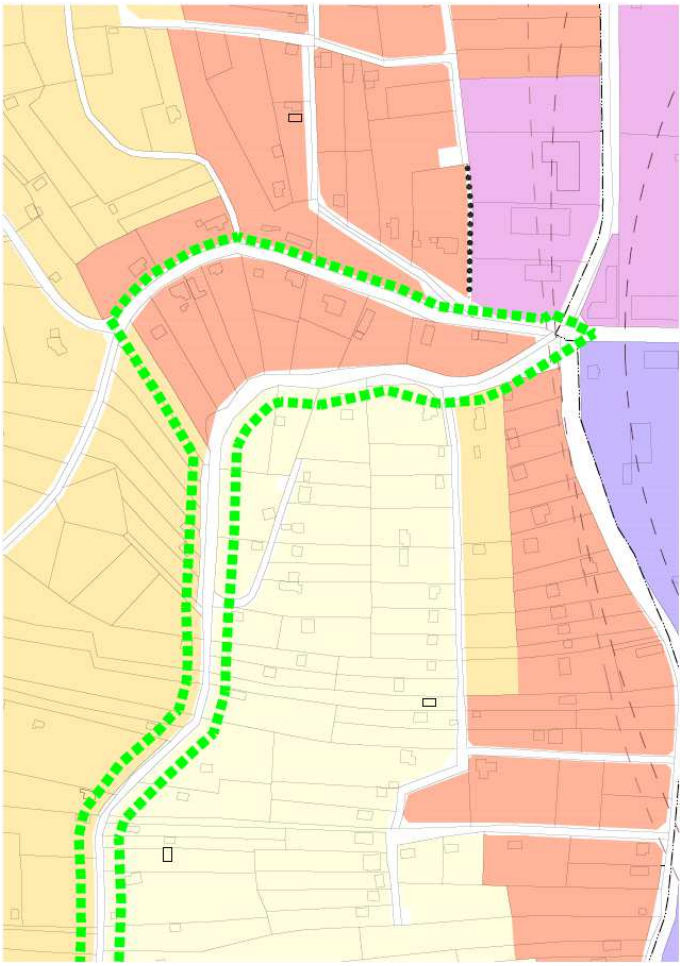
3.7. Jánkahegyen a 23774 hrsz.-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata

módosítási program

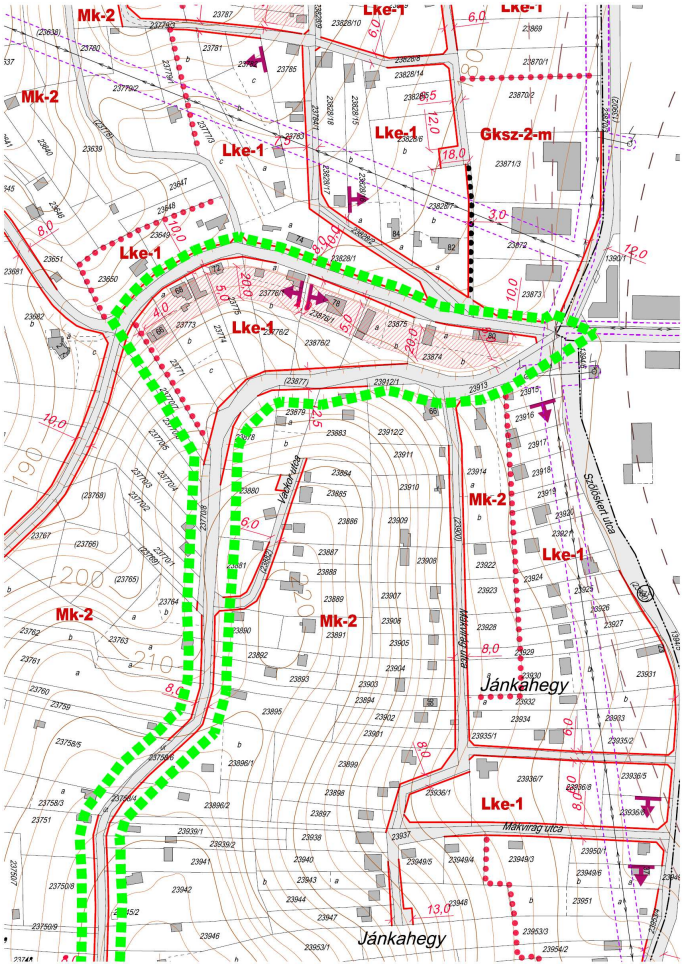
Magánszemély által beadott kérelem alapján kezdeményezte az önkormányzat a településrendezési eszközök módosítását. A módosítás tárgya a Jánkahegy területén elhelyezkedő, a kérelmező tulajdonában álló 23774 hrsz.-ú telekre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata a beépíthető legkisebb telekszélesség tekintetében.

a változással érintett terület és a hatályos szabályozás

Az érintett terület Jánkahegy településrészen helyezkedik el a Rövid Jánka mentén. A telek a hatályos településrendezési tervek szerint kertvárosias lakóterületek közé tartozik, a szabályozási terv alapján az Lke-1 jelű övezetbe.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

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

> ***Kertvárosias lakóövezet***
>
> ***26. §***
>
> *(1) A kertvárosias lakóövezet laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.*
>
> *(2) A kertvárosias lakóövezetekben az épületek a 6. melléklet 1. pontjában található rendeltetést tartalmazhatják.*

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

(3) A kertvárosias lakóövezetekben elhelyezhető:

a) az előkert építési hely előtti területén az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m^2 vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.

b) az előkert területén terepszint alatti építmény.

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

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

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

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

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

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

nem kisebb.

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

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

6. melléklet (részlet)

Kertvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

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

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

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	*Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület*	*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke*	*Megengedett legnagyobb beépítési magasság*	*Oldalkert legkisebb mértéke*	*Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke*
Lke-1	*20 m, 1100 m2*	*14m (1), 700 m2 (1,2)*	*oldalhatáron álló*	*25 %*	*Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m*	*5 m*	*50 %*

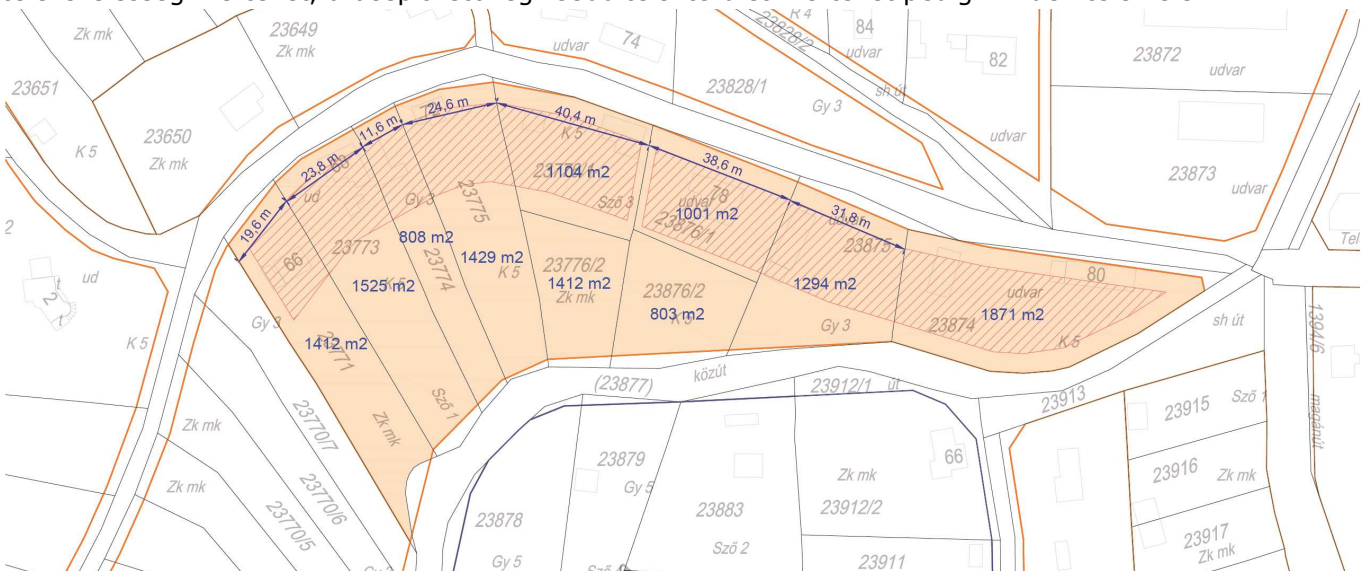
(1)A beépíthető legkisebb telekszélességnél szűkebb, vagy kisebb alapterületű telkek esetén legfeljebb 1 db, nem emberi tartózkodásra szolgáló tároló építmény helyezhető el, melynek mérete nem haladja meg a nettó 50 m3 térfogatot és 3,0 m gerincmagasságot.

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

[1] A 27/2021. (V.6.) önk. rend. 1. § (5) bek. iktatta be.

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

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



az övezetben elhelyezkedő telkek területe és szélessége

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

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

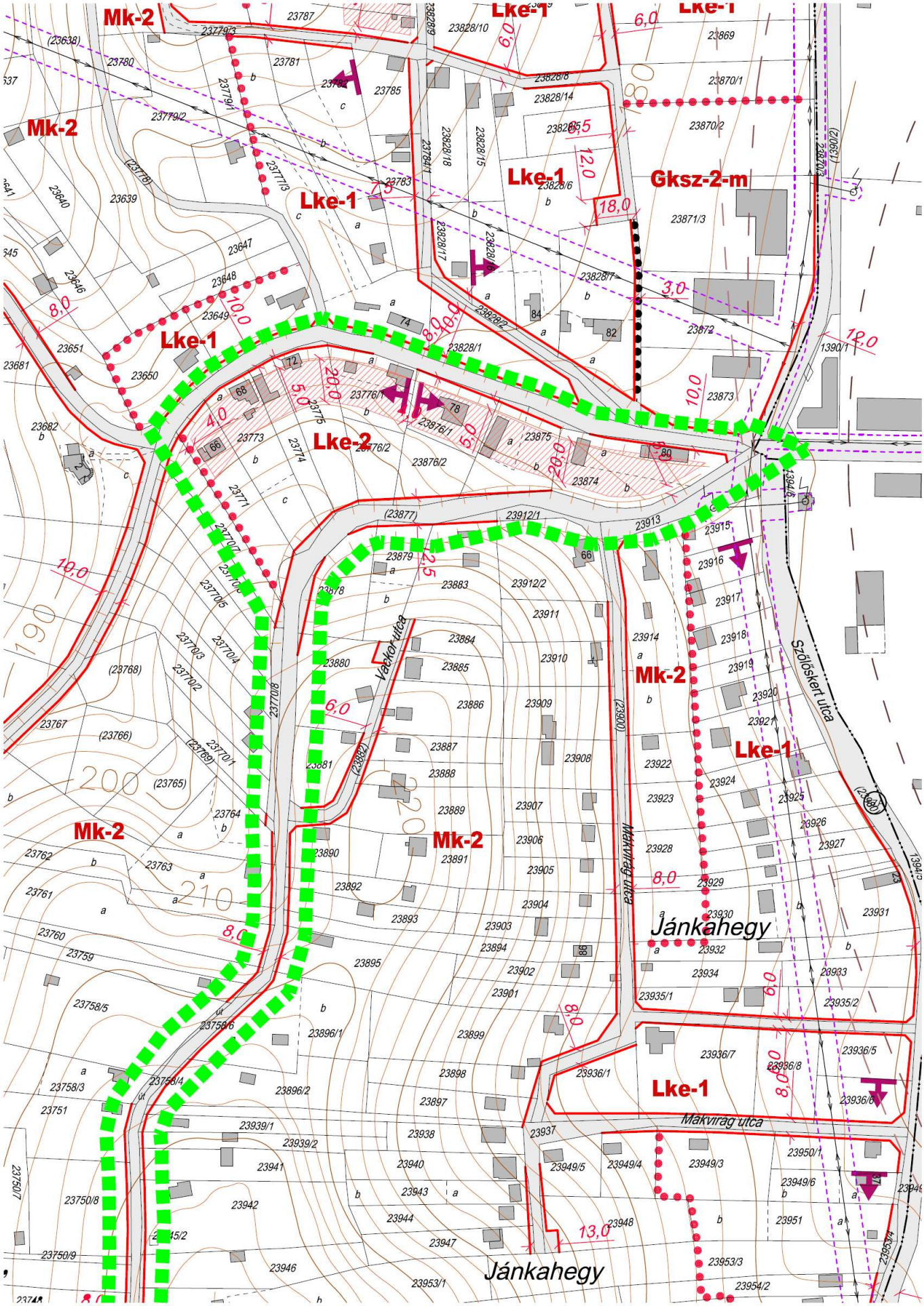


tervezett módosítás

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

Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület:	*A 20-méteres kialakítható legkisebb telekszélesség nem változik, míg a telekterület 1100 m^2-ről 720 m^2-re csökken.*
Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület:	*Az Lke-1 övezetben meghatározott 14 m-es szélesség és 700m-es terület változik, mely változás alapján a kialakult telkek beépíthetővé válnak.*
Beépítési mód	*Mindkét övezetben oldalhatáron álló a beépítési mód, így a módosítás során ez nem változik.*
Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke:	*Az Lke-1-ben egységesen meghatározott 25% helyett az Lke-2 övezetben meghatározott „lépcsős" beépíthetőségi szabály lesz érvényben a területen, mely alapján 720 m^2 –nél kisebb telek esetén a beépíthetőség 400 m^2 telekterületig 40 %, 400-720 m^2 telekterületre vetítetten 17,5 %; míg a 720 m^2-nél nagyobb telkek esetében egységesen 30%. Ezzel a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke növekszik.*
Megengedett legnagyobb beépítési magasság:	*A módosítással megengedett legnagyobb beépítési magasság nem változik.*
Oldalkert legkisebb mértéke:	*Az Lke-1 övezetben meghatározott egységes 5 méteres oldalkert a tervezett módosítás során az Lke-2 jelű övezetben 5 méter marad azzal a kivétellel, hogy 14 m-nél szűkebb telkek esetében 4 méterre csökken. Az érintett telek 14 méternél szűkebb, így az oldalkert mértéke 4 méter-*
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	*A kialakítható legkisebb zöldfelület nem változik, mindkét övezetben 50%.*

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



tervezett szabályozási terv részlet

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

módosítási program

Magánszemély által beadott kérelem alapján az önkormányzat kezdeményezte a településrendezési tervek felülvizsgálatát Nekeresd városrészben, a Nekeresdi út mentén elhelyezkedő 6172/1 hrsz.-ú telek szabályozására vonatkozóan.
Az érintett ingatlan a tőle északi irányban elhelyezkedő gazdasági vállalkozás tulajdonában van, aki a telephelyének bővítésére kívánja felhasználni a területet.

a változással érintett terület és a hatályos szabályozás

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

Kertvárosias lakóövezet

26. §

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

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

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

(3) A kertvárosias lakóövezetekben elhelyezhető:
a) az előkert építési hely előtti területén az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m^2 vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.
b) az előkert területén terepszint alatti építmény.

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

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

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

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

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

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

nem kisebb.

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

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

6. melléklet (részlet)

Kertvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

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

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

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	*Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület*	*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke*	*Megengedett legnagyobb beépítési magasság*	*Oldalkert legkisebb mértéke*	*Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke*
Lke-2	*20 m, 720 m2*	*kialakult*	*oldalhatáron álló*	*400 m2 telekterületig 40 %, 400-720 m2 telekterületre vetítetten 17,5 %; 720 m2-nél nagyobb telek esetén 30 %*	*Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m*	*5 m, 14 méternél szűkebb telkek esetén 4 m*	*50 %*

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

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

[1] A 27/2021. (V.6.) önk. rend. 1. § (5) bek. iktatta be.

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

Kereskedelmi, szolgáltató övezet

30. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató övezet környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, mely rendeltetések között kereskedelmi, szolgáltató és szállás épület is elhelyezhető. A szállás épületek közül a munkásszállások elhelyezhetőségét az egyes övezeti jelekben „-m” kiegészítő kód rögzíti. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető. Önálló lakó rendeltetésű épület nem létesíthető.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 10. melléklet tartalmazza.

(3) A „Gksz-2”, „Gksz-2-m”, „Gksz-4”, „Gksz-4-m”, „Gksz-5”, „Gksz-5-m”, „Gksz- 6”, „Gksz-6-m” „Gksz-7-m”, „Gksz-8-m”, „Gksz- 9”, „Gksz-10-m” jelű övezetekben a telek utcafrontján az épület elhelyezését az út kezelőjével egyeztetve kell meghatározni, illeszkedve a környezet beépítéséhez.

(4) A „Gksz-6” és „Gksz-6-m” jelű övezet területén a Fenyő, Baross Gábor utcák és az ipari vasút által határolt tömb szabályozási terven jelölt építési sávon belül a szomszédos építési telek határától 3,75 méternél közelebb elhelyezett épületet a szomszéd telek irányába tűzfallal kell kialakítani.

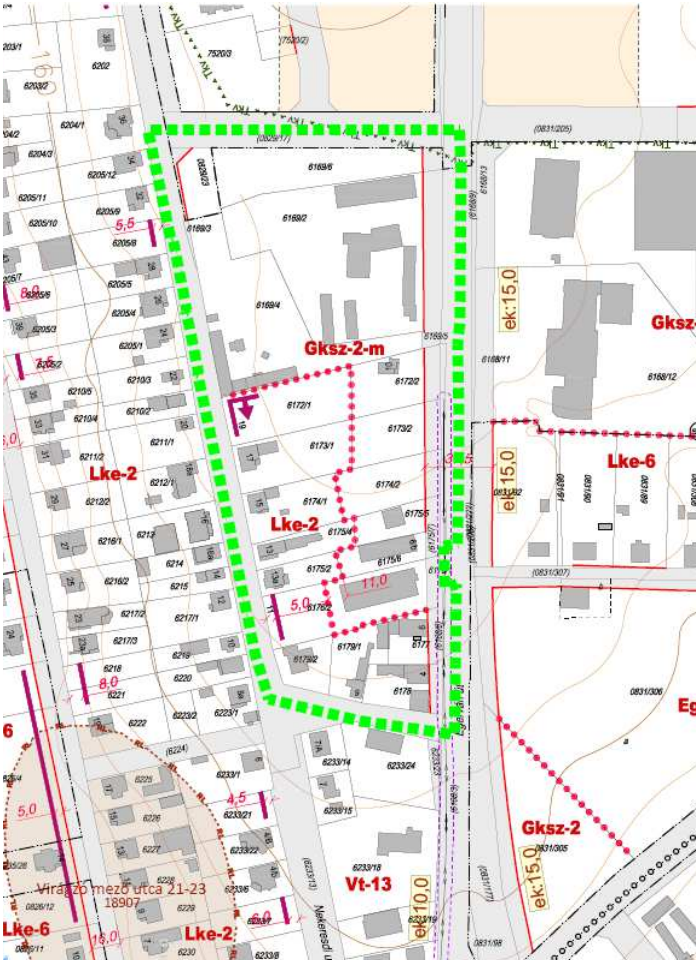
10. melléklet (részlet)

Kereskedelmi, szolgáltató övezet

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	*Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület*	*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke*	*Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság*	*Oldalkert megengedett legkisebb mértéke*	*Hátsókert megengedett legkisebb mértéke*	*Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke*
Gksz-2 Gksz-2-m	*30 m , 3000 m2*	*kialakult*	*szabadon álló*	*40 %*	*Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: - 7,5 m (1)*	*3,75 m*	*4,5 m*	*20 % (2)*



hatályos településszerkezeti terv



hatályos szabályozási terv részlet

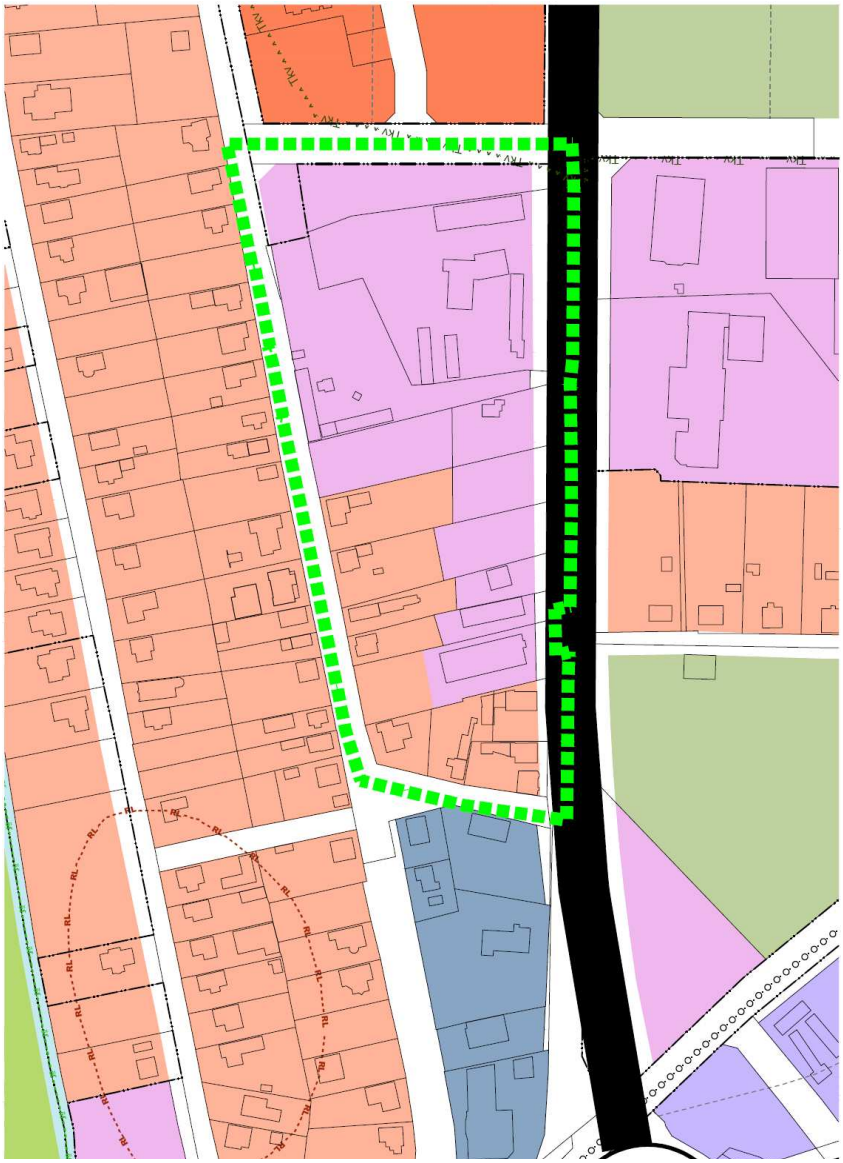
tervezett módosítás

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

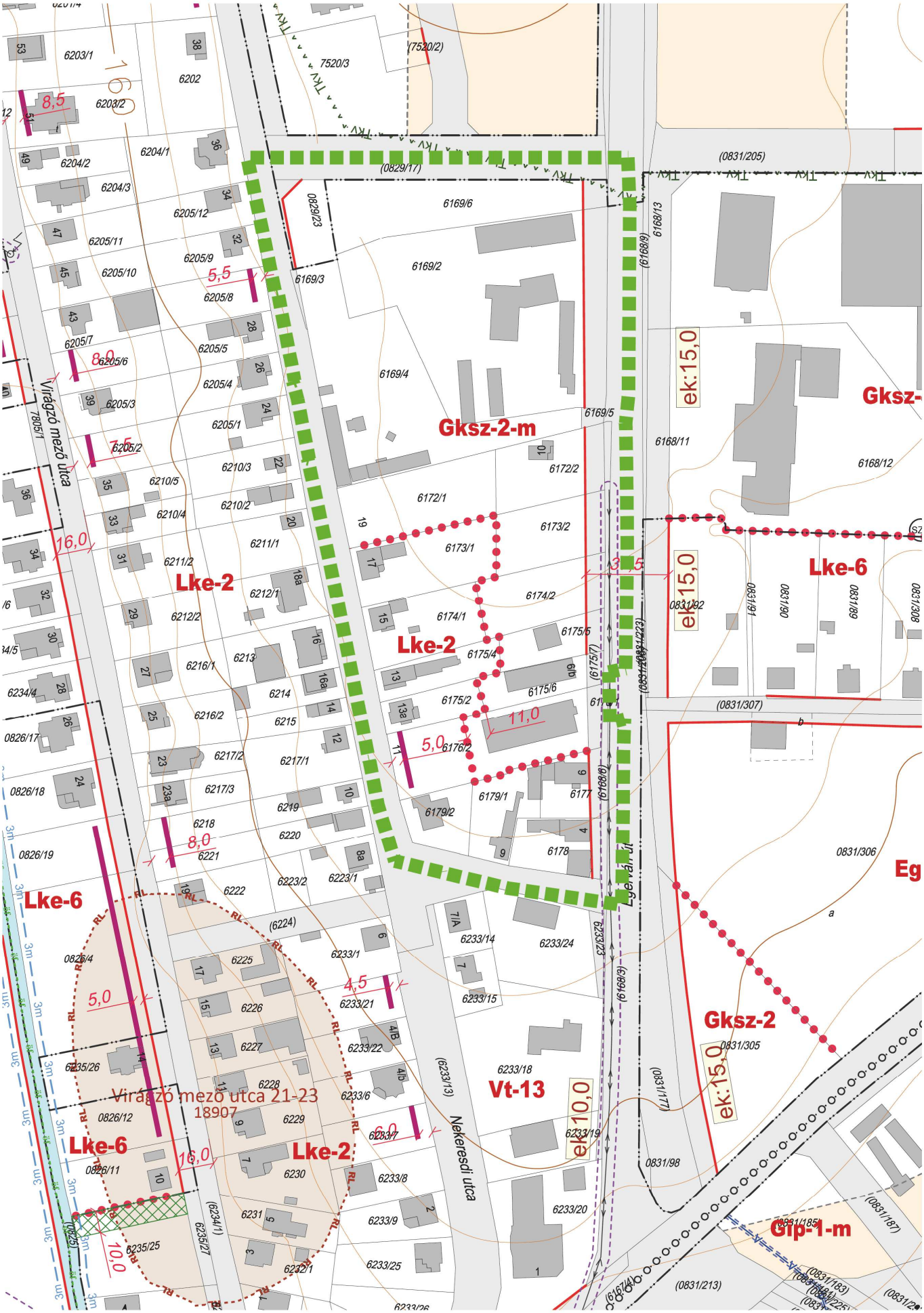
A két övezetben az alapvető használat és az elhelyezhető rendeltetéseken túl az övezetre meghatározott normatív előírások is különböznek a következők szerint:

- A kereskedelmi, szolgáltató övezetben nagyobbak a kialakítható legkisebb telekméretek, azonban a telephelybővítéshez lehetővé válik a 6169/4 és a 6172/1 hrsz.-ú telkek összevonása, melyek együttes területe 6000 m^2 felett van, így a telekalakítás megvalósítható
- A beépíthető telekméretek nem változnak, mindkét övezetben a kialakult telkek beépíthetők.
- A kertvárosias lakóövezetben a beépítési mód oldalhatáron álló, míg a kereskedelmi, szolgáltató övezetben szabadon álló, így a módosítással változik a területre meghatározott beépítési mód.
- A beépítési magasságokat tekintve az átsorolással a homlokzatmagasság 6,5 méterről 9 méterre 2,5 méterrel növekszik, az épületmagasság 5 méterről 7,5 méterre növekszik szintén 2,5 méterrel.
- Az oldalkert legkisebb mértéke összefüggésben a beépítési mód és a beépítési magasság változásával 5 méterről 3,75 méterre csökken.
- A kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke 50%-ról 20%-ra csökken.

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



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.9. Az Átalszegett utcában kisvárosias lakóövezet szabályozásának felülvizsgálata

módosítási program

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

a változással érintett terület és a hatályos szabályozás

A változtatással érintett terület Kertváros városrész területén helyezkedik el az Átalszegett utca mentén. A területek az Lk-5 jelű kisvárosias lakóövezetbe kerültek besorolásra a hatályos szabályozási terv szerint, melyre az építési szabályzat a következő előírásokat határozta meg:

Kisvárosias lakóövezet

25. §

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

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

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

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

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

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

5. melléklet (részlet)

Kisvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

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

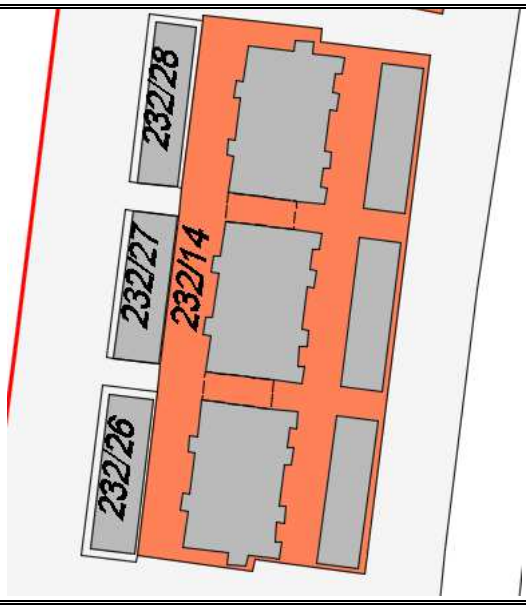
2. Az övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

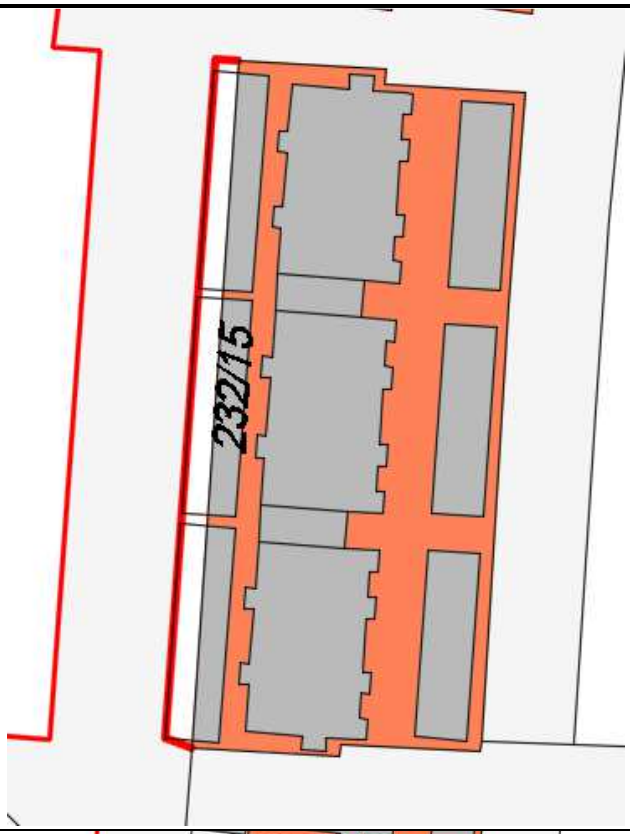
	Kialakítható legkisebb telekszéles	*Beépíthető legkisebb telekszélesség*	*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség*	*Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési*	*Kialakítható legkisebb*

	ség és terület	és terület		(saroktelek) mértéke	magasság	zöldfelület mértéke
Lk-5	*25 m, 1100 m2*	*kialakult*	*szabadon álló*	*40 %*	*Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m*	*30 %*

(1) A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetében 60 %, egyéb esetben a sarokteleknél 720 m2 telekterületig 60%, 720 m2 telekterület feletti telekrészre vetítve 35%.
(2) A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 720 m2 telekterületig 75%, 720 m2 telekterület feletti telekrészre vetítve 50%.
(3) Dózsa György utcai építési telkek esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m, megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 8,5 m.
(4) Az Eötvös utca déli oldalán a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,5 méter. A 3194 hrsz.-ú közlekedési terület illetve Ady utca irányában a megengedett legnagyobb párkánymagasság 8 méter.

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

ingatlan hrsz.-a	telek területe (m2)	meglévő, feltüntetett épületek területe (m2)	jelenlegi beépítettség	
232/13	2125	1060	49,88%	
232/14	2104	1057	50,23%	

232/15	2111	1341	63,5%	
232/15 (*szabályozási terv szerinti telek*)	2307	1527	66,2%	

Az alaptérképen a valóságban meglévő beépítések nagy része nem szerepel a nyilvántartásban, így a telkek valós beépítettsége nem ismert.
A három tömb közül a 232/13 és a 232/14 hrsz.-ú telkek hasonló feltüntetett beépítéssel rendelkeznek, azonban ez a valóságban nem állja meg a helyét, mivel az épületrészek közötti vetített falsíkként szereplő részek a valóságban beépítésre kerültek.
A legdélebbi tömbben e beépített közlekedő részek az épület részeként kerültek feltüntetésre, mely növeli a feltüntetett épületekkel számolt beépítettséget. E 232/15 hrsz.-ú telek beépítettségét tovább növeli a főépülettől nyugatra elhelyezkedő garázssor, mely épületeken keresztül halad a telekhatár. Ezzel az épületek keleti része a 232/15 hrsz.-ú telek beépítettségébe számítanak bele. E garázssor helyzetének telekkönyvi tisztázása érdekében a szabályozás telek kiegészítést jelöl, melynek megvalósítása esetén a garázssor teljes egészében a 232/15 hrsz.-ú telek része lesz, ezzel tovább növelve a telek beépítettségét.

A jelenlegi és a szabályozási vonal mentén kialakított telek jelenlegi épületfeltüntetéssel számított beépítettsége a fenti táblázat alapján látható.

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

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

tervezett módosítás

A fennmaradási engedélyezés, illetve a szabályozási terv szerinti telekalakítás megvalósításának lehetővé tétele érdekében a szabályozás módosítása javasolt az alapvetően hasonló adottságú övezetekben.
A változtatás során módosítani szükséges a 232/13, 232/14 és a 232/15 hrsz.-ú telkekre vonatkozó szabályozást a megengedett legnagyobb beépítettség és a kialakítható legkisebb zöldfelület tekintetében.
A feltüntetett beépítések alapján – figyelembe véve a szabályozási terv előírt telekalakítását - a 232/15 hrsz.-ú telek 66,2%-os beépítettségét szükséges alapul venni a szabályozás létrehozáskor. A zöldfelület megállapításakor figyelembe kell venni azt, hogy a terület jelenlegi zöldfelületi értéke nem meghatározható, illetve azt, hogy az csak lakóegységenként rögzíthető, illetve azt, hogy bizonyos egységeknél zöldfelület a valóságban nincs.
Figyelembe véve a terület adottságait, feltüntetett és valós beépítettségét az övezetekben 70%-os megengedett legnagyobb beépítettség meghatározása javasolt. Az OTÉK kisvárosias lakóterületek esetén a megengedett legnagyobb beépíthetőséget 60%-ban maximalizálja, így a tervezett szabályozás megvalósításához az önkormányzat Állami Főépítészi felmentést kér az OTÉK-nál megengedőbb szabályozás megalkotásához hivatkozva a kialakult állapotra. A zöldfelület esetében a szabályozás módosításának célja, hogy a területen meglévő beépítések esetében a fennmaradási engedélyezés megvalósítható legyen. Mivel a terület jelenlegi zöldfelületi értéke nem ismert, javasolt a szabályozást úgy meghatározni, hogy ne legyen korlátozás a zöldfelület mértékére, így 0%-os érték meghatározása tervezett.

A város területén található további Lk-5 jelű övezetek megfelelnek a szabályzatban meghatározott megengedett legnagyobb beépítettségnek, így a további Lk-5 jelű övezetre vonatkozóan a szabályozás módosítása nem szükséges. Mindennek megfelelően a területek számára új övezet létrehozása tervezett, mely az Lk-10 jelű kisvárosias lakóövezet lesz. Az övezet előírásai a megengedett legnagyobb beépítettség mértékét leszámítva az Lk-5 jelű övezet előírásaival fognak megegyezni. Ennek megfelelően az építési szabályzat a következők szerint egészül ki.

> ***Kisvárosias lakóövezet***
>
> ***25. §***
>
> *(1) A kisvárosias lakóövezet sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.*
>
> *(2) A kisvárosias lakóövezetekben az épületek rendeltetését az 5. melléklet 1. pontja tartalmazza.*
>
> *(2a) Az övezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.*

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

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

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

5. melléklet

Kisvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

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

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

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	*Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület*	*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke*	*Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság*	*Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke*
Lk-1	*12 m, 400 m2*	*kialakult*	*zártsorú*	*400 m2 telekterületig 50 %, 400 m2 feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) (1)*	*Homlokzatmagasság: -8,5 m Épületmagasság: -6,5 m (3)*	*20 %*
Lk-2	*12 m, 400 m2*	*kialakult*	*zártsorú*	*400 m2 telekterületig 50 %, 400 m2 feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) (1)*	*Homlokzatmagasság: -9,5 m Épületmagasság: 6,0-7,5 m*	*20 %*
Lk-3	*25 m, 1100 m2*	*kialakult*	*szabadon álló*	*40 %*	*Homlokzatmagasság: -9,5 m Épületmagasság: 6,0-7,5 m*	*30 %*
Lk-4	*20 m, 720 m2*	*kialakult*	*zártsorú*	*50 (75)% (2)*	*Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m*	*20 %*
Lk-5	*25 m, 1100 m2*	*kialakult*	*szabadon álló*	*40 %*	*Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m*	*30 %*
Lk-6	*20 m, 720 m2*	*kialakult*	*zártsorú*	*50 (75)% (2)*	*Homlokzatmagasság: -14,5 m (4)*	*20 %*

					Épületmagasság: 9,0-12,5 m	
Lk-7	*25 m, 1100 m2*	*kialakult*	*szabadon álló*	*50 %*	*Homlokzatmagasság: -14,5 m Épületmagasság: 9,0-12,5 m*	*20 %*
Lk-8	*22 m, 720 m2*	*kialakult*	*szabadon álló*	*40 %*	*1. zóna: Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m 2. zóna: Homlokzatmagasság: 8,0 m Épületmagasság: 6,5 m 3. zóna: Homlokzatmagasság: 9,5 m Épületmagasság: 8,0 m*	*30 %*
Lk-9	*25 m, 1100 m2*	*kialakult*	*szabadon álló*	*40 %*	*Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 6,0-10,5 m*	*30 %*
Lk-10	*25 m, 1100 m2*	*kialakult*	*szabadon álló*	*70 %*	*Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m*	*0 %*

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

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

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

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



tervezett szabályozási terv részlet

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

módosítási program

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

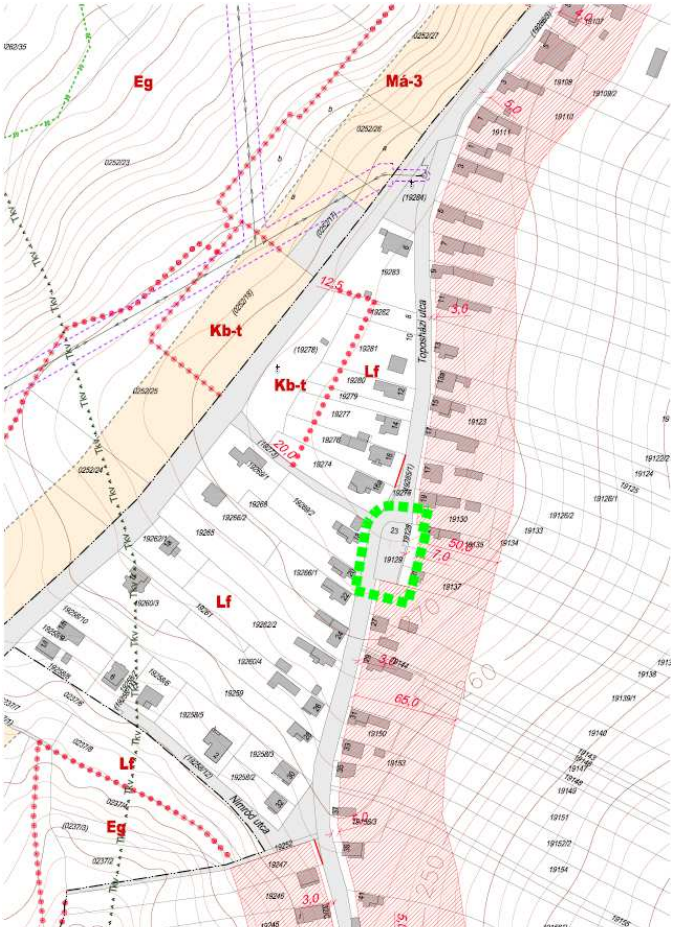
A módosítás során vizsgálni szükséges Toposházi út közlekedési területének területigényét, szabályozási szélességét annak meghatározása érdekében, hogy a teljes ingatlan igénybevétele lehetséges-e játszótér elhelyezéséhez, vagy annak csak egy része. Ennek megfelelően meg kell határozni a két eltérő funkciójú terület hatávonalát.

a változással érintett terület és a hatályos szabályozás

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



hatályos településszerkezeti terv részlet



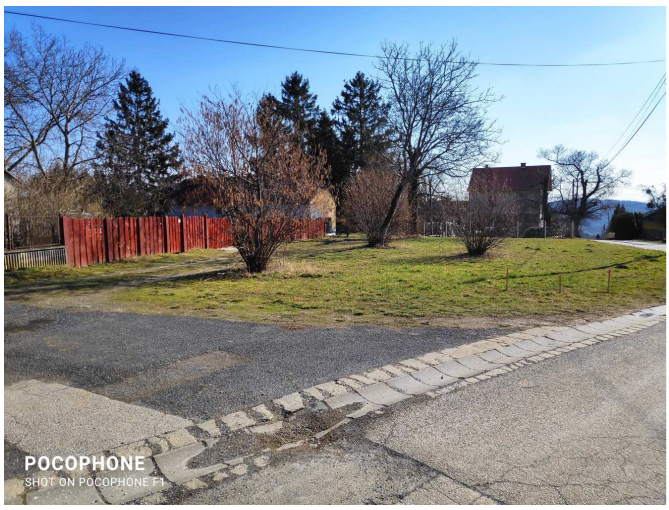
hatályos szabályozási terv részlet

jelenlegi állapot

A módosítással közvetlenül kizárólag Toposházi utca érintett, mint közlekedési elem. Az útszakasz önkormányzati tulajdonban van, kezelője Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata. Az út szilárd aszfalt burkolattal kiépített, szélessége 4.5m - 5m. Hálózati funkcióját tekintve belterületi kiszolgáló út — lakóutca. Az út mellet csapadékvíz-elvezető létesítmények, folyókák, zárt csatornaszakaszok vannak kiépítve.



a tervezési terület környezetének közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA)











a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA)

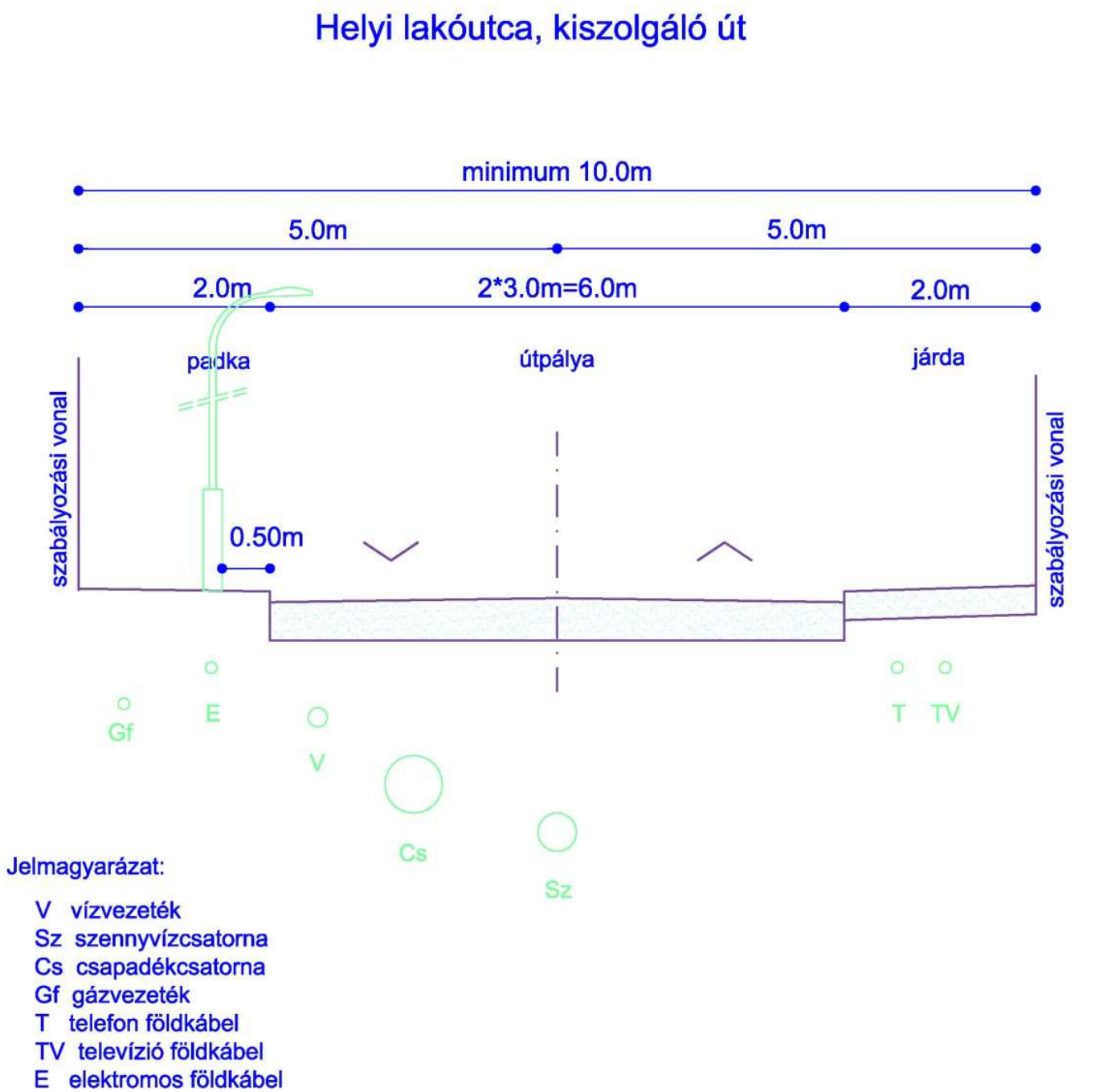
hatályos szabályozás közlekedési elemei

A vizsgált területen a hatályos szabályozási tervben a Toposházi utca területének meglévő, vagy a szabályozás által előírt szélessége 10m. Az útszakasz melletti területek az érintett szakaszon mindkét oldalon lakóövezetbe soroltak, az útszakasz funkcióját tekintve tehát jelenleg is és jövőben

is belterületi kiszolgáló út, lakóutca szerepet fog betölteni. A 19129 hrsz.-ú és a 19128 hrsz.-ú telkek közlekedési területbe olvasztásával jelenleg a teresedés 25-26m széles, melynek a Toposházi utca a nyugati oldalán halad el.

javaslat

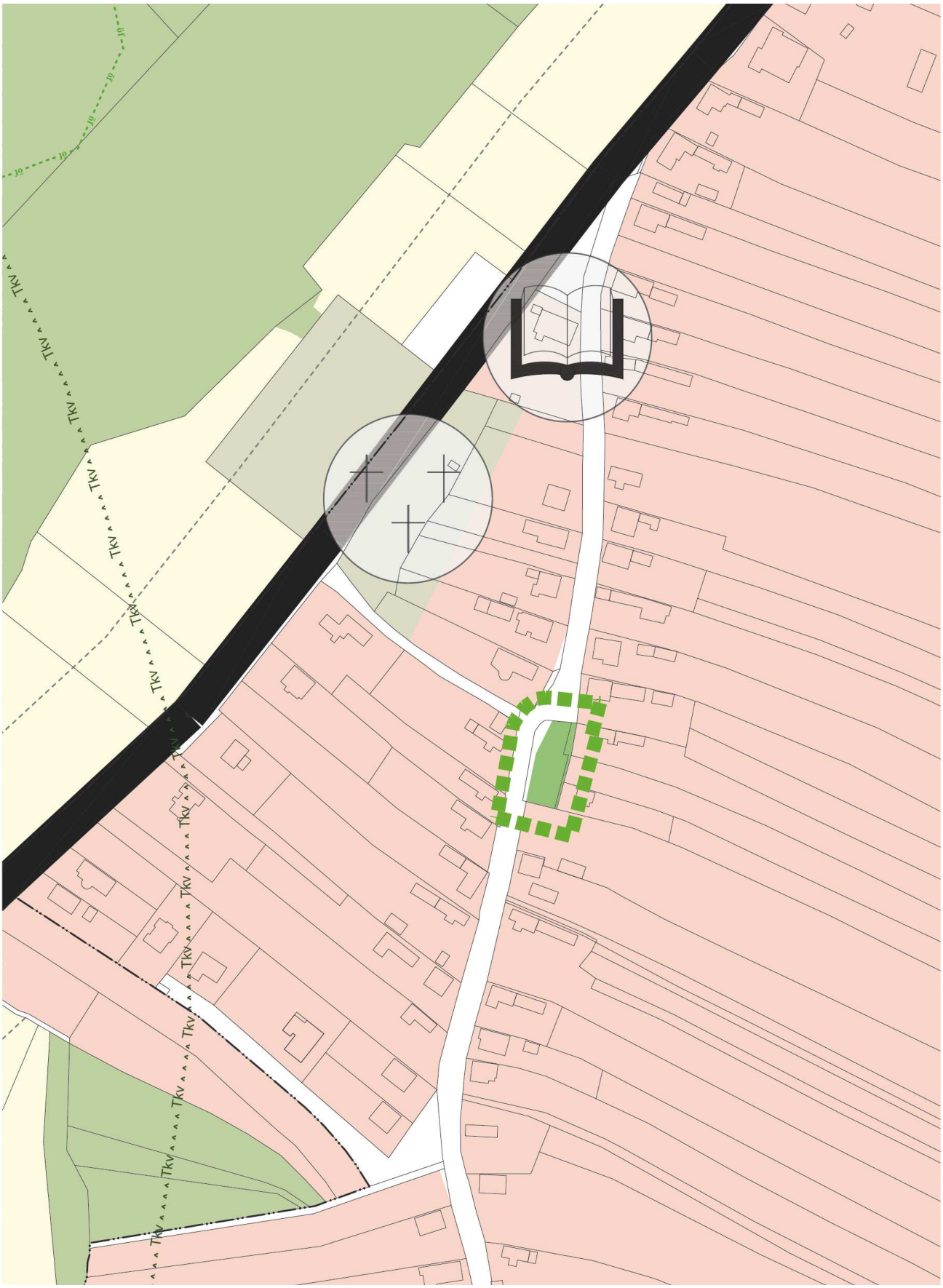
A jelenlegi teresedés területén játszótér kialakítása, és ezáltal zöldterület leválasztása közlekedési érdekeket nem sért. A Toposházi utca északi és déli csatlakozó szakaszának telek szélessége 10m, amelyben a közlekedési létesítmény a lakóövezet megfelelő kiszolgálását biztosító paraméterekkel ki van építve. Az út keresztmetszeti bővítése sem a közterületi sáv, sem az útkorona vonatkozásában nincs a jövőbeni tervek között, így javasoljuk a tér nyugati oldalán a 10m-es közlekedési sáv megtartását, illetve kialakítását — követve a jelenlegi út nyomvonalát. A 19121 hrsz.-ú telek maradvány részén ilyen módon közel 450m^2 felület marad a játszótér megvalósítására.



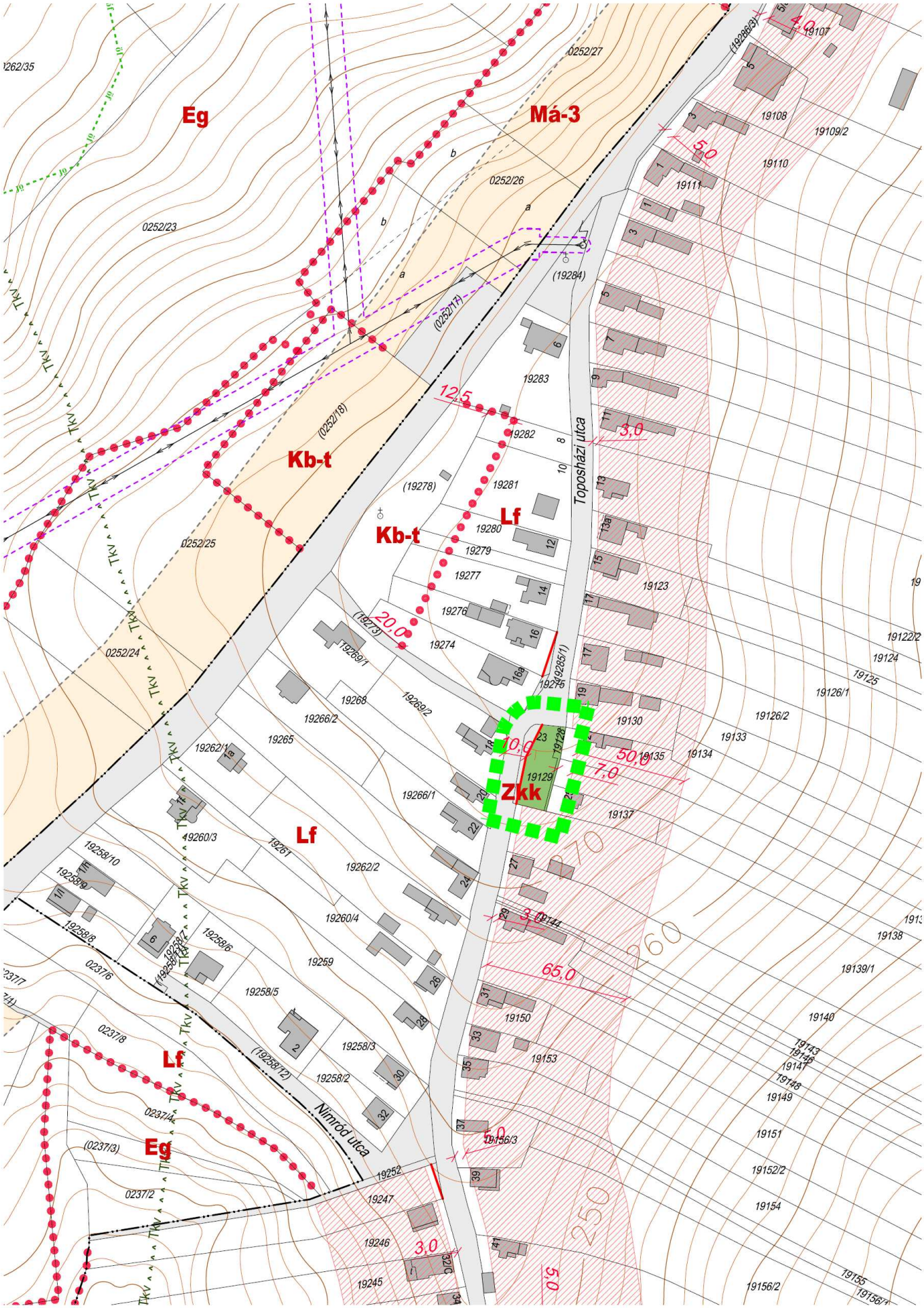
javaslat az útszakasz keresztszelvényi kialakítására

tervezett módosítás

A módosítás során a közlekedési javaslatban meghatározott szélességgel javasolt megtartani a közlekedési és közműterület területfelhasználást, és a fennmaradó területeket átsorolni a zöldterületek közé. Ezzel lehetőség nyílik a játszótér kialakítására.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

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

módosítási program

Lakossági észrevétel alapján javasolt felülvizsgálni az Arany János utca – Platán sor – Gasparich Márk út és a Rákóczi Ferenc utcák által határolt tömb szabályozását. A szabályozás módosításának tárgya a területen található beépítés intenzitásának visszaszorítása, melynek célja az, hogy a jövőbeni beépítések a terület jelenlegi arculatát megőrizve, a hasznosítási intenzitását tovább nem növelve valósuljanak meg a városrész további terhelése nélkül.

a változással érintett terület jelenlegi állapota és hatályos szabályozása

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

> ***Kisvárosias lakóövezet***
>
> ***25. §***
>
> *(1) A kisvárosias lakóövezet sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.*
>
> *(2) A kisvárosias lakóövezetekben az épületek rendeltetését az 5. melléklet 1. pontja tartalmazza.*
>
> *(2a) Az övezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.*
>
> *(3) Az övezet területén elő- és oldalkertben hulladék-tartály tároló kivételével felszín feletti tároló építmény nem helyezhető el.*
>
> *(4) A kisvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait az 5. melléklet 2. pontja tartalmazza.*
>
> *(5) A kisvárosias lakóövezetekben a másodlagos rendeltetésű épület megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.*

5. melléklet (részlet)

Kisvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

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

Lk-7			*igen*	*igen*		*igen*
Lk-8			*igen*	*igen*		*igen*
Lk-9			*igen*	*nem*		*igen*

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

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	*Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület*	*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke*	*Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság*	*Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke*
Lk-1	*12 m, 400 m2*	*kialakult*	*zártsorú*	*400 m2 telekterületig 50 %, 400 m2 feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) [(1)]*	*Homlokzatmagasság: -8,5 m Épületmagasság: -6,5 m [(3)]*	*20 %*

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

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

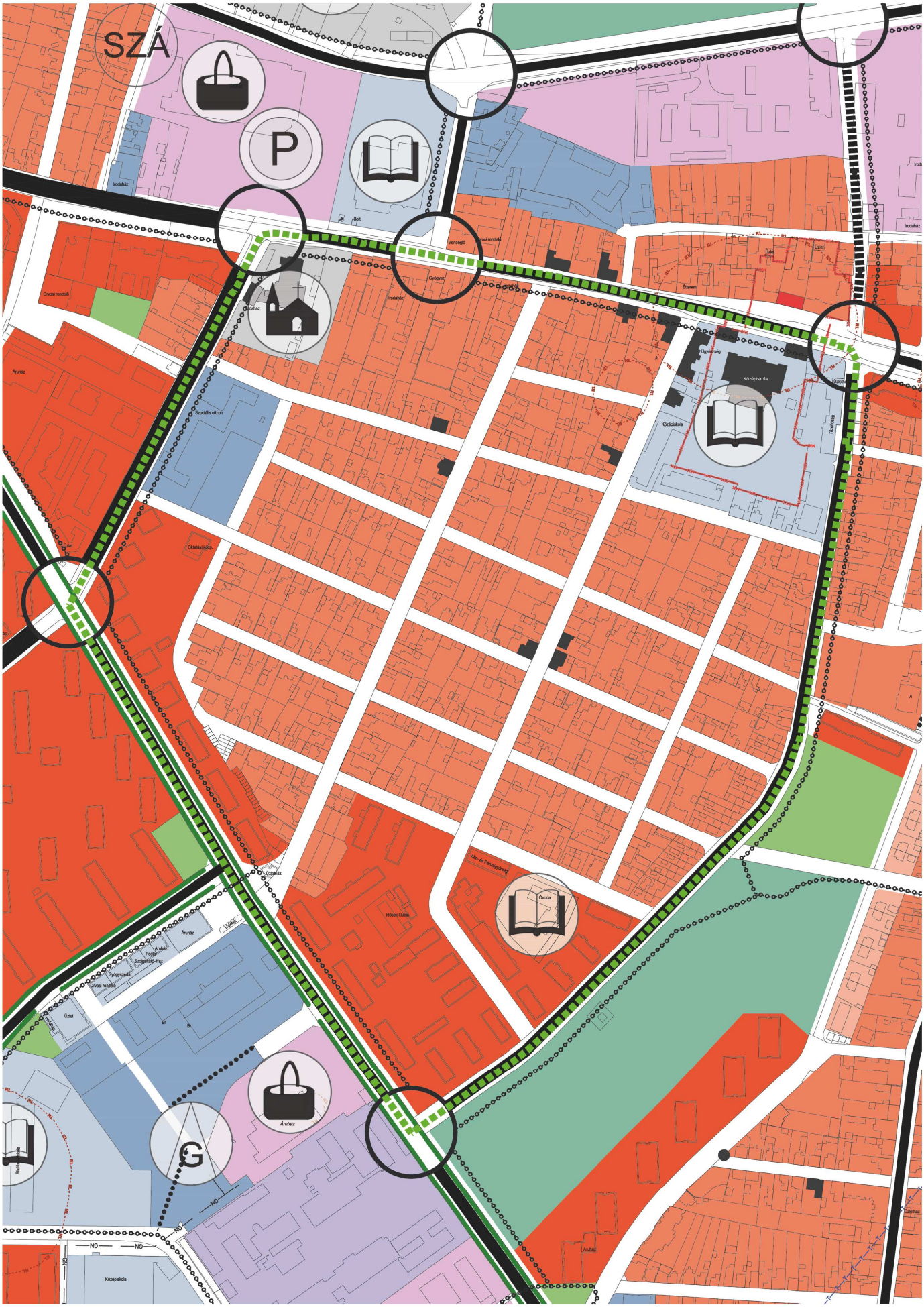
[(3)] Dózsa György utcai építési telkek esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m, megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 8,5 m.
[(4)] Az Eötvös utca déli oldalán a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,5 méter. A 3194 hrsz-ú közlekedési terület illetve Ady utca irányában a megengedett legnagyobb párkánymagasság 8 méter.

Az övezetre vonatkozó előírások alapján látható, hogy a kisvárosias lakóterületek elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, melyen kívül az Lk-1 jelű övezetben helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató- hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális- kulturális, munkásszállás kivételével szállás jellegű- igazgatási-, iroda, sport - rendeltetés is elhelyezhető.
A lakórendeltetéssel kapcsolatosan az Lk-1 jelű övezetben korlátozásra került a lakásszám, mely alapján az övezetben legfeljebb 4 lakás helyezhető el telkenként. A további kisvárosias övezetben nincsen érvényben korlátozás a lakásszámra vonatkozóan.

Az önkormányzathoz érkezett észrevételek alapján a területen jelenleg is problémát jelent az, hogy a hasznosítás intenzitásából következően parkolási gondokkal küzd a városrész. A parkolási gondok részben az utcákat ingyenes parkolóként használók okozzák, részben pedig azok a lakók, akik egy lakáshoz tartozóan több autót is használnak, melyet már nem tudnak telken belül elhelyezni. Ebből következően az utcák mentén parkolnak velük, mely problémát okoz a közlekedési területek használhatósága, a lakókörnyezet minősége szempontjából, valamint az utcák területén hosszútávon a zöldsávok eltűnéséhez vezethet.

Annak érdekében, hogy ez a probléma tovább ne fokozódjon, a lakossági észrevétel alapján a településrendezési tervek módosítás a lakásszám csökkentésére irányul.

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



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

tervezett módosítás

A módosítás során a területen a lakossági igényeknek megfelelően csökkenteni szükséges a területen telkenként elhelyezhető lakások számát annak érdekében, hogy a hasznosítás intenzitása ne növekedjen a jövőben. Ennek tervezett módja a területre új övezet kialakítása, mely az Lk-11 jelű övezet lesz.
Az új övezet normatív előírásait tekintve megegyezik az Lk-1 jelű övezettel, azonban a lakásszám tekintetében korlátozóbb lesz úgy, hogy legfeljebb 2 lakás elhelyezésére ad lehetőséget. Mindez a meglévő építési jog korlátozásával jár.
A módosítás során az építési szabályzat 5. melléklete a következők szerint egészül ki:

5. melléklet

Kisvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

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

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

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	*Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület*	*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke*	*Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság*	*Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke*
Lk-1	*12 m, 400 m2*	*kialakult*	*zártsorú*	*400 m2 telekterületig 50 %, 400 m2 feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %)* [(1)]	*Homlokzatmagasság: -8,5 m Épületmagasság: -6,5 m* [(3)]	*20 %*
Lk-2	*12 m, 400 m2*	*kialakult*	*zártsorú*	*400 m2 telekterületig 50 %, 400 m2 feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %)* [(1)]	*Homlokzatmagasság: -9,5 m Épületmagasság: 6,0-7,5 m*	*20 %*
Lk-3	*25 m, 1100 m2*	*kialakult*	*szabadon álló*	*40 %*	*Homlokzatmagasság: -9,5 m Épületmagasság: 6,0-7,5 m*	*30 %*
Lk-4	*20 m, 720 m2*	*kialakult*	*zártsorú*	*50 (75)%* [(2)]	*Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m*	*20 %*

Lk-5	25 m, 1100 m2	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	30 %
Lk-6	20 m, 720 m2	kialakult	zártsorú	50 (75)% [2]	Homlokzatmagasság: -14,5 m [4] Épületmagasság: 9,0-12,5 m	20 %
Lk-7	25 m, 1100 m2	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: -14,5 m Épületmagasság: 9,0-12,5 m	20 %
Lk-8	22 m, 720 m2	kialakult	szabadon álló	40 %	1. zóna: Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m 2. zóna: Homlokzatmagasság: 8,0 m Épületmagasság: 6,5 m 3. zóna: Homlokzatmagasság: 9,5 m Épületmagasság: 8,0 m	30 %
Lk-9	25 m, 1100 m2	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 6,0-10,5 m	30 %
Lk-10	25 m, 1100 m2	kialakult	szabadon álló	70 %	Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	30 %
Lk-11	12 m, 400 m2	kialakult	zártsorú	400 m2 telekterületig 50 %, 400 m2 feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) [1]	Homlokzatmagasság: -8,5 m Épületmagasság: -6,5 m [3]	20 %

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

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

[3] *Dózsa György utcai építési telkek esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m, megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 8,5 m.*

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



tervezett szabályozási terv részlet

4. változtatásra nem javasolt módosítási igények elutasításának indoklása a partnerségi egyeztetés lefolytatásához

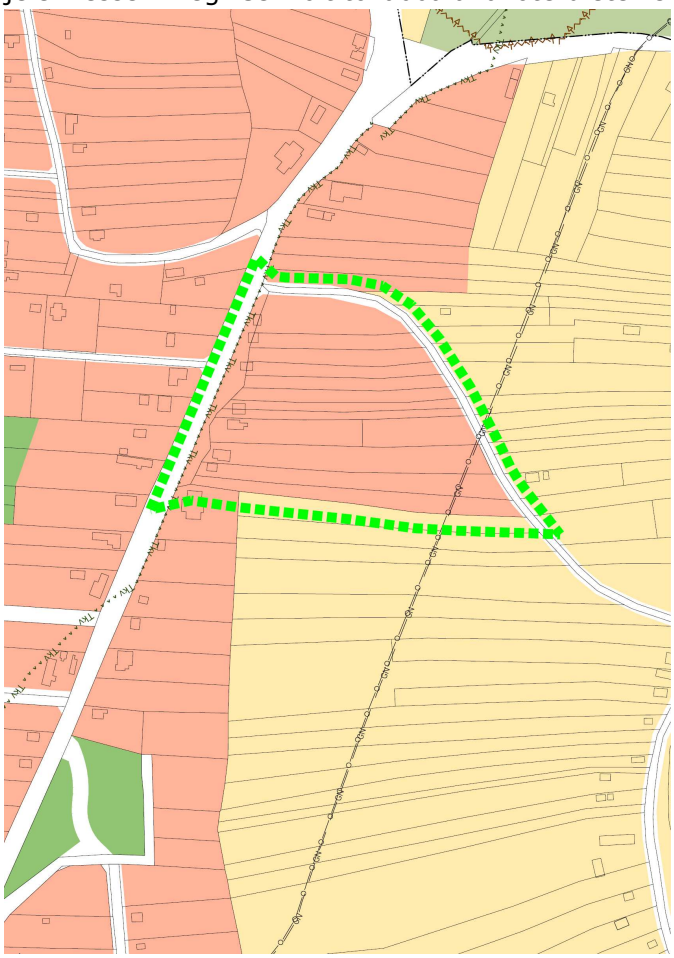
4.1. Gálafejen a 22584-22594 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata

változtatási igény

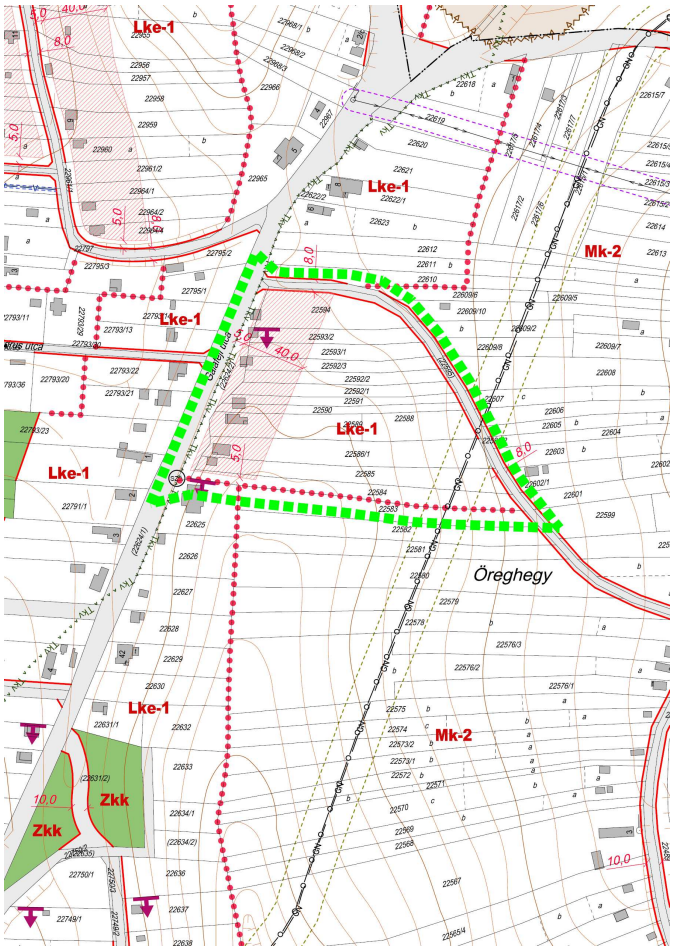
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 184/2021. (VI. 17.) számú határozatában döntött a Gálafej településrészen elhelyezkedő 22584-22594 hrsz.-ú telkekre vonatkozó szabályozási terv felülvizsgálatáról. A döntést lakossági kérelem figyelembe vételével történt, mely arra irányult, hogy az övezet területén található 22588 hrsz.-ú telke beépíthető legyen.

hatályos szabályozás

A terület az Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezethez tartozik, mely övezet területén a hatályos szabályozási terv építési sávot jelöl. Az építési sáv jelölésével a területen az volt a cél, hogy a lakó funkciójú beépítésre a közlekedési és közműhálózat fejlesztése nélkül nem alkalmas területeken lakó rendeltetés ne jelenhessen meg. Cél volt továbbá a lakóterületek szétterülésének korlátozása is.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

Az érintett tömbben 100-200 méter hosszú telkek találhatók meg, melyek a Gálafeji útra merőlegesen helyezkednek el. A kérelemben szereplő 22588 hrsz.-ú teleknek a Gálafeji úttal nincsen kapcsolata, megközelítése keleti oldalról lehetséges csak. Az övezet területén a kizárólag a Hold utcáról történő

megközelítési lehetőséggel csak ez az egy telek rendelkezik. Az építési sáv a Gálafeji út felől került jelölésre 40 méter szélességben, mely sáv területén helyezhető csak el a főépítmény.

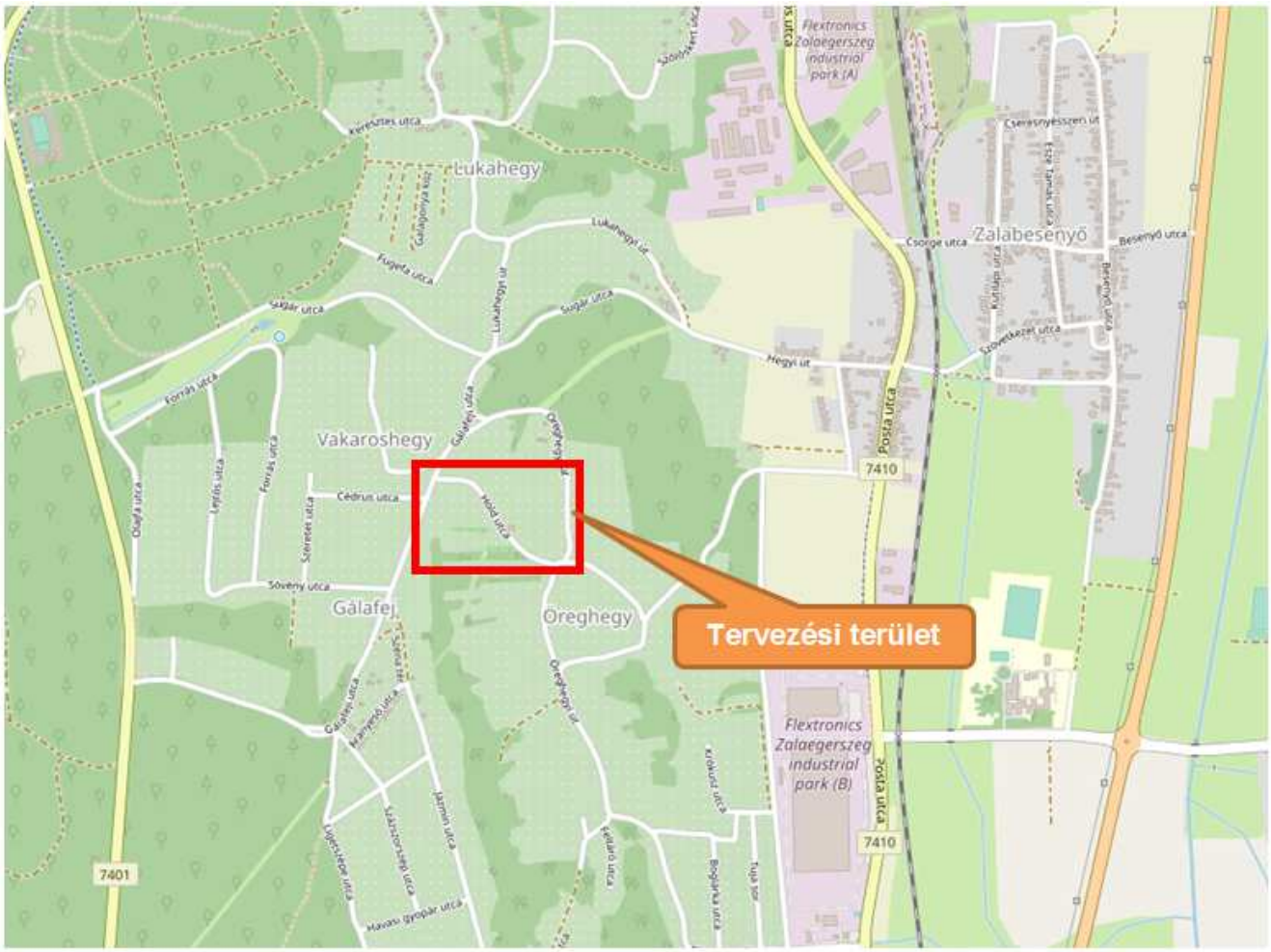
A terület e módon történő szabályozásával a cél az volt, hogy a telektulajdonosok övezethatár jelölésével ne legyenek telekmegosztásra kötelezve abban az esetben, hogyha fejleszteni szeretnék ingatlanjukat, illetve hogy a lakó funkció elhelyezésére nem alkalmas területeken ne jelenjenek meg épületek.

közlekedési alátámasztás

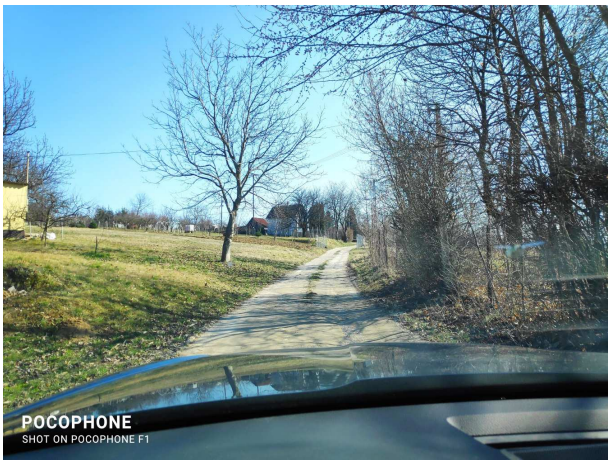
jelenlegi állapot

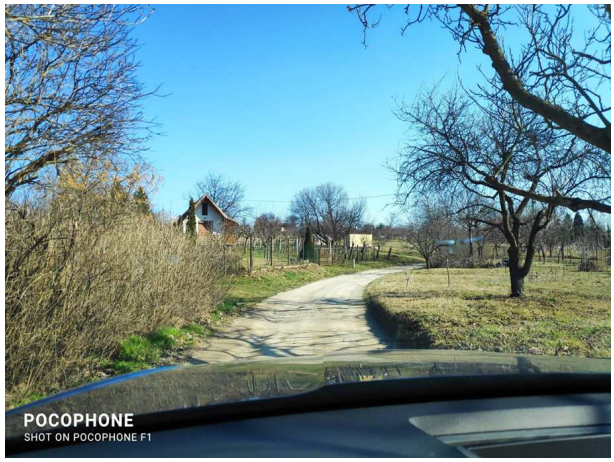
A módosítással közvetlenül három közlekedési elem érintett:

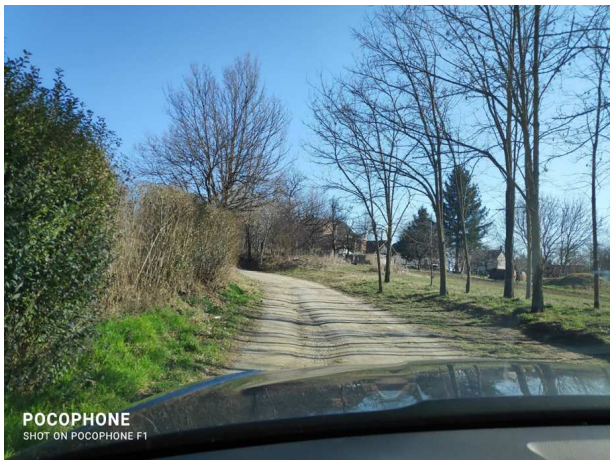
- A közvetlenül érintett Hold utca önkormányzati tulajdonban és kezelésben van. Az út a nyugati végén a Gálafeji utcához, a nyugati végén az Öreghegyi utcához csatlakozik Az út nincs szilárd burkolattal kiépítve, kizárólag zúzottkővel stabilizált. Hálózati funkcióját tekintve külterületi (zártkerti) mezőgazdasági út. Az út mellet csapadékvíz-elvezető létesítmények nincsenek kiépítve, egy része horhos jellegű.
- A Gálafeji utca önkormányzati tulajdonban és kezelésben van. Az út szilárd aszfalt burkolattal kiépített, szélessége 2.5m - 3m. Az út hálózati funkcióját tekintve zártkerti kiszolgáló út — mezőgazdasági út, a beépítés növekedésével hosszú távon belterületi kiszolgáló út, alkóutca. Az út mellet csapadékvíz-elvezető létesítmények nincsenek kiépítve.
- Az Öreghegyi utca szintén önkormányzati tulajdonban és kezelésben van. Az út szilárd aszfalt burkolattal kiépített, szélessége 2.5m - 3m. Az út hálózati funkcióját tekintve zártkerti kiszolgáló út — mezőgazdasági út. Az út mellet csapadékvíz-elvezető létesítmények nincsenek kiépítve.



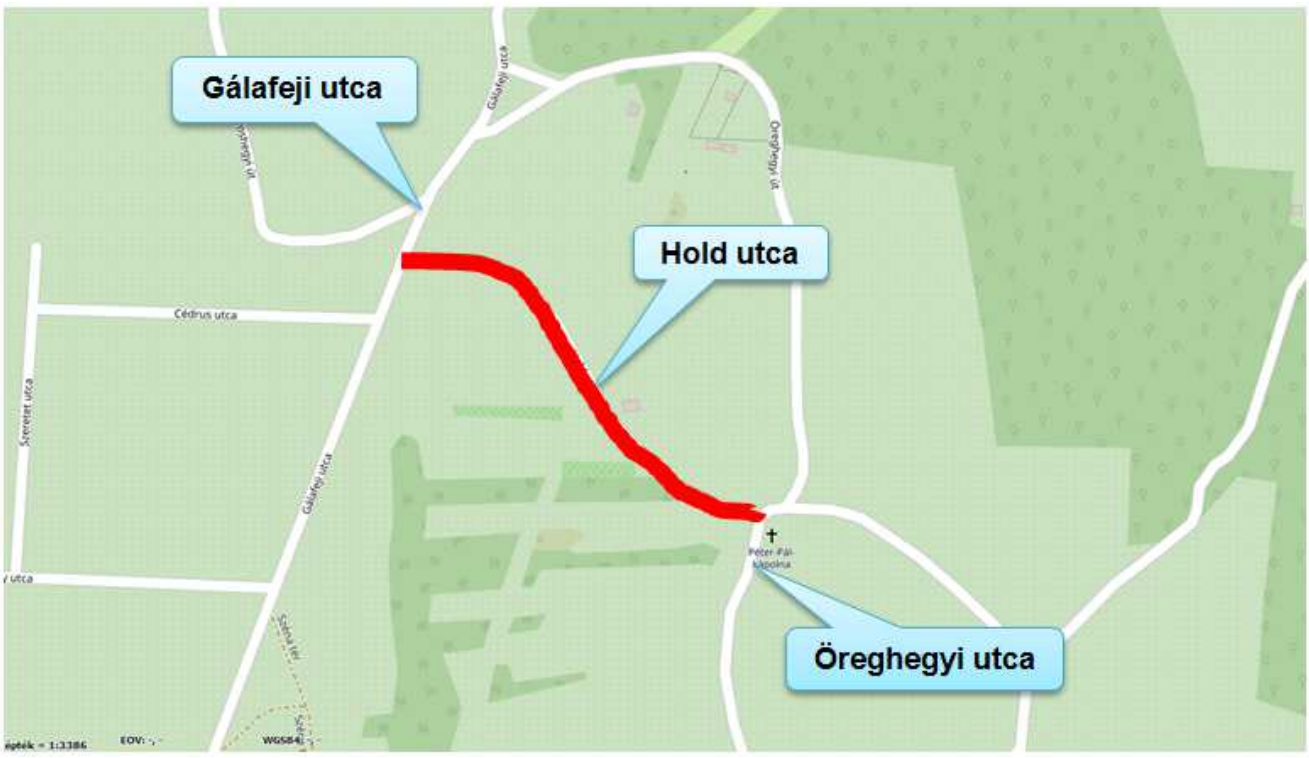
a tervezési terület környezetének közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA)



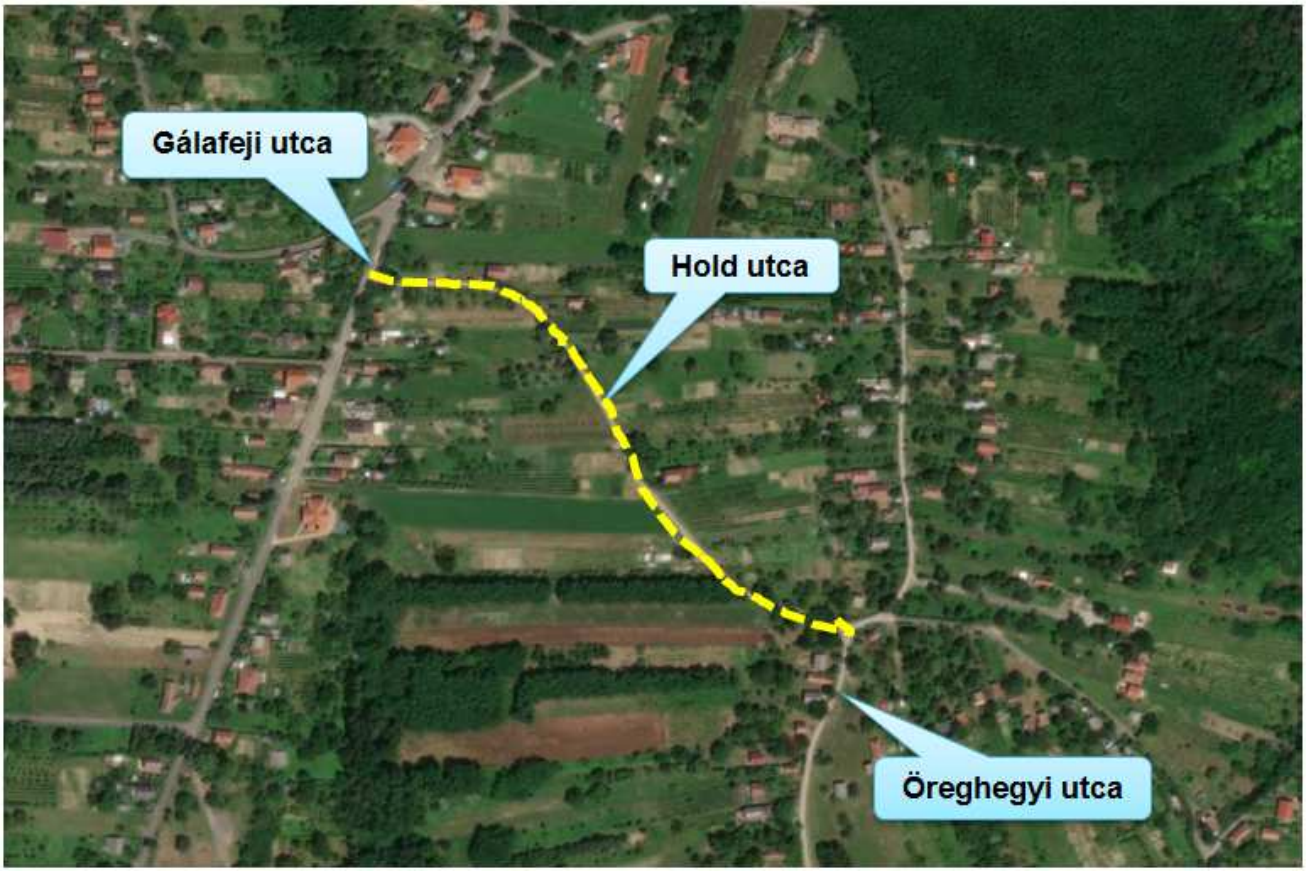








a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA)



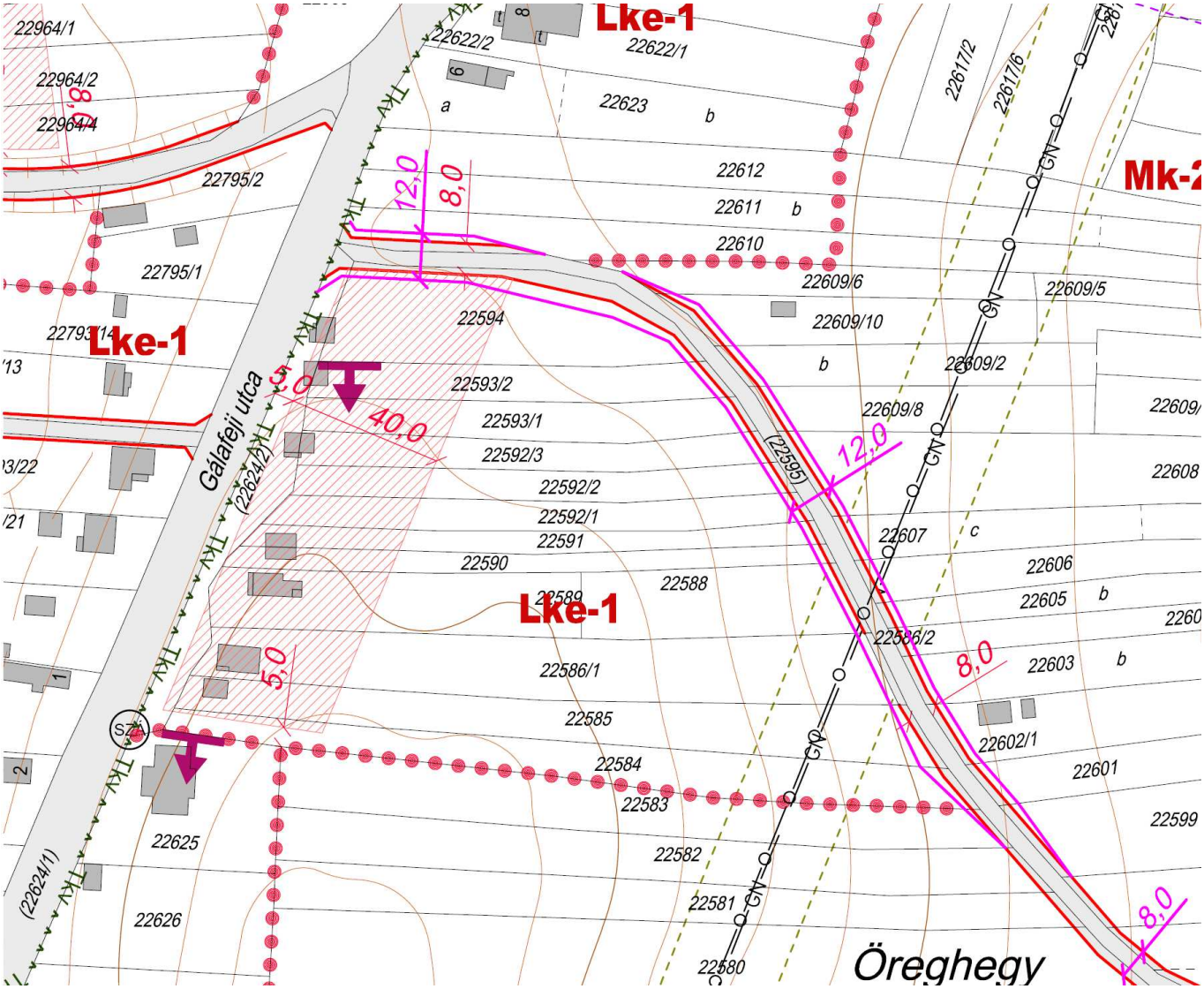
a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (Google MAP)

hatályos szabályozás közlekedési elemei

A vizsgált területen a hatályos szabályozási terv a Hold utca 8m-re történő bővítését irányozza elő. Az útszakasztól nyugatra lévő területek lakóövezetbe soroltak, az út két oldalán lévő területrészek viszont a jelenlegi használat és a szabályozási terv szerint is mezőgazdasági kertes művelés alatt vannak. Az útszakasz funkcióját tekintve tehát jelenleg is és jövőben is mezőgazdasági út szerepét tölti be, szélessége ezért van 8m-ben meghatározva.

felülvizsgálatra adott tervezői javaslat

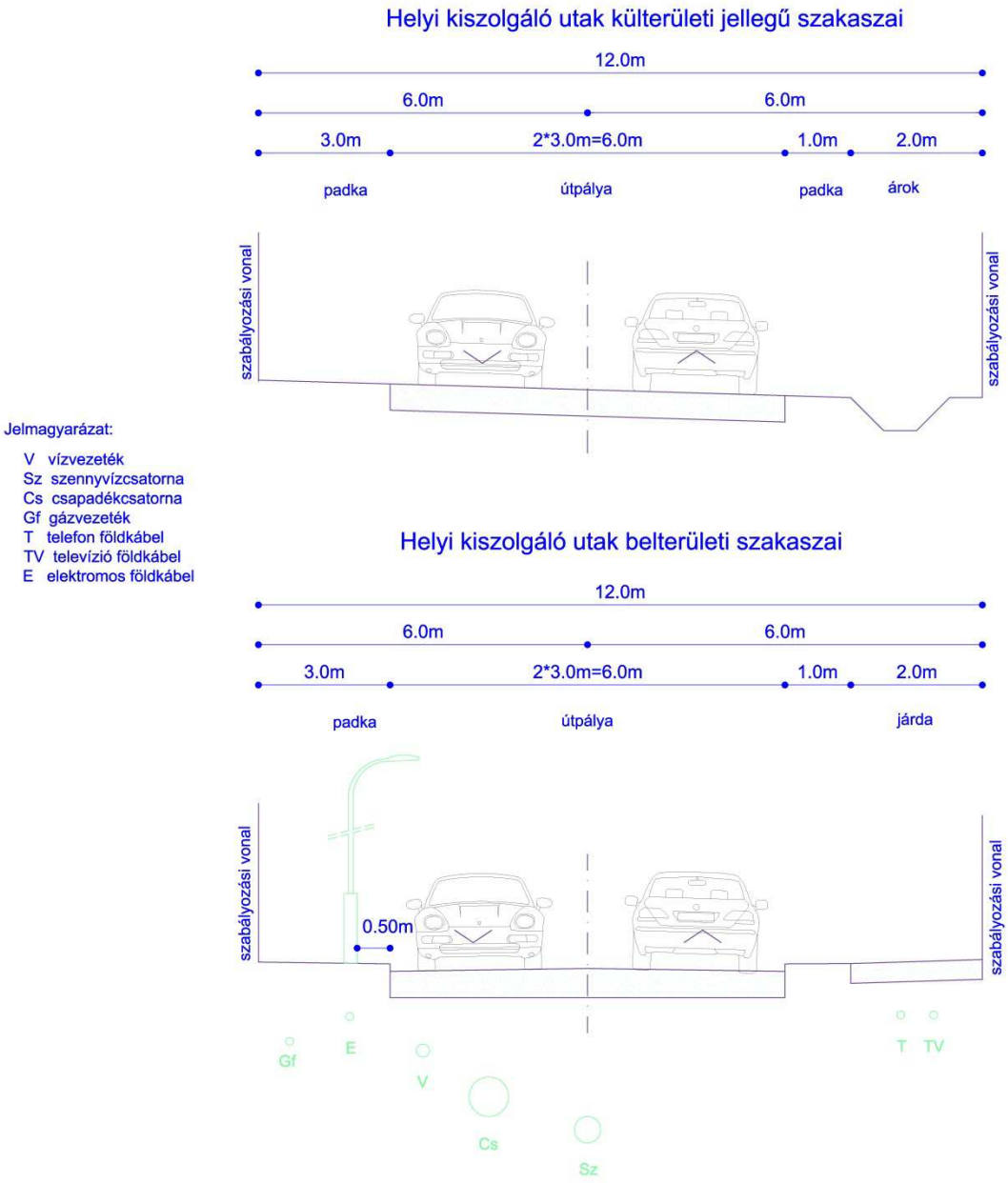
A vizsgálat tárgyát képező ingatlanokon a Gálafeji utcára rendezett építési hely törlése a tőle keletre lévő ingatlanrészek beépíthetősége előtt nyit lehetőséget. Ezeknek a területrészeknek a feltárása közvetlenül a Hold utcáról lesz lehetséges, amelynek jelenlegi, illetve tervezett 8m-es szélessége sem elegendő lakóutcai funkció kiszolgálására. Amennyiben településrendezési szempontból a kérés elfogadható, a Hold utca szélességét javasoljuk 12m-re bővíteni.



szükséges útszabályozás mértéke lakóterületi beépítés esetén
a hatályos szabályozási terven jelölve

Közlekedési érdekeket a módosítás tulajdonképpen nem sért, amennyiben egyéb szempontból viszont mégis elutasításra kerül, a jelenlegi útszabályozás megfelelő – módosítására nincs szükség.

Meg kell jegyeznünk azonban, hogy amennyiben a déli — jelenleg mezőgazdasági művelés alatt lévő — lakóövezetek területe dinamikusan növekszik, és még további bővítésre is kerül, akkor a környező úthálózat és egyéb infrastruktúra hálózat teljes felülvizsgálata is időszerűvé válik. A közlekedéssel szemben támasztott lakossági igények a motorizáció fejlődésével egyre növekednek (jó minőségű útfelületek, kétirányú forgalmi rend, kényelmes telek megközelítés, stb…), amelyek az úthierarchia szerinti kiépítési paramétereket, ezáltal a megvalósításhoz szükséges keresztmetszeti szélességeket is növelik. Fontos továbbá a csatlakozó közlekedési elemek szerkezeti és szabályozási tervi tulajdonságainak időnkénti aktualizálása, (különös tekintettel a belvárosi és a kistérségi kapcsolatokra), amely viszont nagyobb területrészeket, esetenként városrészeket is átölel.



javaslat az útszakaszok keresztszelvényi kialakítására

közmű munkarészek

Vízellátás

A beépítésre szánt terület (Hold utca északi fele) mellett közterületen jelenleg egy D110/KPE vízvezeték üzemel, melyről az lévő ingatlanok vízellátása történhet. A meglévő vezeték mérete és elhelyezkedése lehetővé teszi a feltárt terület ellátását, illetve az övezethez szükséges tűzoltóvíz is biztosítható. A meglévő hálózati nyomás megfelelő, a tervezett beépítéshez nem szükséges nyomásövezeti beavatkozás.

Az egyes bekötő-vezetékek létesítéséhez tervdokumentáció készítése szükséges az 58/2013. (II. 27.) Korm. rendeletnek megfelelően, melyet a területen szolgáltató Észak-Zalai Víz- és Csatornamű Zrt.-vel egyeztetni kell. A közterületen szükséges beavatkozások, építési munkák végzése Zalaegerszeg MJV Önkormányzat hozzájárulásával történhet.

Szennyvíz-elvezetés

A beépítésre szánt területtel határos közterületen (22595 hrsz.-ú út, Hold utca) jelenleg nem üzemel közüzemi szennyvízelvezető létesítmény, a terület ellátása a meglévő gálafeji rendszer bővítésével lehetséges. A közüzemi szennyvízelvezetés megoldásához a területen ki kell építeni mintegy 250,0 fm gravitációs szennyvízcsatornát, melynek befogadója az Öreghegyi úton üzemelő D200/KG-PVC csatorna

lehet. A Hold utca jelenlegi szélessége azonban nem teszi lehetővé a csatorna kiépítését, szükséges a közterület szélesítése.

A tervezett beépítés kiszolgálására, ellátására építendő szennyvízelvezető művek építéséhez szükséges a 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet alapján vízjogi létesítési engedély, melyhez a 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben rögzített tartalmú engedélyezési dokumentáció készítendő.
A közcsatornába bocsátott szennyvizek minőségének meg kell felelnie a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet [a továbbiakban: 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet] 4. számú melléklete szerinti „Egyéb befogadóba való közvetett bevezetés" esetén érvényes határértékeknek. Az ingatlanokról előkezelés nélkül a közcsatornába kizárólag kommunális jellegű szennyvizek vezethetők. A kommunálistól eltérő minőségű szennyvizek megfelelő előkezelését biztosítani kell.

Amennyiben a közterületi szennyvízcsatorna nem kerül kiépítésre, a telkeken keletkező szennyvizet zárt gyűjtőben kell kezelni, ahonnan tengelyen történő szállítással a zalaegerszegi szennyvíztisztító telepre kell azt eljuttatni. Zalaegerszegen a szennyvíz szikkasztással történő kezelése nem lehetséges.

Csapadékvíz-elvezetés
A határos közterületeken jelenleg nincs csapadékvíz-elvezető létesítmény, az elvezetés csak a közút burkolatán történhet, melyet úgy kell kialakítani, hogy a keletkező csapadékvíz ne okozzon kárt sem a közútban, sem a szomszédos ingatlanokon. A terület magassági adottságaiból adódik, hogy a Hold utcával nyugati oldalon határos telkek nem a közterület felé lejtenek, ezért figyelemmel kell lenni arra, hogy a Gálafeji út irányába a keletkező csapadékvíz károkozás nélkül tudjon eljutni.

A terület beépítésével csapadékvíz többlet lefolyására kell számítani az alábbiak szerint:
A méretezését a 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet vonatkozó előírásit figyelembe véve a MI-10-455/2-1988 Belterületi vízrendezés, Csapadékvíz-elvezető hálózat, a MI-10-167/3-87 Közcsatornák, Hidraulikai méretezés című műszaki irányelvek, illetve az Országos Vízügyi Főigazgatóság 1/2021. számú igazgatói utasítása alapján kell elvégezni.

A terület beépítésével az alábbi többletterhelésre kell számítani:

Csapadék intenzitás:	ip = a x t-m
Tetőző vízhozam:	Qp = a x ip x A
Schrank féle tényező:	б = 0,62m = 0,709

A lefolyási tényező (a) változása:

Jelenleg: füves terület: a = 0,10-0,15
Tervezett: családi házas beépítés (LKe-1): a = 0,55-0,60, tehát a területről elvezetendő csapadék a jelenlegi többszöröse.

összegzés

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

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

Jelen esetben a fejlesztést egy, a Hold utca Gálafeji úthoz való csatlakozásától hozzávetőlegesen 170 méter távolságban elhelyezkedő telek tulajdonosa kezdeményezte. Ez alapján a fejlesztés megvalósításához közérdek nem fűződik, melyhez mérten kell az önkormányzati szerepvállalást

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

Javasoljuk, hogy a területen elhelyezkedő telkek tulajdonosai közösen kezdeményezzék a szabályozás módosítását az út és közműfejlesztés költségeit az önkormányzattal megállapodott mértékben átvállalva, településrendezési szerződés megkötésével.

A változtatás településrendezési szempontból nem javasolt, mert az a város lakóterületeinek további szétterülését eredményezi. Amennyiben a Hold utcában a korábban bemutatott hálózati fejlesztések megvalósulnak, úgy célszerű lenne az út mindkét oldalán az építési lehetőséget biztosítani, mely új beépítésre szánt terület kijelölését eredményezi. Mindez tovább növelné a város lakó rendeltetésű beépítésre szánt fejlesztési területeit az építési és területrendezési törvényben megfogalmazott követelménnyel ellentétesen, miszerint új ilyen rendeltetésű terület csak abban az esetben jelölhető ki, ha ehhez a hatályos szabályozásban kijelölt fejlesztési területekkel, beépítetlen területekkel a település nem rendelkezik.

Amennyiben az önkormányzat a terület beépíthetősége mellett dönt és a fejlesztés költségviselésére vonatkozó településrendezési szerződés létrejön, úgy azt követően lehet módosítani a szabályozást.

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

változtatási igény

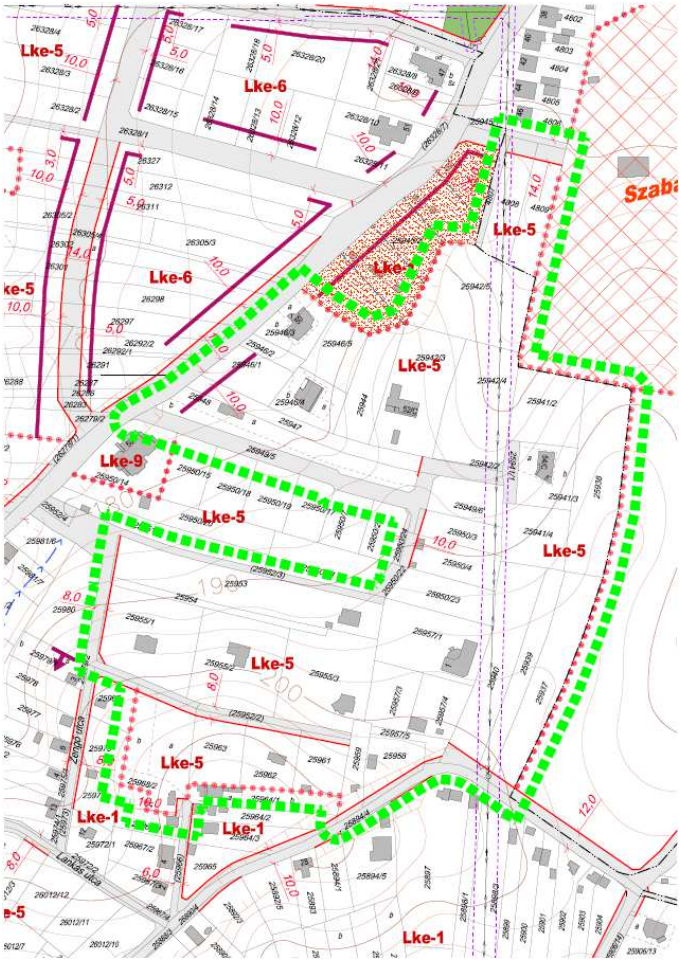
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 218/2021. (IX.08) határozatában döntött a város településrendezési terveinek felülvizsgálatáról az Ebergényi út mentén elhelyezkedő 25946/1 hrsz.-ú ingatlan tömb szabályozására vonatkozóan. A döntést az önkormányzathoz beérkező kérelem alapozta meg, melyben az ingatlan tulajdonosa a területen elhelyezhető lakásszám növelését kérte a jelenlegi 2-ről 4-re.

hatályos településrendezési tervek

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



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

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

> ***Kertvárosias lakóövezet***
>
> ***26. §***
>
> *(1) A kertvárosias lakóövezet laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.*
>
> *(2) A kertvárosias lakóövezetekben az épületek a 6. melléklet 1. pontjában található rendeltetést tartalmazhatják.*

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

(3) A kertvárosias lakóövezetekben elhelyezhető:

a) az előkert építési hely előtti területén az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m^2 vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.

b) az előkert területén terepszint alatti építmény.

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

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

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

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

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

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

nem kisebb.

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

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

6. melléklet (részlet)

Kertvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

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

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

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	*Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület*	*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke*	*Megengedett legnagyobb beépítési magasság*	*Oldalkert legkisebb mértéke*	*Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke*
Lke-5	*22 m, 1100 m2*	*16 m (1), 700 m2 (1)*	*szabadon álló*	*25 %*	*Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m*	*2,5 m*	*50 %*

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

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

[1] A 27/2021. (V.6.) önk. rend. 1. § (5) bek. iktatta be.

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

összegzés

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

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

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

változtatási igény

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

hatályos szabályozás

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



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

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

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

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

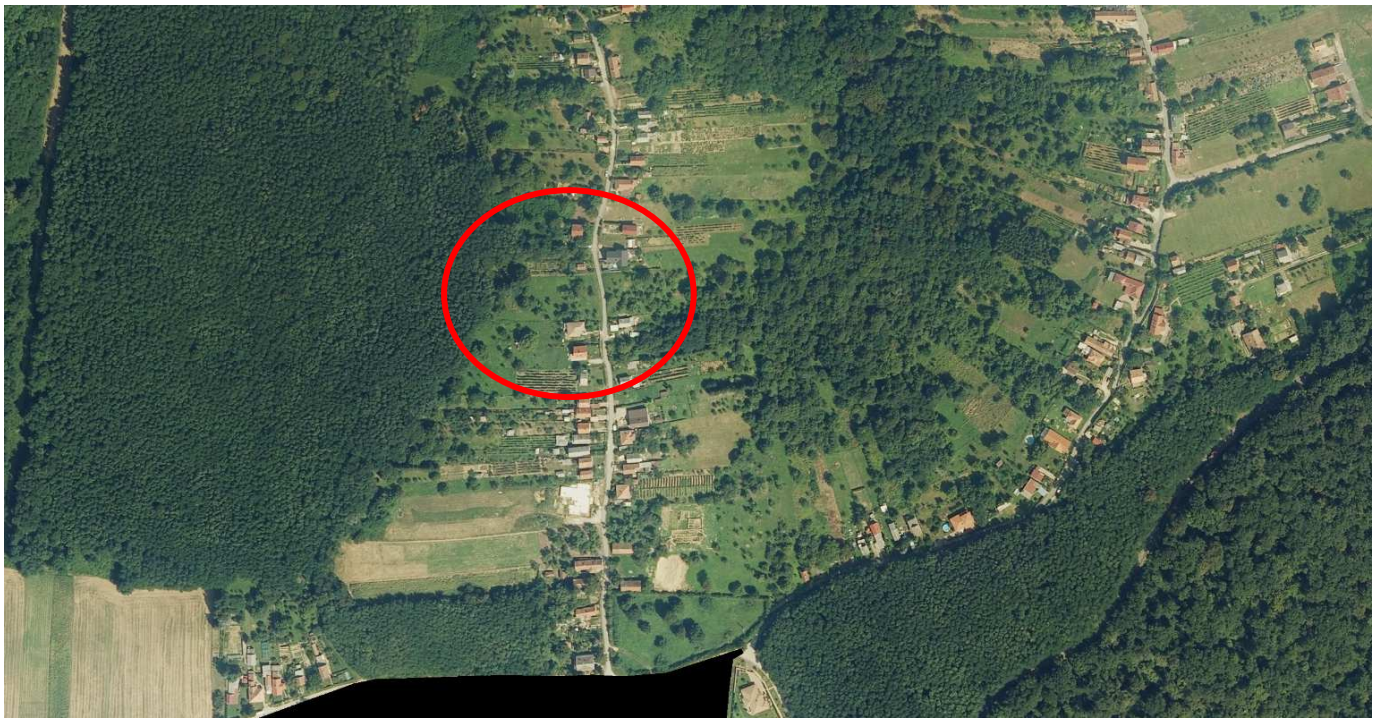
A kérelmező problémájára megoldás lehet az, hogyha a telken társasházat alapítanak, így külön tulajdonban lévő lakások egy telken való elhelyezkedése nem jelent problémát.

összegzés

A kérelemben szereplő területet érintően a szabályozás módosítása nem támogatható, ugyanakkor az épületeket társasházként kezelve megoldódhat a kérelmező értékesítési problémája.

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

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



a terület műholdfelvételen

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

Kertes mezőgazdasági terület

36/A. §

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

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

- *a) a művelés alól kivett telken lehet,*
- *b) a művelés alatt álló telkek esetében legalább 3000 m2 szőlő, gyümölcs és kert művelési ágú területtel rendelkező telken lehet,*
- *c) bármely művelési ágú, 6000 m2-nél nagyobb telken lehet.*

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

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

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

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

(7) A kertes mezőgazdasági övezetekben elhelyezhető
a) az előkert építési hely előtti területén az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m^2 vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.
b) az előkert területén terepszint alatti építmény.

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

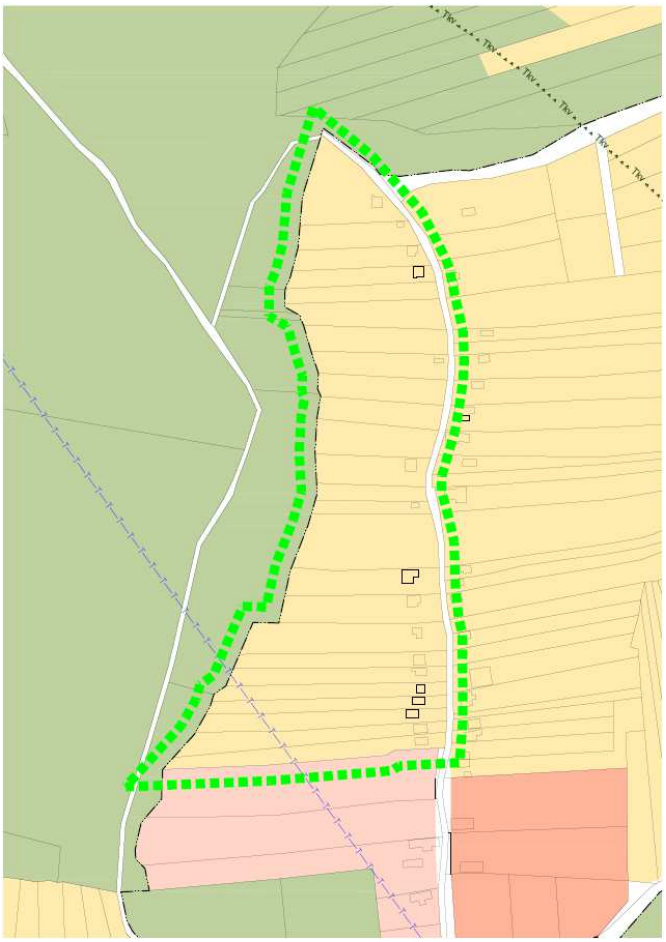
17. melléklet

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

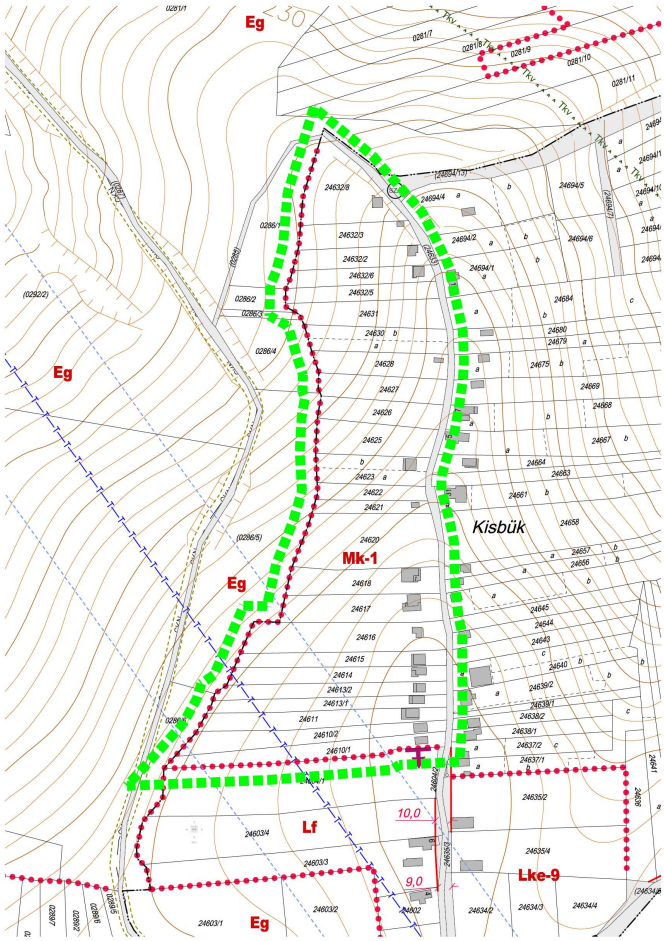
Övezet jele		Kialakítható legkisebb telek-szélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén
Mk-1	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m2	9 m 720 m2	16 m (2) bekezdés b) és c) pontja szerinti terület	oldal-határon álló	-720- 1500 m2 telekterület esetén – 5% -1500- 3000 m2 telekterület esetén – 1500 m2-re vetítetten 5 % + 1500 m2 feletti telekterületre vetítetten 3 % -3000 m2 telekterület felett – 1500 m2-re vetítetten 5 % + 1500-3000 m2 telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m2 feletti telekterületre vetítetten 2%	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m2	9 m 720 m2	16 m 3000 m2	oldal-határon álló		Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Birtok-központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldal-határon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m [1] Épületmagasság: 6 m [1]	
Mk-2	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m2	9 m 720 m2	16 m (2) b) és c) pontok szerinti terület	oldal-határon álló	Lakóépülettel beépíthető terület: 5% Beépíthető terület összesen: 10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m2	9 m 720 m2	16 m 1100 m2	oldal-határon álló	10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Birtok-központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldal-határon	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m [1]	

				álló		Épületmagasság: 6 m (1)		
Mk-3	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m2	9 m 720 m2	16 m (2) b) és c) pontok szerinti terület	oldal-határon álló	Lakóépülettel beépíthető terület: 5% Beépíthető terület összesen: 10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m2	9 m 720 m2	16 m 700 m2	oldal-határon álló	10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Birtok-központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldal-határon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m (1) Épületmagasság: 6 m (1)	

(1) Műtárgyak magassága nem korlátozott



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

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

A terület a tájképvédelmi övezet területéhez tartozik, mely alapján az Mk-1 jelű övezetbe került besorolásra. E szabályozási koncepciót nem borítható fel, ezért a terület Mk-2 jelű övezetbe való átsorolása nem javasolt.

A kérelem elutasításának további indoka, hogy az érintett telek környezetében egyedi adottságokkal bír, nem kezelhető egy egységként a mellette elhelyezkedő további területekkel. Tőle délre további 10 darab Mk-1 jelű övezethez tartozó telket követően ugyan falusias lakóterületeket jelölnek a tervek, azonban a falusias lakóterületek és a 24620 hrsz.-ú telek között a telkek szélessége miatt intenzívebb beépítésre nem alkalmasak. A terület közlekedési hálózatából és domborzatából adódóan sem alkalmas intenzívebb beépítésre.

összegzés

A területet érintően a szabályozás módosítása nem támogatható, mivel az Mk-2 jelű övezetbe történő átsorolása a kertes mezőgazdasági területeken nem a tájképvédelmi övezet alapján történt szabályozás koncepciója alapján történne.

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

változtatási igény

Magánszemély által beadott kérelem alapján javasolt felülvizsgálni az Egerszeghegy területén elhelyezkedő 25334/1 hrsz.-ú telket is magába foglaló tömb szabályozását az építési sávot érintően. A kérelem tárgya, hogy a tömbön jelölt építési sávon kívül, a tömb alsóbb részein elhelyezhesse lakóépületét telekalakítást követően.

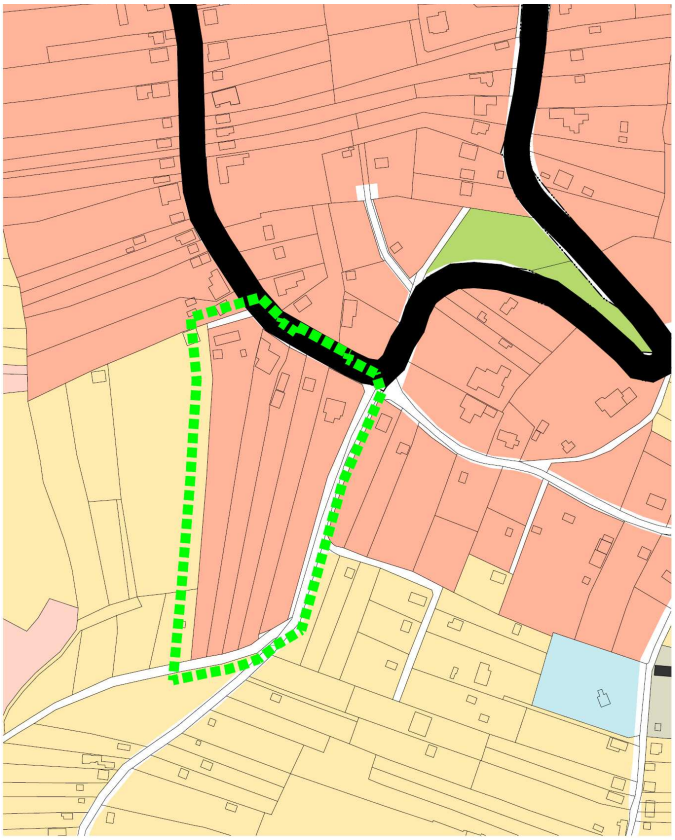
A településrendezési tervek módosításához szükséges vizsgálni a terület közlekedési hálózatát, a meglévő közműveit és a közműellátás lehetőségeit, valamint a csapadékvíz elvezetését.

az érintett terület és a hatályos szabályozás

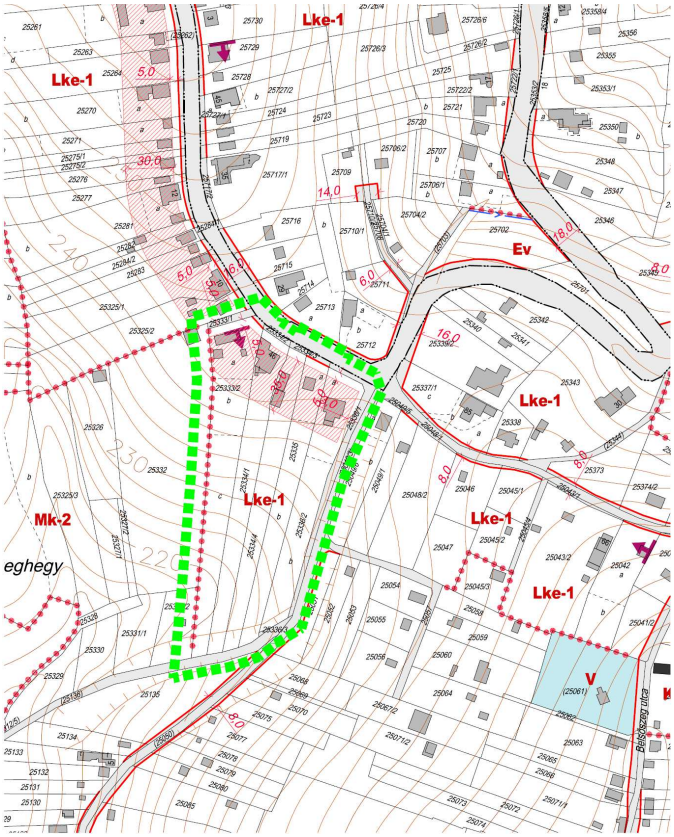
Az Egerszeghegy területén elhelyezkedő tömb egykori zártkerti területek átalakulásával létrejövő kertvárosias lakóterület, melyet a szabályozási terv az Lke-1 jelű övezetbe sorol. A területet az Egerszeghegyi út és a Vadrózsa utca határolja. A tömb az Egerszeghegyi út mentén van a legmagasabban domborzatilag, majd a déli – délnyugati irányban lejt. A Vadrózsa utca e szintkülönbségből adódóan horhos jellegű, szűk út jelenleg.
E domborzati adottságokat figyelembe véve került jelölésre a jelenlegi szabályozási terven az építési sáv, mely nem teszi lehetővé, hogy a tömb alacsonyabban fekvő részein lakóépületek kerüljenek elhelyezésre.



a terület műholdfelvételen



hatályos településszerkezeti terv részlet



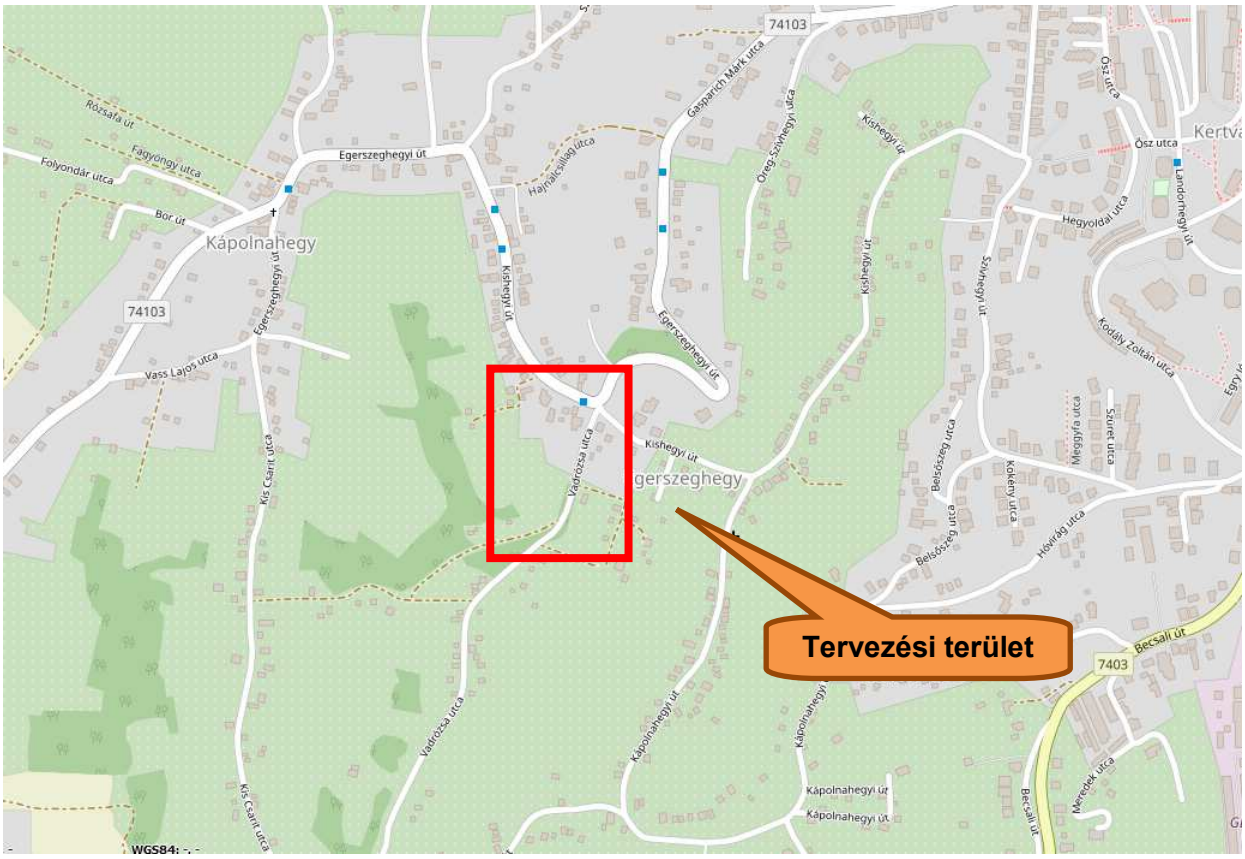
hatályos szabályozási terv részlet

közlekedési alátámasztás és javaslat

jelenlegi állapot

A módosítással közvetlenül kettő, közvetett módon további három közlekedési elem érintett:

- A közvetlenül érintett Vadrózsa utca önkormányzati tulajdonban és kezelésben van. Az út az északi végén az Egerszeghegyi úthoz csatlakozik, déli továbbvezetése zártkerti területeket tár fel. Az út északi (kb. 150m hosszú szakasza) szilárd aszfalt burkolattal kiépített, szélessége 2.5m - 3m. Az út hálózati funkcióját tekintve zártkerti kiszolgáló út — mezőgazdasági út. Az út mellet csapadékvíz-elvezető létesítmények nincsenek kiépítve, egy része horhos jellegű.
- Szintén közvetlen módon érintett a 25136 hrsz.-ú út, amely tulajdonképpen a Vadrózsa utca dél-nyugati irányú folytatása. Az utca önkormányzati tulajdonban és kezelésben van. Az út nincs szilárd burkolattal kiépítve, helyenként zúzottkővel stabilizált, de jellemzően földút. Hálózati funkcióját tekintve külterületi (zártkerti) mezőgazdasági út. Az út mellet csapadékvíz-elvezető létesítmények nincsenek kiépítve.
- Közvetett módon érintettek még az Egerszeghegyi út, továbbá a Kishegyi út, amely utak szilárd aszfalt burkolattal kiépítettek. Az Egerszeghegyi út állami tulajdonú, kezelője a Magyar Közút Nonprofit ZRt. Zala Megyei Igazgatósága (74103 - Ebergény bekötő út), forgalma a KIRA adatbázisa szerint 6057 jármű naponta, amelynek megközelítően 4%-a teherforgalom. Az út burkolatának szélessége 6m, funkcióját tekintve állami mellékút, gyűjtőút. A Kishegyi utca önkormányzati tulajdonban és kezelésben van, szélessége 2.5m - 3m. Az út hálózati funkcióját tekintve helyi kiszolgáló út (lakóutca), illetve zártkerti kiszolgáló út — mezőgazdasági út. Az út mellet csapadékvíz-elvezető létesítmények nincsenek kiépítve.



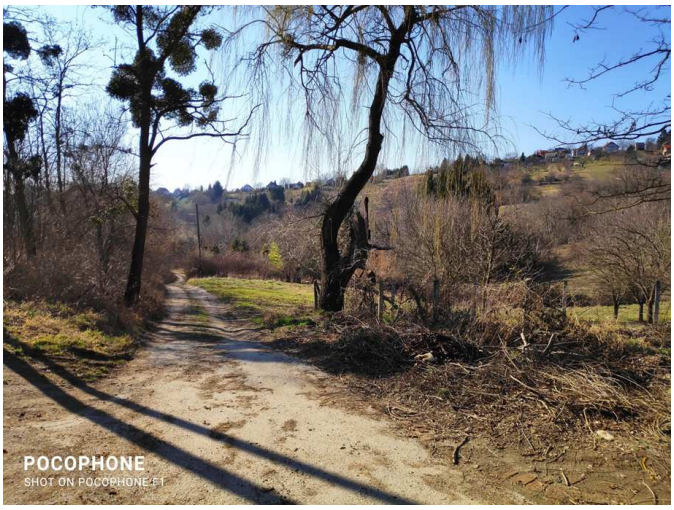
a tervezési terület környezetének közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA)



a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA)

A vizsgált területen a hatályos szabályozási tervben a Vadrózsa utca területe több teleksávból áll, a meglévő vagy a szabályozás által előírt szélessége 10m. Az útszakasztól nyugatra (a 25136 hrsz.-ú útig) lévő, valamint a tőle észak-keletre lévő területek lakóövezetbe soroltak, a további szakaszokkal határos területrészek viszont a jelenlegi használat és a szabályozási terv szerint is mezőgazdasági kertes művelés alatt vannak. Az útszakasz funkcióját tekintve tehát jelenleg is és jövőben is mezőgazdasági út szerepét tölti be, mivel a beépítési helyek az Egerszeghegyi útra, valamint a Kishegyi utcára rendezettek.









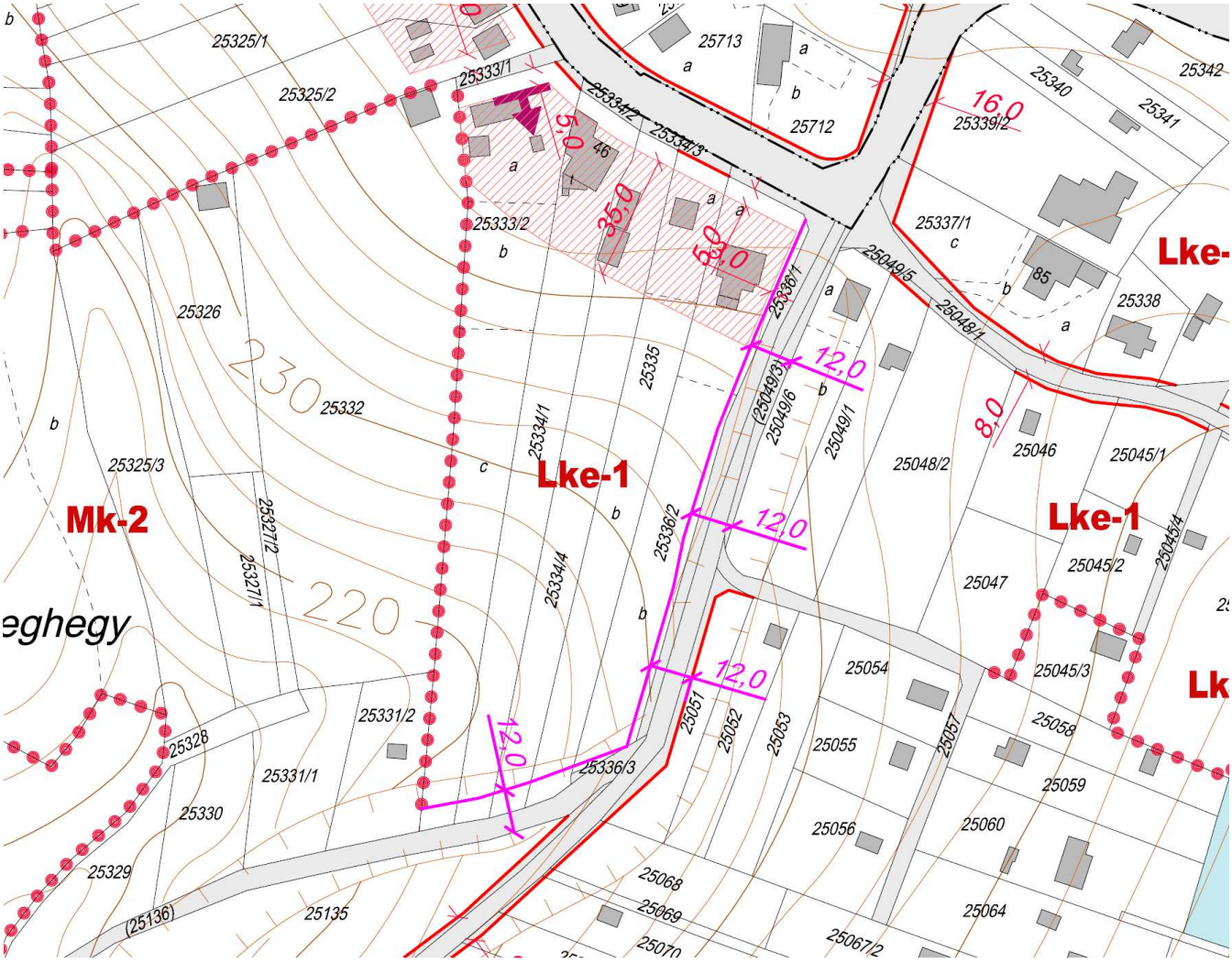
hatályos szabályozás közlekedési elemei

A vizsgált területen a hatályos szabályozási tervben a Vadrózsa utca területe több teleksávból áll, a meglévő vagy a szabályozás által előírt szélessége 10m. Az útszakasztól nyugatra (a 25136 hrsz.-ú útig) lévő, valamint a tőle észak-keletre lévő területek lakóövezetbe soroltak, a további szakaszokkal határos területrészek viszont a jelenlegi használat és a szabályozási terv szerint is mezőgazdasági kertes művelés alatt vannak. Az útszakasz funkcióját tekintve tehát jelenleg is és jövőben is mezőgazdasági út szerepét tölti be, mivel a beépítési helyek az Egerszeghegyi útra, valamint a Kishegyi utcára rendezettek.

javaslat

A vizsgálat tárgyát képező ingatlanokon az Egerszeghegyi útra rendezett építési hely törlése a tőle délre lévő ingatlanrészek beépíthetősége előtt nyit lehetőséget. Ezeknek a területrészeknek a feltárása közvetlenül a Vadrózsa utcáról lesz lehetséges, amelynek jelenlegi, illetve tervezett 10m-es

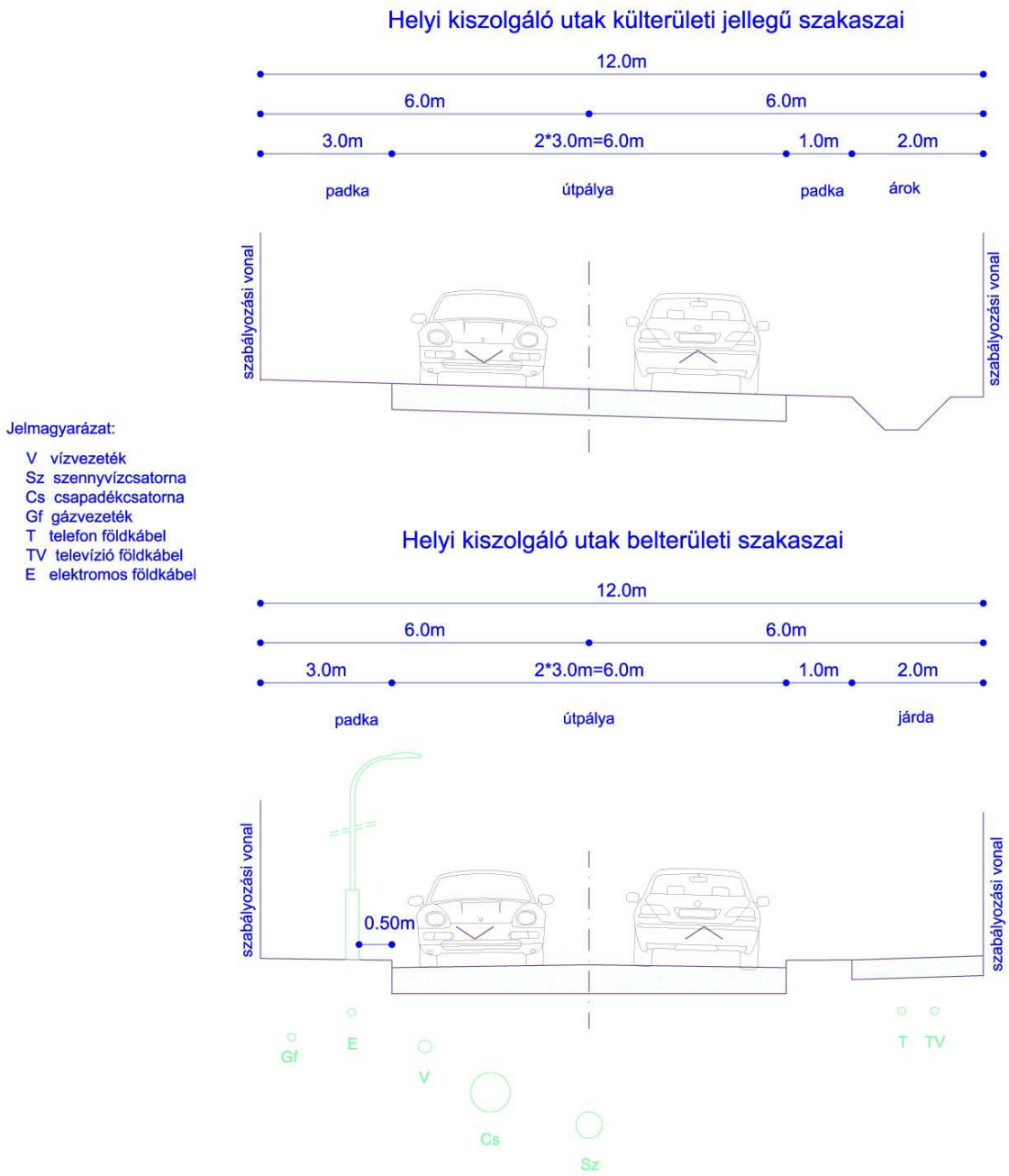
szélessége sem elegendő lakóutcai funkció kiszolgálására. Amennyiben településrendezési szempontból a kérés elfogadható, a Vadrózsa utca szélességét javasoljuk 12m-re bővíteni.



szükséges útszabályozás mértéke lakóterületi beépítés esetén
a hatályos szabályozási terven jelölve

Közlekedési érdekeket a módosítás tulajdonképpen nem sért, amennyiben egyéb szempontból viszont mégis elutasításra kerül, a jelenlegi útszabályozás megfelelő – módosítására nincs szükség.

Meg kell jegyeznünk azonban, hogy amennyiben a déli — jelenleg mezőgazdasági művelés alatt lévő — lakóövezetek területe dinamikusan növekszik, és még további bővítésre is kerül, akkor a környező úthálózat és egyéb infrastruktúra hálózat teljes felülvizsgálata is időszerűvé válik. A közlekedéssel szemben támasztott lakossági igények a motorizáció fejlődésével egyre növekednek (jó minőségű útfelületek, kétirányú forgalmi rend, kényelmes telek megközelítés, stb…), amelyek az úthierarchia szerinti kiépítési paramétereket, ezáltal a megvalósításhoz szükséges keresztmetszeti szélességeket is növelik. Fontos továbbá a csatlakozó közlekedési elemek szerkezeti és szabályozási tervi tulajdonságainak időnkénti aktualizálása, (különös tekintettel a belvárosi és a kistérségi kapcsolatokra), amely viszont nagyobb területrészeket, esetenként városrészeket is átölel.



javaslat az útszakaszok keresztszelvényi kialakítására

közmű alátámasztó munkarészek és javaslat

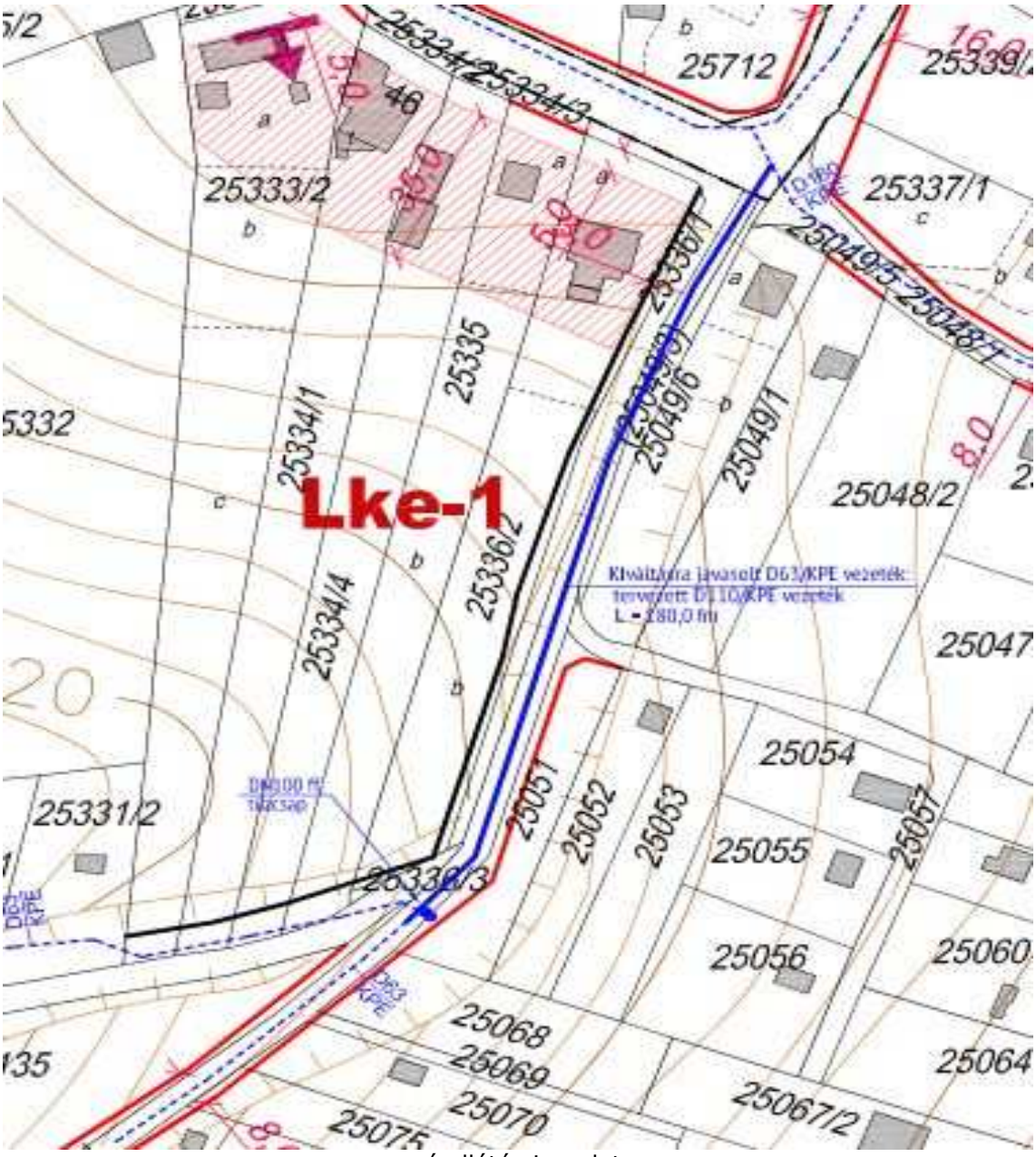
Vízellátás

A beépítésre szánt terület (25334/1, 25334/4 és 25335 hrsz.-ú ingatlanok) déli telekhatárán jelenleg egy D63/KPE vízvezeték üzemel, melyről a Vadrózsa utcában lévő ingatlanok, illetve a 25136 hrsz.-ú út mellett található zártkerti telkek vízellátása történik. A vezeték a Kishegyi utcában működő D160/KPE vezetékről ágazik le, a hálózati nyomás megfelelő. A vezeték kapacitása a zártkerti ingatlanok „nem lakóingatlan" célú használatához megfelelő, azonban a tervezett LKe-1 övezet kiszolgálására beavatkozás nélkül nem alkalmas, a szükséges 600 l/perc tűzoltó víz nem biztosítható.

A megfelelő ellátáshoz a meglévő vezetéket legalább a 25136 hrsz.-ú út leágazásáig mintegy 180 fm hosszban szükséges felbővíteni D110/KPE gerincvezetékre, továbbá a leágazáshoz egy NA100mm-es tűzcsap telepítése szükséges. A felbővített vezetékről a tervezett lakóövezet ellátása biztosítható.

Az ellátó- és bekötő-vezeték létesítéséhez tervdokumentáció készítése szükséges az 58/2013. (II. 27.) Korm. rendeletnek megfelelően, melyet a területen szolgáltató Észak-Zalai Víz- és Csatornamű Zrt.-vel

egyeztetni kell. A közterületen szükséges beavatkozások, építési munkák végzése Zalaegerszeg MJV Önkormányzat hozzájárulásával történhet. A tervezett beépítés kiszolgálására, ellátására építendő vízilétesítmények, illetve vízi-közművek építéséhez szükséges a 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet alapján vízjogi létesítési engedély, melyhez a 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben rögzített tartalmú engedélyezési dokumentáció készítendő.



vízellátás javaslat

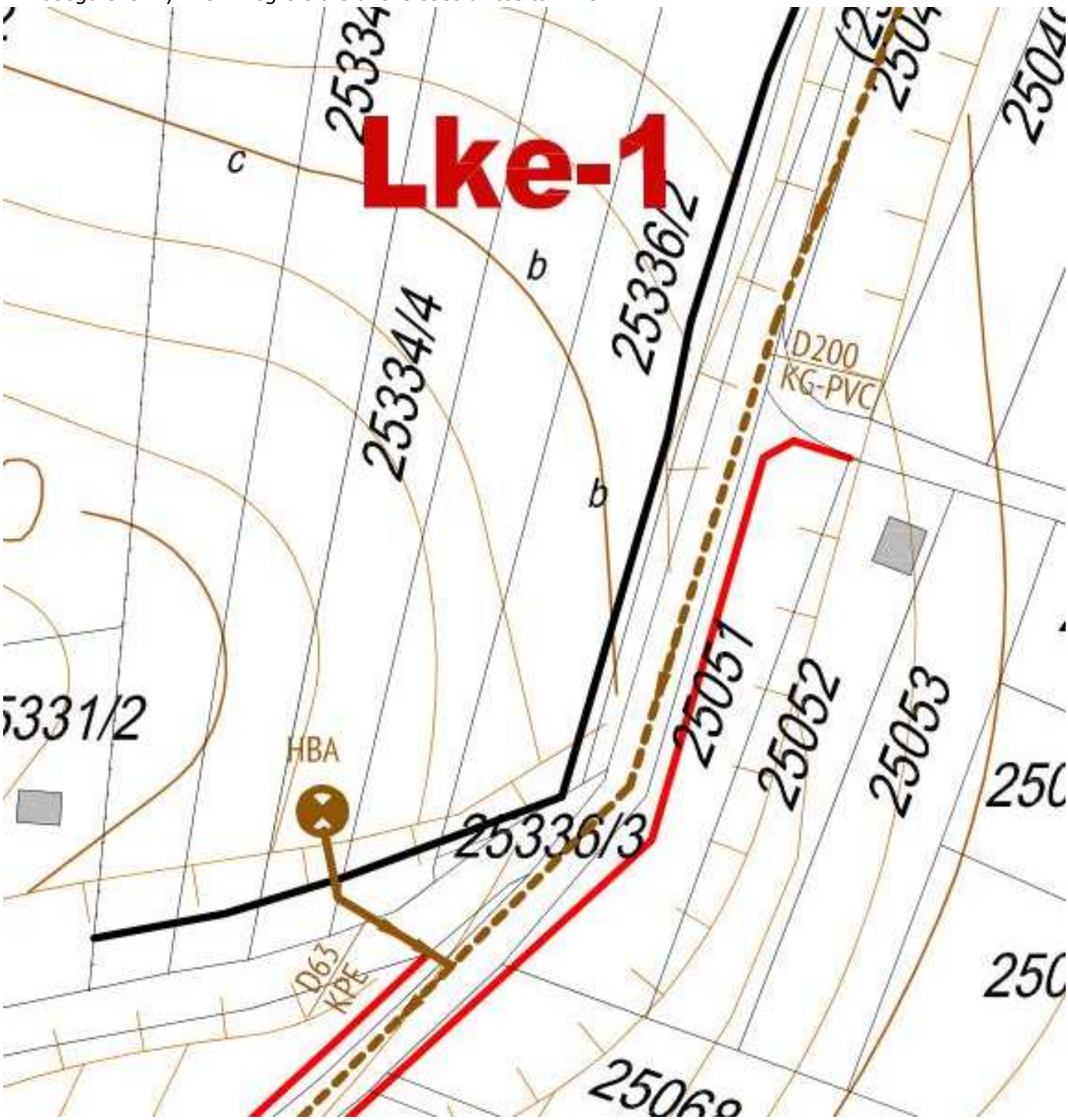
Szennyvíz-elvezetés

A beépítésre szánt területtel határos közterületen (25136 hrsz.-ú út) jelenleg nem üzemel közüzemi szennyvízelvezető létesítmény, a keletkező szennyvíz legközelebbi befogadója a Vadrózsa utcában lévő NA200/KG-PVC elválasztott rendszerű gravitációs szennyvízcsatorna. A terület magassági adottságai miatt a telkekről csak nyomott rendszer kiépítésével lehet a szennyvizet a meglévő csatornába juttatni, azaz házi beemelő akna és D63/KPE nyomóvezeték építése szükséges.

Amennyiben csak egy db ingatlan szennyvízelvezetését oldja meg a nyomott rendszer, akkor az bekötővezetéknek minősül, melynek létesítéséhez tervdokumentáció készítése szükséges az 58/2013. (II. 27.) Korm. rendeletnek megfelelően, melyet a területen szolgáltató Észak-Zalai Víz- és Csatornamű Zrt.-vel engedélyeztetni (közműcsatlakozási hozzájárulás) kell.

A közcsatornába bocsátott szennyvizek minőségének meg kell felelnie a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet [a továbbiakban: 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet] 4. számú melléklete szerinti „Egyéb befogadóba való közvetett bevezetés” esetén érvényes határértékeknek. Az ingatlanokról előkezelés

nélkül a közcsatornába kizárólag kommunális jellegű szennyvizek vezethetők. A kommunálistól eltérő minőségű szennyvizek megfelelő előkezelését biztosítani kell.



Csapadékvíz-elvezetés

A tervezési terület egy völgyben található, az előtte (délre) lévő út a terület legmélyebb részénél magasabban található, így a csapadékvízelvezetés olyan módon történő megoldása, mely nem a szomszédos ingatlanok felé történik, a terület jelentős feltöltésével oldható meg. A határos közterületeken jelenleg nincs csapadékvíz-elvezető létesítmény, az elvezetés csak a közút burkolatán történhet, melyet úgy kell kialakítani, hogy a keletkező csapadékvíz ne okozzon kárt sem a közútban, sem a szomszédos ingatlanokon.

A terület beépítésével csapadékvíz többlet lefolyására kell számítani az alábbiak szerint:
A méretezését a 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet vonatkozó előírásit figyelembe véve a MI-10-455/2-1988 Belterületi vízrendezés, Csapadékvíz-elvezető hálózat, a MI-10-167/3-87 Közcsatornák, Hidraulikai méretezés című műszaki irányelvek, illetve az Országos Vízügyi Főigazgatóság 1/2021. számú igazgatói utasítása alapján kell elvégezni.

A terület beépítésével az alábbi többletterhelésre kell számítani:

Csapadék intenzitás:	ip = a x t-m
Tetőző vízhozam:	Qp = a x ip x A
Schrank féle tényező:	б = 0,62m = 0,709

A lefolyási tényező (a) változása:

Jelenleg: füves terület: a = 0,10-0,15
Tervezett: családi házas beépítés (LKe-1): a = 0,55-0,60, tehát a területről elvezetendő csapadék a jelenlegi többszöröse.

összegzés

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

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

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

Javasoljuk, hogy a területen elhelyezkedő telkek tulajdonosai közösen kezdeményezzék a szabályozás módosítását az út és közműfejlesztés költségeit az önkormányzattal megállapodott mértékben átvállalva, településrendezési szerződés megkötésével.

A változtatás településrendezési szempontból nem javasolt, mert az a város lakóterületeinek további szétterülését eredményezi. Amennyiben a Vadrózsa utcában és a 25136 hrsz.-ú közlekedési terület a korábban bemutatott hálózati fejlesztések megvalósulnak, úgy célszerű lenne az út mindkét oldalán végig az építési lehetőséget biztosítani, mely részben új beépítésre szánt terület kijelölését eredményezi. Mindez tovább növelné a város lakó rendeltetésű beépítésre szánt fejlesztési területeit az építési és területrendezési törvényben megfogalmazott követelménnyel ellentétesen, miszerint új ilyen rendeltetésű terület csak abban az esetben jelölhető ki, ha ehhez a hatályos szabályozásban kijelölt fejlesztési területekkel, beépítetlen területekkel a település nem rendelkezik.

Amennyiben az önkormányzat a terület beépíthetősége mellett dönt és a fejlesztés költségviselésére vonatkozó településrendezési szerződés létrejön, úgy azt követően lehet módosítani a szabályozást.

5. tervezett módosítás és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervével, illetve Zala Megye Területrendezési tervévvel való összhang vizsgálata

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban országos terv) 2019. március 15.-től lépett hatályba. A törvény hatályon kívül helyezi az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvényt, illetve a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényt, a továbbiakban a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvényben kerülnek meghatározásra a vonatkozó előírások.

Zalaegerszeg nem tartozik kiemelt térség területéhez, így a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény második részében meghatározott, Országos Területrendezési Terv előírásai vonatkoznak a településre az összhang vizsgálata során.

Figyelembe kell venni továbbá a Zala Megye Területrendezési Tervét *(a továbbiakban megyei terv)* melyet a Zala Megyei Közgyűlés a 8/2019. (IX.27.) számú rendeletével fogadott el, mely 2019.október 15.-én lépett hatályba.

Infrastruktúra hálózat az országos és a megyei terv alapján

Az országos szerkezeti terv által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok - melyek Zalaegerszeg közigazgatási területét érintik - az alábbiak:

- Főút (meglévő), 4/1. melléklete a törvénynek
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő), 4/3. melléklete a törvénynek
- Országos kerékpárútvonal, 4/5. melléklete a törvénynek
- Földgázszállító vezeték (meglévő), 4/9. melléklete a törvénynek

E műszaki infrastruktúra hálózatok a város településszerkezeti tervén is jelölve vannak, az Ország Szerkezeti Tervével az összhang biztosított.

A szomszédos települések határán a kapcsolódási lehetőség folyamatos minden elem esetében.

A 17.§ (1) bekezdés alapján az **országos kerékpárútvonal** nyomvonala az országos szerkezeti tervvel szinkronban van.

A 17.§ (2) bekezdés alapján a **főutak, a gyorsforgalmi út és a vasúti pálya** nyomvonala az országos szerkezeti tervvel szinkronban van, ugyanis azok a település közigazgatási területét érintve valósultak meg, vagy valósulnak meg a gyorsforgalmi út esetében.

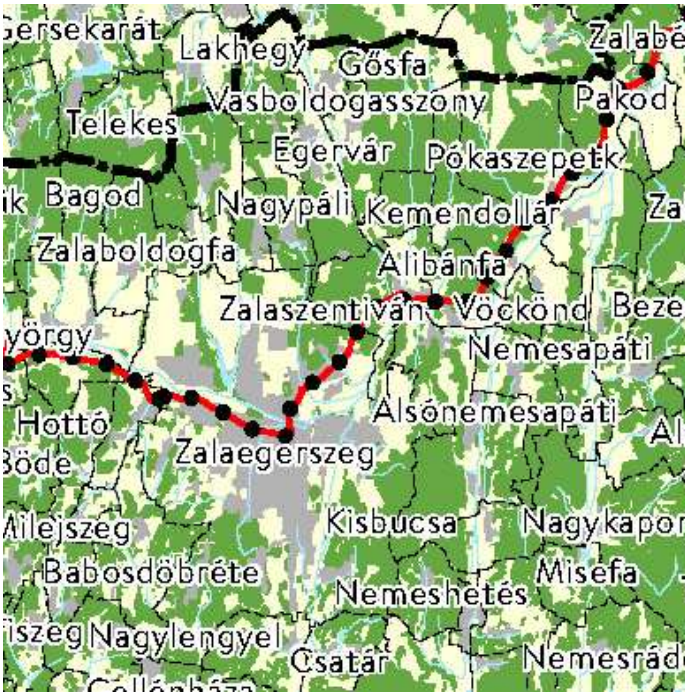
A 17.§ (3) bekezdés alapján a **földgázszállító vezeték** nyomvonala az országos szerkezeti tervvel szinkronban van, ugyanis az a település közigazgatási területét érintve valósult meg.

A megyei szerkezeti terv a fentieken túl jelöli a következő infrastrukturális elemeket a város területére:

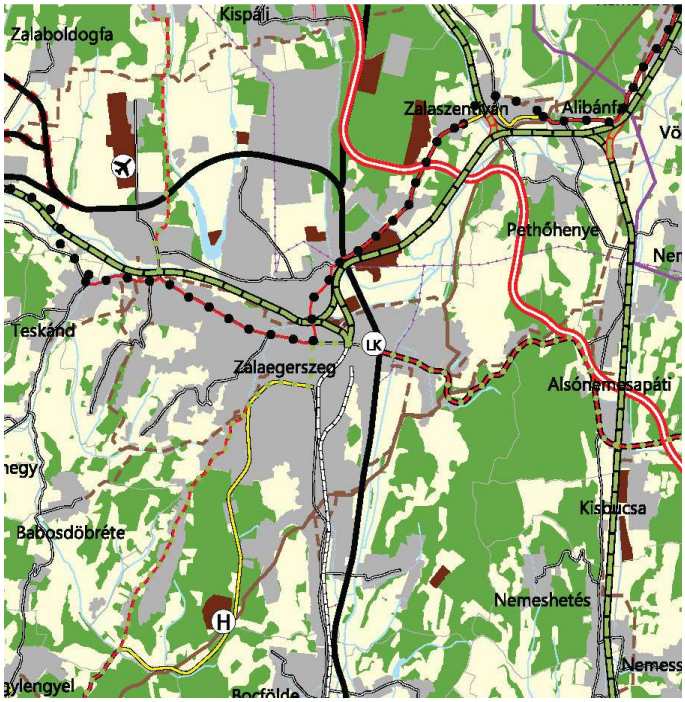
- Tervezett gyorsforgalmi út (az országos terven más nyomvonalon került jelölésre, mely a várost nem érinti)
- Térségi logisztikai központ
- Térségi repülőtér
- Térségi hulladéklerakó
- Térségi szerepkörű összekötő út
- Meglévő és tervezett térségi kerékpárút hálózat
- Meglévő országos vasúti mellékvonal
- Földgázelosztó vezeték

Mind az Országos Területrendezési terv, mind Zala Megye Területrendezési Terve alapjaiban véve egységes fejlesztési elemeket tartalmaz a város érintettségének vonatkozásában. A tervezési területen a megyei terv jelöli a földgázszállító vezeték nyomvonalát, mellyel a tervezett módosítás szerinti nyomvonal megegyezik. A folytonos barna vonalként jelölt szállítóvezetéktől nyugatra a megyei terv szaggatott barna vonalként elosztóvezetéket is jelöl, mely vezeték a településrendezési tervben nem szerepel, az a közlekedési és közműelhelyezési övezet területén húzódik.

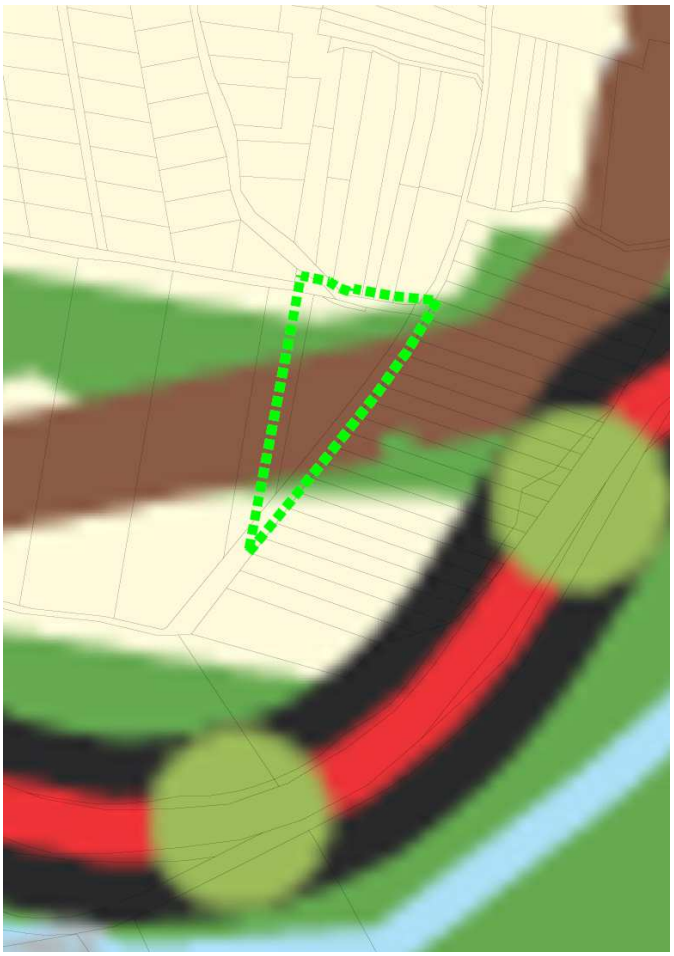
A megyei szerkezeti terv a tervezési területtől délre jelöli továbbá a főutat és a térségi kerékpárutat, melyek jelen módosítás során nem változnak.



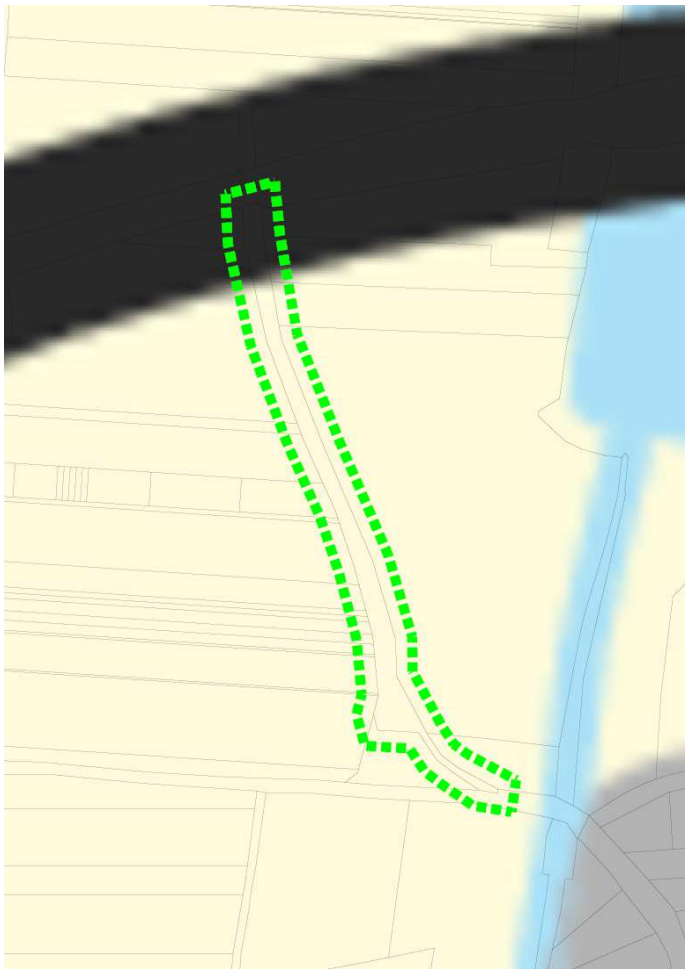
MaTrT szerkezeti terv kivágat



ZMTrT szerkezeti terv kivágat



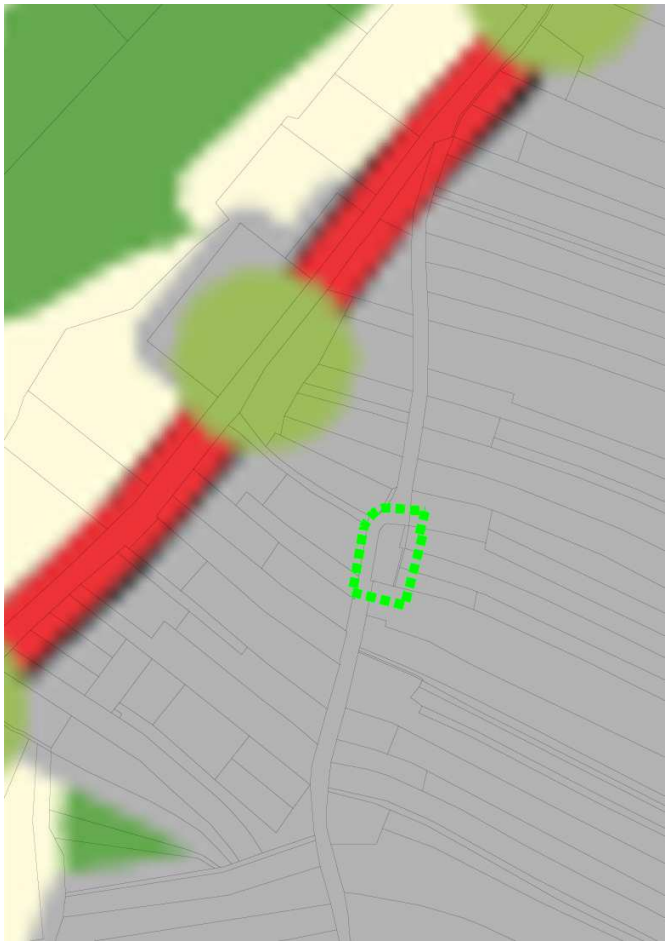
ZMTrT szerkezeti terv kivágat (3.1. módosítási pont)



ZMTrT szerkezeti terv kivágat (3.4. módosítási pont)



ZMTrT szerkezeti terv kivágat (3.8. módosítási pont)



ZMTrT szerkezeti terv kivágat (3.10. módosítási pont)

Térségi területfelhasználás az országos és a megyei terv alapján

A térségi területfelhasználási kategóriákra az országos terv a következő előírásokat határozza meg:

6. Térségi területfelhasználási kategóriák

9. § *(1) Az országos területfelhasználási kategóriák a következők:*

a) erdőgazdálkodási térség,

b) mezőgazdasági térség,

c) vízgazdálkodási térség,

d) települési térség.

(2) A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák a következők:

a) a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákat a 36. § határozza meg,

b) a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákat az 49. § határozza meg.

(3) A megyei területfelhasználási kategóriák a következők:

a) területi korlát nélkül ábrázolt térségek:

aa) erdőgazdálkodási térség,

ab) mezőgazdasági térség,

ac) vízgazdálkodási térség, ad) települési térség,

b) legalább 5 ha nagyságú sajátos területfelhasználású térség.

7. A térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolása

11. § *A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével*

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési övezetbe kell sorolni.

Települési térség

A 3.8. és 3.10. módosítási pontok tervezési területe a települési térség területén helyezkedik el. A települési térségen a 11. § d) pontja alapján bármilyen övezetet kijelölhető.

Mezőgazdasági térség

A 3.1. és 3.4. módosítási pontok tervezési területe érinti a mezőgazdasági térség területét.

A ’3.1. Púposdombon a 01006/18 hrsz.-ú telek övezeti besorolásának felülvizsgálata’ módosítási pont esetében a hatályos terv szerinti általános mezőgazdasági területfelhasználás a tervezettek szerint kertes mezőgazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra. A 11. § b) pontja szerint meghatározott 75%-ba az általános és a kertes mezőgazdasági terület is beletartozik, így a módosítással – e tervezési területet illetően - a mezőgazdasági térség területén a mezőgazdasági települési területfelhasználás aránya változatlan marad. A ’3.4. Ságod városrészben a 0766/60 hrsz.-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata’ módosítási pont esetében a tervezett módosítással a 0766/60 hrsz.-ú út területe közúti közlekedési területfelhasználásból általános mezőgazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra, mellyel a 11. § b) pontjában megfogalmazott arányszám kedvezőbb irányban változik, a mezőgazdasági térségbe tartozó tervezési területen a változtatás előtti állapothoz képest több mezőgazdasági települési területfelhasználás kerül kijelölésre, így a tervezett módosítások a MaTRT előírásainak megfelelnek.

Erdőgazdálkodási térség

A ’3.1. Púposdombon a 01006/18 hrsz.-ú telek övezeti besorolásának felülvizsgálata’ módosítási pont esetében a tervezési terület érinti a megyei szerkezeti tervben ábrázolt erdőgazdálkodási térséget. Az erdőgazdálkodási térségben a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint kell lehatárolni az erdőterületet, azonban az Erdészeti Igazgatóság adatszolgáltatása alapján a tervezési területen nincs nyilvántartott erdőterület. Az erdőgazdálkodási térséget illetően a korábbi állapothoz képest a tervezett módosítás nem jelent változtatást, az a MaTRT előírásainak megfelel.

Övezetek az országos és a megyei terv alapján

19. § *(1) Az országos övezetek a következők:*

1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. erdők övezete,
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
8. tájképvédelmi terület övezete,
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. vízminőség-védelmi terület övezete,
11. nagyvízi meder övezete,
12. VTT-tározók övezete,
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

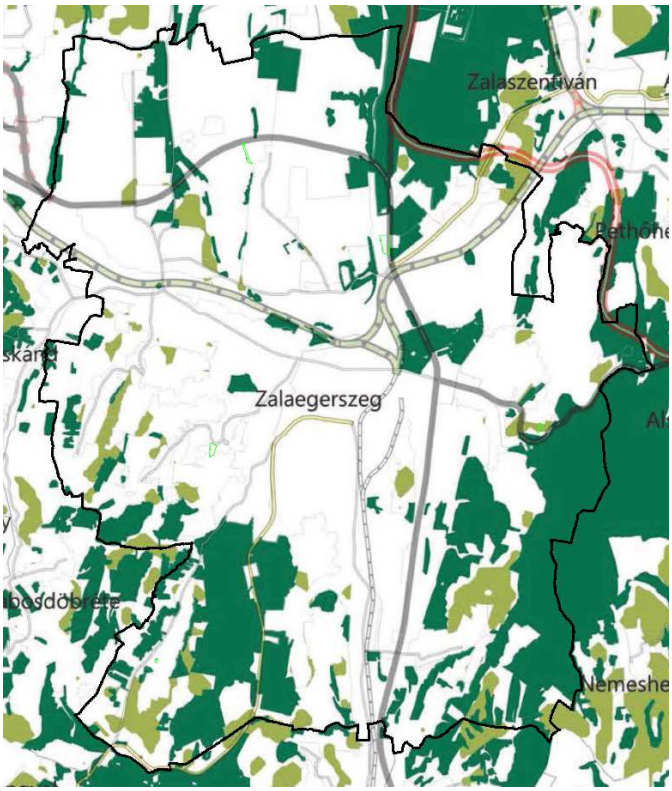
(2) A kiemelt térségi övezetek a következők:
1. a BATrT-ben alkalmazott kiemelt térségi övezeteket a 42. § határozza meg,
2. a BKÜTrT-ben alkalmazott kiemelt térségi övezeteket a 77. § határozza meg.
(3) A megyei övezetek a következők:
1. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
3. tanyás területek övezete,
4. földtani veszélyforrás terület övezete,
5. egyedileg meghatározott megyei övezet.
(4) Az (1) bekezdés 5., 7., 8. és 10-12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.
(5) A (3) bekezdés 1-4. pontjaiban meghatározott megyei övezetek övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter (4) bekezdésben meghatározott rendelete, az övezetek területi lehatárolását a megyei területrendezési terv állapítja meg.
***20. §** (1) A térségi övezetek egymáshoz való viszonyát és kapcsolatrendszerét - a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - az 5. melléklet tartalmazza.*
(2) A BKÜTrT-ben megállapított és alkalmazott térségi övezetek egymáshoz való viszonyát és kapcsolatrendszerét a 6. melléklet tartalmazza.
***21. §** (1) A kiemelt térségi és megyei övezetek területén a vonatkozó országos övezetek előírásait is alkalmazni kell.*
(2) A törvény és a 19. § (4) és (5) bekezdése szerinti miniszteri rendelet övezeti előírásait a vonatkozó ágazati jogszabályokkal együtt kell alkalmazni.

A tervezett módosítások a következő övezetek területét érintik:

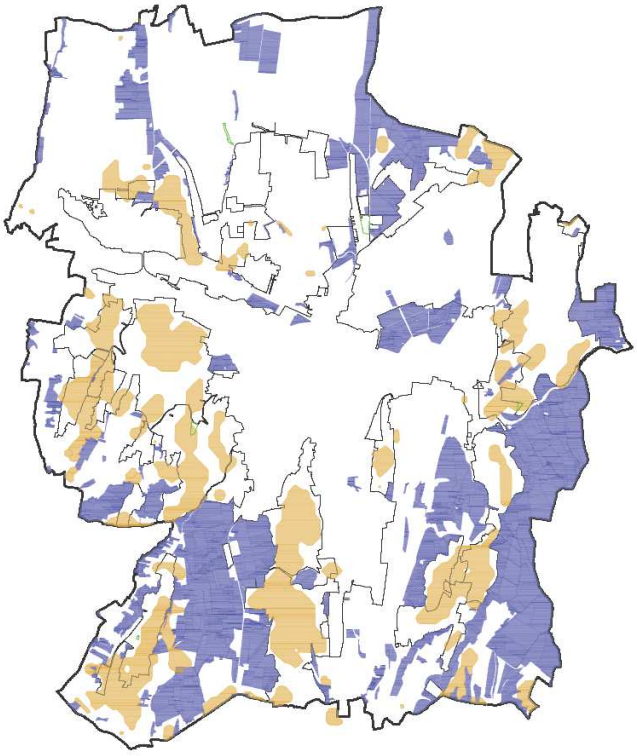
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
8. tájképvédelmi terület övezete,
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. vízminőség-védelmi terület övezete,
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

Megyei övezetek:
1. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
4. földtani veszélyforrás terület övezete,
5. egyedileg meghatározott megyei övezet.

Erdők övezete, Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



Megyei terv erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete



Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők (kék színnel jelölve) illetve az erdőtelepítésre javasolt terület övezete (sárga színnel jelölve) az Erdészeti Igazgatóság illetve a FÖMI adatszolgáltatása alapján

MATRT

29. § *Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.*

30. § *Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.*

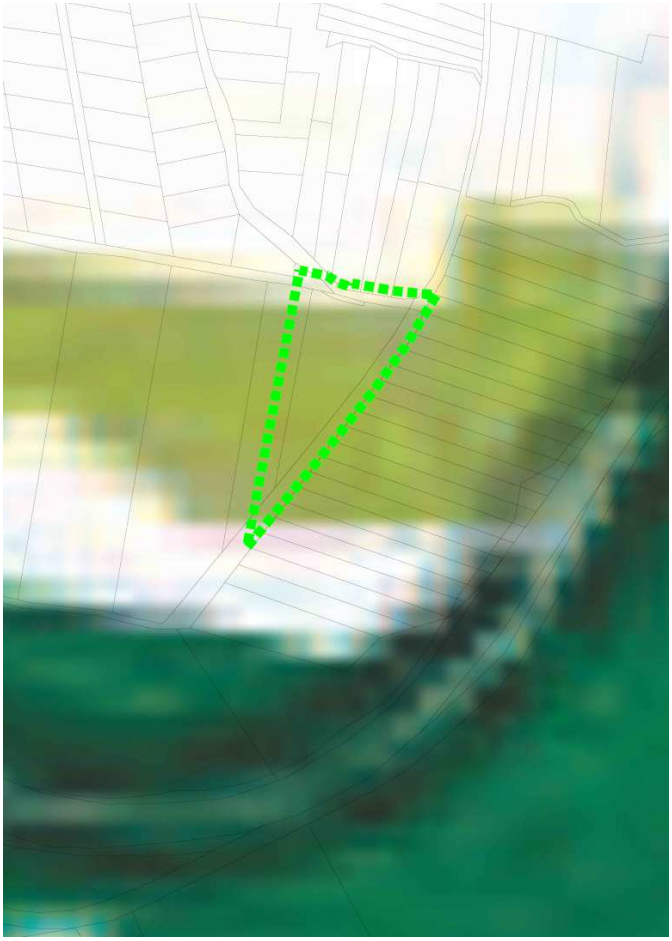
9/2019. (VI.14) MVM rendelet

3. § *(1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.*

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén

a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint

b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.



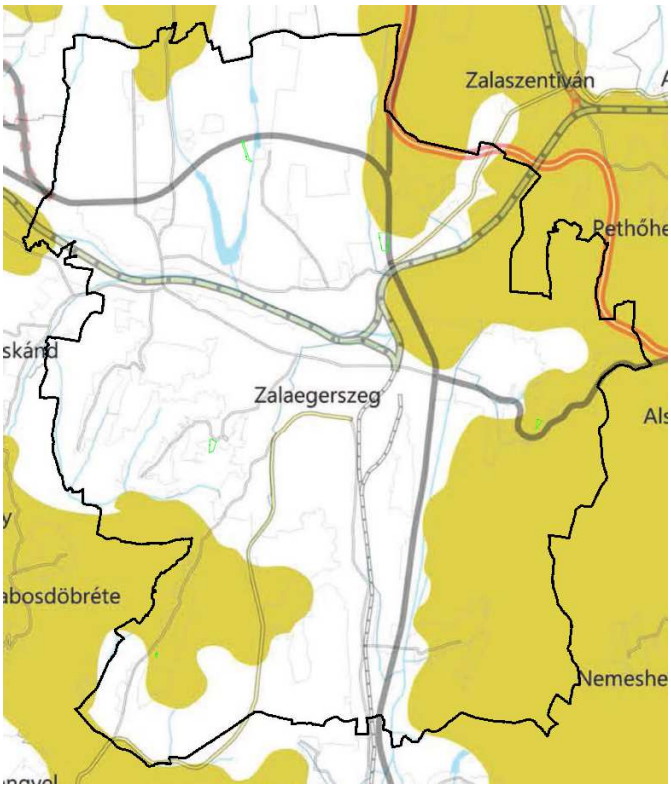
Megyei terv erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete (3.1. módosítási pont)



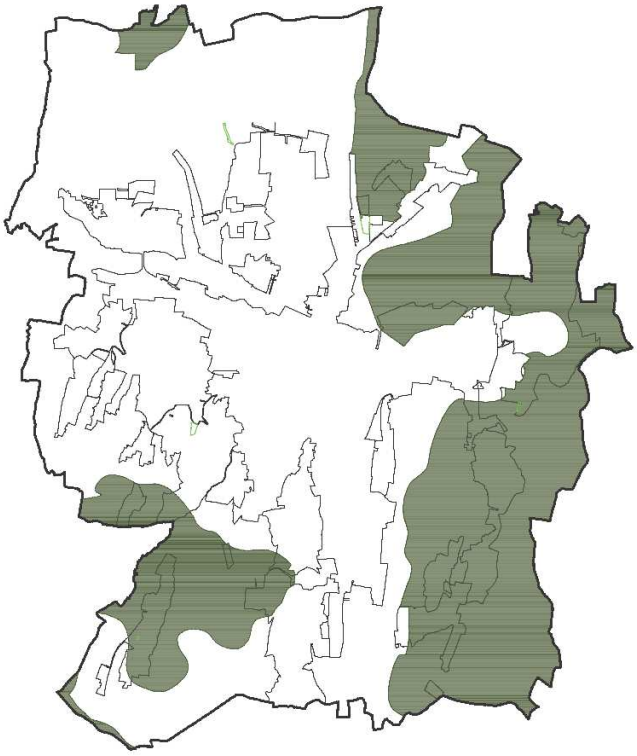
Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők (kék színnel jelölve) illetve az erdőtelepítésre javasolt terület övezete (zöld színnel jelölve) az Erdészeti Igazgatóság illetve a FÖMI adatszolgáltatása alapján (3.1. módosítási pont)

Az erdők övezete illetve az erdőtelepítésre javasolt terület övezete a tervezési területtel érintett. A tervezett módosítás a tervezési területet általános mezőgazdasági területfelhasználásból kertes mezőgazdasági területfelhasználásba sorolja, mely módosítás az övezetre vonatkozó szabályokkal nem ellentétes.

Tájképvédelmi terület övezete



Megyei terv tájképvédelmi terület övezete



Tájképvédelmi terület a Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján

4. § *(1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.*

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

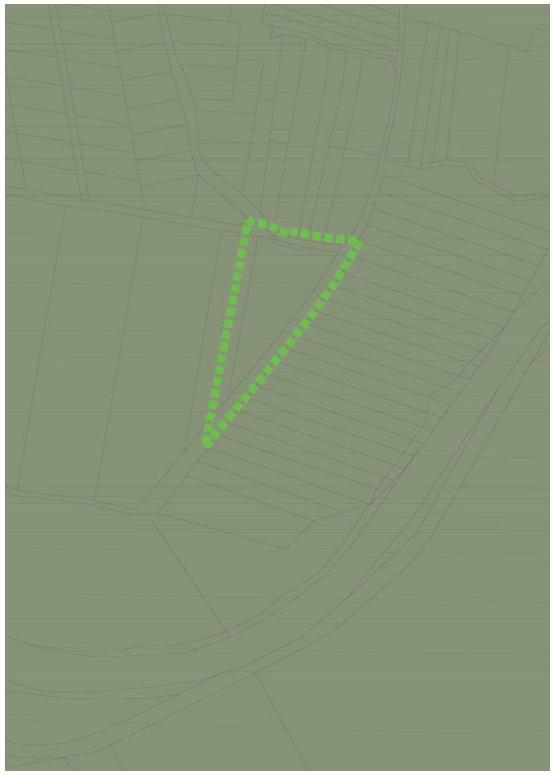
b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.



Megyei terv tájképvédelmi terület övezete
(3.1. módosítási pont)



Tájképvédelmi terület a Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján
(3.1. módosítási pont)



Megyei terv tájképvédelmi terület övezete
(3.8. módosítási pont)



Tájképvédelmi terület a Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján
(3.8. módosítási pont)



Megyei terv tájképvédelmi terület övezete
(3.10. módosítási pont)



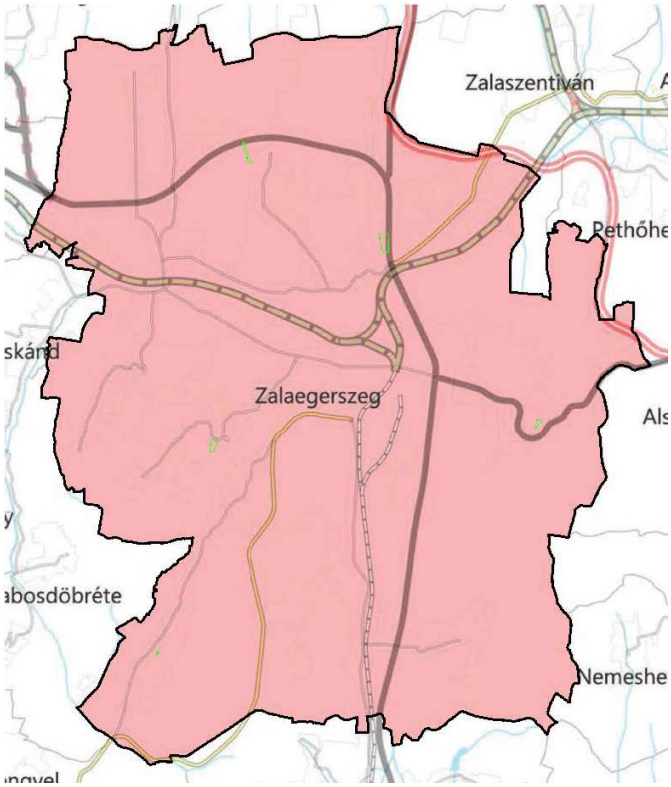
Tájképvédelmi terület a Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján
(3.10. módosítási pont)

A településrendezési tervek legutóbbi teljes felülvizsgálatakor (2016) az akkor hatályos OTRT szabályozása alapján a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő övezet lehatárolásra került, mely lehatárolást a jobb felső ábra mutatja.

A településkép védelméről szóló helyi rendeletben (továbbiakban TKR) a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezeti lehatárolása megegyezik a hatályos szerkezeti és szabályozási tervben szereplő tájképvédelmi terület határával, az a hatályos szerkezeti és szabályozási tervről került átvételre. A tájképvédelmi övezet lehatárolását az önkormányzat a 2016 évi felülvizsgálat során a BFNP-vel egyeztette, az ellen kifogás nem érkezett.

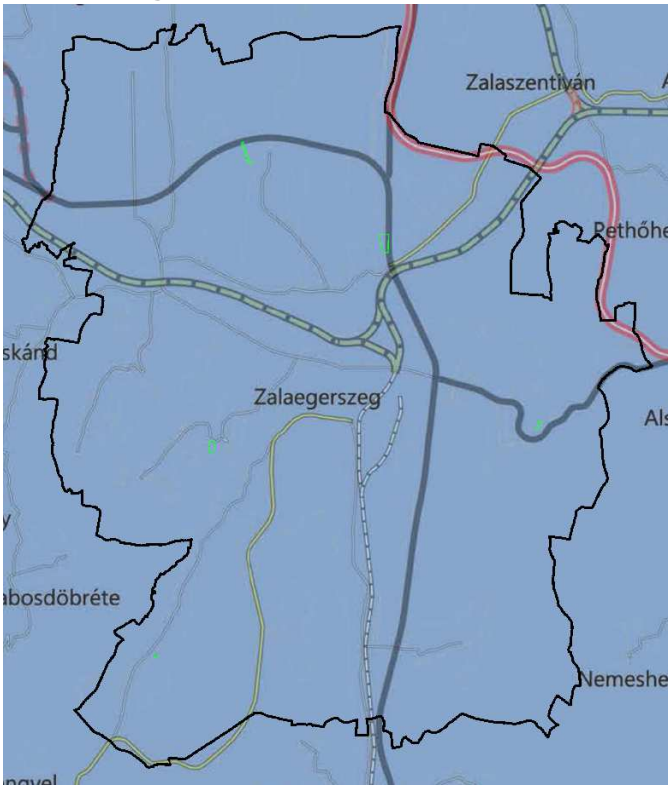
A TKR hatálybalépésével a helyi építési szabályzatból törlésre került a tájképvédelmi területre vonatkozó szabályozás, ezzel párhuzamosan a TKR-ben „a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzői” meghatározásra kerültek.

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete



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

Vízminőség-védelmi terület övezete



A vízminőség-védelmi terület övezete a teljes települést, így a tervezési területeteket is érinti.
A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5 §. (2) bekezdése alapján „a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.”
A vízvédelemmel érintett területek a 2016-ban készült teljes felülvizsgálat során lehatárolásra kerültek, a tervezési terület északi részét kis mértékben érinti. A védőövezetre a HÉSZ 14. § (6) bekezdése az alábbiakat határozza meg:

14. §

(6) A hidrogeológiai 5 éves védőövezet szabályozási terven jelölt területére vonatkozó korlátozással kapcsolatos adatszolgáltatást a vízügyi hatóságnál kell kérelmezni. A védőövezet területére a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelméről szóló magasabb szintű jogszabályban megfogalmazott korlátozások vonatkoznak.

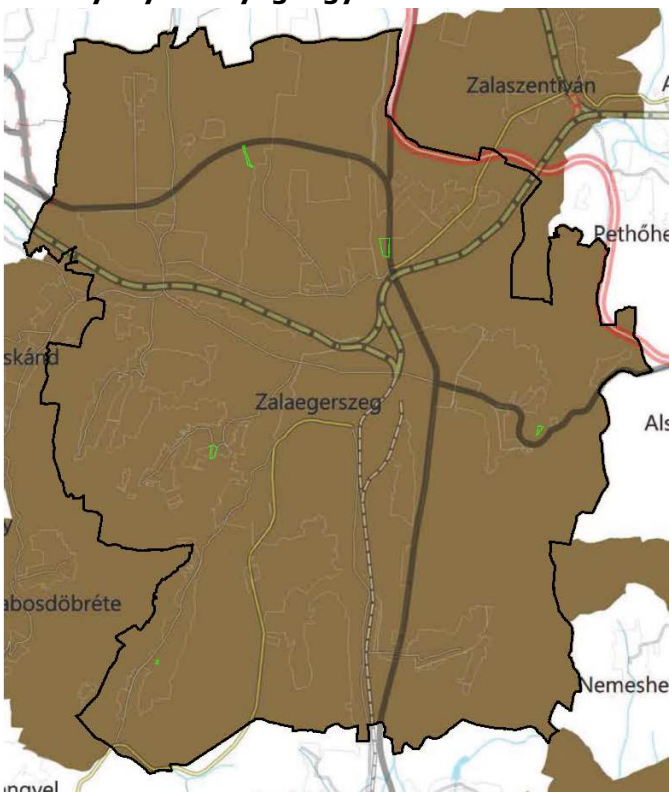
A védőövezettel érintett területen területfelhasználás-módosítás nem történik.

Honvédelmi és katonai célú terület övezete



Az övezet területe a város teljes közigazgatási területét érinti, a 2016-ban készült teljes felülvizsgálat során a Honvédelmi Minisztérium adatszolgáltatásként az övezetre vonatkozóan pontosított adatot, lehatárolást nem adott, így azt e tervezett módosítás során jelölni nem tudjuk.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

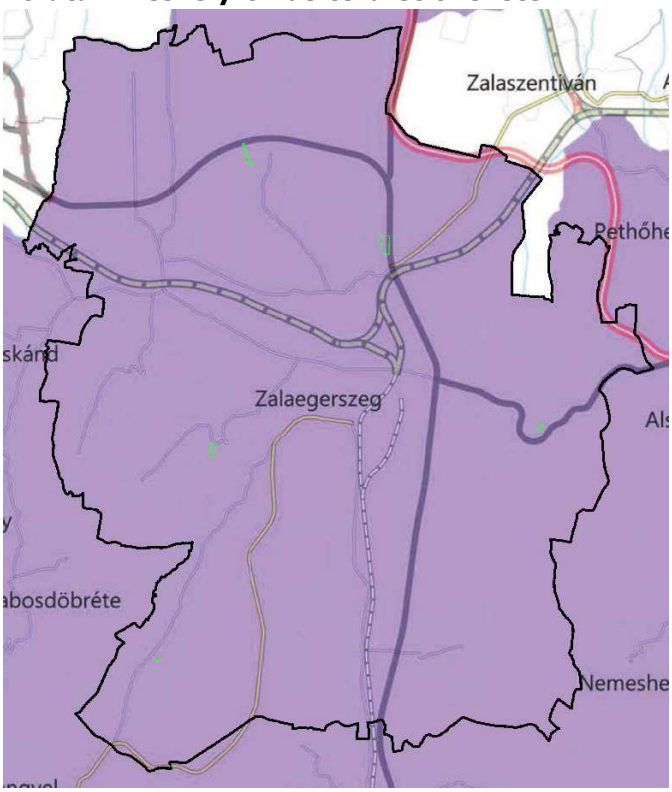


8. § *(1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

A hatályos településrendezési tervekben a szénhidrogén bányászat védőövezete lehatárolásra került, a tervezési területek közül a ’3.11. Bazita, 19129 hrsz.-ú ingatlanon játszótér létesítése érdekében a településrendezési tervek módosítása’ módosítási pont érinti a védőövezetet, azonban a módosítási program nem lehetetleníti el az ásványi nyersanyagvagyon kitermelését, így a tervezett módosítás az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban van.

Földtani veszélyforrás terület övezete



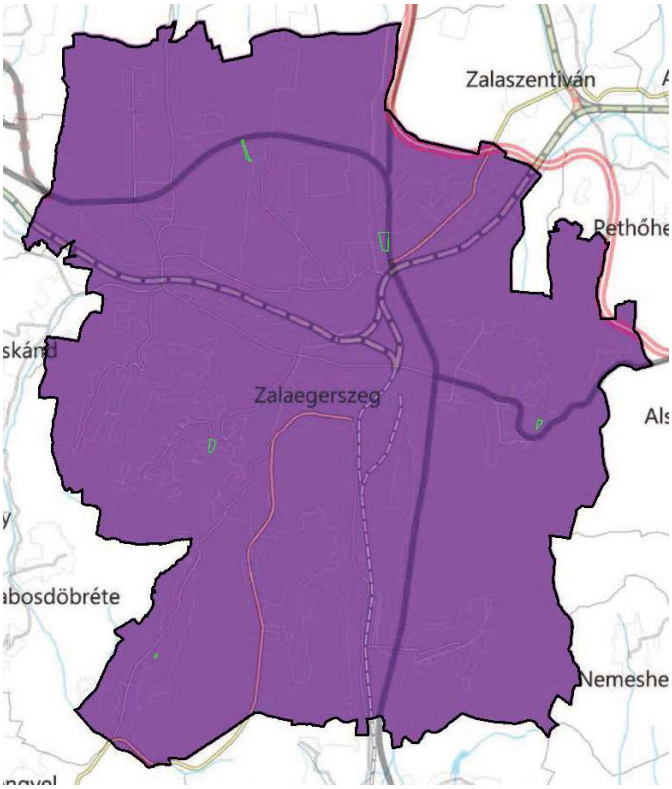
11. § *(1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

A hatályos településrendezési tervekben a felszínmozgás veszélyes területek lehatárolásra kerületek, a tervezési területet nem érintik.

Egyedileg meghatározott gazdaságfejlesztési és innovációs megyei övezet



6.§ (1) Az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági területeken, amelyeket a helyi önkormányzat rendeletével „kiemelt fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-kal lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5%-kal alacsonyabb, mint a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről 2. számú melléklet szerinti érték.

(2) Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az alábbi védelmi övezetekkel lehatárolt területeket: ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, ökológiai hálózat pufferterületének övezete, kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, erdők övezete, vízminőség-védelmi terület övezete, nagyvízi meder övezete.

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

6. határozattervezet

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

../2022. (……) számú határozata

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a város településszerkezeti tervének elfogadásáról az alábbiak szerint dönt:

1. E határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti terv módosításának leírása elfogadásra kerül.

2. E határozat 2. számú mellékletét képező módosított településszerkezeti terv a mellékletekben jelölt tervezési terület határán belül elfogadásra kerül.

1. számú melléklet

a településszerkezeti terv módosításáról szóló ...../2022. (.....) számú határozathoz

A településszerkezeti terv módosításának leírása:

1. A 01006/18 hrsz.-ú telek általános mezőgazdasági területfelhasználásból kertes mezőgazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra.

2. A 0766/60 hrsz.-ú telek közúti közlekedési területfelhasználásból általános mezőgazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra.

3. A 6172/1 hrsz.-ú telek kertvárosias lakóterület területfelhasználásból kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra.

4. A 19128 és 19129 hrsz.-ú telek közúti közlekedési területfelhasználásból zöldterület közkert területfelhasználásba kerül átsorolásra. A 19129 hrsz.-ú telek nyugati részén a Toposházi utca közlekedési területe 10 méteres szélességben kerül meghatározásra.

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

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

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

Zalaegerszeg településszerkezeti terve

M=1:15.000

Jelmagyarázat:

Művi értékvédelem:
- Régészeti lelőhely határa
- Műemléki környezet határa
- Műemlék
- Műemléki érték

Táj-és természetvédelem:
- NATURA 2000 terület határa
- Országos ökológiai hálózat magterület határa
- Országos ökológiai hálózat- ökológiai folyosó határa
- Országos ökológiai hálózat pufferterület határa
- Tájképvédelmi terület határa
- Helyi természetvédelmi érték
- Környezetvédelmi védőtávolság

Víz-és talajvédelem:
- Vízbázis belső védőövezet határa
- Nyilvántartott bányatelek határa
- Felszínmozgás veszélyes terület határa
- Szénhidrogén bányászat védőövezet határa
- Vízjárta terület

Iparbiztonsági védelem
- Iparbiztonsági belső védelmi övezet határa
- Iparbiztonsági középső védelmi övezet határa
- Iparbiztonsági külső védelmi övezet határa

Területhasználati egységek:
- Ln jelű nagyvárosias terület
- Lk jelű kisvárosias terület
- Lke jelű kertvárosias terület
- Lf jelű falusias terület
- Vt jelű vegyes- településközpont
- Vi jelű vegyes- intézményterület
- Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági ter.
- Gip jelű ipari gazdasági terület
- Üü jelű üdülőházas üdülőterület
- K(x) jelű különleges beépítésre szánt terület
- Kb(x) jelű különleges beépítésre nem szánt terület
- KÖk jelű kötöttpályás közlekedési terület
- KÖu jelű közúti közlekedési terület
- KÖl jelű légi közlekedési terület
- Zkk jelű közkert
- Zkp jelű közpark
- V jelű vízgazdálkodási terület
- Zkp-V jelű kétszintes közpark-vízgazdálkodási terület
- Természetközeli terület
- Általános mezőgazdaság terület
- Kertes mezőgazdasági terület
- Ev jelű védelmi erdő területe
- Eg jelű gazdasági erdő területe
- Ek jelű közjóléti erdő területe

Közlekedés:
- Gyorsforgalmi út - tervezett
- Országos főút (I-II. rendű)
- Országos mellékút
- Országos mellékút - tervezett
- Helyi gyűjtőút
- Helyi gyűjtőút - tervezett
- Kerékpárút nyomvonala (meglévő, tervezett)
- Gyalogút nyomvonala (meglévő, tervezett)
- Közút védőterület határa
- Vasút védőterület határa
- Szintbeni csomópont
- Különszintű keresztezés
- Meglévő híd, felüljáró
- Jelentős közhasználatú parkolóhely (a férőhelyszám rögzíthető)
- Jelentős közhasználatú parkoló garázs
- Autóbusz pályaudvar
- Szintbeni vasúti kereszteződés
- Vasútállomás

Közművek, híradás:
- Vízmű
- Vízműkút
- Víztározó
- Szennyvízátemelő
- Csapadékvíz-tározó
- 120 kV-os elektromos hálózat
- Villamos alállomás
- Villamos transzformátor állomás
- Gáz - szállítóvezeték (nagynyomású)
- Termékvezeték (olaj)
- Gázátadó állomás
- Gázfogadó állomás
- Távközlési gerincirány

Intézmények:
- Igazgatási központ (pl. hivatal, bíróság)
- Oktatási központ (pl. óvoda, iskola)
- Művelődési központ (pl. színház, könyvtár)
- Egyházi központ
- Egészségügyi központ
- Kórház
- Kereskedelmi központ
- Kiránduló központ
- Sport központ
- Szabadidő központ
- Strand
- Termál strand
- Kemping
- Temető
- Kegyeleti park

ZÁRÓ TERVDOKUMENTÁCIÓ

tervezési terület határa

Jóváhagyva a 137/2016. (VII.06.) sz. határozattal
2. melléklete a .../2022. (.....) sz. határozatnak

2022 március

2022

7. rendelettervezet

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

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

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Zala Megyei Kormányhivatal véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A ZÉSZ 5. melléklete helyébe a következő rendelkezés lép:

5. melléklet

Kisvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

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

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

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lk-1	12 m, 400 m2	kialakult	zártsorú	400 m2 telekterületig 50 %, 400 m2 feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) (1)	Homlokzatmagasság: -8,5 m Épületmagasság: -6,5 m (3)	20 %
Lk-2	12 m,	kialakult	zártsorú	400 m2 telekterületig 50 %,	Homlokzatmagasság:	20 %

	400 m2			400 m2 feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) [1]	-9,5 m Épületmagasság: 6,0-7,5 m	
Lk-3	25 m, 1100 m2	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,5 m Épületmagasság: 6,0-7,5 m	30 %
Lk-4	20 m, 720 m2	kialakult	zártsorú	50 (75)% [2]	Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	20 %
Lk-5	25 m, 1100 m2	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	30 %
Lk-6	20 m, 720 m2	kialakult	zártsorú	50 (75)% [2]	Homlokzatmagasság: -14,5 m [4] Épületmagasság: 9,0-12,5 m	20 %
Lk-7	25 m, 1100 m2	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: -14,5 m Épületmagasság: 9,0-12,5 m	20 %
Lk-8	22 m, 720 m2	kialakult	szabadon álló	40 %	1. zóna: Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m 2. zóna: Homlokzatmagasság: 8,0 m Épületmagasság: 6,5 m 3. zóna: Homlokzatmagasság: 9,5 m Épületmagasság: 8,0 m	30 %
Lk-9	25 m, 1100 m2	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 6,0-10,5 m	30 %
Lk-10	25 m, 1100 m2	kialakult	szabadon álló	70 %	Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	0 %
Lk-11	12 m, 400 m2	kialakult	zártsorú	400 m2 telekterületig 50 %, 400 m2 feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) [1]	Homlokzatmagasság: -8,5 m Épületmagasság: -6,5 m [3]	20 %

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

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

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

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

2. §

(1) A ZÉSZ 1/2. mellékletét képező szabályozási terv módosul az e rendelet 1. számú mellékletét képező szabályozási tervlapon jelölt tervezési terület határán belül.

(2) A ZÉSZ 1/5. mellékletét képező szabályozási terv módosul az e rendelet 2. számú mellékletét képező szabályozási tervlapon jelölt tervezési terület határán belül.

(3) A ZÉSZ 1/6. mellékletét képező szabályozási terv módosul az e rendelet 3. számú mellékletét képező szabályozási tervlapon jelölt tervezési terület határán belül.

(4) A ZÉSZ 1/8. mellékletét képező szabályozási terv módosul az e rendelet 4. számú mellékletét képező szabályozási tervlapon jelölt tervezési terület határán belül.

(5) A ZÉSZ 1/12. mellékletét képező szabályozási terv módosul az e rendelet 5. számú mellékletét képező szabályozási tervlapon jelölt tervezési terület határán belül.

(6) A ZÉSZ 1/13. mellékletét képező szabályozási terv módosul az e rendelet 6. számú mellékletét képező szabályozási tervlapon jelölt tervezési terület határán belül.

(7) A ZÉSZ 1/16. mellékletét képező szabályozási terv módosul az e rendelet 7. számú mellékletét képező szabályozási tervlapon jelölt tervezési terület határán belül.

(8) A ZÉSZ 1/19. mellékletét képező szabályozási terv módosul az e rendelet 8. számú mellékletét képező szabályozási tervlapon jelölt tervezési terület határán belül.

(9) A ZÉSZ 1/20. mellékletét képező szabályozási terv módosul az e rendelet 9. számú mellékletét képező szabályozási tervlapon jelölt tervezési terület határán belül.

3. §

Záró rendelkezések

(1) Jelen rendelet csak az 1.-9. számú mellékletekkel együtt értelmezhető és használandó.

(2) E rendelet 2022. ……..……-án lép hatályba, előírásait a hatályba lépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.

Kelt: Zalaegerszeg, 2022. év…… hó …… nap

Dr. Kovács Gábor	Balaicz Zoltán
jegyző	polgármester

01

03

Má-1
Eg
Má-3
Ev
K-kf
K-mű
Gip-8-m
Gip-4-m
Gip-1-m
Gá-2-m
Varga dűlő
Szentmártoni dűlő
Rákosi dűlő
Nagyerdei-dűlő
Szőllogó
Teknős tábla
Ságod, Kutas-dűlő
Békeháza
19005
Felső-erdő
93109
Felső-erdőtől keletre
93205
Tervezési terület határa

"Készült a Zalaegerszeg város közigazgatási terület 2020.02.18.-án kelt DAT-rendszerű ingatlan-nyilvántartási alaptérkép szerint."

05

ZMJV Közgyűlése ../2022. (.....) önkormányzati rendelettel módosított, 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási terv 02 szelvénye

M=1:4 000

GKNŐ Építész és grafikus stúdió Kft.
9900 Szentgotthárd, Árpád u. 2.
tel: 94 / 510 200, fax: 94 / 510 204
e-mail: gknoepitesz@gknoepitesz.hu

04

90

Szabályozási terv készítendő

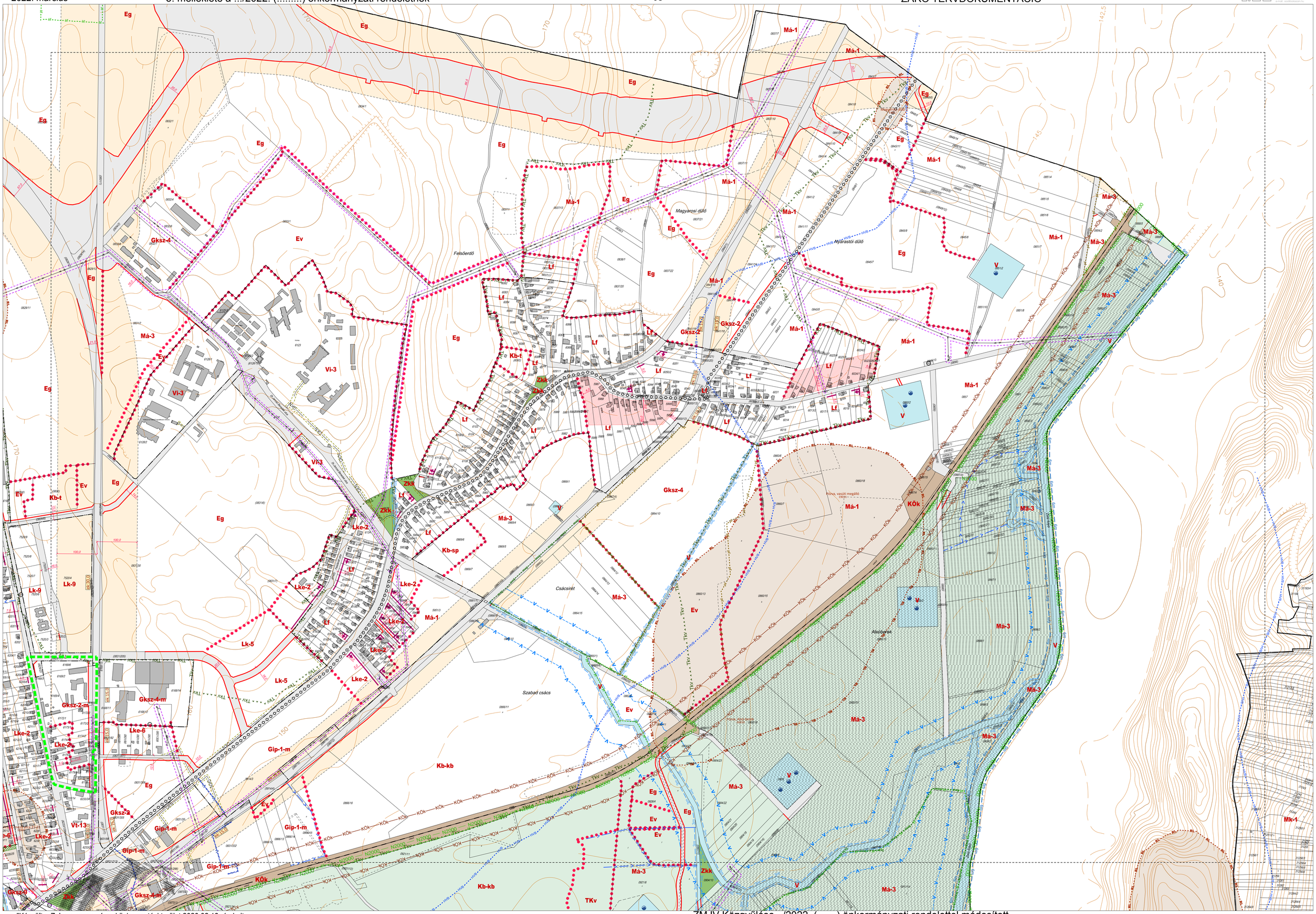
Tervezési terület határa

08

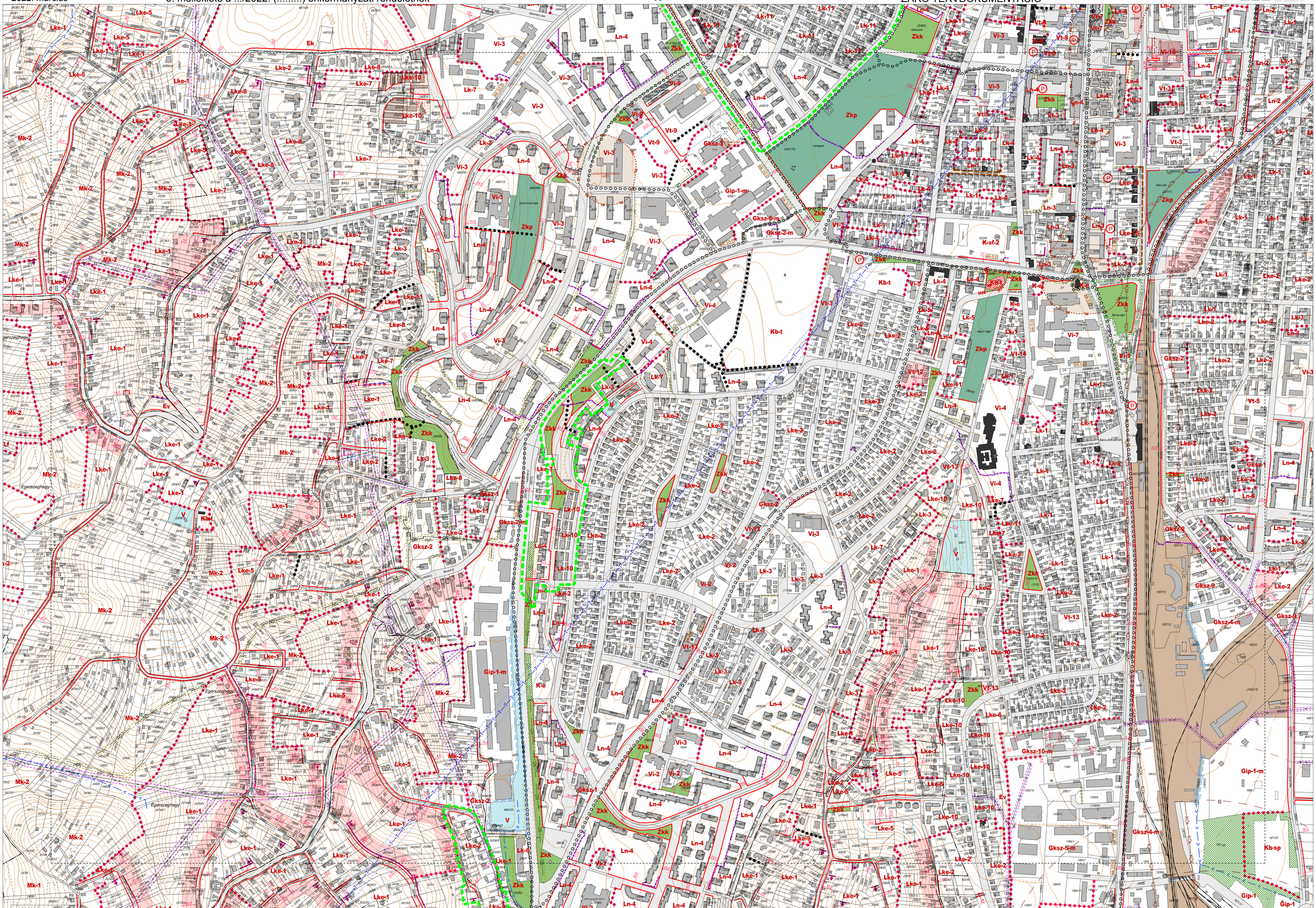
ZMJV Közgyűlése ../2022. (.....) önkormányzati rendelettel módosított, 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási terv 05 szelvénye

"Készült a Zalaegerszeg város közigazgatási terület 2020.02.18.-án kelt DAT-rendszerű ingatlan-nyilvántartási alaptérkép szerint."

M=1:4 000


Eg
Ev
Kb-t
Lk-9
Gksz-4
Gksz-4-m
Gksz-2-m
Gksz-2
Lke-2
Lke-6
Gip-1-m
Vt-13
Gksz-3
Zkk
Kök
Ev
Vi-3
Má-3
Má-1
Lf
Kb-t
Kb-sp
Kb-kb
Lk-5
TKv
Ttv
Tkv
Hvb
Nagyerdei út
Felsőerdő
Magyarosi dűlő
Nyárastói dűlő
Csácsirét
Szabad csács
Alsóperek
Kápolna, vasúti megálló
Gksz-4
Gksz-2
V
Mk-1

Szabályozási terv készítendő
Szabályozási terv készítendő
Szabályozási terv készítendő

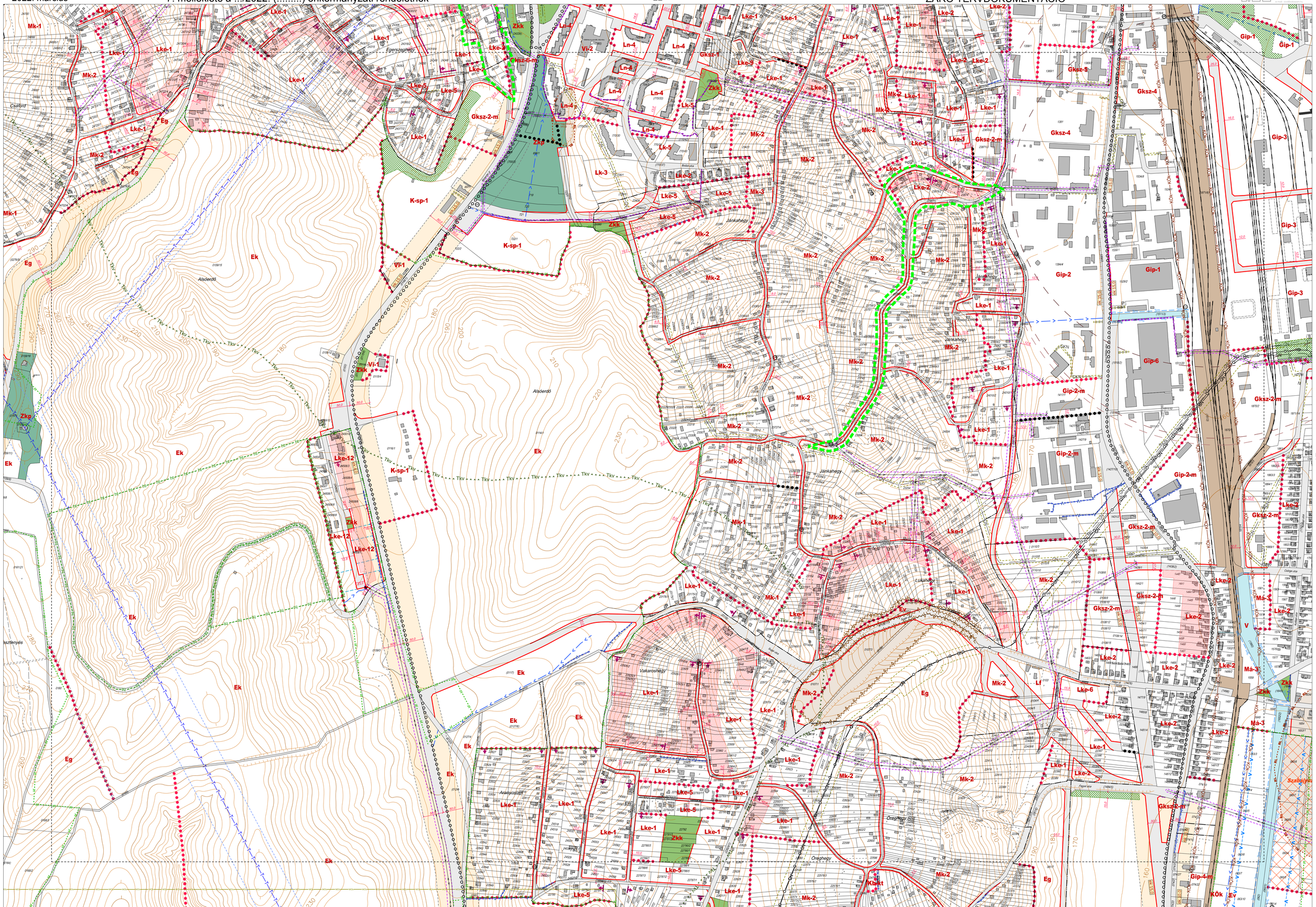

Ek
Ev
Lf
V
Kb-t
K-e
K-sf-2
Zkp
Zkk
Gip-1-m
Gksz-5-m
Gksz-2-m
Gksz-2m
Gksz-1
Gksz-2
Gksz-4-m
Gksz-10-m
Kb-sp
Gip-1
Gip-1
Egerszeghegy
Egerszeghegy
Egerszeghegy

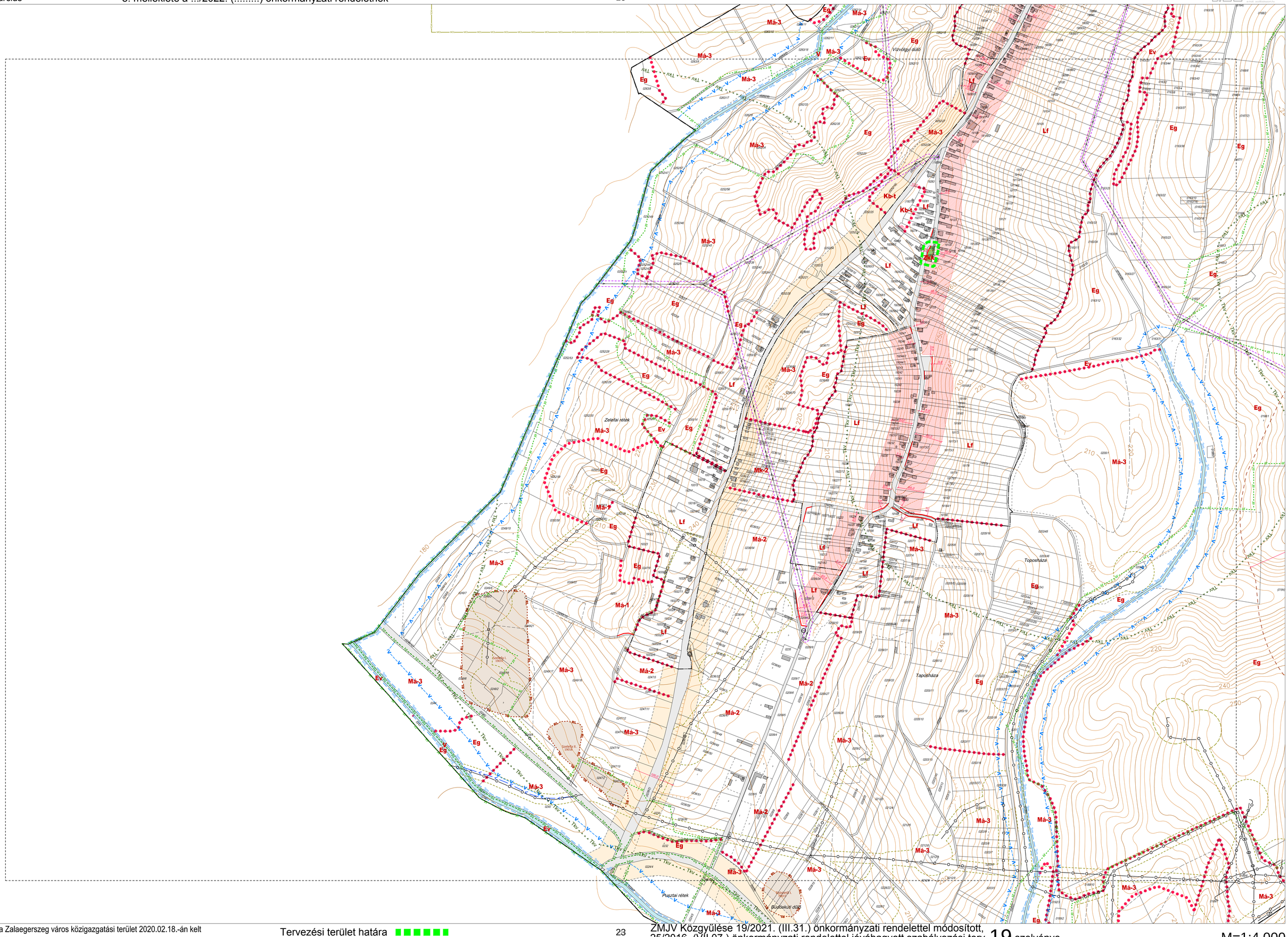
"Készült a Zalaegerszeg város közigazgatási terület 2020.02.18.-án kelt DAT-rendszerű ingatlan-nyilvántartási alaptérkép szerint."

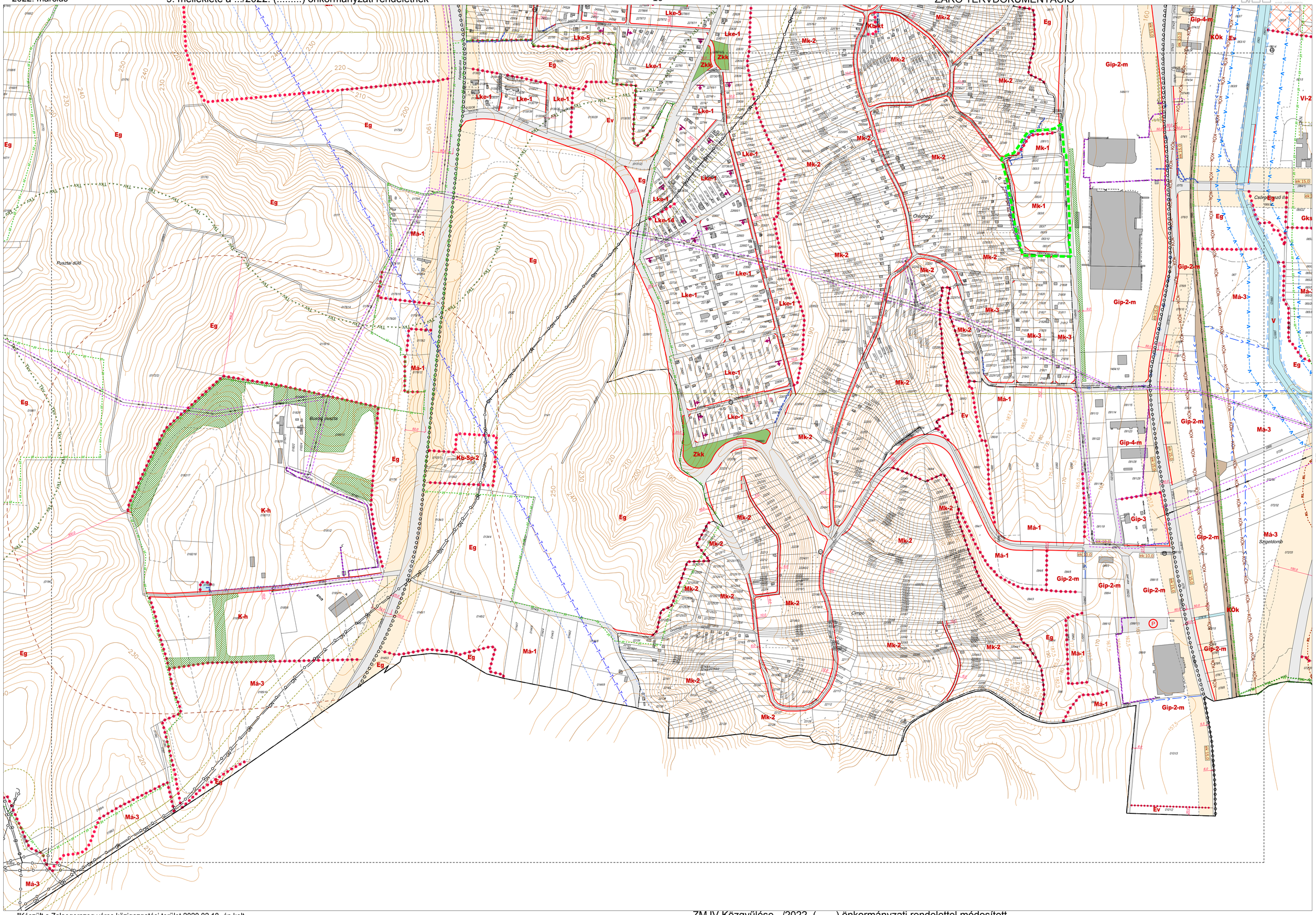
Tervezési terület határa

ZMJV Közgyűlése ../2022. (.....) önkormányzati rendelettel módosított, 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási terv 13 szelvénye

M=1:4 000


Mk-1
Mk-2
Lke-1
Lke-2
Lke-5
Lke-12
Ln-4
Gksz-6-m
Gksz-2-m
Gksz-4
Gksz-5
Zkk
Zkp
Vi-1
Vi-2
K-sp-1
Ek
Eg
Ev
Tkv
Lk-3
Lk-5
Gip-1
Gip-2
Gip-2-m
Gip-3
Gip-4-m
Gip-6
Lke-6
Mk-3
Mk-4
Mk-5
Mk-6
Mk-7
Mk-8
Mk-9
Mk-10
Mk-11
Mk-12
Mk-13
Mk-14
Mk-15
Mk-16
Mk-17
Mk-18
Mk-19
Mk-20
Mk-21
Mk-22
Mk-23
Mk-24
Mk-25
Mk-26
Mk-27
Mk-28
Mk-29
Mk-30
Mk-31
Mk-32
Mk-33
Mk-34
Mk-35
Mk-36
Mk-37
Mk-38
Mk-39
Mk-40
Mk-41
Mk-42


Eg
Má-3
Ev
Lf
Kb-t
Mk
Mk-2
Má-2
Má-1
Zelefai rétek
Pusztai rétek
Budoskúti dűlő
Vízvölgyi dűlő
Toposháza
Szelefa I. 19018.
Szelefa II. 19018.
Szelefa I 19018.
Szelefa II 19018.



"Készült a Zalaegerszeg város közigazgatási terület 2020.02.18.-án kelt DAT-rendszerű ingatlan-nyilvántartási alaptérkép szerint."

Tervezési terület határa

ZMJV Közgyűlése ../2022. (.....) önkormányzati rendelettel módosított, 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási terv 20 szelvénye

M=1:4 000