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 és szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának módosítása

záró tervdokumentáció

2018. november

Zalaegerszeg településszerkezeti és szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának módosítása

aláíró lap

Zalaegerszeg településszerkezeti és szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának módosításához

településtervező **Agg Ferenc** okl. építészmérnök városépítési és városgazdasági szakmérnök **TT 1-20-0001**	
Káli Marianna okl. építészmérnök felsőfokú urbanista **TT 20-0332**	
településtervező munkatárs **Szabó Márton** geográfus	
Barna Erika tájrendező és kertépítő mérnök	
közlekedési tervező **Tóth János** okl. építőmérnök településtervezési közlekedési tervező **TKö/20-0183** **Németh László** okl. építőmérnök, közlekedés tervező KÉ-K/20-0587	
közmű és vízrendezési tervező **Koleszár Éva** okl. építőmérnök településtervezési vízközmű tervező **TV 20-0769**	
környezetvédelmi tervező **Petőházi Attila** okl. környezetmérnök 20-0521 SZKV-hu; SZKV-le; SZKV-vf;	

tartalomjegyzék

1. tervezői nyilatkozat
2. előzmények
   2.1. a településrendezési tervek módosításának programja, főépítész feljegyzés
   2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése
   2.3. véleményezési szakasz ismertetése a 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet 38.§ szerint
   2.4. közgyűlési határozat a véleményezési szakasz során beérkezett véleményekről
   2.5. partnerségi egyeztetés dokumentumai

alátámasztó munkarészek

3. változtatással érintett területek és a tervezett módosítások ismertetése
4. a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása
5. a tervezett módosítások és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata

jóváhagyandó munkarészek

6. határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására
   1. számú melléklet - a településszerkezeti terv módosításának leírása
   2.-37. számú mellékletek - tervezett szerkezeti terv (részletek) m=1:4 000
7. rendelettervezet a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására
   1.-48. számú mellékletek - tervezett szabályozási terv (részletek) m=1:4 000

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 22/2010.(XI.25.) számú rendeletének Zala Megye településrendezési tervéről
- az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. 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 **Káli Marianna** okl. építészmérnök felsőfokú urbanista TT 20-0332	
közlekedési tervező **Tóth János** okl. építőmérnök településtervezési közlekedési tervező TKö/20-0183	
közmű és vízrendezési tervező **Koleszár Éva** okl. építőmérnök településtervezési vízközmű tervező TV 20-0769	
környezetvédelmi tervező **Petőházi Attila** okl. környezetmérnök 20-0521 SZKV-hu; SZKV-le; SZKV-vf;	

Kelt: Zalaegerszeg, 2018. november hó

2. előzmények

2.1. a településrendezési tervek módosításának programja, főépítészi feljegyzés

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 2018.03.08-án előzetesen határozatban döntött arról, hogy kezdeményezi a helyi építési szabályzat és szabályozási terv, valamint a településszerkezeti terv átfogó módosítását.

Tárgy: A településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás, valamint a településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetését követő döntés meghozatala

ZMJVK 33/2018. (III.08.) sz. határozata

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 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 meghatározottak alapján a beérkezett igényeknek megfelelően – átfogó módosítás keretében – készíttesse el a településrendezési eszközök módosítását, és a tervezés, majd az egyeztetési eljárás lefolytatása után a kidolgozott terveket terjessze elfogadásra a közgyűlés elé.

Határidő: 2018. december 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

K.m.f.

Dr. Kovács Gábor sk.
címzetes főjegyző

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

Ezt követően a 108/2018. (VI.14.) számú határozatban döntött a Közgyűlés a támogatandó pontok listájáról az alábbiak szerint:

2018 JÚN 20.

KIVONAT

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSE
2018. június 14-i ülésének
jegyzőkönyvéből

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA
Érk.: 2018 -06- 20
Szám: 265-5 Melléklet: 3+1 db

Tárgy: Az építési szabályzat átfogó módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala

ZMJVK 108/2018. (VI.14.) sz. határozata

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a településrendezési tervek és az építési szabályzat kidolgozása során

1. az alábbi módosítási kérelmeket támogatja:

1.1. Hock János utca 0517/10 és a 0517/14 hrsz-ú ingatlanok rendeltetésének módosítása
1.2. Kaszaházi út és a vasút közötti területen tervezett kiszolgáló út törlése
1.3. Szenterzsébethegyi temetőtől délre lévő 28033 hrsz-ú ingatlan rendeltetésének módosítása
1.4. Bozsoki út 01023/19 hrsz-ú ingatlan rendeltetésének módosítása
1.5. Csács 20736 hrsz-ú ingatlan építési övezetének módosítása
1.6. Radnóti utca 2433/1 hrsz-ú terület rendeltetésének módosítás
1.7. Liget utca nyugati végénél a 0651/30 hrsz-ú ingatlan rendeltetésének módosítása
1.8. Rómer Flóris utcától keletre elhelyezkedő 0987/12 hrsz-ú ingatlan rendeltetésének módosítása
1.9. Kertváros városrész déli részen tervezett 723/1 és a 723/2 hrsz-ú ingatlanok rendeltetésének módosítása
1.10. Gógánvölgyi út és Harmat utca tervezett útszabályozásának felülvizsgálata
1.11. Búslakpusztai hulladékkezelő és –lerakó telep védőtávolságának jelölése
1.12. Alsócrdei úttól nyugatra lévő 24251/3 hrsz-ú út szabályozásának módosítása
1.13. Gellénházára vezető országút szomszédságában a 0233 hrsz-ú út szabályozásának módosítása
1.14. Az új északi különszintű közlekedési kapcsolatának módosítása
1.15. Gébárti tó nyugati oldalán lévő mezőgazdasági övezet szabályozásának módosítása
1.16. Besenyő Öreghegy 22297/46 hrsz.-ú terület általános mezőgazdasági övezetből kertes mezőgazdasági övezetbe sorolása
1.17. Szenterzsébethegy Öreghegy Újhegyi úttól nyugatra 27908 hrsz-ú ingatlan szabályozásának módosítása
1.18. Andráshida 7288/5 hrsz.-ú ingatlan szabályozás módosítása
1.19. Nekeresdi utcára vezető 0829/17 hrsz-ú bekötőút szabályozásának módosítása
1.20. Dózsa és Rákóczi utcai kereszteződés szabályozásának módosítása
1.21. Hegybíró és a Szarkaláb utcák közötti tömb 25888/2 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt övezetbe sorolása
1.22. Gógánvölgyben a 26416/1 hrsz-ú telket érintő építési hely módosítása
1.23. Belsőszeg utca a 25507/5 hrsz-ú ingatlant tartalmazó a tömbre vonatkozó építési hely törlése

1.24. Gyöngyvirág utca nyugati oldalán az építési hely területének módosítása
1.25. Zrínyi út 1417 hrsz-ú telket érintő tervezett gyalogút szabályozás módosítása
1.26. Lukahegy 23105 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának módosítása
1.27. Balatoni út déli oldalán lévő 5748/6 hrsz.-ú ingatlan szabályozásának módosítása
1.28. Gógánvölgy területén a Hannat utcától keletre lévő 26449 hrsz-ú területet érintő útszabályozás és zöldterület-kialakításának módosítása
1.29. Ligetszépe, Aranyeső és Gálafej utcai ingatlanok térképészeti hiba javítása
1.30. Gógánhegyi utca és a Szekeresvölgyi út közötti tervezett útkapcsolat szabályozásának módosítása
1.31. Ságodi út 0815/25 hrsz-ú ingatlan érintő útszabályozás módosítása
1.32. Alsójánkahegyi út Jánkai úti torkolatánál az út szabályozásának módosítása
1.33. Irinyi János és Neszele utcák által határolt tömb szabályozásának módosítása
1.34. A Mosoly utca a 24231, 24235 és 24240 hrsz-ú ingatlanok beépítésre szánt területbe sorolása
1.35. Vakaroshegyi utca 22623 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás módosítása
1.36. Nekeresd Virágzó mező utca déli részén gazdasági terület észak irányú bővítése
1.37. Jánkahegyi út keleti oldalán a szabályozás módosítása
1.38. Hock János utca 6571/12 hrsz-ú ingatlan rendeltetésének módosítása
1.39. Cimpóhegy 22164/1 hrsz-ú ingatlant érintő az útszabályozás módosítása
1.40. Bozsoki hegy 21253-56 hrsz-ú ingatlanokat érintő tömb szabályozásának módosítása
1.41. Újhegyi út és a 27956 hrsz-ú út által határolt tömbben az övezethatár módosítása
1.42. Ságod északi részén az Má-2 és Má-3 jelű övezetek közötti övezethatár módosítása
1.43. Gasparich út 25598/2 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt területbe sorolása
1.44. Kosztolányi utcai 2324/4 hrsz-ú ingatlan szabályozás módosítása
1.45. Szenterzsébethegy Öreghegy 27619, 27620 és a 27621 hrsz-ú ingatlanokon lévő övezetek közti határ módosítása
1.46. Hock János utca, valamint az 0517/19 út közötti tömb területét keresztező árok vízrendezési területként történő szabályozása
1.47. Balatoni út 2735/13 hrsz-ú ingatlan minimális beépítési magasság törlése
1.48. Kikelet, Napkelet, Liliom és Jánkahegyi utak által határolt terület feltárásával kapcsolatos szabályozás kialakítása
1.49. Tkm, Tkr és Tkv övezetek, beépítésre nem szánt övezetek esetében a telekalakításra vonatkozó szabályok megállapítása
1.50. A mellékfunkciójú épületre vonatkozó szabályozás módosítása
1.51. A 15354 hrsz-ú ingatlanon lévő gázvezeték és védőtávolságának felülvizsgálata
1.52. A 3579 hrsz.-ú ingatlanon a Vizsla-árok jelölésének felülvizsgálata
1.53. Az építési szabályzat 26. § (3) bekezdésének felülvizsgálata
1.54. A helyi építési szabályzat 4.§ (5) bekezdés pontosítása
1.55. A gazdasági övezetek elnevezésének pontosítása
1.56. A helyi építési szabályzat 5. § (6) bekezdés c) pontban szereplő előkert szabályozás megfogalmazásának javítását
1.57. Az oldalhatáros építési móddal rendelkező Lke-2 és Lke-7 jelű kertvárosias lakóövezetek esetében az oldalkert szabályozásának felülvizsgálata
1.58. Kaszás utcától délre lévő tömb szabályozásának módosítása
1.59. A belterület és a beépítésre szánt terület egységben kezelése

1.60. Az építési szabályzatban a telekalakítás és építés általános szabályainak felülvizsgálata
1.61. Ady, Kisfaludy, Eötvös és Mártírok út által határolt út északi részén lévő terület szabályozásának pontosítása
1.62. Petőfi utca északi oldalán a 3094/1 hrsz-ú ingatlant érintő az útszabályozás módosítása
1.63. Hunyadi utca 10. számú, 2268 hrsz.-ú telket érintő a szabályozás módosítása
A főépítészi osztály kezdeményezi a Hunyadi és Kosztolányi utca sarkán megvalósult fejlesztéssel összefüggésben a Hunyadi utca 10. számú, 2268 hrsz-ú telket érintően a szabályozás módosítását.
1.64. Zárda utca Mindszenty iskola ingatlan szabályozásának módosítása
1.65. A város P+R rendszerét megalapozó szabályozás kialakítása
A főépítészi osztály kezdeményezi a város P+R rendszerének kialakítása érdekében a városba vezető főutak mentén a parkolóterületek kijelölését és a szabályozás szükséges módosítását.
1.66. Az északi ipari terület tervezett közlekedési hálózatának felülvizsgálatát
1.67. A kerékpárút hálózat nyomvonalainak és területigényeinek pontosítása
1.68. Az új logisztikai központ tervezett területén a szabályozás módosítása
1.69. Budai Nagy Antal utca 3651 hrsz-ú ingatlan szabályozásának módosítása
1.70. A gépjármű-elhelyezésre vonatkozó szabályozás vizsgálata

2. az alábbi módosítási kérelmeket nem támogatja:

2.1. A Zala utca nyugati folytatásában a 0564/5 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt területbe sorolása
2.2. Völgyi út déli folytatásához kapcsolódóan általános mezőgazdasági területen új beépítésre szánt gazdasági övezet kijelölése
2.3. Botfy utca 3. szám alatti 3318 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolása
2.4. Egerszeghegyen a Belsőszeg és Vadrózsa utcák közti tömb feltárása
2.5. Gálafej utca keleti oldalán a 25624/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú terület szabályozásának felülvizsgálata
2.6. Botfa a 01108/1 hrsz-ú telek az 5 méteres előkert szabályozás 9 méterre történő módosítása
2.7. Hoch János utca nyugati végén a 6583 hrsz-ú területen 10 méteres előkert szabályozás törlése

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a módosított rendezési tervet és építési szabályzatot terjessze a közgyűlés elé.

Határidő: 2018. október 30.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

K.m.f.

Dr. Kovács Gábor sk.
címzetes főjegyző

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

A kivonat hiteles!

Zalaegerszeg, 2018. június 18.

A fenti módosítási pontok előzetes vizsgálatát követően az alábbi határozat született, melyben a listából néhány pont törlésre került, valamint a lista újabb pontokkal is kiegészült.

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve és a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosítása, a településrendezési eszközök módosításának véleményezési szakaszában beérkezett államigazgatási észrevételek elfogadása, valamint a településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala

ZMJVK 141/2018. (IX.13.) sz. határozata

I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 2018. szeptember 14-i hatállyal elfogadja Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének leírását az előterjesztés 3. és 5. melléklete, valamint a Településszerkezeti Tervét az előterjesztés 4. és 6. melléklete szerinti tartalommal.

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

Határidő: 2018. szeptember 14.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a 108/2018. (VI.14.) sz. határozatát az alábbiak szerint módosítja:

II.1. A határozat 1.7., 1.15., 1.23., 1.31. és 1.34. pontjai hatályukat vesztik.
II.2. A határozat 2. pontja az alábbi 2.8., 2.9., 2.10., 2.11. és 2.12. pontokkal egészül ki:
„2.8. Liget utca nyugati végénél a 0651/30 hrsz-ú ingatlan rendeltetésének felülvizsgálata
2.9. Gébárti tó nyugati oldalán lévő mezőgazdasági övezet szabályozásának módosítása
2.10. Belsőszeg utca a 25507/5 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömbre vonatkozó építési hely törlése
2.11. A Mosoly utca a 24231, 24235 és 24240 hrsz-ú ingatlanok beépítésre szánt területbe sorolása
2.12. Kisbük dűlőn Mk1 övezetbe sorolt 24632/7 és 24632/8 hrsz-ú területek Mk-2 jelű övezetbe sorolása"

Határidő: 2018. szeptember 13.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

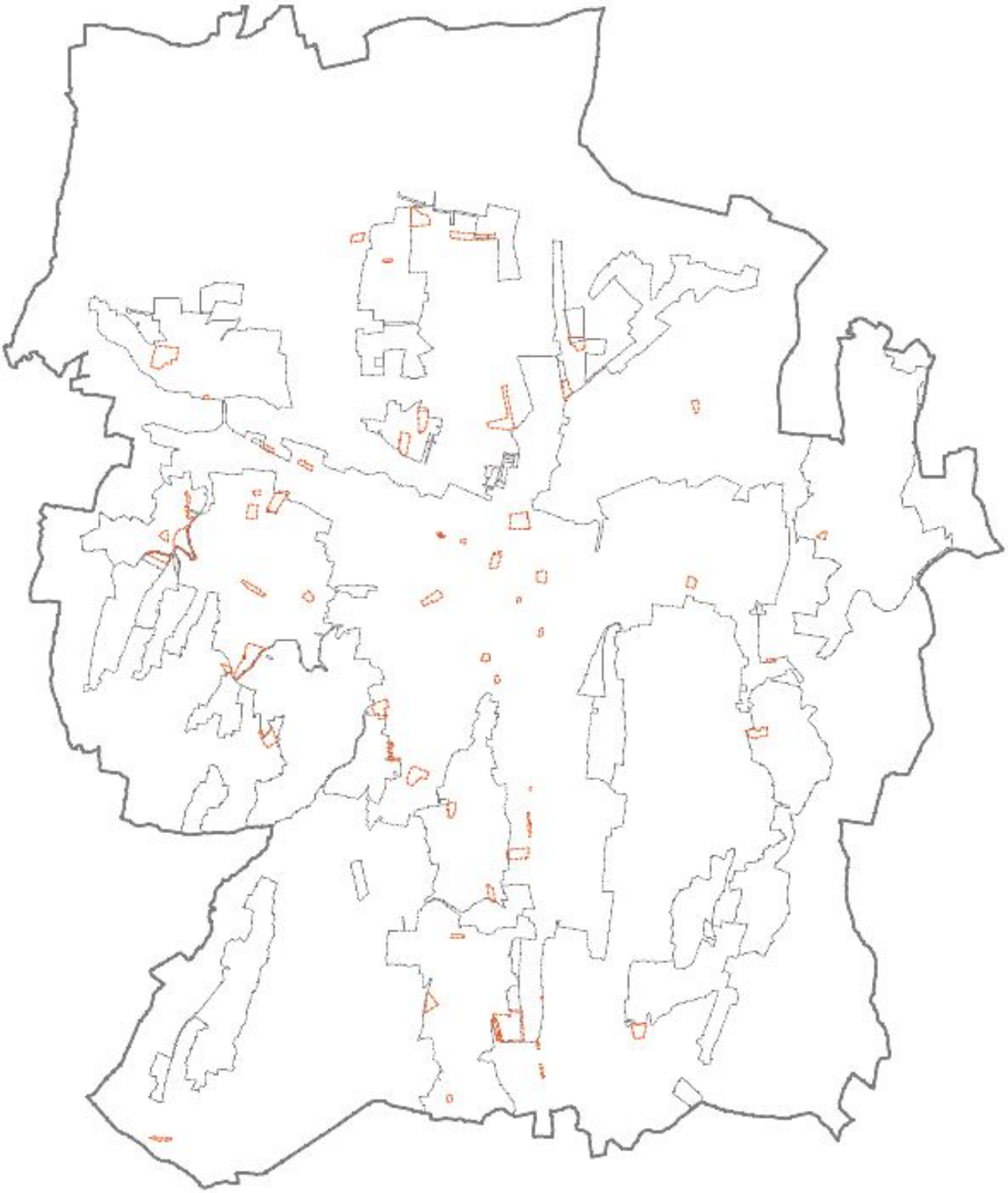
K.m.f.

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

dr. Kovács Gábor sk.
címzetes főjegyző

A kivonat hiteles!
Zalaegerszeg, 2018. szeptember 13.

A tervezett módosítással érintett területek településszerkezeti elhelyezkedése:



FELJEGYZÉS

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása

Készült: 2018. szeptember 23-án Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatal hivatalos helyiségében

Zalaegerszeg MJV Közgyűlése Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításáról a 108/2018. (VI.14.) számú határozatával döntött. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (Rendelet) 32.§-a értelmében a tervek módosításának egyeztetése teljes eljárás keretében folyamatban van.

A Zalaegerszeg MJV Közgyűlésének ZMJV építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendeletének módosításához a Rendelet 1. és 3. mellékletében meghatározott tartalmi elemek közül az AOD Építész és Grafikus Iroda Kft. által készülő véleményezési dokumentáció tartalmi elemeit az alábbiakban határozom meg:

Alátámasztó munkarészek

- településtervezői munkarész
- biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása
- tervezett módosítás és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata

Jóváhagyandó munkarész

- határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására
- rendelettervezet a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására

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

Bálizs Andrej
városi főépítész
osztályvezető

2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a településszerkezeti tervet az 137/2016. (VII.06.) számú határozattal hagyta jóvá melyet többször módosított. A város helyi építési szabályzatát és annak mellékleteként a szabályozási tervet az Önkormányzat 25/2016. (VII.07.) számú rendelettel hagyta jóvá, majd azt többször módosította.
Az egységes szerkezetű hatályos településrendezési eszközök a dokumentáció digitális mellékletét képezik.

2.3. véleményezési szakasz - a 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet 38.§ szerint

A tervezett változtatások a településszerkezeti és szabályozási terv, valamint a helyi építési szabályzat módosítását eredményezik. A tervezett módosítások során - a 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet 32.§ (3) bekezdése értelmében - azok egyeztetése és jóváhagyása **teljes eljárás** szerint történik.
A 314/2012. kormányrendelet 38.§ alapján megkeresett államigazgatási szervek és önkormányzatok a következők:

	Egyeztetési szakterület	**Államigazgatási szervek**	**Előzetes tájékoztatási szakasz**	**Véleményezési szakasz**
1.	Területrendezés, településrendezés	Zala Megyei Kormányhivatal Kormánymegbízotti Kabinet 8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi utca 10. Pf. 227	Részt vett: 2018. július 13.	Részt vett: 2018.10.18. 2018.11.20.
2.	Környezetvédelem, természet és tájvédelem, vízgazdálkodás	Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatala Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39.	Részt vett: 2018. július 12.	Részt vett: 2018.10.24. 2018.11.20.
3.	Természet és tájvédelem	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság 8229 Csopak, Kossuth Lajos utca 16.	Részt vett: 2018. július 17.	Részt vett: 2018.10.16. 2018.11.20.
4.	Vizek védelme	Országos Vízügyi Főigazgatóság 1253 Budapest, Pf. 56.	Nem vett részt	Nem vett részt
5.	Vízgazdálkodás	Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 9700 Szombathely, Pf. 52	Nem vett részt	Részt vett: 2018.10.18.
6.	Vízvédelem	Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 9700 Szombathely, Ady E. tér 1.	Nem vett részt	Nem vett részt
7.	Tűzvédelem, polgári védelem	Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 54.	Részt vett: 2018. július 20	Részt vett: 2018.11.05.
8.	Közegészségügy	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Tisztifőorvosi Hivatal 1437 Budapest, Pf. 839.	Részt vett: 2018. július 05.	Nem kíván részt venni
9.	Közegészségügy	Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály 8900 Zalaegerszeg, Göcseji u. 24. Pf. 41.	2018. július 09.	Részt vett: 2018.10.02. 2018.11.20.
10.	Közlekedés	Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedéspolitikáért felelős Államtitkárság 1011 Budapest, Fő utca 44-50.	Nem vett részt	Nem vett részt

11.	Közlekedés	Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály H-1066 Budapest Teréz körút 62. 1387 Bp. Pf.30.	Részt vett: 2018. július 05.	Nem kíván részt venni
12.	Közlekedés	Innovációs és Technológiai Minisztérium Repülőtéri és Légiforgalmi Hatósági Főosztály 2220 Vecsés, Lincoln út 1.	Nem vett részt	Nem vett részt
13.	Közlekedés	Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatala Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály 8900 Zalaegerszeg, Zrínyi u. 101/A	Részt vett: 2018. július 10.	Részt vett: 2018.10.24. 2018.11.20.
14.	Örökségvédelem	Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály 1357 Budapest, Pf. 6	Részt vett: 2018. 07.13.	Nem vett részt
15.	Örökségvédelem	Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály 8900 Zalaegerszeg, Kazinczy tér 4.	Részt vett: 2018. július 17.	Részt vett: 2018.10.30. 2018.11.20.
16.	Földvédelem	Zala Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 8901 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39., Pf. 145	Részt vett: 2018. július 13.	Nem vett részt
17.	Erdőrendezés, védelem	Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály 8900 Zalaegerszeg, Zrínyi Miklós u. 36. Pf. 209.	Részt vett. 2018. július 10.	Részt vett: 2018.10.16. 2018.11.20.
18.	Honvédelem	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály 1555 Budapest, Pf. 70	Részt vett: 2018. július 05.	Részt vett: 2018.10.08. 2018.11.20.
19.	Határrendészet	Zala Megyei Rendőr-főkapitányság 8900 Zalaegerszeg, Balatoni út 4.; 8901 Zalaegerszeg Pf. 218.	Nem vett részt	Részt vett: 2018.10.19.
20.	Bányászat, geológia, morfológia, csúszásveszély	Baranya Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály	Részt vett: 2018. július 13.	Részt vett: 2018.10.24.
21.	Hírközlés	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Pécsi Hatósági Iroda 7624 Pécs, Alkotmány u. 53; 7502 Pécs 2. Pf. 459.	Részt vett: 2018. július 12.	Részt vett: 2018.10.05. 2018.11.20.
22.	Atomenergia	Országos Atomenergia Hivatal 1539 Budapest 114, Pf. 676	Részt vett: 2018. július 20.	Nem kíván részt venni
23.	Gyógyhely	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály 1138 Budapest, Váci út 174., 1550 Bp., Pf.: 203.	Részt vett: 2018. július 09.	Nem kíván részt venni

Önkormányzatok

	Zala Megyei Önkormányzat 8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi utca 10. Pf. 227	Részt vett: 2018. július 24.	Részt vett: 2018.10.17. 2018.11.20.
	Zalaboldogfa Község Önkormányzata 8992 Zalaboldogfa, Kossuth u. 9.	Részt vett: 2018. július 18.	Nem vett részt
	Alsónemesapáti Község Önkormányzata 8924 Alsónemesapáti, Petőfi u. 1.	Nem vett részt	Nem vett részt
	Babosdöbréte Község Önkormányzata 8983 Babosdöbréte, Kossuth u. 6.	Nem vett részt	Nem vett részt
	Bagod Község Önkormányzata 8992 Bagod, Kossuth u. 13.	Nem vett részt	Nem vett részt
	Bocfölde Község Önkormányzata 8943 Bocfölde, Ady u. 15.	Nem vett részt	Nem vett részt
	Boncodfölde Község Önkormányzata 8992 Boncodfölde, Dózsa u. 10.	Nem vett részt	Nem vett részt
	Pölöske Község Önkormányzata 8929 Pölöske, Petőfi u. 115.	Nem vett részt	Részt vett: 2018.10.02.
	Csatár Község Önkormányzata 8942 Csatár, Kossuth u. 1.	Nem vett részt	Nem vett részt
	Egervár Község Önkormányzata 8913 Egervár, Vár út 2.	Nem vett részt	Nem vett részt
	Kisbucsa Község Önkormányzata 8926 Kisbucsa, Széchenyi tér 3.	Nem vett részt	Nem vett részt
	Kiskutas Község Önkormányzata 8911 Kiskutas, Fő utca 63.	Nem vett részt	Nem vett részt
	Kispáli Község Önkormányzata 8912 Kispáli, József A. u. 40.	Nem vett részt	Nem vett részt
	Nagylengyel Község Önkormányzata 8983 Nagylengyel, Bányász u. 60.	Nem vett részt	Nem vett részt
	Nagypáli Község Önkormányzata 8912 Nagypáli, Arany J. u. 26.	Nem vett részt	Nem vett részt
	Nemeshetés Község Önkormányzata 8928 Nemeshetés, Vörösmarty u. 5.	Nem vett részt	Nem vett részt
	Pethőhenye Község Önkormányzata 8922 Pethőhenye, Hunyadi u. 2.	Nem vett részt	Nem vett részt
	Teskánd Község Önkormányzata 8991 Teskánd, Rákóczi F. u. 3.	Nem vett részt	Nem vett részt
	Zalaszentiván Község Önkormányzata 8921 Zalaszentiván, Hunyadi u. 2/A.	Nem vett részt	Nem vett részt
	Egyéb:		
	Észak-Zalai Víz és csatornamű Zrt.		Részt vett: 2018.10.30.
	Magyar Közút Nonprofit Zrt.		Részt vett: 2018.10.12.

2.4. közgyűlési határozat a véleményezési szakasz során beérkezett véleményekről

Tárgy:Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve és a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosítása, a településrendezési eszközök módosításának véleményezési szakaszában beérkezett államigazgatási észrevételek elfogadása (Búslakpuszta hulladékkezelő- és lerakó telep védőtávolságának kijelölése, ZÉSZ átfogó módosítása)

ZMJVK 179/2018. (XI.21.) sz. határozata

I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a településrendezési eszközök Búslakpuszta hulladékkezelő- és lerakó telep 300 m-es védőtávolságának kijelölésével kapcsolatos módosításának véleményezési szakaszában történt partnerségi egyeztetés jegyzőkönyvét, valamint a beérkezett véleményeket, javaslatokat megismerte és elfogadja.

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

Határidő: 2018. december 13.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a településrendezési eszközök átfogó módosításának véleményezési szakaszában történt partnerségi egyeztetés jegyzőkönyvét megismerte, a partnerek által tett észrevételt nem fogadja el, mert az útszabályozás másik ingatlanra való áthelyezése az újonnan szabályozásra javasolt ingatlan tulajdonosának érdekét sértené.

II.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a településrendezési eszközök átfogó módosításának véleményezési szakaszában beérkezett államigazgatási szervek és az érintett területi, települési önkormányzatok véleményét, valamint a polgármesteri egyeztetés jegyzőkönyvében foglaltakat megismerte, az abban megfogalmazott véleményeket elfogadja.

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

Határidő: 2018. december 13.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

III. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 2018. november 22-i hatállyal elfogadja az Alsóerdő lőtér területére vonatkozó, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve leírásának módosítását az előterjesztés 8. melléklete, valamint a Településszerkezeti Tervének a módosítását az előterjesztés 9. melléklete szerinti tartalommal.

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

Határidő: 2018. december 7.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

4. számú melléklet

2018 OKT 29.
Érk.: 265-47 Szám. Mell.: DKE Ügyintéző

hO | 2018 OKT 19.

ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	ZAB/010/194-5/2018.	Tárgy:	Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása
Ügyintéző:	Takács Anna		teljes eljárás
Telefon:	92/511-048		véleményezési szakasz
E-mail:	takacs.anna@zala.gov.hu	Hiv. szám:	265-32/2018.

Balaicz Zoltán polgármester úr részére
Zalaegerszeg MJV Polgármestere

Elektronikus úton továbbítandó!

Főépítész

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítását tartalmazó tervdokumentációval kapcsolatosan 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.) 38. § szerinti véleményezési szakaszban adott véleményem a következő:

1. A tervdokumentáció 2.1. fejezetében nem a megfelelő határozat szerepel, mivel az előzetes tájékoztató alapján a településrendezési eszközök átfogó módosításáról az önkormányzat 108/2018 (VI.14.) számú határozatában döntött, kérem javítani.
2. A tervdokumentáció 2.3. fejezet első bekezdésében szereplő, hulladék-feldolgozóval kapcsolatos módosítás említése nem értelmezhető, mivel az nem tárgya a tervdokumentációnak, kérem a szövegrész javítását.
3. Tájékoztatom, hogy a tervdokumentáció 2.4. fejezetében az állami főépítészi vélemény összegzésének utolsó bekezdése hiányos, kérem kiegészíteni.
4. A Kr. 3/A. § (2), 9. § (6) és 11. § (6) bekezdései alapján a tervdokumentáció megalapozó és alátámasztó munkarészeinek tartalmát a települési főépítész írásban határozza meg, amely a tervdokumentáció mellékletét képezi. A főépítészi feljegyzést a tervdokumentáció nem tartalmazza, kérem pótolni.
5. A 3.2. számú módosítás tekintetében az alátámasztó munkarészben javasolt belterület határ módosítását nem jelöli a tervezett településszerkezeti terv és a szabályozási terv. A további módosítások tekintetében is kérem megvizsgálni a belterülethatár módosításának szükségességét.

Családok éve

E 265 DKE

6. A kiszolgáló utak szabályozási szélességét csökkentő módosítások ellen kifogást emelek. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 26. § (2) bekezdés e) pontja alapján a kiszolgáló utak szabályozási szélességét kérem legalább 12 méterben megállapítani, ettől eltérni csak más jogszabályi előírásnak megfelelően, ennek hiányában – a Kr. 28. § (3) bekezdésére figyelemmel – az OTÉK 111. § (2) bekezdés alapján lehet. A 12 méternél keskenyebb utak szabályozását kérem közlekedési munkaresszel, mintakeresztszelvényekkel alátámasztani. Kiszolgáló utaknál OTÉK-tól való eltérés esetén is javaslom legalább 10 méteres szabályozási szélesség biztosítását a közlekedési igények megfelelő kielégítése érdekében. A közlekedési területek szabályozásánál javaslom az egyenletes, azonos szélességű útszakaszok kialakítását, a kiugró telkek, indokolatlan törések kerülendők. Kérem ügyeljenek arra, hogy a szabályozási szélesség a tervről leolvasható legyen, különösen a változó szabályozási szélességű útszakaszok esetében. A fentiekre tekintettel kérem különösen a 3.5., 3.20, 3.26., 3.43. és 3.52. számú módosítások felülvizsgálatát.
7. A 3.6.-os módosítási javaslatnál a tervezett módosítás leírásában foglaltaktól eltérően nem csak a 4954/30 és a 24251/3 hrsz.-ú, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanokat érinti, hanem a 24250 hrsz.-ú ingatlant is. Javaslom felülvizsgálni a módosítást a visszamaradó elaprózott telkek használhatóságának, a telekalakítás lehetőségének szempontjából.
8. A 3.10.-es és a 3.49.-es módosítással kapcsolatosan a végső véleményezési szakaszban kérem az alátámasztó javaslatban hivatkozott OTÉK alóli felmentések kérelmét csatolni. A 3.10.-es módosítást illetően az OTÉK előírásánál megengedőbb építési követelmény véleményem szerint nem megalapozott, mivel a jelenlegi állapot leírása alapján a meglévő beépítettség pontosan nem ismert. Felhívom a figyelmét, hogy a tervezett településszerkezeti- és szabályozási terveken látható telekhatárok eltérnek a hatályos tervektől, amely alapján több telek összevonásra került, közterület is megszűnt, azonban az alátámasztó javaslat erre – mint a településszerkezeti terv módosításának oka – nem tér ki, a meglévő beépítettséget is a hatályos terven szereplő telekviszonyok szerint számolják. A beépítettséget kérem az aktuális földhivatali alaptérkép szerinti telkekre vonatkozóan, a térképen esetlegesen nem jelölt épületek felmérése után, a valós állapotnak megfelelően kimutatni.
9. A 3.14., a 3.44.-4 és 3.44.-6 számú módosításokkal összefüggésben a HÉSZ-ben rendezni szükséges az építési hely és az építési sáv viszonyát. Az OTÉK 1. melléklet 28. pontja alapján az elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott építési hely betartása – az OTÉK 35. §-ában felsorolt kivételektől eltekintve – az épületek (a másodlagos rendeltetésű épületek is) tekintetében kötelező. Ennek következtében másodlagos rendeltetésű épület építési helyen kívül – jelen esetben az előkertben – való elhelyezése ellentétes az OTÉK-kal. A tervdokumentáció és a HÉSZ az építési hely és az építési sáv fogalmát nem mindenhol alkalmazza következetesen. A HÉSZ 2. § 1. pontban meghatározott építési sáv fogalma nem azonos az építési hellyel, mivel a HÉSZ szerinti másodlagos rendeltetésű épületek az építési sávon kívül is elhelyezhetőek, továbbá erre utal a HÉSZ 5. § (5) a) pontja, amely alapján az építési sáv területe nem „tartalmazza" az oldal- és hátsókert területét. A fentiek alapján a 3.44.-4-es módosítást illetően a HÉSZ 5. § (5) bekezdés b) pontja már nem vonatkoztatható csak a főépítményekre. A 3.14., illetve a 3.44.-6 számú módosításban az *„építési hellyel jelölt övezetek"* megfogalmazás nem helytálló, mivel a szabályozási terv építési sávot jelöl, építési helyet nem. Az építési helyet az elő-, oldal-, hátsókertre vonatkozó szabályok jelölik ki, amelyet főépítmény esetében – a HÉSZ 5. § (3) és (5) a) bekezdéseire figyelemmel – a beépíthető legkisebb telekszélesség és az építési sáv tovább

korlátoz. A fentiek alapján az érintett módosítások felülvizsgálata, javítása szükséges. Felhívom a figyelmét, hogy a tervdokumentáció és a HÉSZ egyéb helyeken is tartalmaz a szabályozási terven jelölt építési helyre való hivatkozást (pl. 34. § (4) és 30. § (4) bekezdés), ezért a fentiek alapján kérem a tervdokumentációt és a HÉSZ-t e tekintetben is felülvizsgálni.

10. A 3.44-7.-es módosításnál a tervezett (8) bekezdés b) pontjában *„az övezet szabályozásában meghatározott mértéknél, ennek hiányában"* szövegrész feleslegesség vált, mivel a bevezető mondat tervezett kiegészítése lényegében ugyanerről rendelkezik.
11. A 3.44-2.-es módosításnál, a tervezett (7) bekezdésben a *„kis mértékben"* kifejezés helyett kérem azt számszerűen meghatározni (pl. százalékosan), az egyértelmű szabályozás megteremtése érdekében.
12. A 3.15.-ös módosításnál a HÉSZ 26. § (4) és 27. § (3) bekezdéseiben a megjelölt szövegrész törlésével lehetővé teszik az előkertben egyéb tároló építmények elhelyezését is. Kérem a módosítást felülvizsgálni, ezzel összefüggésben felhívom a figyelmét, az OTÉK 35. § (6) bekezdésére.
13. A 3.17. módosítást illetően a kérdéses övezethatár jelölése indokolatlan, mivel mindkét terület ugyanabba az építési övezetbe (Lke-1) tartozik. A szabályozási terven jelölt építési sáv a markáns domborzati tényezőkre tekintettel különböző lehet egyazon építési övezeten belül is, emiatt nem szükséges övezethatárt húzni.
14. A 3.21. módosítás leírásánál, az Alsójánkahegyi út hatályos szabályozásának ismertetésében tévesen a Jánkahegyi út megnevezés szerepel, kérem javítani.
15. Több módosítás esetében a hatályos településszerkezeti terv részlete nem került becsatolásra a tervdokumentáció alátámasztó munkarészébe. Azokban az esetekben, ahol a településszerkezeti terv módosítására is sor kerül, kérem a hatályos terv csatolását.
16. Felhívom a figyelmét, hogy a 3.28. módosításnál a tervezett szerkezeti terven a védelmi erdő sraffozott jelöléssel szerepel, azonban a hatályos terven az erdőket mindenhol tömör kitöltéssel jelölték. A hatályos szerkezeti terv jelmagyarázata kizárólag az erdő területek tekintetében különbözteti meg a meglévő és tervezett területfelhasználásokat, azonban ez nem indokolt, mivel más területfelhasználási egység tekintetében sem tesznek különbséget meglévő és tervezett között, valamint a tervlapon nem alkalmazták az eltérő kitöltéseket. A fentiek alapján kérem a sraffozott jelölés mellőzését, illetve a jelmagyarázat javítását.
17. A 3.30.-as módosításnál a nagyvárosias lakóövezetek elhelyezkedését szemléltető vizsgálati tervlap nem pontos, mivel a módosítással érintett épület tömbjét Ln-2 övezetként jelöli, holott az Ln-4 övezetbe tartozik a hatályos terv alapján. A módosítással kapcsolatosan felhívom a figyelmét, hogy az OTÉK 11. § (1) bekezdése alapján a nagyvárosias lakóterület 12,5 m-es beépítési magasságot meghaladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, ezért a 12,5 méter maximális beépítési magasság meghatározása az övezetben nem megfelelő. A beépítési magasságot szabályozó övezeti előírás tervezett szövege nincs összhangban az alátámasztó munkarészben megfogalmazott szándékkal. A tervezett megfogalmazás alapján a legfeljebb 1,5 méterrel növelhető kialakult épületmagasság minden lapostetős épületre vonatkozik, nem csak a 12,5 méternél magasabb épületekre, amely alapján a 12,5 méternél alacsonyabb lapostetős épületek magassága is csak ilyen módon növelhető. Kérem az övezeti előírás pontosítását. A jóváhagyandó munkarészben található 3.30. számú szabályozási tervlapon az érintett tömb Ln-2 építési övezetként szerepel, amely nincs összhangban az alátámasztó munkarésszel, kérem javítani.

18. A 3.33.-as módosítást illetően kérem mérlegelni, hogy a korábbi elv, miszerint a város keleti kapujában kialakult bevásárlóközpontok tömbjeiben ne alakuljanak ki 6 méternél kisebb épületmagasságú épületek mostanra elvesztette-e az aktualitását, vagy továbbra is szükséges ennek biztosítása, ugyanis a szabályozás törlése valamennyi rendeltetés tekintetében lehetővé teszi az alacsonyabb épületek kialakítását.
19. Kérem, hogy a településszerkezeti terven a területfelhasználási egység, illetve övezet határa ne jelenjen meg fekete vonalként, amennyiben az adott helyen egyébként nincs telekhatár, mivel ezek a kontúrok alaptérképi vonalaknak tűnnek, ezáltal megtévesztőek. A területfelhasználási egységek megkülönböztetése az eltérő színezés következtében biztosított, azok kontúrjának feltüntetése nélkül is, továbbá az ugyanazon területfelhasználási egységbe tartozó eltérő övezetek jelölése a településszerkezeti terven kerülendő. A fentiek alapján a 3.34. módosításnál a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges, hiszen a természetközeli terület nem változott, csupán az övezethatár módosult a területen belül, amely csak a szabályozási tervet érinti.
20. A 3.35. módosításnál javaslom a megfogalmazás pontosítását, pl.: *„főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg".*
21. A 3.40. módosításánál az alátámasztó munkarészben az alábbi mondat nem értelmezhető, kérem javítani: *„A kereskedelmi, szolgáltató, az egyéb ipari és az általános gazdasági övezetekben környezetre jelentős hatást nem gyakorló tevékenységek helyezhetők el, míg az ipari területen elhelyezhetők."*
22. A 3.41.-es módosítást illetően felhívom a figyelmét, hogy a HÉSZ 5. § (6) bekezdésében foglaltakat nem csak a főépítmények tekintetében kell alkalmazni, mivel az OTÉK 1. melléklet 28. és 31. pontjai alapján – az OTÉK-ban meghatározott kivételektől eltekintve – az építési vonal és az előkert valamennyi épület esetében megtartandó, tehát a másodlagos rendeltetésű épületek tekintetében is. Kérem az érintett szakaszt felülvizsgálni, javítani.
23. Az oldalkertek meghatározásánál (3.42. és 3.47. számú módosítások) kérem igazolni, hogy az érintett övezetekben az OTÉK 36. § (1) bekezdése szerinti épületek közötti legkisebb távolság biztosítható-e, illetve szükséges vizsgálni, hogy az oldalkert méretének csökkentésével – az épületmagasság megtartása mellett - milyen érdeksérelmek merülhetnek fel a szomszédos ingatlantulajdonosok között?
24. A 3.43.-as módosítást kérem felülvizsgálni, mivel az út kiszabályozásával a 26588 hrsz.-ú telek övezethatár mentén történő megosztása esetén, az attól nyugatra kialakuló új telek közúti kapcsolata továbbra sem biztosított, javaslom a nyugati telekrész és a 25587 közötti telekhatáron megszüntetőjel jelölését. A kiszabályozott új utat javaslom a Kaszás utcáig meghosszabbítani, megteremtve ezzel a telkek megfelelő szélességű közúti kapcsolatát és kedvezőbb úthálózati rend kialakításának lehetőségét. A tervezett út szabályozási szélességét kérem jelen vélemény 6. pontjában foglaltak figyelembevételével felülvizsgálni. Tájékoztatom, hogy magánút kialakítása esetén azt nem szükséges szabályozási vonalakkal kiszabályozni.
25. A 3.46.-os módosítással szemben kifogást emelek, figyelemmel azaz OTÉK 7. § (2) bekezdésére, amely alapján az azonos építési övezetbe tartozó azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek kell, hogy megillessék. A fentiek alapján a tervezett módosítás, miszerint a HÉSZ egy építési övezeten belül egy adott telekre egyedi korlátozást ír elő nem elfogadható. A fenti alapelvnek megfelelően a módosítás okát javaslom a HÉSZ-ben általánosan szabályozni amiatt is, mivel hasonló helyzet a városban máshol is előállhat. Új beépítés esetén

tekintettel kellene lenni a meglévő épített környezetre, a szomszédos épületekre is, azok jövőbeli fejlesztési lehetőségeinek korlátozása nélkül.

26. A 3.51.-es módosításnál a hatályos szabályozás ismertetésében a *„melyen építési hely is meghatározásra került a szabályozási tervben"* szövegrész pontatlan, mivel a szabályozási terv építési sávot jelöl, kérem javítani.
27. A 3.51.-es módosításnál a tervezett településszerkezeti és szabályozási terven a telekhatárok nem az alátámasztó munkarészben említett, lezajlott telekalakításoknak megfelelően szerepelnek. A településrendezési eszközöket kérem a legfrissebb földhivatali adatszolgáltatás szerinti alaptérkép felhasználásával elkészíteni.
28. A településszerkezeti tervben a jelentősebb funkciók jelölésére alkalmazott szimbólumokat javaslom áttetszővé tenni, annak érdekében, hogy ne takarja ki teljesen az alatta lévő információkat (színezés, alaptérképi elemek).
29. A 3.52.-es módosítás címében az érintett helyrajzi szám pontatlanul szerepel, kérem javítani. A tervezett út szabályozási szélességét kérem jelen vélemény 6. pontjában foglaltak figyelembevételével felülvizsgálni.
30. A 3.54.-es módosításnál az összevonásra kerülő telkek között javaslom megszüntető jel alkalmazását.
31. A 3.56.-os módosítást az alátámasztó javaslatban – a terület vízellátásának megoldatlanságára hivatkozva, az új víztorony megépüléséig – elvetették, azonban az országos övezettel való összhang vizsgálatánál erre nem térnek ki, kérem az utóbbi szövegrészt összhangba hozni az alátámasztó javaslattal. Ugyanez érvényes a 3.11.-es módosításra is, amely a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetet érinti.
32. A biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolásánál kérem a hivatkozott határozat csatolását.
33. A módosítási pontok által érintett országos övezetek között felsorolják a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetét is, azonban ezt követően megállapítják, hogy az övezetet a módosítási pontok tervezési területei nem érintik. Kérem az ellentmondás feloldását.
34. A településszerkezeti terv leírásának 21. pontjában elírás található. A 27977 hrsz. helyett 27997 hrsz. az érintett ingatlan.
35. A településszerkezeti terv leírásának 22. pontjában foglaltakat kérem pontosítani, mivel a 27619/1 hrsz.-ú teleknek csak egy része kerül átsorolásra kertes mezőgazdasági területbe.
36. A településszerkezeti terv leírásának 23. pontját kérem kiegészíteni, mivel a mondat nem értelmezhető: *„0517/16 hrsz.-ú telek közötti területfelhasználás"*. Javasolt szöveg: *0517/16 és 0517/20 hrsz.-ú telkek közötti területfelhasználás.*
37. A településszerkezeti terv leírásának 24. pontja szerinti módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti, mivel ott a Tkv és Tkm övezetek egységesen természetközeli területfelhasználási egységben vannak. Az övezethatár változása csak a szabályozási terven jelenik meg. Kérem a 24. pont elhagyását. Továbbá felhívom a figyelmét, hogy a 24. pontban szereplő helyrajzi számok nincsenek összhangban a hatályos szabályozási tervben szereplő helyrajzi számokkal.
38. A településszerkezeti terv leírásának 25. pontját kérem kiegészíteni, mivel a közlekedési terület kijelölése a 26585 hrsz.-ú ingatlant is érinti.
39. A településszerkezeti terv leírásának 29. pontját kérem kiegészíteni, mivel az nem tartalmazza az alátámasztó munkarész 3.52. fejezete szerinti egyéb szerkezeti változásokat (pl. új lakóterület kijelölése mezőgazdasági területen és a hozzá kapcsolódó közlekedési terület).

40. A településszerkezeti terv leírásának részét képező területi mérlegnél – a Kr. 1. § 11. pontjának megfelelően – kérem egy másik oszlopban párhuzamosan szerepeltetni a területfelhasználási egységek módosítás előtti területnagyságát is (mennyi volt, mennyi lett).
41. A 3.20.-as szerkezeti tervlap tervezői aláírást tartalmazó részénél szerkesztési hiba látható, kérem javítani.
42. A tervdokumentációban foglalt módosítási pontokon felül felhívom a figyelmét, hogy a HÉSZ 5/A. § b) pontjában a lakó rendeltetésre való módosítást legalább 4 méteres kialakult oldalkerthez kötni nem indokolt, mivel szabadon álló beépítés esetén az oldalkert mérete 4 méternél kisebb is lehet. Javaslom helyette a HÉSZ előírásai szerinti mindenkori oldalkert méretét alkalmazni.

Tájékoztatom, hogy az egyeztetési eljárás további szakaszaiban is részt kívánok venni. A végső szakmai véleményezési szakaszra a dokumentációt elektronikus úton kérem megküldeni.

Felhívom a figyelmét, hogy a végső szakmai véleményezési szakaszra a Kr. 40. § (1) bekezdésében felsorolt dokumentumok benyújtása kötelező. Záró szakmai vélemény a Kr. 40. § (3) bekezdése szerint akkor adható, ha valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre kerül.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a településrendezési eszközök tekintetében a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja állapítja meg.

Zalaegerszeg, 2018. október 18.

Dr. Sifter Rózsa kormánymegbízott nevében és megbízásából:

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL 92.

Lengl Zoltán
állami főépítész

112 | 2018 OKT 25.

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ZALAEGERSZEGI JÁRÁSI HIVATALA
AGRÁRÜGYI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám:	ZA/KTF/00513-21/2018.	Tárgy:	Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása **Véleményezési szakasz**
Ügyintéző:	Németh Péter		
Jogi előadó:	Juhász András		
Telefon:	(92) 795-066 (92) 795-065	Hiv. szám:	265-32/2018.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere
Zalaegerszeg
Zalaegerszeg, Kossuth Lajos utca 17-19.
8900

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város POLGÁRMESTERE Érk.: 2018 OKT 29. Szám: 265-49 Melléklet: DKE.

Tisztelt Balaicz Zoltán Polgármester Úr!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása, tárgyában indított véleményezési eljárásában megküldött – AOD Építész és Grafikus Iroda (8900 Zalaegerszeg, Ady Endre u. 2.) által készített – *„Zalaegerszeg településszerkezeti és szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának módosítása"* című véleményezési dokumentációval kapcsolatban a környezetvédelemre, természet- és tájvédelemre vonatkozó hatályos jogszabályokban megfogalmazott követelményeken kívül szakmai előírást nem teszek, a tervezett módosításokat elfogadom.

A megkeresés 2018. október 1-én került hatóságomon iktatásra.

Hatóságom véleménye a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 38. § (1) bekezdésben foglaltakon alapul.

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

Zalaegerszeg, 2018. október 24.

dr. Koczka Csaba járási hivatalvezető nevében és megbízásából:

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL Zalaegerszegi Járási Hivatal 85

Németh József
főosztályvezető

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

€ 265 ÁKE

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: 624-26/2018
Ügyintézőnk: Bubics Tamásné ☎ 0630 887 6803
Ügyintézőjük: Kustányné László Noémi

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása – véleményezési szakasz
Melléklet:
Hivatkozási szám: 265-32/2018

2018 OKT 1
2018 OKT 16

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Balaicz Zoltán
polgármester

8901 Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.

Érk.: 2018 OKT 17.
Szám: 265-42 Mell.
BKE.

Tisztelt Polgármester Úr!

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.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközei módosítása véleményezési szakaszában a megküldött dokumentációra vonatkozóan az alábbi véleményt adjuk:

Jelezzük, hogy a véleményezési tervdokumentáció tévesen hivatkozik Igazgatóságunk előzetes megkeresésre vonatkozó előzetes véleményére, miszerint *„A megkeresésre vonatkozó előzetes véleményük alapján 70 kérelem vonatkozásában támogatja, 7 kérelem esetében elutasítja azt."* Ezzel szemben levelünkben a **ZMJVK 108/2018. (VI.14.) sz. határozatára hivatkoztunk**, mely a Helyi Építési Szabályzat átfogó módosítását 70 kérelem vonatkozásában támogatja, 7 kérelem esetében elutasítja.

Egyéb vonatkozásban a tervezett módosításokkal kapcsolatban a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság kifogást nem emel, azok természetvédelmi jogszabályba nem ütköznek, természetvédelmi érdekeket nem sértenek.

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 2003. évi XXVI. törvény (OTrT), a 22/2010 (XI.25.) ÖR (ZMTrT) és az építésügyi jogszabályok előírásaira.

E265 B.K.E.

66/2018 OKT 25.

NYUGAT-DUNÁNTÚLI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
Szombathely, Vörösmarty u. 2.
GPS: ↑ 47.2329, → 16.6290

✉ 9701 Szombathely, Pf. 52.
E-mail: vezetes@nyuduvizig.hu
✆ (94) 521-280 Fax (94) 316-866

Iktatószám: 0194-035/2018.
Ea.: dr. Bánhidi Péter (☎94/521-270)

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása, véleményezés
Hiv. szám: 265-32/2018.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata
Balaicz Zoltán úr polgármester
Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.
8901

2018 OKT 29.
265-51 BKE

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú megkeresésére tájékoztatom, hogy a módosítások közvetlen vízgazdálkodási érdeket nem érintenek.
A legutóbbi teljes felülvizsgálat során a vízminőség-védelmi területek pontosításra kerültek.

Mindemellett a felülvizsgálat készítése során az alábbi vízgazdálkodási tárgyú jogszabályokra kell figyelemmel lenni, és betartani az azokban foglaltakat:

- a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény,
- 123/1997.(VII.18.) Kormányrendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről,
- 83/2014.(III.14.) Kormányrendelet a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról,
- 30/2008.(XII.31.) KvVM rendelet a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról,
- 147/2010.(IV.29.) Kormányrendelet a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról,
- A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. számú törvény.

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

Szombathely, 2018. október 18.

Tisztelettel:

Dr. Engi Zsuzsanna
osztályvezető

Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság SZOMBATHELY 1. Bsq.

ÜGYFÉLKAPUN ÉRKEZETT

2018 NOV 06.

2018 NOV 05.

ZALA MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása – véleményezési szakasz
Hiv.szám: 265-32/2018
Ügyintéző: Tüske Ferenc tű. alezredes
Telefon: 92/549-562

Balaicz Zoltán
polgármester
Zalaegerszeg
Kossuth u. 17-19.
8901

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IRATTÁRA
Érk.: 2018 NOV 06.
Szám: 265-58 Melléklet: Ügyintéző: B-KE

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatom, hogy Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközök módosítását a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: törvény) 24. § (1) bekezdésében és a 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet 38. § alapján felülvizsgáltam.

Tájékoztatom, hogy a 265-6/2018. számú megkeresésükre adott 37000/190-4/2018.ált. számú ügyiratban a Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság többek között tájékoztatást adott arról, hogy a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 27. § (1) bekezdése alapján a veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek megvalósítását, jelentős változtatását, megszüntetését, illetve azok veszélyességi övezeti határait fel kell tüntetni a településszerkezeti tervben. A veszélyességi övezeten belüli fejlesztésekkel kapcsolatos eljárási rendet, a polgármester feladatát és hatáskörét a biztonsági követelmények figyelembevételével külön jogszabály határozza meg.

A veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem veszélyességi övezete határán belüli területen történő esetleges fejlesztésekről a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet 28. §-a és 29. §-a rendelkezik. Külön jogszabály szerint biztosítani kell, hogy a veszélyes anyagokkal

E 265
BKE

foglalkozó üzem veszélyességi övezetének határán belül történő fejlesztések során a lakosság véleményt nyilváníthasson.

A hivatkozott levél mellékleteként megküldött veszélyességi övezeteket határai módosultak, melyről, Zalaegerszeg MJV polgármesterét 37000/733-27/2017. ált. számú határozatom elektronikus úton történő megküldésével tájékoztattam.

Kérem, hogy a településrendezési eszközök módosításánál a fentieket figyelembe venni szíveskedjenek.

Kelt: Zalaegerszeg, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

Egri Gyula tű. ezredes
tűzoltósági főtanácsos
igazgató

Melléklet: övezet kijelölés zafi.pdf

Terjedelem: 2 oldal
Kapják: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere/Hivatali kapu

ZALA MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ

Tárgy	: Veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem veszélyességi övezetének módosulása
Hiv. szám	: -
Ügyintéző	: Szabó István tű. alezredes
Telefon	: +36-92/549-396

HATÁROZAT

A **MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.** (székhelye: 1117 Budapest, Október huszonharmadika u. 18., a továbbiakban: Üzemeltető) **Zalai Finomító** megnevezésű (8900 Zalaegerszeg, Zrínyi u. 6. a továbbiakban: Telephely), mint felső/alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem vonatkozásában

a veszélyességi övezetet módosítom,

egyben kezdeményezem Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesterénél a veszélyességi övezet településszerkezeti tervében történő feltüntetését.
Az Üzemeltető köteles a településszerkezeti terv veszélyességi övezettel kapcsolatos módosításának költségeit viselni.
A veszélyességi övezet kijelölését tartalmazó térképek jelen határozatom 1. számú mellékletét képezik.
A határozat ellen fellebbezésnek helye nincs. A határozat közlésétől számított 30 napon belül, jogszabálysértésre hivatkozással annak bírósági felülvizsgálata kérhető a Veszprémi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságnak címzett, de a megtámadott döntést hozó hatósághoz 3 példányban benyújtott, 30.000 forint illetékbélyeggel ellátott keresettel. A 10 000 forintot meghaladó eljárási illeték kiszabás alapján készpénz-átutalási megbízás útján vagy az állami adóhatóság által meghatározott számlaszámra átutalással, illetve amennyiben erre lehetőség van, bankkártyával is megfizethető. Ebben az esetben az illetékköteles iratot annak egy másolatával az illetékes állami adóhatósághoz kell benyújtani. A bíróság a pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Tárgyalás tartását a keresetlevélben lehet kérni, ennek elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.
Eljárási költség megtérítéséről nem kellett dönteni, mert az eljárás során ilyen költség nem merült fel.

Indokolás

I. Az Üzemeltető a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) és a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) vonatkozó rendelkezései, alapján 2017. március 23. napján kérelmet terjesztett elő a biztonsági jelentés elbírálása és a katasztrófavédelmi engedély megszerzése érdekében. Hatóságom a kérelmet 37000/733/2017.ált. számon iktatta, és a 37000/733-25/2017.ált. iktatási számú határozattal az Üzemeltető Telephelye vonatkozásában a veszélyes tevékenység végzésére vonatkozó engedélyt feltételek nélkül megadta.

II. Hatóságom a biztonsági jelentésben feltüntetett kiindulási adatok, futtatási eredmények, valamint a rendelkezésre álló kockázatelemző és döntéstámogató szoftver felhasználásával az R. 28. § (1) bekezdése alapján az R. 7. melléklet 2. pontja szerint a Telephely körül a veszélyességi övezetet meghatározta és jelen határozat 1. számú mellékletét képező térképeken feltüntetett módon belső, középső és külső zónára osztotta.

Hatóságom a veszélyességi övezet kijelölése során a következőkben foglaltak szerint vette figyelembe a Telephelyen bekövetkező súlyos baleseti eseménysorokat és azok hatásait.
A veszélyességi övezet kijelölése kockázatelemző és döntéstámogató szoftver felhasználásával történt, amely Üzemeltető által megadott paraméterként tartalmazott olyan – üzemi körülményekre utaló – műszaki jellegű információkat, eseménysorokhoz rendelt gyakorisági értékeket, időjárási viszonyokra és légköri stabilitásra jellemző információkat, amelyek kizárólag a biztonsági jelentésből ismerhetők meg.
A programfuttatás során Hatóságom figyelembe vett minden, a védendő adatokat tartalmazó biztonsági jelentésben azonosított veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos baleseti eseménysort.

III. A Kat. 27. § (1a) bekezdése értelmében „a településszerkezeti terv módosításának költségeit az üzemeltető viseli. Az e törvény IV. fejezete alapján kiadott hatósági döntés nem tartalmazza a településszerkezeti terv módosításának költségét, viselésének módját."

Fentiekre tekintettel a településszerkezeti terv módosításának költségeiről, viselésének módjáról nem rendelkeztem.

IV. Az R. 28. § (1) bekezdésére figyelemmel jelen határozatommal tájékoztatom Zalaegerszeg Megyei Jogú Város polgármesterét és a Zala Megyei Területfejlesztési Tanács tagjaként eljáró megyei közgyűlés elnökét a veszélyességi övezet kijelöléséről és annak határairól, egyben kezdeményezem a településszerkezeti tervben történő feltüntetését.

Fentiekre tekintettel (I-IV.) az R. 28. § (1) és (2) bekezdése szerint a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

IV. Felhívom Zalaegerszeg Megyei Jogú Város polgármesterének figyelmét, hogy
az R. 28. § (2) bekezdése alapján értesítenie kell a hatóságot a veszélyességi övezet településszerkezeti tervben történő feltüntetésének várható időpontjáról;
az R. 28. § (3) bekezdése alapján a veszélyességi övezet kijelölését követően, függetlenül annak településszerkezeti tervben történő feltüntetésétől a veszélyességi övezet határán belüli területen történő esetleges fejlesztések során figyelembe kell venni a veszélyességi övezet határait;
az R. 28. § (3) bekezdése alapján az övezetben történő fejlesztésekről a fejlesztés engedélyezése előtt az R. 29. § (1) bekezdése szerinti bizottság létrehozását kell kezdeményezni a katasztrófavédelmi hatóságnál.

Az R. 28. § (4) bekezdése alapján a veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem veszélyességi övezete határainak kijelölését, vagy azok módosítását, törlését követően a hatóság megvizsgálja a veszélyeztetett települések településszerkezeti tervét. Amennyiben a településszerkezeti tervben nem vették kellő mértékben figyelembe a veszélyességi övezetben lehetségesen fellépő károsító hatásokat, úgy a hatóság erre felhívja a polgármester figyelmét, és javasolja a szükséges intézkedések megtételét.

V. Alkalmazott jogszabályok:
Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakba: Ákr.) 116. § (1) bekezdés alapján ügyfél, vagy akire a döntés rendelkezést tartalmaz, az elsőfokú döntés ellen akkor fellebbezhet, ha azt törvény kifejezetten megengedi, amely jelen eljárásban nem adott. A döntés elleni közigazgatási per indításának lehetőségét az Ákr. 114. §-a biztosítja, a (illetékes) Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság illetékességét a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 13. § (3) bekezdése állapítja meg.
A közigazgatási per illetékének mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 45/A. §-a határozza meg. Az Itv. 62. § (1) bekezdés h) pontjában foglaltak alapján a felet illetékfeljegyzési jog illeti meg a közigazgatási bírósági eljárásban, a közszolgálati jogviszonnyal kapcsolatos pert és a szerződő fél által indított közigazgatási szerződéssel kapcsolatos pert kivéve. Az Itv. 59. § (1) bekezdése alapján, akit tárgyi illetékfeljegyzési jog illet meg, mentesül az illeték előzetes megfizetése alól. Ilyen esetben az fizeti az illetéket, akit a bíróság erre kötelez.
A Kp. 124. § (2) bekezdés c) pontjában foglaltak alapján a bíróság törvény eltérő rendelkezésének hiányában egyszerűsített perben jár el járulékos közigazgatási cselekménnyel kapcsolatos perben. A Kp. 124. § (5) bekezdésében foglaltak alapján az egyszerűsített perben a bíróság a tárgyaláson kívüli elbírálás szabályai szerint jár el. A Kp. 77. § (1) és (2) bekezdései alapján, ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz. Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben, az alperes a védiratban kérheti. Tárgyalás tartása a perbelépési kérelemben, illetve a perbevonásától vagy a perbeállítástól számított tizenöt napon belül is kérhető. A tárgyalás tartása iránti kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.
Tájékoztatom az eljárás ügyfeleit, hogy a Kp. 29. § (1) bekezdése alapján az elektronikus kapcsolattartásra a polgári perrendtartás szabályait kell megfelelően alkalmazni.
A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 608. §-a szerint az E-ügyintézési tv. alapján elektronikus úton történő kapcsolattartásra kötelezett minden beadványt kizárólag elektronikusan – az E-ügyintézési tv.-ben és végrehajtási rendeleteiben meghatározott módon – nyújthat be a bírósághoz, és a bíróság is elektronikusan kézbesít a részére.
Az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény (a továbbiakban: E-ügyintézési tv.) 9. § (1) bekezdése szerint Ha nemzetközi szerződésből eredő kötelezettség alapján törvény vagy nemzetközi szerződés eltérően nem rendelkezik, elektronikus ügyintézésre köteles valamennyi, a 2. § (1) bekezdése szerinti ügy tekintetében az ügyfélként eljáró gazdálkodó szervezet, állam, önkormányzat, költségvetési szerv, ügyész, jegyző, köztestület, egyéb közigazgatási hatóság, valamint az ügyfél jogi képviselője.
Fentiek alapján a keresetlevelet - ha törvény eltérően nem rendelkezik - a vitatott közigazgatási cselekmény közlésétől számított harminc napon belül kell a vitatott cselekményt megvalósító közigazgatási szervhez benyújtani. Az elektronikus útra kötelezett, vagy az elektronikus utat választó félnek az „Űrlap közigazgatási szerv határozatának bírósági felülvizsgálata iránti keresetlevél benyújtásához" című ÁNYK űrlapot kell kitölteni. A kitöltött ÁNYK űrlapot és csatolt mellékleteit a www.magyarorszag.hu oldalon ügyfélkapus bejelentkezés után, az ügyfélkapun keresztül a vitatott cselekményt megvalósító közigazgatási szervhez kell beküldeni. Ha a fél nem kötelezett az elektronikus útra, kérelmét beadhatja papír alapon is.
A jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti, a Kp. 39. § (2) bekezdése alapján.

Figyelembe véve az Ákr. 81. § (1) bekezdésében foglaltakat, mivel eljárási költség nem merült fel, így annak megállapításáról és viseléséről nem kellett rendelkeznem.

Határozatom jogalapja a Kat. 25. § (1) bekezdése, az R. 4. és 28. §-a, valamint az Ákr. 81. § (1) bekezdése.

Hatóságom hatáskörét a Kat. 25. § (1) bekezdése, az R. 1. § 2a. pontja, valamint a R. 4. § (3) bekezdése határozza meg.
Hatóságom illetékességét a Kat. 22. § (1) b) pontja, és a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdése, valamint ugyanezen rendelet 1. melléklet 20. pontja állapítja meg.

Kelt: Zalaegerszeg, *elektronikus bélyegző szerint*

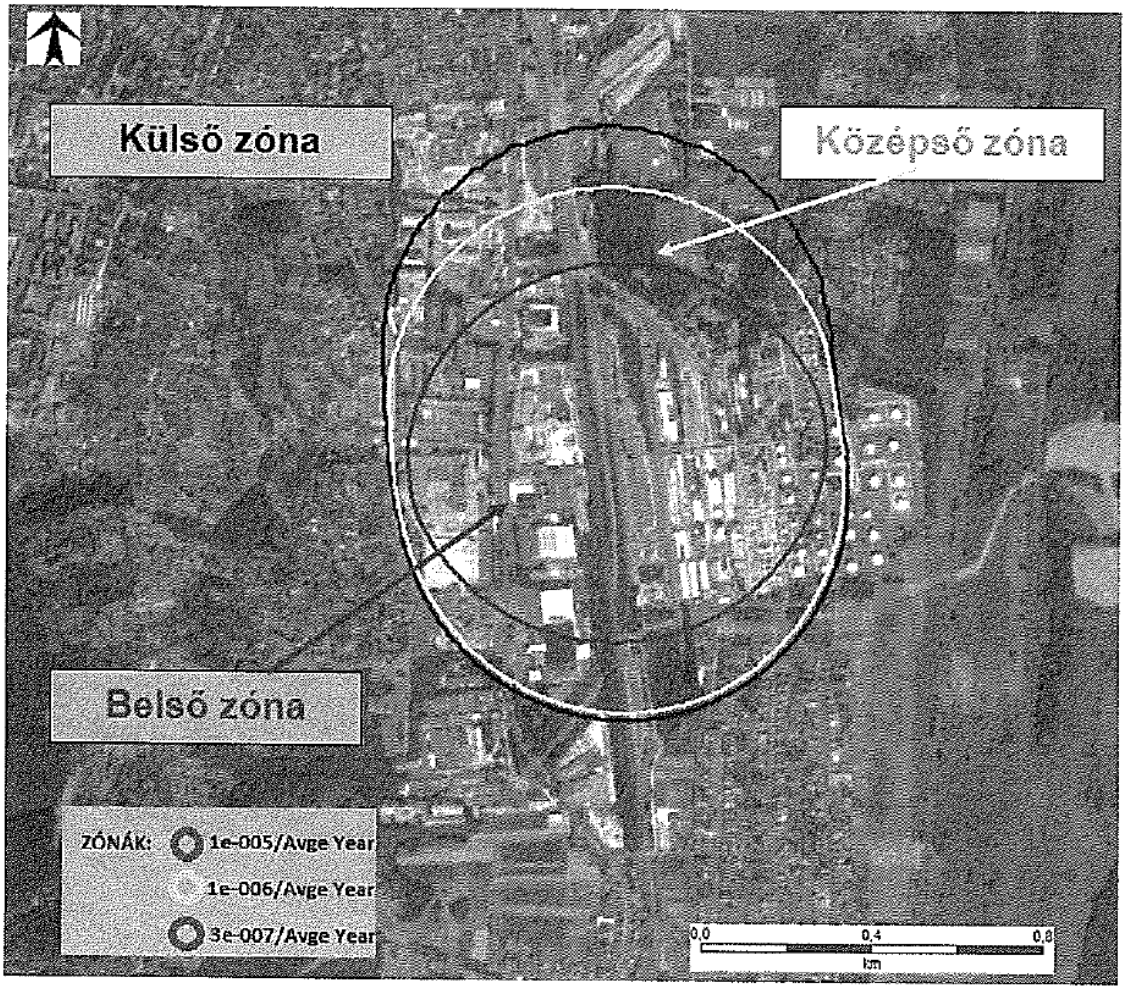
Egri Gyula tű. ezredes
tűzoltósági főtanácsos
igazgató

Melléklet: 1 oldal a MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt. Zalai Finomító megnevezésű 8900 Zalaegerszeg, Zrínyi u. 6. szám alatti telephelye veszélyességi övezetének határai

Terjedelem: 4 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)
Kapják: MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt. (1117 Budapest, Október huszonharmadika u. 18.) (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – Hivatali / Cégkapu)
Zalaegerszeg MJV Polgármestere (8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.)
Zala Megyei Közgyűlés Elnöke (8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi u. 10.)

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

1. sz. Melléklet a 37000/733-25/2017.ált. számú határozathoz:
a MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt. Zalai Finomító megnevezésű 8900 Zalaegerszeg, Zrínyi u. 6. szám alatti telephelye veszélyességi övezetének határai



2018 OKT 08.

265-36 BKE

2018 OKT 04.

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	ZA/NEF/00214-21/2018	Tárgy:	Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása- véleményezési szakasz
Ügyintéző:	Baloghné Zencz Gyöngyi	Hiv. szám:	265-32/2018
Telefon:	92/549-181	Melléklet:	-

Balaicz Zoltán polgármester úr részére
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata
Zalaegerszeg
Kossuth u. 17-19.
8900

Tisztelt Polgármester Úr!

A Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztályához 2018. szeptember 28. napján érkezett, a fenti tárgyú és hivatkozási számú megkeresésben foglaltakkal kapcsolatban **közegészségügyi** szempontból a következő **véleményt** adom:

Zalaegerszeg településszerkezeti és szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának módosítása véleményezési tervdokumentációjában foglaltak ellen a ZA/097/00214-12/2018 ügyiratszámú előzetes közegészségügyi véleményben (kelt: 2018. július 09.) megjelölt jogszabályok betartása mellett **közegészségügyi szempontból kifogást nem emelek.**

Hatáskörömet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdés *b)* pontja és a 9. számú melléklet 11. pontja, illetékességemet a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 66/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Zalaegerszeg, 2018. október 02.

Dr. Sifter Rózsa kormánymegbízott nevében és megbízásából:

Dr. Károlyi Sylvia
főosztályvezető
megyei tisztifőorvos

Kapja:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere- e-mail útján mayor@zalaegerszeg.hu
2. Irattár

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; titkarsag.zala@nydr.antsz.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

212/ 2018 OKT 29.

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ZALAEGERSZEGI JÁRÁSI HIVATALA

Ügyiratszám:	ZA/ÚO/NS/A/801/1/2018	Tárgy:	Szakvélemény településrendezési terv módosításához
Ügyintéző:	Köcse László		
Telefon:	92/549-071	Hiv.szám :	265-32/2018.

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTATÓ
Érk.: 2018 OKT 29.
Szám: 265-53 Mell.: Ügyint.: BKE

Zalaegerszeg Megyei Jogú Polgármestere

ZALAEGERSZEG
8900. Kossuth L. u. 17-19.

Tisztelt Polgármester Úr !

Hivatkozási számmal érkezett levelében kereste meg a Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatala Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztályát **Zalaegerszeg MJ Város Szabályozási és Településrendezési Tervének módosítási véleményezési dokumentációjának** megküldésével.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti eljárás 9. mellékletében érintett megjelölt államigazgatási szervektől kell kérni a véleményezést.

Tájékoztatom, hogy mivel a település vasúti pályahálózattal érintett tárgyi kérelem kapcsán a hatáskörrel és illetékességgel közlekedés szakterületen a közlekedésért felelős miniszter /Innovációs és Technológiai Minisztérium 1011 Budapest, Fő u. 44-50.) rendelkezik.

Fentieken kívül a megküldött tervdokumentáció áttanulmányozása után, *útügyi szempontból észrevételeim* (javaslataim) a következők :

- 3.2. a Bozsoki út mellett ábrázolt 5557 hrsz-ú út esetén javaslom legalább : 6,0 m. szélességű feltáró út szabályozását mivel közforgalmú út (helyi közút v. közforgalom elől el nem zárt magánút) esetén ennyi a minimális szélesség.
- 3.4. a 2433/1 hrsz-ú terület „közlekedési területként" való további alkalmazását útügyi szempontból javaslom a későbbi csomóponti fejlesztések érdekében.
- 3.5. a Gógánvölgyi út mellett ábrázolt 26467 hrsz-ú út esetén javaslom legalább : 6,0 m. szélességű feltáró út szabályozását mivel közforgalmú út (helyi közút v. közforgalom elől el nem zárt magánút) esetén ennyi a minimális szélesség.
- 3.7. a Gellénházára vezető országos közút (7401.j. összekötőút) északi oldala melletti 0233 hrsz-ú út megszüntetését javaslom mivel annak nyugati vége nem csatlakozik közúthoz, tehát nincs közlekedési kapcsolata.

E 265 BKE

- 3.11. a Nekeresdi utca (74-76.sz. főutak közös szakasza mellett) a meglévő közúti szabályozás fenntartását továbbra is indokoltnak tartom.
- 3.16. a Zrínyi út 1417 hrsz-ú telket érintő gyalogút szabályozás módosítását (annak áthelyezése a telek déli oldalára) korábban már telekalakítási eljárásban jóváhagytuk, így észrevételem nincs.
- 3.47. a Zárda utca szabályozásánál a kétirányú biztonságos közlekedésre alkalmas közútszabályozást valamint a Mindszenty iskola tervezett fejlesztésének (merőleges parkolók) is megfelelő szabályozást kérünk alkalmazni.
- 3.48. a Jákum, Budai nagy Antal, Batthyány utcák és a vasút által határolt tömb módosított szabályozását támogatom annak érdekében, hogy az „északi belső tehermentesítő út" III. ütemű összekötése a későbbiekben megvalósulhasson.
- 3.58. a Ságodi Ipari parkban tervezett útszabályozás módosításához előzetesen hozzájárulok, viszont a későbbi úthálózati tervezésnél a Ságodi elkerülő úton meglévő csomópontokat és az érvényes útügyi műszaki előírásokban előírt távolságokat figyelembe kell venni.

Általános útügyi észrevételek :

- az újonnan tervezett gazdasági fejlesztési területek kijelölésével egyetértek azzal az észrevétellel, hogy azok megközelítését (feltárását) lehetőség szerint a meglévő útterületek felhasználásával – korszerűsítésével- lehet megoldani, minél kevesebb új közúti csatlakozás létesítésével.
- a feltáró utak kereszteződéseinek kialakításánál törekedni kell a merőleges csatlakozásokra, a későbbi egyértelmű forgalomszabályozás érdekében.

Zalaegerszeg, 2018. október 24.

Dr. Koczka Csaba járási hivatalvezető nevében és megbízásából:

Tóth András
főosztályvezető

Értesül: *(Tértivevénnyel !)*

1. Címzett
2. Irattár (KL Zeg SZT módosított településrendezési tervének véleményezése 801_1_2018_10_24)

2018 NOV 05.

ÜGYFÉLKAPUN ÉRKEZETT

109/ 2018 OKT 31.

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ZALAEGERSZEGI JÁRÁSI HIVATAL

Ügyiratszám:	ZA-05D/EU/180-24/2018.	Tárgy:	Zalaegerszeg város településrendezési tervének módosítása véleményt
Ügyintéző:	Balla Gyula- Farkas Zs.	Hiv. szám:	265-32/2018 Kustányné László Noémi
Telefon:	92/795-047		
Email:	balla.gyula@zala.gov.hu farkas.zsuzsanna@zala.gov.hu		

Balaicz Zoltán
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere

Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.
8900

PÉNZÜGYI ÉS GAZDASÁGI POLGÁRMESTERI HIVATAL KÖZPONTI IRATTÁRA
2018 NOV 05.
Érk.: 265-57 Szám: Mell.: BKE Ügyintéző:

Tisztelt Polgármester Úr!

A Zalaegerszeg város településrendezési eszközeinek módosítása (59 pont.) ügyében történt megkeresésére hivatkozva, az alábbi véleményt adjuk:

A tervezett 10. sz. módosítás régészeti lelőhelyet érint (Lelőhely-azonosító: 18992), de a terület a korábbi építkezések okán erősen bolygatottá vált, **ezért a módosítás örökségvédelmi szempontból engedélyezhető.**

A tervezett 22. sz. módosítás érinti a 18910 sz. régészeti lelőhelyet. Régészeti lelőhely területén a beépítési százalék növelésével járó változtatások megvalósítása nem szerencsés, **a terv átgondolását javasoljuk.**

A tervezett 35. sz. módosítás régészeti lelőhelyeket érint, de adminisztratív jelege okán örökségvédelmi érdeket nem sért, ezért **ellene kifogást nem emelünk.**

A tervezet 38-42. sz. módosítások általános érvényűek, örökségvédelmi érdeket érintenek, azonban adminisztratív jellegűek, ezért örökségvédelmi szempontból **ellene kifogást nem emelünk.**

A tervezett 44. sz. módosítás általános érvényű, örökségvédelmi érdeket érint, azonban adminisztratív jellegű, ezért örökségvédelmi szempontból **ellene kifogást nem emelünk.**

A tervezett 45. sz. módosítás érinti a 18921 sz. régészeti lelőhelyet, de nem veszélyezteti a kulturális örökség védett értékeit, ezért **ellene kifogást nem emelünk.**

E265 b.k.E.

A tervezett 48. sz. módosítás több régészeti lelőhelyet érint (Lelőhely-azonosító: 57045, 79161,), de a tervezett szabályozás kulturális örökségvédelmi érdeket nem sért, ezért **ellene kifogást nem emelünk.**

A tervezett 50. sz. módosítás érinti a 69167 sz. régészeti lelőhelyet. Régészeti lelőhely területén a beépítési százalék növelésével járó változtatások megvalósítása nem szerencsés, **a terv átgondolását javasoljuk.**

A tervezett 55. sz. módosítás érinti a 18995 sz. régészeti lelőhelyet, de nem veszélyezteti a kulturális örökség védett értékeit, ezért **ellene kifogást nem emelünk.**

A tervezett 59. sz. módosítás örökségvédelmi érdeket érint, azonban a jelenleg hatályos műemléki jegyzékben foglaltakhoz és a hatályos 2000-es léptékű tervlapokhoz igazítja a 4000-es tervlapot, ezért **ellene kifogást nem emelünk.**

A megkereséshez csatolt dokumentációban vázolt további változtatási szándékok kulturális örökségvédelmi érdeket nem érintenek.

A tervezés további egyeztetési folyamatában részt kívánunk venni!

Kérem fenti tájékoztatásom szíves tudomásul vételét!

Zalaegerszeg, 2018.október 30.

Tisztelettel:

Dr. Koczka Csaba járási hivatalvezető nevében és megbízásából:

Márkus Tamás
osztályvezető

Kapja:

1. Címzett — hivatali kapu
2. irattár

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI OSZTÁLY
8900 Zalaegerszeg, Kazinczy tér 4.
Telefon: (36 92) 505-180, E-mail:epitesugyzeg@zala.gov.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

2018 OKT 17

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ZALAEGERSZEGI JÁRÁSI HIVATAL

Ügyiratszám:	ZAG/030/877-15/2018	Tárgy:	állásfoglalás településrendezési terv módosításához
Ügyintéző:	Kreinerné Pribilla Tímea		265-32/2018
Telefon:	(70) 436-5307	Melléklet:	-

POLGÁRMESTERI KÖZP.
Érk.: 2018 OKT 17.
Szám: 265-44 Mell. BKE Ügyint.

Balaicz Zoltán polgármester úr részére
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere

Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.
8900

Tisztelt Polgármester Úr!

A *Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztálya* Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesterének 265-32/2018. számú megkeresésére, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 38. § (4) bekezdésére hivatkozva Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításának véleményezési szakaszában az alábbi nyilatkozatot adom:

A mellékelt dokumentációt megvizsgáltam. A módosítások ellen **kifogást nem emelek.**

Hatáskörömet és illetékességemet az Evt. 4. § (1) bekezdése, az Evt. 78. § (2) bekezdése, a 61-63. § bekezdései, 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, 2018. október 16.

Tisztelettel:

dr. Koczka Csaba járási hivatalvezető nevében és megbízásából:

Magyari István s.k.
osztályvezető

Kapják:
1, mayor@zalaegerszeg.hu
2, Irattár

AGRÁRÜGYI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI FŐOSZTÁLY
ERDÉSZETI OSZTÁLY
8900 Zalaegerszeg, Zrínyi Miklós u. 36. Pf. 209.
Telefon: (36 92) 549 670, Fax: (36 92) 549 671, E-mail: erdeszet@zala.gov.hu
Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

E 265 BKE

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ZALAEGERSZEGI JÁRÁSI HIVATAL

Hitelesítési záradék

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

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

aláírás

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL Zalaegerszegi Járási Hivatala "147."

AGRÁRÜGYI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI FŐOSZTÁLY
ERDÉSZETI OSZTÁLY
8900 Zalaegerszeg, Zrínyi Miklós utca 36. Pf. 209.
Telefon: (36 92) 549-670, Fax: (36 92) 549-671, E-mail: erdeszet@zala.gov.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

2018 OKT 16. 89/ 2018 OKT 1

HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
1135 Budapest, Lehel utca 35-37. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.
Telefon: 06 (1) 237-5556 • HM 27-933 • Fax: 06 (1) 237-5557 • HM 27-945
e-mail: hatosagihivatal@hm.gov.hu, web: http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu

Nyt. szám: 11958-2/2018/h
Hiv. szám: 265-32/2018

1. számú példány

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IRATTÁR
Érk.: 2018 OKT 16.
Szám: 265-40 Melléklet: BKE Ügyintéző:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatala

8900 Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.

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

Tisztelt Cím!

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.

Budapest, 2018. október 8.

P.H.

HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM Hatósági Főosztály 2.

Tisztelettel:

Dr. Benkő Tibor
Magyarország honvédelmi minisztere
nevében és megbízásából

Tölgyesi József ezredes
honvédelmi hatósági osztályvezető

Készült: 2 példányban
Egy példány: 1 lap
Ügyintéző (tel/fax): Varga László főtanácsos (tel.:+36 (1) 433-8068; HM 022-27-668; fax: +36 (1) 237-5557)
Kapják: 1. sz. pld.: Címzett
2. sz. pld.: Irattár

E 265 BKE

2018 OKT 19.

2018 OKT 18.

A DOKUMENTUM SZEMÉLYES ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTETT
Kiadmányozta 2018.10.13 11:53
Dr. Sipos Gyula nevében: Nagy Zoltán r. ezds
NOVA

20000-700/82-14/2018.hr.

Zala Megyei Rendőr-főkapitányság

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IRATTÁRA
Érk.: 2018 OKT 19.
Szám: 265-45 Mell.: Ügyintéző: B. KE

Szám: 20000/700/82-...../2018.hr.

Tárgy: véleményezés.
Hivatkozási szám: 265-32/2018
Előadó: Sinkovics Róbert r. alezredes
Telefon: 92-311-510/2612
E-mail cím: sinkovicsr@zala.police.hu

Balaicz Zoltán
polgármester
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata

Zalaegerszeg

8900 Zalaegerszeg, Kossuth Lajos utca 17-19.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatom, hogy Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési terv módosításával kapcsolatosan, hivatkozva a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 9. melléklet 21. pontjára, a határrendészeti szakterületet érintő kérdésben javaslattal nem élek, a további eljárásban, e kérdéskörben, a Zala Megyei Rendőr-főkapitányság nem kíván részt venni.

Zalaegerszeg, K.m.f

Tisztelettel

Dr. Sipos Gyula r. vezérőrnagy
rendőrségi főtanácsos
főkapitány

453890000173 20947001 00429 453890100000001 0000008 003/004

Cím: 8900 Zalaegerszeg, Balatoni út 4.; 8901 Zalaegerszeg, Pf. 218.
Telefon: (06 92) 311-510, 21-34; fax: (06 92) 311-510, 23-66
E-mail: zalamrfk@zala.police.hu

B. KE
E 265

(Szervezeti aláírásban kiadmányozó hatóság: Zala Megyei Rendőr-főkapitányság; Aláírás időpontja: 2018.10.13T09:53:15Z; Aláírás érvényes 2018.10.13T09:55:15Z; Kiadmányozásra nem jogosult; Másolat készült: 2018-10-13T10:28:49Z; Posta Zrt. A másolat hitelesítése iratérvényességi nyilvántartás használatával történik. A másolat automatizált, zárt, auditált rendszerrel készült; 300 dpi, fekete-fehér; Az irat egyedi azonosítója: e7300594-b994-4740-a009-b6326d5e31cc; eredeti elérhetősége: https://kdnova.police.hu/kdt/login?package=421660284d0d390d2fb74da48f63e406c3589984 506341775201810131154963340; Iratérvényességi nyilvántartásbeli cím: .gov.hu:443/ws/gar?idw=e7300594-b994-4740-a009-b6326d5e31cc; Lenyomat: AQIF+MxmmPvKCEu++CTszpHhOERKOxD24gUg+wJ5gf0M=; Szöveg lenyomat: EJ18hH1aOmFhg2U2gKOC2WGZcDBDtWY9yaZ/0mXOk=; Az ön küldeménye 1294e0d390d2fb74da48f63e406c3589984, és jelszava:381FE6F066; Az elektronikus iratban foglaltakkal egyező tartalmú irat.

2018 OKT 08. mer 2128 2018 OKT 05.

NMHH
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Pécsi Hatósági Iroda

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI KÖZP... 2018 OKT 08.
Érk.: 265-37 szám: BKE

Főépítész Úr

Iktatószám: CP/17698-8/2018
Tárgy: Véleményezés
Ügyintéző: Mészáros László
Hiv. ügysz.: 265-32/2018

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 Településtelepülésrendezési eszközeinek módosításait megvizsgálta.

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

A Hatóság tájékoztatja, hogy a hírközlési építmények építésével, engedélyezésével kapcsolatos szabályokat *az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról* szóló 14/2013. (IX. 25.) NMHH rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) tartalmazza. Amennyiben a településfejlesztés – pl.: úthálózat szélesítése, parkolók kialakítása – során a hírközlési hálózat áthelyezése vagy átépítése szükséges, úgy a Rendelet előírásai alapján kiviteli tervet kell készíttetni arra jogosult tervezővel. E kiviteli tervet benyújtva építési engedélyt kell kérni a Hatóságtól.

A Hatóság kéri, hogy a fentieket a településfejlesztés során figyelembe venni szíveskedjenek.

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.

Pécs, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel

Kúti Zoltán
hatósági irodavezető-helyettes

E 265 BKE
kay

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

2018 OKT 16.

Magyar Közút Nonprofit
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Zala Megyei Igazgatóság
8900 Zalaegerszeg, Köztársaság u. 1.
Telefon: +36 (92) 819-530, Fax: +36 (92) 819-539
Web: www.kozut.hu, E-mail: info@zala.kozut.hu

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatala

Iktatószám:ZAL- 860-3/2018
Tárgy: Véleményezés
Ügyintéző: Karakainé B. Barbara

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA
2018 OKT 17.
265-43 Mell.: BKE Ügyintéző:

8900 Zalaegerszeg
Kossuth L. út 17-19.

Tisztelt Cím!

Zalaegerszeg város településszerkezeti tervének, építési szabályzatának és szabályozási tervének az országos közúthálózatot érintő módosításaihoz a Magyar Közút Nzrt. az alábbi állásfoglalást adja:

1. Szenterzsébethegy-Öreghegy Újhegyi úttól nyugatra lévő tömböt feltáró út szabályozásának módosítása

   A 27908 hrsz-ú ingatlanból kiszabályozott útterület a 74104 jelű Szenterzsébethegy I. bekötő úthoz az 1+046 km szelvényezés szerinti jobb oldalán csatlakozik. Kiépítésének elvi akadálya nincs, a megvalósításhoz Társaságunktól közútkezelői hozzájárulása szükséges.

2. Dózsa és Rákóczi utcai kereszteződés szabályozásának módosítása (1.20 korábban)

   A szabályozás a 762 sz. főút 56+270 km szelvényezés szerinti bal oldalán lévő ingatlant érinti. Forgalombiztonsági szempontból a kereszteződésben a rálátási háromszög biztosítását elengedhetetlennek tartjuk, a módosítást támogatjuk.

3. Hock János utca, valamint a 0517/19 út közötti tömb területét keresztező árok vízrendezési területként történő szabályozása

   A tervezett módosítással egyetértünk.

4. Hivatásforgalmi kerékpárút helyigényének biztosítása

   A szabályozás a 762. sz. főút és a 7410 j. összekötő út melletti ingatlanokat érinti. A kerékpárutak fejlesztésével egyetértünk, a módosítást támogatjuk.

Zalaegerszeg, 2018. október 12.

Üdvözlettel:

Magyar Közút Nonprofit Zrt.
Zala Megyei Igazgatóság
8900 Zalaegerszeg
Köztársaság u. 1.
2022

Mórocz József
megyei igazgató

Büki Zoltán
osztályvezető

2018 OKT 16.

2018 OKT 17.

2018 OKT 04. 3

Tárgy: RE: Zalaegerszeg rendezési terv módosítás
Feladó: Pölöske Község Önkormányzata <poloskehivatal@zelkanet.hu>
Dátum: 2018.10.02. 17:03
Címzett: 'Kustányné' <klnoni@ph.zalaegerszeg.hu>

ZALAEGERSZEGI MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTATÓ
Érk.: 2018 OKT 04.
Szám: 265-35 Mell.: BKE Ügyintéző:

Tisztelt Asszonyom!
Kedves Noémi!

Pölöske Község Önkormányzata a rendelkezésre bocsájtott dokumentációt áttanulmányozta, annak tartalmával egyetért.

Üdvözlettel:

Tóth Tivadar György
polgármester

-----Original Message-----
From: Kustányné <klnoni@ph.zalaegerszeg.hu>
Sent: Friday, September 28, 2018 1:41 PM
To: alsonemesapatipm@gmail.com; bagod@bagod.hu; "korjegyzoseg@babosdobrete"@babosdobrete.hu; bocfolde@zalaszam.hu; korjegyzo@teskand.hu; catar@tona.net; kozoshivatal@egervar.hu; polgarmester@kisbucsa.hu; hivatal@nagykutas.hu; info@nagylengyel.hu; onkormanyzat@nemehetes.hu; korjegyzoseg-np@zelkanet.hu; pethohenyeonkorm@freemail.hu; poloskehivatal@zelkanet.hu; korjegyzo@teskand.hu; zalaboldogfa@tolna.net; zoldjegyzoseg.zivan@t-online.hu; fojegyzo@zalamegye.hu
Subject: Zalaegerszeg rendezési terv módosítás

Tisztelt Címzettek!

Zalaegerszeg MJV Önkormányzata a város 2016-ban jóváhagyott településrendezési eszközei módosításának véleményezési dokumentációját mellékelve kérem a véleményük megküldését.

Üdvözlettel:

Kustányné László Noémi

városrendezési szakreferens

Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala

Főépítészi Osztály

92-502-134

zalavíz
ÉSZAK-ZALAI VÍZ- ÉS CSATORNAMŰ ZRT.
Zalaegerszeg, Balatoni út 8. • 8901 Zalaegerszeg Pf.: 178
Telefon: +36 92 500 300 • Fax: +36 92 500 303
E-mail: zalaviz@zalaviz.hu • www.zalaviz.hu

Víziközmű osztály

Ügyintéző: **Horváth Roland**

Tárgy: **közmű-üzemeltetői nyilatkozat** *(Zalaegerszeg rendezési terv módosítása)*

Ügyszám: 01-ÁLT/**30972-2/2018**

Melléklet: -

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IRATTÁRA
2018 NOV 06.
Érk.: 265-62 Mell.: BKE Ügyint.

67/ 2018 NOV 05.

2018 NOV 06.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Balaicz Zoltán polgármester részére!

8901 Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata megküldte a Zalaegerszeg településrendezési tervének, építési szabályzatának és szabályozási tervének tervezett módosítását véleményezésre.

A bemutatott módosítások egyes munkarészeihez az alábbi állásfoglalást tesszük:

1. 3.43. Gógánhegy, Kaszás utcától keletre lévő tömbben az övezethatár módosítása (hrsz.: 26588-26589): Állandó tartózkodású ingatlanok esetén azok szociális és tűzivíz igénye miatt a jelenleg magánterületeket érintő D32/KPE vízvezeték kapacitását az OTSZ előírásainak figyelembe vételével felül kell vizsgálni.
2. 3.48. Jákum, Budai Nagy Antal, Battyány utcák és a vasút által határolt tömb szabályozásának módosítása: A Batthyány utcában üzemelő DN100/ac kiváltásra kerül a KEHOP fejlesztések során, a tervek szerint D160/KPE vízvezeték létesül. A Jákum utcában üzemelő szennyvízátemelő kapacitását ellenőrizni kell, ha azt a tömb szennyvizei is terhelni fogják.
3. 3.56. Ságod városrész északi részén a Ságodi elkerülő út északi szakaszától délre új beépítésre szánt terület kijelölésének vizsgálata (hrsz.: 0795/24): A véleményezési dokumentációban az alábbi leírás olvasható. *„A tervezési területet keletről határoló Ságodi elkerülő út nyugati oldalán D315/KPE, északi oldalán D110/KPE vízvezeték húzódik. A vízellátást a Gógánhegyi tárolóról a nyugati vízmű biztosítja. A vízmű kapacitása maximálisan kihasznált, melynek enyhítésére TOP projekt keretében új víztorony létesül Zalaegerszeg északi közigazgatási határánál. A projekt megvalósításáig (2019-2020) a meglévő iparterületek vízbiztonsága érdekében nem javasolt a terület ipari övezetbe sorolása."* A leírtakkal egyetértünk, a vízellátás biztosítása miatt a bővülő iparterület vízigényeiről tájékoztatást kérünk, amikor ezen adatok már ismertek lesznek. A területen keletkező szennyvizek elvezetésére a Ságodi elkerülő út mentén üzemelő gravitációs szennyvízcsatorna befogadóként figyelembe vehető, azonban a mögöttes szennyvízátemelők kapacitását ellenőrizni kell.
4. Az útszabályozások építéssel járó munkálatainál érintettségünk esetén az útterveket és a hálózatbővítéssel vagy kiváltással járó közmű terveket Társaságunkkal egyeztetni szükséges! A víziközművek védőterületét, védőtávolságát biztosítani kell.

Zalaegerszeg, 2018. október 30.

Tisztelettel:

Dr. Bolláné Zsuppányi Valéria
víziközmű osztályvezető

Dzsudzsák Ferencné
üzemeltetési igazgató

Észak-zalai Víz- és Csatornamű
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Víziközmű osztály
Cégjegyzékszám: 20-10-041015, Zalaegerszegi Törvényszék
8900 Zalaegerszeg, Balatoni út 8.
Tel.: (92) 500-300

E 265
BKE

160/2018 OKT 19.

ZALA MEGYEI KÖZGYŰLÉS ELNÖKE

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA IRATTÁRA
2018 OKT 29.
265-48 Mell.: BKE Ügyintéző:

Ügyintéző: Kun Antigoné
Elérhetőség: 06-92/500-718
kun.antigone@zalamegye.hu

Ügyiratszám: 37-18/2018.T

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása – vélemény

Balaicz Zoltán Polgármester úr részére
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város

Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.
8901

Tisztelt Polgármester Úr!

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 38.§-a értelmében megküldöm Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos véleményünket.

A megküldött dokumentum Zala Megye Területrendezési Tervével összhangban van.

Észrevételként jegyeznénk meg, hogy a 207. oldalon a 3.52-es pontban elírásra került a helyrajzi szám, 0338/41 hrsz. helyett 033/41 hrsz-ú telek szerepel.

Zalaegerszeg, 2018. október 17.

Tisztelettel:

Zala Megyei Közgyűlés Elnöke

Dr. Pál Attila

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi út 10.
+36-92-500-703
pal.attila@zalamegye.hu

E 265 BKE

Kovács István János (2018.10.25. 07:28:31)

2018 OKT. 29. 265-5 0 Mell.: BKE Ügyint.: 137/ 2018 OKT 25.

BARANYA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY BÁNYÁSZATI OSZTÁLY

Iktatószám: PBK/2772-2/2018
Ügyintéző: Veszely Szilvia
☎: +36-72-795-394
: +36-20-772-6013
: veszely.szilvia@baranya.gov.hu

Tárgy: Véleményezés – Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítás véleményezési szakaszban
Hiv.szám: 265-32/2018
Ügyintéző: Balaicz Zoltán

A Baranya Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály (továbbiakban: Bányafelügyelet) Zalaegerszeg MJV Polgármesterének 2018.10.01-n érkezett megkeresésére, 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.§ (4) bekezdésére hivatkozva Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítása céljából véleményezési szakaszban történt megkereséshez csatolt dokumentációval kapcsolatosan a következő véleményt adja:

- Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán a 2018.szeptemberében készített, véleményezésre megküldött dokumentáció tartalma a Bányafelügyelet szempontrendszerébe tartozó feltételeknek megfelel.

Zalaegerszeg MJV Polgármester a Rendelet 38. §-a szerint kezdeményezett véleményezési szakaszban kereste meg a Bányafelügyeletet Zalaegerszeg településszerkezeti és szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának módosítására 2018.szeptemberében készített véleményezési tervdokumentációra vonatkozó véleményezésre.

A Bányafelügyelet véleményét a Magyar Állami Földtani Geofizikai és Bányászati Adattárban meglévő adatok és dokumentációk felhasználásával, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ (4) bekezdése alapján adta ki. A Bányafelügyelet hatáskörét a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 43.§ (3), valamint 44.§ (1) bekezdése határozza meg. A Bányafelügyelet illetékességi területéről a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálatról szóló 161/2017. (VI.28.) Korm. rendelet 1. melléklete rendelkezik.

Pécs, 2018.10.24.

Dr. Horváth Zoltán kormánymegbízott felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Kovács István
bányakapitány

265-BKE

az előterjesztés 10. melléklet

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2018 november 14-én
Hely: ZMJV Polgármesteri Hivatal 401. tárgyalóterem
Jelen vannak: mellékelt jelenléti ív szerint
Tárgy: ZMJV településrendezési eszközeinek módosítása – átfogó módosítás – véleményeltérések tisztázása a közbenső véleményezési szakaszban

Mellékletek: 1. jelenléti ív
2. írásban tett nyilatkozatok

Az egyezetető tárgyaláson nem kívánt részt venni, a tervdokumentációt nem kifogásolta és erről írásbeli nyilatkozatot tett:

- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatala Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály
- Baranya megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság

A nyilatkozatok a jegyzőkönyv mellékletét képezik.

Bálizs Andrej önkormányzati főépítész köszöntötte a megjelenteket, ismertette az egyeztető tárgyalás napirendjét és felkérte jegyzőkönyvvezetőnek Kustányné László Noémit, jegyzőkönyv hitelesítőnek Lengl Zoltánt. Az egyeztető tárgyalás témája Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek átfogó módosítása a város területén, a véleményezési eljárás teljes eljárás keretében történik. A véleményezési tervdokumentációval kapcsolatban az állami főépítészi hatáskörében eljáró Zala Megyei Kormányhivatal (továbbiakban: Állami főépítész) nyilvánított véleményt. Véleményében a véleményezési dokumentációval kapcsolatban 42 pontban tett észrevételt, nyilvánított véleményt.

A többi államigazgatási szerv, érintett önkormányzat nem nyilvánított a véleményezési dokumentációval kapcsolatban az azt módosító véleményt.

Lengl Zoltán Állami főépítészi hatáskörében eljáró Zala Megyei Kormányhivatal (továbbiakban: Állami Főépítész) a településrendezési eszköz módosítással kapcsolatos véleményére adott önkormányzati válaszok:

A vélemény 1-4., 8., 10., 14-16., 18-21., 26-28., 31-39. és a 41-42. pontokban tett észrevételeket elfogadva a településrendezési eszköz módosítás dokumentációjában módosításra, átvezetésre javasoljuk.

A vélemény 5. pontjára adott válasz:

A szabályozási terven nem jelölt a belterületi határ, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 6. melléklete határozza meg a településrendezési

eszközök tartalmi elemeit, amelyben nem szerepel a belterületi határ. A szabályozási terven az ingatlan-nyilvántartási elemként szerepel az alaptérkép szerinti belterületi határ.

Az Állami Főépítész a választ elfogadta.

A vélemény 6. pontjára adott válasz:

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírja, hogy kiszolgáló út esetén legalább 12,00 méter szélességű területet kell biztosítani, amelytől nem lehet eltérni, vagy felmentést kell kérni kisebb szabályozási szélesség tervezésekor. Törekedtünk mindig az adott helyszínhez igazodó minimális szabályozásra. Az Állami Főépítész szerint mintakeresztszelvényekkel kell alátámasztani az OTÉK-tól való eltérést és szakkérdéssel meg kell keresni a Zala Megyei Kormányhivatal Járási Hivatal Műszaki engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztályát a szabályozási szélességekkel kapcsolatos szakmai állásfoglalása iránt.

Alátámasztó munkarészként a közlekedési területek legszűkebb méreténél mintakeresztszelvények készülnek a záró dokumentációhoz.

A változó keresztmetszetű útszakaszoknál a különböző szabályozási szélességek pontosan jelölésre kerülnek a szabályozási terven.

Az Állami Főépítész a választ elfogadta.

A vélemény 7. pontjára adott válasz:

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: ZÉSZ) 4. § (2) bekezdése szerint telekhatár rendezés kedvezőbb telekalakulat létrehozása esetén végrehajtható, ha az így létrejövő telek méretei nem érik el az övezetben kialakítható legkisebb telekméretet.

Az Állami Főépítész a választ elfogadja, javaslatként hívta fel a figyelmet a visszamaradó telkek használhatóságára.

A vélemény 9. pontjára adott válasz:

A szabályozásban ellentmondás van az építési hely és az építési sáv fogalmak használatában. Az építési hely telekre vonatkoztatott fogalom, melynek területét az OTÉK és a helyi építési szabályzat is meghatározza. Az építési sáv övezetre vonatkozó szabályozási telem, melynek területén belül telekre vonatkoztatva határozható meg az építési hely. Az építési sáv az építési hely általános (OTÉK) szabályaihoz képest korlátozóbb épület elhelyezést tesz lehetővé.

Az Önkormányzat elfogadja az Állami Főépítész azon véleményét, melyben kifogásolja az építési sáv és építési hely hibás fogalomhasználatát és módosítja az építési szabályzat e fogalommal érintett részeit.

Elfogadja az Állami Főépítész azon véleményét, miszerint az előkertre vonatkozó szabályozás tervezett módosítása ellentmondásos az építési szabályzat kialakult rendszerével és az OTÉK előírásaival, ezért a tervezett módosítási kezdeményezést az Önkormányzat visszavonja a ZÉSZ 5. § (7) bekezdés tervezett módosítását törli. A 3.14. módosítási pont esetében elfogadva a kérelmező szándékát az építési sávot 10 méteres előkert helyett 5,0 méteres előkerttel szabályozza.

Az Állami Főépítész a választ elfogadta.

A vélemény 11. pontjára adott válasz:

A legtöbbször több száz méter hosszú volt zártkerti telkekből álló tömbök esetében az övezethatár nem mindig találkozik a tulajdonosok szándékával, ezért használtuk a „kis

mértékben" való eltérés lehetőségét. Az állami főépítész egzakt, mérhető szabály alkalmazását kéri. A záró dokumentációban 25%-os eltérés lehetőségét szabályozzuk.

Az Állami Főépítész a választ elfogadta.

A vélemény 12. pontjára adott válasz:

A véleményt az Önkormányzat elfogadja, a ZÉSZ elő- és oldalkertre vonatkozó szakaszai a falusias és kertvárosias lakóövezetekben módosul úgy, hogy az az OTÉK előkerttel kapcsolatos szabályozásával szinkronban legyen.

Az Állami Főépítész a választ elfogadta.

A vélemény 13. pontjára adott válasz:

A vélemény 9. pontjában már megtárgyaltak szerint az építési sáv tömbre vonatkozó, míg az építési hely telekre vonatkozó fogalom. A 2008. évi rendezési terv módosítás óta így használjuk az övezeteket a beépíthetőség tekintetében.

Az Állami Főépítész a választ elfogadta, amennyiben koncepcionálisan használjuk a fogalmakat.

A vélemény 17. pontjára adott válasz:

A 12,5 méteres maximális épületmagasság szabályozása módosításra kerül 16,0 méterben. Az övezetben a 16 méternél magasabb épületeknél magastető építése esetén a legfeljebb 1,5 méteres épületmagasság növekedés szabálya fennmarad, a 16 méternél alacsonyabb épületek esetén a 16 méteres maximális épületmagasság szabálya érvényes.

Az Állami Főépítész felhívta a figyelmet a bizonytalanságra, a javítást elfogadja.

A vélemény 22. pontjára adott válasz:

A tárgyalás során a tervező ismertette, hogy az építés általános szabályainak 5.§ (6) bekezdése a településkép, illetve az illeszkedés érdekében fogalmazza meg a főépítmények elhelyezését. Ez a szabály nem az épületek általános elhelyezésére, hanem a főépítmény elhelyezésére vonatkozik.

A tárgyaláson megállapodás született arról, hogy az építési sáv fogalmának szabályozása kiegészítésre kerül a másodlagos rendeltetésű épület OTÉK szerinti építési helyen történő elhelyezésével.

Az Állami Főépítész a választ elfogadta.

A vélemény 23. pontjára adott válasz:

Az OTÉK-ba 2016-ban került be az a szabályozás, hogy az oldalkert minimális mértéke a megengedett legnagyobb építménymagasság. A régóta beépítésre szánt területeken a szigorítás nagyon kedvezőtlenül érinti a szűk telkek beépíthetőségét. A mostani szabályozás a keskenyebb telkek esetében kedvezményt jelent, azért, hogy a korábban szerzett jog ne sérüljön. Új szabályozás lépett életbe az OTÉK-ban 2016 után: két épület közötti távolságnál az oldalkertnek, a tűztávolságnak és a telepítési távolságnak is teljesülnie kell.

Az Állami Főépítész szerint valahogy fel kell hívni a tervezők figyelmét, hogy nem elég az oldalkert minimális méretének a figyelembe vétele, az épületek közötti legkisebb távolságot is minden esetben vizsgálni szükséges, hiszen ez az érték lehet hogy nagyobb lesz mint a minimális oldalkerti méret.

A szabályozás a fentiek szerint módosul a záró dokumentációban.

Az Állami Főépítész a javítást elfogadta.

A vélemény 24. pontjára adott válasz:

A 3.43. módosítási pontnál nem az övezethatár került módosításra, hanem a feltáró utat szabályoztuk minimális mértékben, annak érdekében, hogy minden telek úttal megközelíthető legyen. A szakági tervező szerint közúthálózati szempontból nem kell szélesebb szabályozás.

Az Állami Főépítész az indokokat elfogadta, a közlekedési terület nélküli, visszamaradó telkek esetében a javasolt telekhatár jelölést kéri.

A vélemény 25. pontjára adott válasz:

Visszavonja az önkormányzat a tervezett szabályozást, marad a hatályos.

A vélemény 29. pontjára adott válasz:

A vélemény 6. pontja szerint alátámasztó munkarészként mintakeresztszelvények készülnek a legszűkebb szabályozásnál.

Az Állami Főépítész a javítást elfogadta.

A vélemény 30. pontjára adott válasz:

Az Állami főépítész kéri a javasolt megszüntető jel alkalmazását. Az építéshatósági osztályvezető egyetértésével a megszüntető jel alkalmazásra kerül.

Az Állami Főépítész a választ elfogadta.

A vélemény 40. pontjára adott válasz:

A településszerkezeti terv leírásánál a területi mérleg ismertetésénél a hatályos terv szerinti, a módosítás előtti területnagyság is szerepelni fog a záró dokumentációban.

Az Állami Főépítész a javítást elfogadta.

Baloghné Zencz Gyöngyi (ZMKH Népegészségügyi Főosztály) a tervdokumentációval kapcsolatosan közegészségügyi szempontból kifogást nem emelt.

Karakainé B. Barbara (Magyar Közút Nyrt) a tervdokumentációval kapcsolatban útügyi szempontból kifogást nem emelt.

A véleménynyilvánításra rendelkezésre álló időn belül hat partner adott be írásos véleményt, amelyek közül kettő a véleményezési dokumentációval kapcsolatban tett észrevételt. A további öt kérelem új módosításokra irányul. Az Állami Főépítész felhívta a figyelmet, hogy az új módosítási szándékok vonatkozásában a közbenső véleményezési szakaszt le kell folytatni. A jelen egyeztetési tárgyalás az eddigi módosításokra adott eltérő vélemények egyeztetésére irányul, nem pedig további változtatási igények véleményezésére. Az Állami Főépítész a településrendezés eszközök módosításának előzetes tájékoztatási és partnerségi egyeztetési eljárását az új módosítási pontok tekintetében elfogadta, tudomásul vette.

k.m.f

Kustányné László Noémi jegyzőkönyv-vezető	Lengl Zoltán hitelesítő

ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	ZAB/010/194-9/2018.	Tárgy:	Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása teljes eljárás véleményezési szakasz
Ügyintéző:	Takács Anna		
Telefon:	92/511-048		
E-mail:	takacs.anna@zala.gov.hu	Hiv. szám:	265-77/2018.

Balaicz Zoltán polgármester úr részére
Zalaegerszeg MJV Polgármestere

Elektronikus úton továbbítandó!

Tisztelt Polgármester Úr!

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek átfogó módosítását tartalmazó tervdokumentációhoz kapcsolódó, kiegészítő dokumentációra vonatkozóan 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.) 38. § szerinti véleményezési szakaszban adott véleményem a következő:

1. A 3.64. módosítás leírásának utolsó mondatát kérem pontosítani, mivel az útszabályozás módosításával a 0815/25 hrsz.-től keletre lévő terület is Gksz övezetbe kerül, továbbá az út szabályozási szélessége is csökken. A tervezett szabályozási tervlapon kérem az út szabályozási szélességét feltüntetni.
2. A biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolásánál megállapítják, hogy az előző dokumentációban ismertetett 3.1 - 3.58 pontok szerinti módosításokkal a növekmény értéke 1,812-vel csökken, azonban az előző dokumentációban a növekmény értéke 1,895-tel csökkent (az eltérés a 3.52. módosítás utolsó értékének változásából adódik). A záró véleményezésre benyújtandó tervdokumentációban kérem a módosítások következtében változó értéket pontosítani, véglegesíteni, a 3.1-3.64. módosítási pontokat egységesen kezelve.

Tájékoztatom, hogy az egyeztetési eljárás további szakaszaiban is részt kívánok venni. Jelen véleményem a ZAB/010/194-5/2018. számon adott véleményemmel együtt alkalmazandó. A végső szakmai véleményezési szakaszra a dokumentációt elektronikus úton kérem megküldeni.

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

Családok éve

Aláíró: Lengl Zoltán

Felhívom a figyelmét, hogy a végső szakmai véleményezési szakaszra a Kr. 40. § (1) bekezdésében felsorolt dokumentumok benyújtása kötelező. Záró szakmai vélemény a Kr. 40. § (3) bekezdése szerint akkor adható, ha valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre kerül.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a településrendezési eszközök tekintetében a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja állapítja meg.

Zalaegerszeg, 2018. november 20.

Dr. Sifter Rózsa kormánymegbízott nevében és megbízásából:

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL 82.

Lengl Zoltán
állami főépítész

Hitelesítő záradék:

„Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező"

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

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ZALAEGERSZEGI JÁRÁSI HIVATALA
AGRÁRÜGYI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám:	ZA/KTF/00513-30/2018.	Tárgy:	Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása **Véleményezési szakasz**
Ügyintéző:	Németh Péter		
Jogi előadó:	dr. Parragi Valéria		
Telefon:	(92) 795-066 (92) 795-065	Hiv. szám:	265-77/2018.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere
Zalaegerszeg
Zalaegerszeg, Kossuth Lajos utca 17-19.
8900

Tisztelt Balaicz Zoltán Polgármester Úr!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában indított véleményezési eljárásában ismételten megküldött – AOD Építész és Grafikus Iroda (8900 Zalaegerszeg, Ady Endre u. 2. továbbiakban: Tervező) által készített „*Zalaegerszeg településszerkezeti és szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának módosítása – KIEGÉSZÍTÉS*" című véleményezési dokumentációt megvizsgáltam. A kérelem és az iratelőzmények alapján a környezetvédelemre, természet- és tájvédelemre vonatkozó hatályos jogszabályokban megfogalmazott követelményeken kívül szakmai előírást nem teszek, a tervezett módosításokat elfogadom.

A megkeresés 2018. november 20-án a ZA/KTF/00513-28/2018 számon került iktatásra hatóságomon.

Hatóságom véleménye a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 38. § (1) bekezdésben foglaltakon alapul.

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

Zalaegerszeg, 2018. november 20.

dr. Koczka Csaba járási hivatalvezető nevében és megbízásából:

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL Zalaegerszegi Járási Hivatal 86.

Németh József
főosztályvezető

A véleményt elektronikus úton kapja:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere (Zalaegerszeg, Kossuth Lajos utca 17-19.)
2. Irattár

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IRATTÁRA
ÜGYFÉLKAPUN ÉRKEZETT
Érk.: 2018 NOV 23.
Szám: 265-79 Mell.: Ügyintéző: BKE

2018 NOV 21.

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: 624-36/2018
Ügyintézőnk: Bubics Tamásné ☎ 0630 887 6803
Ügyintézőjük: -

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása
Véleményezési szakasz
Melléklet:
Hivatkozási szám: 265-77/2018

15/ 2018 NOV 21.

2018 NOV 23.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Balaicz Zoltán
polgármester

8901 Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.

Főépítész

Tisztelt Polgármester Úr!

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.

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek újabb öt ponttal kiegészült (3.60.-3.64.) módosítása tárgyában megküldött véleményezési tervdokumentációra vonatkozóan az alábbi véleményt adjuk:

A tervezett módosítások természetvédelmi jogszabályba nem ütköznek, természetvédelmi érdekeket nem sértenek. Igazgatóságunk a módosítási javaslatok ellen nem emel kifogást.

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 2003. évi XXVI. törvény (OTrT), a 22/2010 (XI.25.) ÖR (ZMTrT) és az építésügyi jogszabályok előírásaira.

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

Az egyeztetés és a jóváhagyás utáni, véglegesített dokumentumot digitális formában kérjük Igazgatóságunkhoz eljuttatni.

Csopak, 2018. november 20.

Tisztelettel:

Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság Csopak

Puskás Zoltán
igazgató

1. Címzett - Hivatali kapura KRID: 241945361
2. Irattár

E26 SZE

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	ZA/NEF/00214-27/2018	Tárgy:	Szakvélemény
Ügyintéző:	Baloghné Zencz Gyöngyi	Hiv. szám:	265-77/2018
Telefon:	92/549-181	Melléklet:	-

Balaicz Zoltán polgármester úr részére
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata

Zalaegerszeg

Kossuth u. 17-19.
8900

Tisztelt Polgármester Úr!

A Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztályához 2018. november 19. napján érkezett, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása – véleményezési szakasz tárgyú, fenti hivatkozási számú megkeresésben foglaltakkal kapcsolatban **közegészségügyi** szempontból a következő **véleményt** adom:

Zalaegerszeg településszerkezeti és szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának módosítása véleményezési tervdokumentáció - kiegészítés dokumentációban megfogalmazott változások ellen **közegészségügyi szempontból kifogást nem emelek.**

Hatáskörömet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdés *b)* pontja és a 9. számú melléklet 11. pontja, illetékességemet a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 66/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Zalaegerszeg, 2018. november 20.

Dr. Sifter Rózsa kormánymegbízott nevében és megbízásából:

ZALA MEGYEI

Dr. Károlyi Sylvia
főosztályvezető
megyei tisztifőorvos

Kapja:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere- e-mail útján mayor@zalaegerszeg.hu
2. Irattár

Aláíró: Dr. Molnár Sándor

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ZALAEGERSZEGI JÁRÁSI HIVATAL

Ügyiratszám:	ZA/ÚO/NS/A/918/1/2018	Tárgy:	Szakvélemény településrendezési terv módosításához
Ügyintéző:	Köcse László		
Telefon:	92/549-071	Hiv.szám :	265-77/2018.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Polgármestere

ZALAEGERSZEG
8900. Kossuth L. u. 17-19.

Tisztelt Polgármester Úr !

Hivatkozási számmal érkezett levelében kereste meg a Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatala Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztályát **Zalaegerszeg MJ Város Szabályozási és Településrendezési Tervének** kiegészített dokumentációjának megküldésével.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti eljárás 9. mellékletében érintett megjelölt államigazgatási szervektől kell kérni a véleményezést.

Tájékoztatom, hogy mivel a település vasúti pályahálózattal érintett, tárgyi kérelem kapcsán a hatáskörrel és illetékességgel közlekedés szakterületen a közlekedésért felelős miniszter /Innovációs és Technológiai Minisztérium 1011 Budapest, Fő u. 44-50.) rendelkezik.

Fentieken kívül a megküldött *kiegészített tervdokumentáció* áttanulmányozása után, *útügyi szempontból észrevételeim* (javaslataim) a következők :

- 3.64. Ságodi és Kiserdei utak csomópontjában az útszabályozás felülvizsgálatát szükségesnek tartom annak érdekében, hogy a növekvő közúti forgalomnak megfelelően a meglévő „eltolt kereszteződés" a csomóponti ágak rendezésével biztonságosabbá váljon.
- A tervben mellékletként csatolt csomóponti vázlatterv /járműosztályozóval a jelenlegi forgalomnak megfelelő lehet, viszont a későbbi forgalomfejlődésre tekintettel javasoljuk a kereszteződésben egy körforgalmi csomópont megvalósításának vizsgálatát is.

általános észrevételek :

- az újonnan tervezett gazdasági fejlesztési területek kijelölésével egyetértek azzal az észrevétellel, hogy azok megközelítését (feltárását) lehetőség szerint a meglévő útterületek felhasználásával – korszerűsítésével- lehet megoldani, minél kevesebb új közúti csatlakozás létesítésével.
- a feltáró utak kereszteződéseinek kialakításánál törekedni kell a merőleges csatlakozásokra, a későbbi egyértelmű forgalomszabályozás érdekében. Az érvényes útügyi műszaki előírásokban előírt távolságokat figyelembe kell venni.

- közforgalmú utak /helyi közutak és közforgalom elől el nem zárt magánutak/ esetében, szakmai előírások alapján *legalább* 6,0 m. telekszélességet kell alkalmazni.

Zalaegerszeg, 2018. november 20.

Dr. Koczka Csaba járási hivatalvezető nevében és megbízásából:

Tóth András
főosztályvezető

Értesül: *(Tértivevénnyel !)*

1. Címzett
2. Irattár (KL Zeg SZT kiegészített településrendezési tervének véleményezése 918_1_2018_11_20)

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ZALAEGERSZEGI JÁRÁSI HIVATAL

Ügyiratszám:	ZA-05D/EU/180-31/2018.	Tárgy:	Zalaegerszeg MJV Önkormányzat településrendezési eszközeinek módosítása, vélemény.
Ügyintéző:	Farkas Zsuzsanna-Balla Gyula	Hiv. szám:	265-77/2018.
Telefon:	92/795-047		
Email:	farkas.zsuzsanna@zala.gov.hu balla.gyula@zalajaras.hu		

Zalaegerszeg MJV Önkormányzata
Balaicz Zoltán Polgármester Úr részére

8900 Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek folyamatban lévő módosításaival kapcsolatosan, megkeresésére hivatkozva az alábbi tájékoztatást adjuk:

A megküldött véleményezési dokumentáció 1. sz. mellékletében szereplő tételeket felülvizsgáltuk és megállapítottuk, hogy a 26; 27; 31. és 40. pontokban szereplő módosítások érintenek régészeti területet, azonban kulturális örökségvédelmi érdekeket nem sértenek, ezért Zalaegerszeg településszerkezeti és szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának módosítása ellen örökségvédelmi szempontból kifogást nem emelünk.

Kérem fenti tájékoztatásom szíves tudomásul vételét!

Zalaegerszeg, 2018. november 20.

Dr. Koczka Csaba járási hivatalvezető nevében és megbízásából:

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL Zalaegerszegi Járási Hivatal

Márkus Tamás
osztályvezető

Kapja:
Címzett: hivatali kapu- 705102712

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ZALAEGERSZEGI JÁRÁSI HIVATAL

Ügyiratszám:	ZAG/030/877-19/2018	Tárgy:	állásfoglalás településrendezési terv módosításához
Ügyintéző:	Kreinerné Pribilla Tímea		265-77/2018
Telefon:	(70) 436-5307	Melléklet:	-

Balaicz Zoltán polgármester úr részére
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere

Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.
8900

Tisztelt Polgármester Úr!

A *Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztálya* Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesterének 265-77/2018. számú megkeresésére, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 38. § (4) bekezdésére hivatkozva Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításának véleményezési szakaszában az alábbi nyilatkozatot adom:

A mellékelt öt új ponttal kiegészült tervdokumentációt megvizsgáltam. A módosítások a 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Evt.) szerinti erdőt, vagy erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló területet nem érintenek, így ellenük **kifogást nem emelek.**

Hatáskörömet és illetékességemet az Evt. 4. § (1) bekezdése, az Evt. 78. § (2) bekezdése, a 61-63. § bekezdései, 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, 2018. november 20.

Tisztelettel:

dr. Koczka Csaba járási hivatalvezető nevében és megbízásából:

Magyari István s.k.
osztályvezető

AGRÁRÜGYI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI FŐOSZTÁLY
ERDÉSZETI OSZTÁLY
8900 Zalaegerszeg, Zrínyi Miklós utca 36. Pf. 209.
Hivatali kapu: ZAMMGSZHEI, KRID szám: 701726115
Telefon: (36 92) 549-670, Fax: (36 92) 549-671, E-mail: erdeszet@zala.gov.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

Kapják (Hivatali kapun):

1, Címzett

2, Irattár

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ZALAEGERSZEGI JÁRÁSI HIVATAL

Hitelesítési záradék

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

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

aláírás

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL Zalaegerszegi Járási Hivatala *147.*

AGRÁRÜGYI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI FŐOSZTÁLY
ERDÉSZETI OSZTÁLY
8900 Zalaegerszeg, Zrínyi Miklós utca 36. Pf. 209.
Telefon: (36 92) 549-670, Fax: (36 92) 549-671, E-mail: erdeszet@zala.gov.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
1135 Budapest, Lehel utca 35-37. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.
Telefon: 06 (1) 237-5556 • HM 27-933 • Fax: 06 (1) 237-5557 • HM 27-945
Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hatosagihivatal@hm.gov.hu, web: http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu

Nyt. szám: 13812-2/2018/h
Hiv. szám: 265-77/2018

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatala

8900 Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása, kiegészített tervek, teljes eljárás, véleményezési szakasz

Tisztelt Cím!

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

A településrendezési tervek módosítása során a 2018. október 08-án kelt 11958-2/2018/h nyt. számú ügydarabban foglaltakat - a tervanyagban foglalt kiegészítések tudomásulvételével - továbbra is fenntartom. A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása továbbra is 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.

Budapest, 2018. november 20.

P.H.

Tisztelettel:

Dr. Benkő Tibor
Magyarország honvédelmi minisztere
nevében és megbízásából

Dr. Olajos Zoltán ezredes
osztályvezető (főov. h.)

Készült: 2 példányban
Egy példány: 1 lap
Ügyintéző (tel/fax): Varga László főtanácsos (tel.:+36 (1) 433-8068; HM 022-27-668; fax: +36 (1) 237-5557)
Kapják: 1. sz. pld.: Irattár
2. sz. pld.: Címzett

HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Dr. Olajos Zoltán Imre
Időpont: 2018.11.20 16:00:49 CET

ÜGYFÉLKAPUN
ÉRKEZETT

191 / 2018 NOV 20.

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Pécsi Hatósági Iroda

Iktatószám: CP/17698-12/2018
Tárgy: Véleményezés
Ügyintéző: Mészáros László
Hiv. ügysz.: 265-77/2018

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 véleményezési dokumentációjának kiegészítését megvizsgálta.

A kiegészítés 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.

Pécs, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel

Kúti Zoltán
hatósági irodavezető-helyettes

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

91

ZALA MEGYEI KÖZGYŰLÉS ELNÖKE

Ügyiratszám: 37-22/2018.T

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása – vélemény

Balaicz Zoltán Polgármester úr részére
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város

Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.
8901

Tisztelt Polgármester Úr!

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 38.§-a értelmében megküldöm Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos véleményünket.

A megküldött, öt új ponttal kiegészített dokumentum Zala Megye Területrendezési Tervével összhangban van, az abban foglaltakkal egyetértünk.

Zalaegerszeg, 2018. november 20.

Tisztelettel:

Dr. Pál Attila
a Zala Megyei Közgyűlés elnöke

Zala Megyei Közgyűlés Elnöke

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi út 10.
+36-92-500-703
pal.attila@zalamegye.hu

2.5. partnerségi egyeztetés dokumentumai

5. számú melléklet

Ügyiratszám: 265-60/2018.

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2018. október 16-án Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala hivatalos helyiségében

Tárgy: Lakossági fórum:
- Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása

Jelen vannak: - Bálizs Andrej osztályvezető, főépítész
- Kustányné László Noémi 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 ZMJV Közgyűlésének partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2017. (III.17.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyalásos eljárás esetén a településrendezési eszköz módosításához készült tervezetet a társadalmi bevonás keretében a partnerségi egyeztetésben résztvevőket (partnereket) tájékoztatni kell.

ZMJV Önkormányzata a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően 2018. október 16-án 17.00 órakor lakossági fórumot tartott a Keresztury Dezső Városi Művelődési Központban (Zalaegerszeg, Landorhegyi út 21.)
A lakossági fórumon két partner jelent meg a 242-28/2017. ügyiratszámon már iktatott, a 27908 hrsz-ú ingatlan szabályozásának módosítására irányuló kérelmükkel kapcsolatban.
Szenterzsébethegy Öreghegy területén az Újhegyi úttól nyugatra kéri a kertes mezőgazdasági területet feltáró, az ingatlan-nyilvántartásban alrészletként jelölt út szabályozásának törlését kérik annak érdekében, hogy a 27907-8 hrsz-ú ingatlanok Újhegyi út felé eső részét lakóterületként tudják hasznosítani.
A rendezési terv módosítás véleményezési dokumentációja szerint:

A Vorhotai utca déli szakasza mintegy 250 m hosszon alrészletként jelenik meg, önálló telekkialakítás nélkül. A földút kapcsolatot teremt a Völgyi út, valamint az Újhegyi út között, így hálózati értelemben is betölt funkciót. A Vorhotai utca déli közúti kapcsolat nélkül 150-170m hosszon zsákutcaként tudna csak funkcionálni, amely a domborzati adottságok, és a környező telekviszonyok miatt (sok szomszédos feltárt ingatlan) nem célszerű. A Vorhotai utca déli közúti kapcsolatának biztosítása az Újhegyi útra továbbra is indokolt, így a 27908 helyrajzi számú telek keleti részének útként való szabályozása megtartásra javasolt.

Partnerségi egyeztetés keretében javaslat 2018. október 24-ig adható be.

Kmf

.....	.....
Bálizs Andrej	Kustányné László Noémi
osztályvezető, főépítész	városrendezési szakreferens

6. számú melléklet

Ügyiratszám: 265-61/2018.

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2018. október 25-én Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala hivatalos helyiségében

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Építési Szabályzatának megállapításáról (ZÉSZ) szóló 25/2016. (VII.07.) számú rendelete módosításának partnerségi egyeztetés eredménye

Jelen vannak:

- Bálizs Andrej osztályvezető, főépítész
- Kustányné László Noémi 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) szerint teljkes eljárás keretei között folyamatban van.

A Rendelet 29. § szakasza, valamint Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének a partnerségi egyezetés szabályairól szóló 8/2017. (III.17.) számú önkormányzati rendelete által előírt partnerségi egyeztetés 2018. október 24-én lezárult.

A településrendezési eszköz módosításával kapcsolatosan a megjelölt határidőig hét észrevétel, javaslat érkezett:

1. Déri Diána:
   A Jánkahegy 23388/1 hrsz-ú 800 m2 területű, jelenleg Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe tartozó ingatlan lakóépület építésére alkalmas övezetbe sorolását kérte.

2. Soós Szabolcs Attila:
   A Gógánhegyi utca 26976 hrsz-ú ingatlan mellett haladó tervezett út szabályozási szélességének 8 m-re csökkentését kérte.

3. Pintér Tamásné:
   A Táncoslapi úttól délkeletre lévő 0331/32 hrsz-ú Má-2 övezetbe tartozó ingatlan kertes mezőgazdasági övezetbe sorolását kérte.

4. Az Apáczai ÁMK és a Család- és Gyermekjóléti Központ az Apáczai ÁMK-val keleti oldalról határos 745/93 hrsz-ú közterületből 200 m2 terület intézményi övezetbe sorolását kérte.

5. Zsidi Andrásné:
A Egerszeghegy 26164/3 hrsz-ú Mk-2 jelű övezetbe tartozó ingatlan Mk-3 jelű övezetbe sorolását kérte.

6. Molnár István:
A Gébárti út 0815/26 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás csökkentésének vizsgálatát kérte.

A partnerségi egyeztetés ideje alatt beérkezett javaslatok, kérelmek, észrevételek megvitatása miatt a Rendelet 39. §-a alapján a polgármester egyeztetést kezdeményez.

Kmf

Bálizs Andrej
osztályvezető, főépítész

Kustányné László Noémi
városrendezési szakreferens

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3. változtatással érintett területek és a tervezett módosítások ismertetése

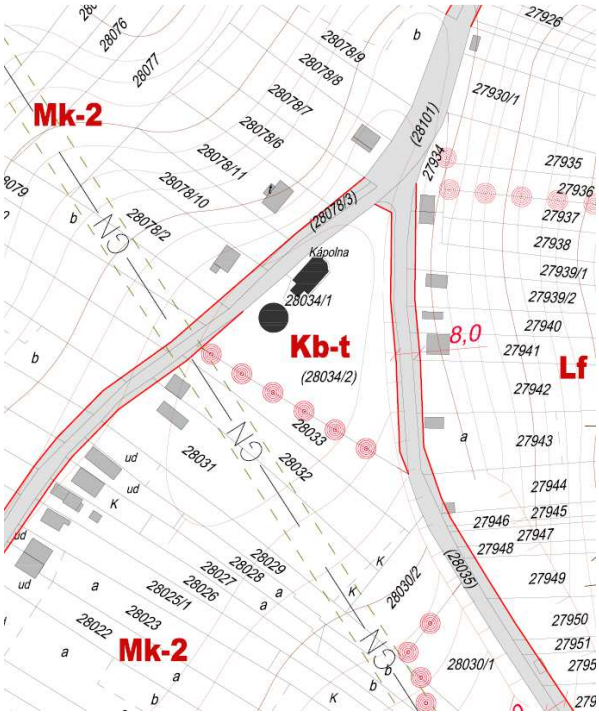
3.1. Szenterzsébethegyi temetőtől délre lévő 28033 hrsz.-ú ingatlan rendeltetésének módosítása

Változással érintett terület és program ismertetése

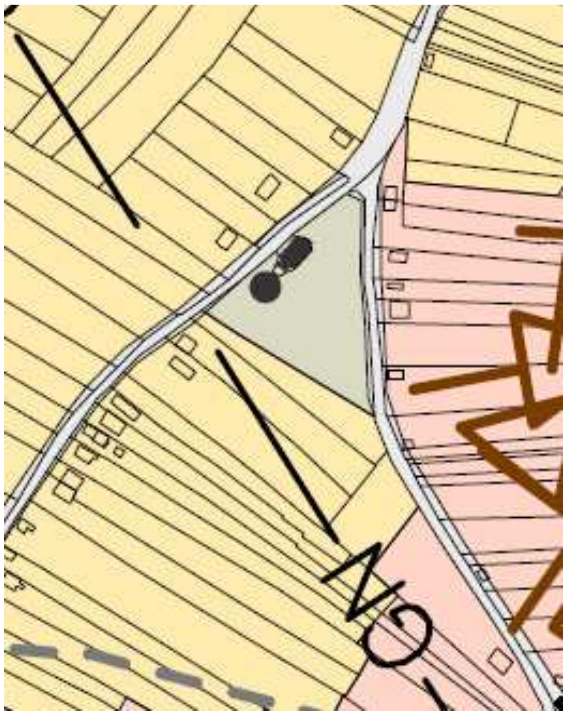
A hivatal Műszaki Osztálya kezdeményezi a Szenterzsébethegyi temető mellett a 28033 hrsz.-ú ingatlanon parkoló építésének szándékával a terület rendeltetésének módosítását, a 28033 hrsz.-ú telek kertes mezőgazdasági övezetből különleges temető övezetbe sorolását.
A temetőt körülvevő utak szűkek, az útpadka a temetőtől keletre lévő részen veszélyes. A domborzati viszonyok miatt a temető melletti utcák mentén a parkolási lehetőség véges, emiatt szükséges parkoló terület kialakítása.

A hatályos szabályozás ismertetése

A hatályos szabályozási terven látható, hogy a módosítással érintett telket és a temető területét övezeti határ választja el egymástól. A temető Kb-t jelű különleges, beépítésre nem szánt övezetként szabályozott, míg a 28033 hrsz.-ú telek kertes mezőgazdasági terület övezetébe sorolt. A különleges temető területén két telek található jelenleg, a 28034/1 hrsz.-ú, melyen a kápolna épülete, illetve a 28034/2 hrsz.-ú, mely a temető további területei foglalnak helyet.
A 28033 hrsz.-ú telket érinti a földgázvezeték és annak védőtávolsága. A temető bővítésére szánt telek önkormányzati tulajdonban van.



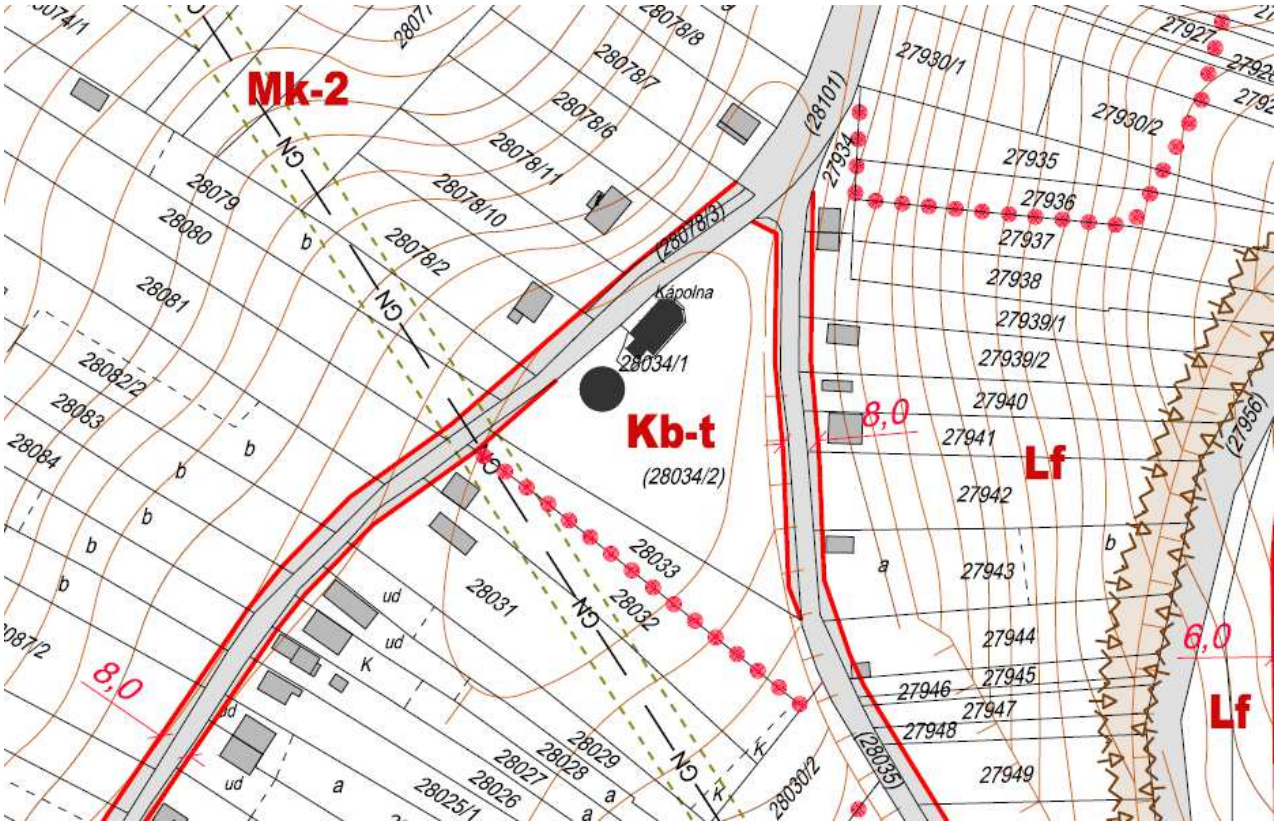
Hatályos szabályozási terv részlet



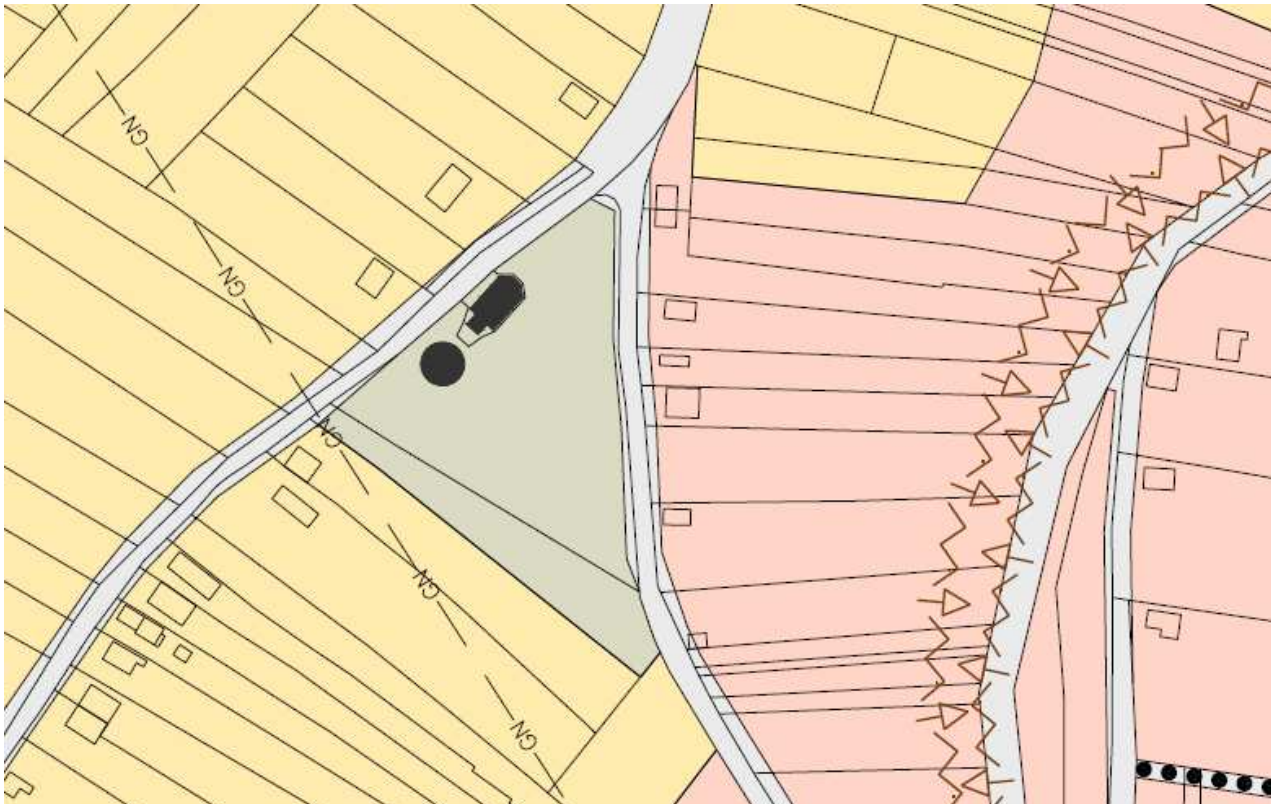
Hatályos szerkezeti terv részlet

Tervezett módosítás

A tervezett módosítás során javasoljuk a temető területének déli irányú bővítését, a 28033 hrsz.-ú telek Kb-t jelű beépítésre nem szánt különleges temető övezetbe sorolását. Az érintett telek területén a temető számára parkoló terület kialakítása lehetővé válik.



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett szerkezeti terv részlet

3.2. Bozsoki út 01023/19 hrsz.-ú ingatlan rendeltetésének módosítása

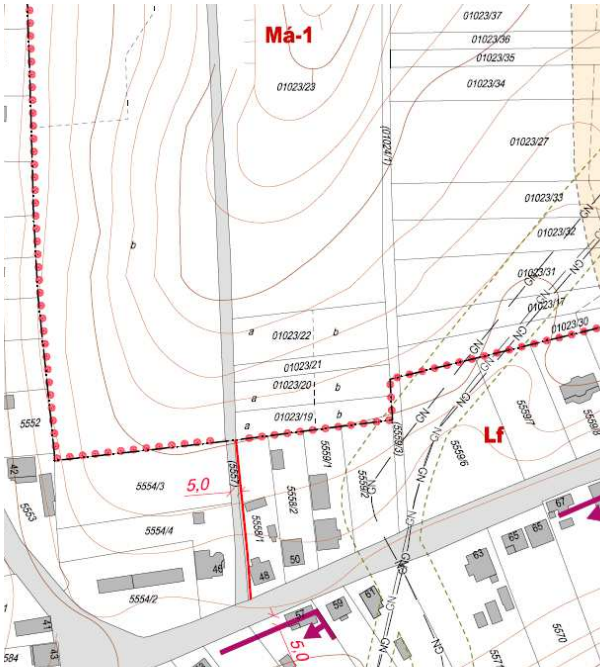
Változással érintett terület és program ismertetése

Bozsok városrészben a Bozsoki utca északi oldalán az 5558/2 hrsz.-ú területen működő mezőgazdasági vállalkozás a telekhez északi irányban kapcsolódó 01023/19 hrsz.-ú mezőgazdasági területen szeretne új gazdasági épületeket elhelyezni. Ezzel összefüggésben a telek tulajdonosa kérelmezi a külterületi telek beépítésre szánt övezetbe sorolását.

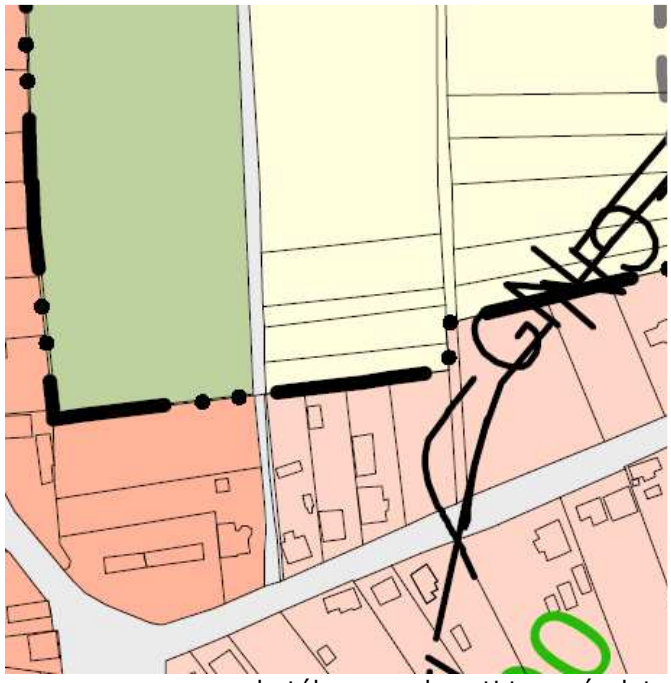
A hatályos szabályozás ismertetése

A hatályos szabályozási terven az 5558/2 hrsz.-ú telek a belterület része, mely falusias lakóövezetbe (Lf) sorolt, míg a külterületi 01023/19 hrsz.-ú telek általános mezőgazdasági övezetként szabályozott (Má-1). A külterületi ingatlan a lakótelekként működő ingatlannal együtt használt, a telkeken mezőgazdasági vállalkozás működik. A mezőgazdasági terület feltárása jelenleg a lakóterületen keresztül történik.

A mezőgazdasági területen két alrészlet található, a telek nyugati részén jelölt „a" alrészlet R5 minőségi osztályú rét, míg a keleti részen jelölt „b" alrészlet Sz7 minőségi osztályú szántó. A Földhivatal által előzetes adatszolgáltatásként megküldött törzskönyv szerint a telek nyugati része átlagnál jobb minőségű termőföld.



hatályos szabályozási terv részlet

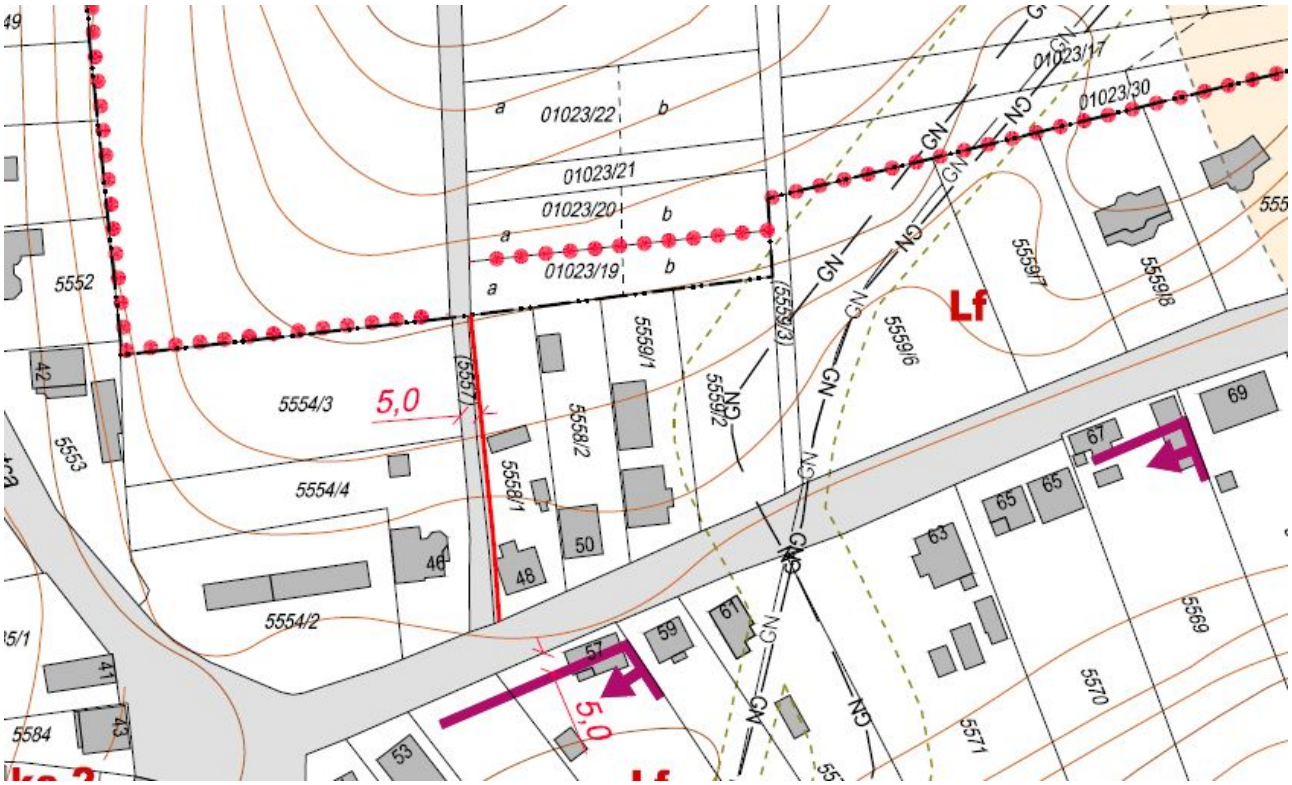


hatályos szerkezeti terv részlet

Az e hónapban elfogadott kiemelt fejlesztési területekre vonatkozó településrendezési terv módosítás érintette a 01023/19 hrsz.-ú terület feltárását biztosító út szabályozási szélességének módosítását is. Mivel az úttól északra lévő lakóterületi fejlesztési terület a tervekből törlésre került, a csökkentett szélességű útterület a jelenlegi módosítással érintett terület feltárásához elegendő.

Tervezett módosítás

A tervezett módosítás során javasoljuk a mezőgazdasági övezetként szabályozott 01023/19 hrsz.-ú telek övezeti besorolásának módosítását - a valós területhasználatnak megfelelően - Má jelű általános mezőgazdasági övezetről Lf jelű falusias lakóterület övezetre. A 01023/19 hrsz.-ú terület megfelelő megközelíthetőségét, feltárását az 5557 hrsz.-ú kiszabályozott útterület biztosítja.



tervezett szabályozási terv részlet

tervezett szerkezeti terv részlet

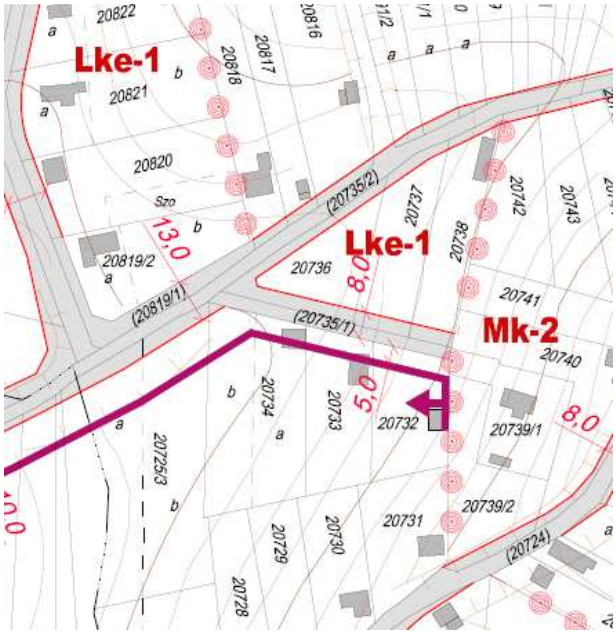
3.3. Csács 20736 hrsz.-ú ingatlan építési övezetének módosítása

Változással érintett terület és program ismertetése

Csács városrészben az egykori zártkert területén mezőgazdasági rendeltetésűből kertvárosias lakóterületté minősített lakóterületen 3 telket tartalmazó tömb Lke-1 övezet szerinti szabályozása, a kialakult tulajdonviszonyok, a telkek mérete, útszabályozással történő érintettsége és a meglévő beépítés nem teszik lehetővé a 20736 hrsz.-ú telek beépíthetőségét. Magánszemély kérelmében szerepel a terület övezeti besorolásának módosítása annak érdekében, hogy a kérelemben szereplő terület beépíthető legyen.

A hatályos szabályozás ismertetése

Az érintett terület Csács városrészben, a Nyári-hegyi út (20735/2 hrsz.) és a 20735/1 hrsz.-ú utca kereszteződésétől északkeleti irányban található. A hatályos szabályozási terven látható, hogy az Lke-1 övezeti besorolású tömb három telekből áll (hrsz.: 20736, 20737, 20738). Ezek közül az érintett 20736 hrsz.-ú telek kis méretű, háromszög alakú, mely a tömb nyugati részén található, útszabályozás által jelentősen érintett.



hatályos szabályozási terv részlet

az érintett terület műholdfelvételen

A telektől déli irányban található, szintén kertvárosias lakóterület besorolású tömb északi oldalon található telkein kötelező építési vonal került kijelölésre a tömb északi oldalán, az út déli vonalától számított 5 méter távolságban, míg az északkeleti oldalon a szabályozási vonaltól számított 10 méter távolságban. A tömbök között húzódó út az ingatlan-nyilvántartás szerint jelenleg csupán 3,5 méter széles, ezért a szabályozási terven útszabályozás jelölt. A 20736 hrsz.-ú telket érintő útszabályozás a terület déli oldaláról közel 5 méter széles, míg az északkeleti oldaláról 3-3,5 méter széles sáv leválasztására kötelezi a telek tulajdonosát az út megfelelő szélességű kialakítása érdekében. A hatályos szabályozási terv szerint jelölt útszabályozás által érintett terület leválasztását követően a megmaradó telekterület 615 m^2 lenne.

Zalaegerszeg építési szabályzatában az adott Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezet telkein az alábbi építési használatra vonatkozó felső határértékek és telekalakítási szabályok vonatkoznak:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	*Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület*	*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke*	*Megengedett legnagyobb beépítési magasság*	*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*	*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 700m² alá csökken.

A hatályos építési szabályzat értelmében az Lke-1 jelű övezetben a beépíthető legkisebb telekszélesség 14 m, a telekterület 700 m².
A kialakítható és beépíthető telekre vonatkozóan az építési szabályzat az alábbiakat fogalmazza meg:

> ZÉSZ
>
> Telekalakítás általános szabályai
>
> 4.§
>
> …
>
> (2) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telekméretnél kisebb meglévő telkek összevonhatók, telekhatár rendezés kedvezőbb telekalakulat létrehozása esetén végrehajtható, illetve szabályozási vonallal érintett terület leválasztható abban az esetben is, ha az így létrejövő telek méretei nem érik el a kialakítható legkisebb méretet. A telek beépíthetőségének meghatározása során a telkek összevonásával, telekhatár rendezéssel, illetve útszabályozással létrejövő területet meglévő telekként kell kezelni, és a telek beépítési lehetőségének megállapításakor a beépíthető legkisebb telekre vonatkozó szabályozást kell alkalmazni.

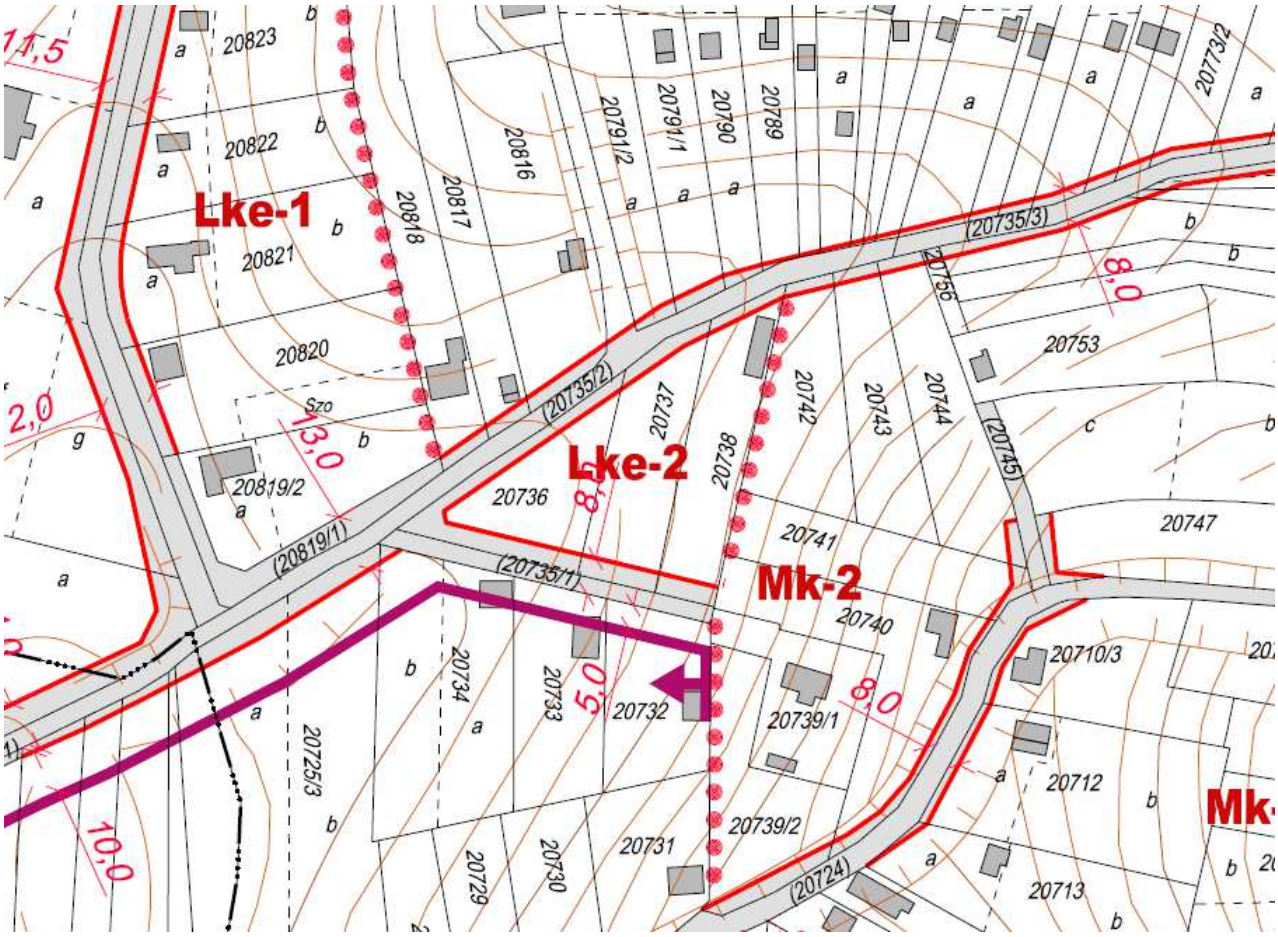
Fenti szabályozás értelmében az út leválasztását követően kialakuló telek területe nem beépíthető, mivel az nem éri el a 700 m²-t.

Tervezett módosítás

A tervezett módosítás során javasoljuk a telket érintő útszabályozás megtartását, mivel a környéken megnövekedett lakóház építési igény miatt a megfelelő szélességű utak kialakítása szükségszerű. Az útszabályozás megtartása miatt javasoljuk a telek övezeti besorolásának módosítását Lke-2 jelű kertvárosias lakóövezetre. Az Lke-2 övezetre vonatkozóan a helyi építési szabályzat az alábbi normatív szabályokat fogalmazza meg:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	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	50 %

Ebben az övezetben a beépíthető legkisebb telekterület a kialakult telek, így a 20736 hrsz.-ú telek beépíthetővé válik. Az övezet módosításával a terület beépítettsége intenzívebb lehet, mivel a megengedett legnagyobb beépítettségre vonatkozó előírások engedékenyebbek a korábbi övezet előírásaihoz képest.



tervezett szabályozási terv részlet

3.4. 2433/1 hrsz.-ú terület rendeltetésének módosítás

Változással érintett terület és program ismertetése

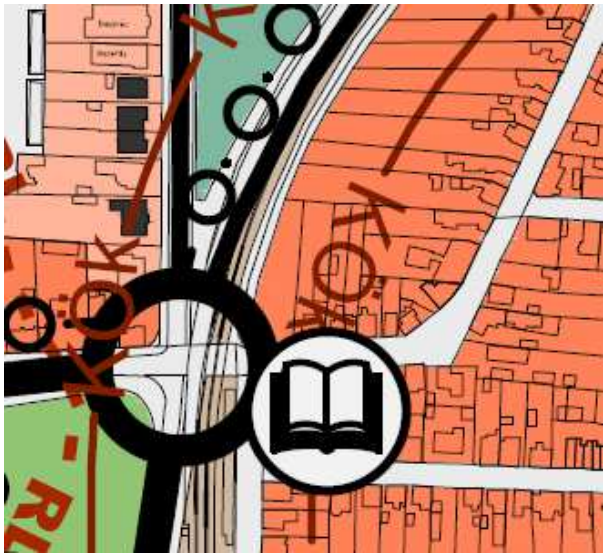
A hivatal Műszaki Osztálya kezdeményezi a Bíró Márton utca 2433/1 hrsz.-ú terület rendeltetésének módosítást lakóterületből közlekedési és közmű elhelyezési övezetbe sorolását annak érdekében, hogy a területen a gyalogos vasúti aluljáró szomszédságában közparkoló legyen kialakítható.

A hatályos szabályozás ismertetése

A hatályos terv alapján látható, hogy az érintett telek Lk-1 besorolású kisvárosias lakóövezetbe tartozik, azonban a telken az elmúlt időszakban beépítésre nem került sor. A telken építési hely jelölt a Bíró Márton utca vonalától számított 40 méteres sávban, illetve a nyugati oldalon a 2433/2 hrsz.-ú közlekedési területtől számított 8 méterre. A területtől nyugatra jelölt egy vízelvezető árok, illetve a vasút területe. A telek a vasút védőtávolságán belül található. A terület szomszédságában található a Radnóti utcai óvoda, valamint a Dózsa-liget túloldalán a kórház, melyekhez kapcsolódóan parkoló terület kialakítása tervezett az érintett területen.

a terület műholdfelvételen

hatályos szabályozási terv részlet



hatályos szerkezeti terv részlet

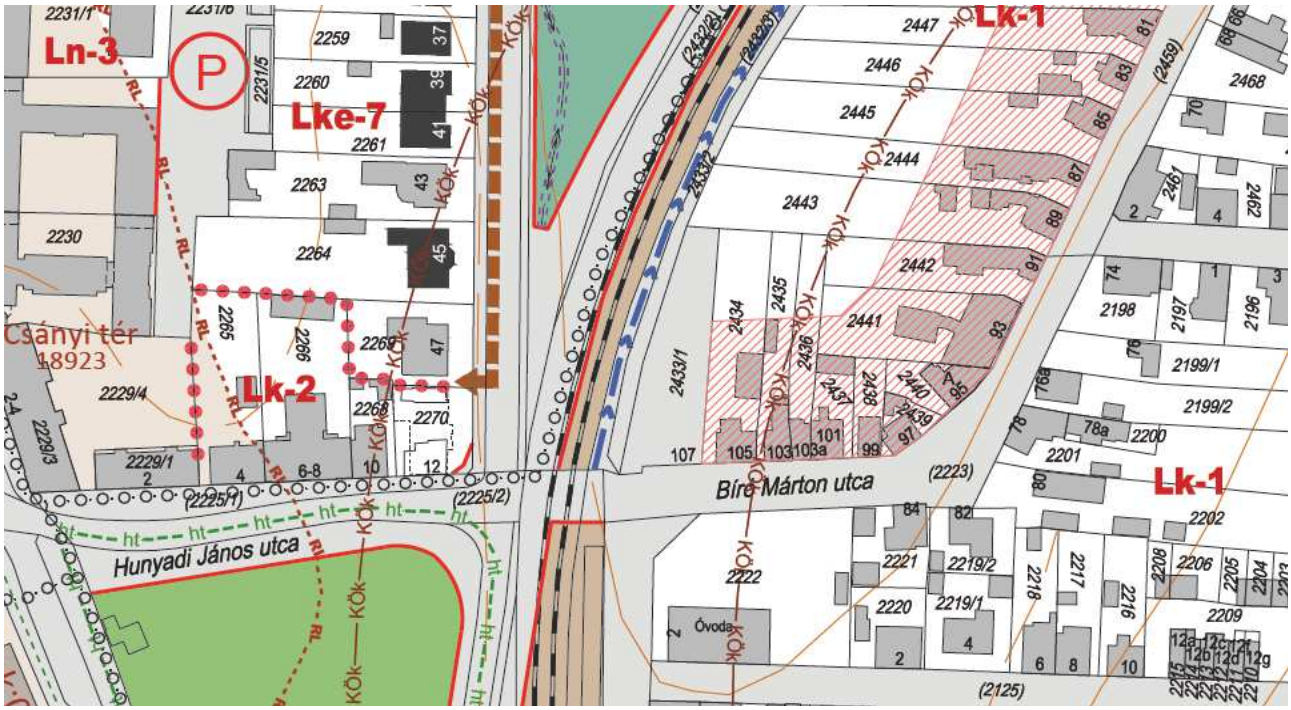
Tervezett módosítás

A tervezett módosítás során javasoljuk a 2433/1 hrsz.-ú telek Köu jelű közúti közlekedési- és közműterület övezetbe sorolását, a telek útként történő jelölését.
A Köu jelű övezetben a helyi építési szabályzat az alábbi rendeltetések elhelyezését engedélyezi, így az övezetmódosítást követően a területen parkoló kialakítására lehetőség nyílik:

> ZÉSZ
> 34.§
> (3) A közúti közlekedési és közmű övezetben elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló
> a) kereskedelmi, szolgáltató, és szállás,

b) gépjármű tároló, illetve parkolóház,
c) üzemanyagtöltő állomás
rendeltetést tartalmazhat.

A 2433/1 hrsz.-ú telektől keletre lévő további telkek Lk-1 jelű kisvárosias lakóövezetben maradnak, mely zártsorú beépítési módú övezetben az építési hely jelölés a 2434 hrsz.-ú telek nyugati telekhatáráig kerül jelölésre, biztosítva a telek hatályos terv szerinti szerzett jogát.



tervezett szabályozási terv részlet

tervezett szerkezeti terv részlet

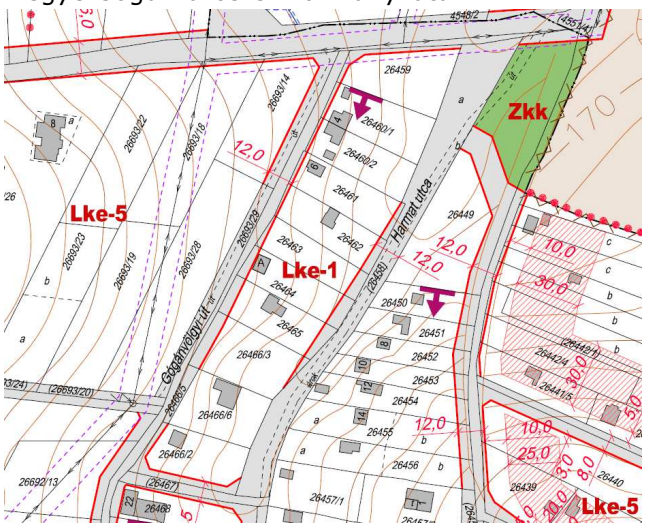
3.5. Gógánvölgyi út és Harmat utca tervezett útszabályozásának felülvizsgálata

Változással érintett terület és program ismertetése

Zalaegerszeg Gógánhegy területén, a Gógánvölgyi út és a Harmat utca közötti lakóövezeti beépítésnél, a szabályozással érintett telkek érintettsége kapcsán a Gógánvölgyi út és Harmat utca tervezett útszabályozásának felülvizsgálata, a telkek kisebb mértékű érintettségének lehetőségét szem előtt tartva.

A hatályos szabályozás ismertetése

A vizsgálat célterülete a Gógánvölgyi út, és a Harmat utca északi szakasza, valamint a két párhuzamos út közötti lakótelkek, és közvetlen környezetük. A jelenleg hatályos szabályozási és szerkezeti terv szerint a tömböt keletről a Harmat utca, nyugatról a Gógánvölgyi út, északról pedig a Rozmaring utca határolja. A két észak-déli tengelyű út minimum 12m szélességgel, a Rozmaring utca közlekedési területe 16m szélességgel van kijelölve.
Minden közvetlenül érintett útszakasz önkormányzati tulajdonban van, kezelőjük Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata.



hatályos szabályozási terv részlet

hatályos szerkezeti terv részlet

A Gógánvölgyi út északi részén a 26693/14 hrsz.-ú teleknél a hatályos szabályozás szerinti telekrész időközben leválasztásra került, a további szakaszon, a jellemzően keleti irányba meglévő szabályozás a lakótelkeket 0.80m-2.2m mértékben érinti.
Az út burkolata a meglévő telekhatárok között helyezkedik el, a nyugati oldalán a közvilágítás hálózat ki van már építve. Az út burkolata ~3m széles, a kétirányú forgalom folyamatos biztosítása érdekében szélesítése a közeljövőben szükséges lehet.

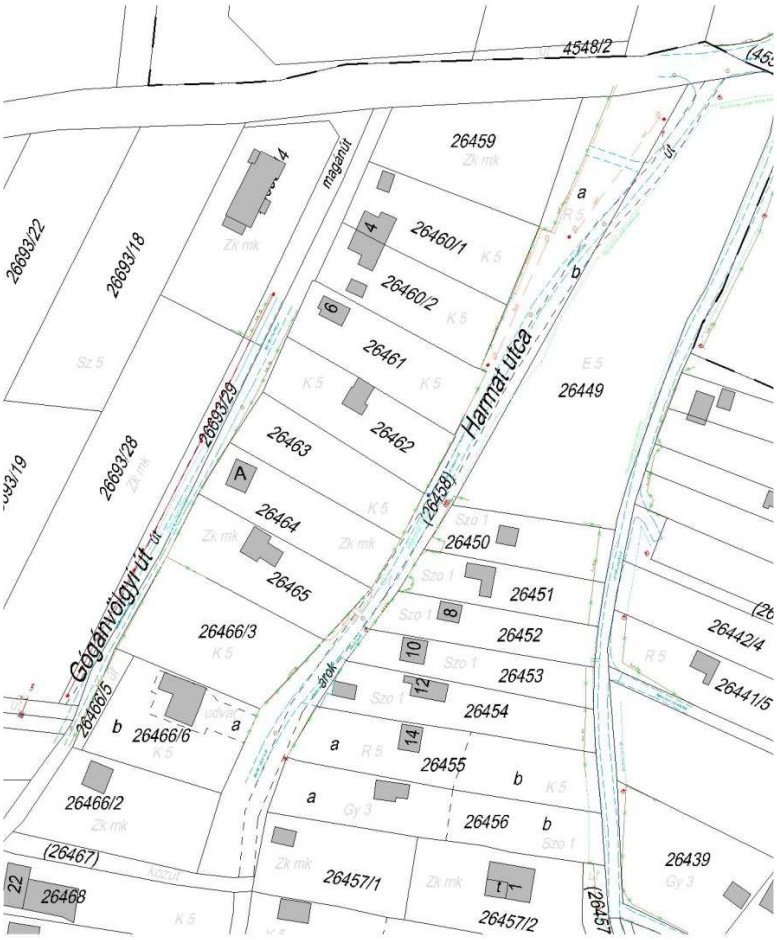
Gógánvölgyi út

A Harmat utca északi részén az épített környezet nincs összhangban a meglévő jogi környezettel, az út burkolata a Rozmaring utca csatlakozásánál a 26449 hrsz.-ú telekre „húzódott át”.
A délebbre lévő szakaszon a közlekedési területsáv szélessége mindössze megközelítően 3m, így a szabályozási terv a lakóingatlanok irányába irányozza elő az út szélesítését. A meglévő szabályozás a lakótelkeket 2m-6m mértékben érinti.
Az út burkolata a meglévő telekhatárok között helyezkedik el, a nyugati oldalán a közvilágítás hálózat ki van már építve. Az út burkolata ~2.5m-3m széles, a kétirányú forgalom folyamatos biztosítása érdekében szélesítése a közeljövőben szükséges lehet.

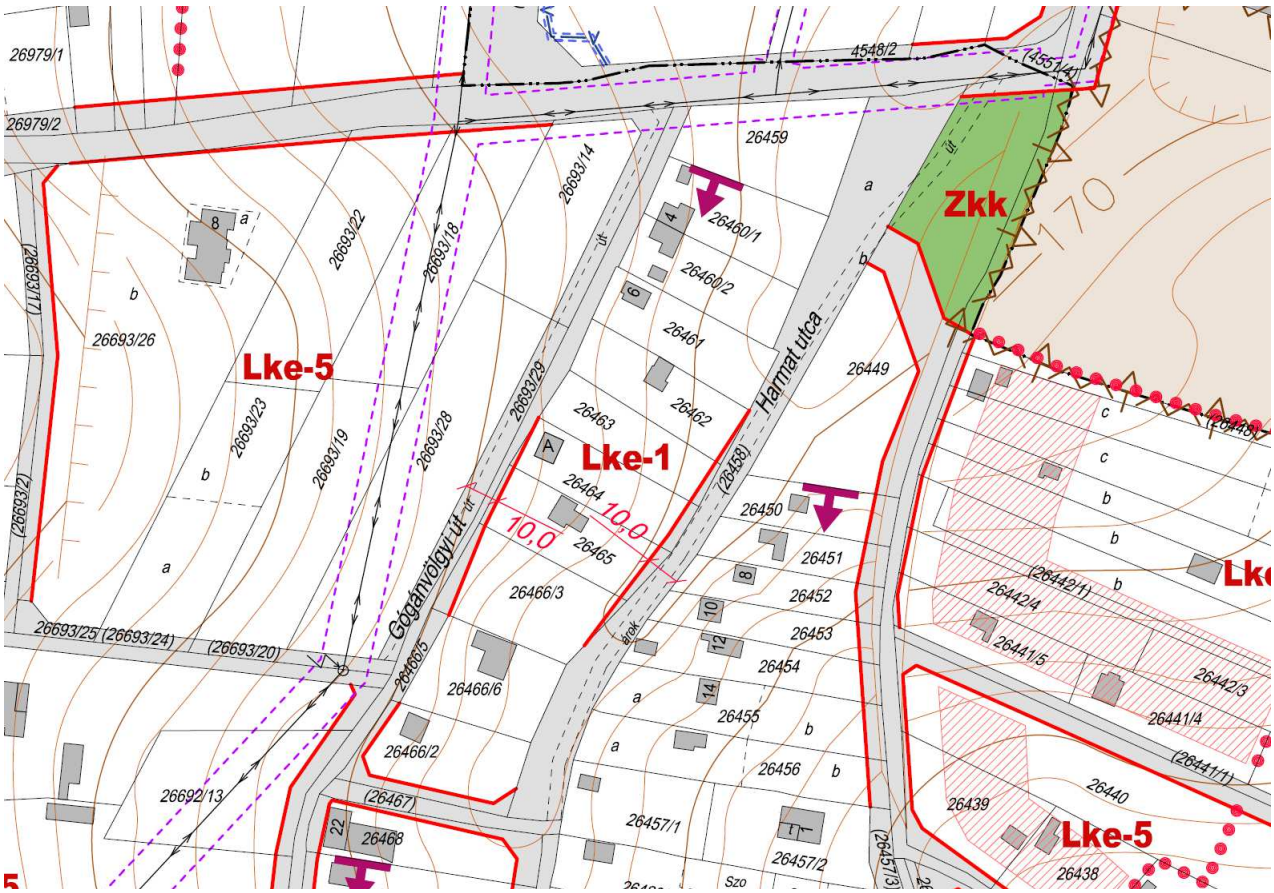
Harmat utca

Felülvizsgálati kérelemre adott tervezői javaslat

A célterület környezetében a meglévő épített környezetről tájékoztató geodéziai felmérés készült, amely alapján a kiépített infrastruktúra jogi környezethez való viszonyulása egyértelműen megállapítást nyert. Az elektromos hálózat pozícióját szem előtt tartva az útburkolatok szélesítésének lehetőségét, és mértékét megvizsgáltuk. A jelenlegi 12m széles szabályozási szélességet 10m-re csökkentettük, amelyben a meglévő út kétirányú forgalomra alkalmas szélességűre bővíthető, vagy kitérőkkel a kerülés megoldható.



Meglévő tulajdonjogi és épített környezet (Gógánvölgyi út, Harmat utca)

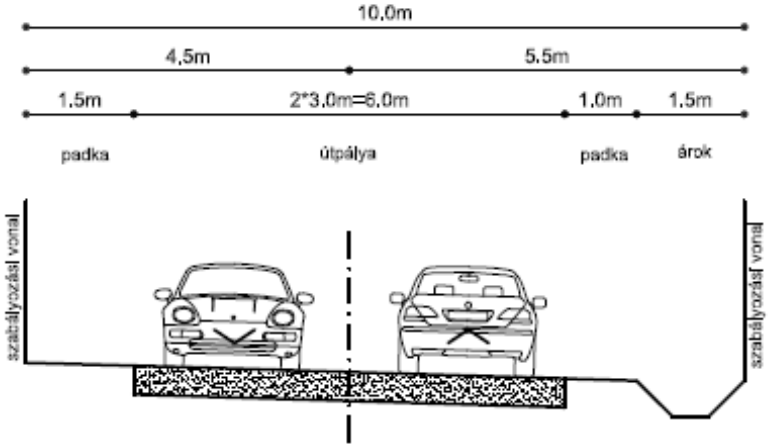


Tervezett szabályozási terv

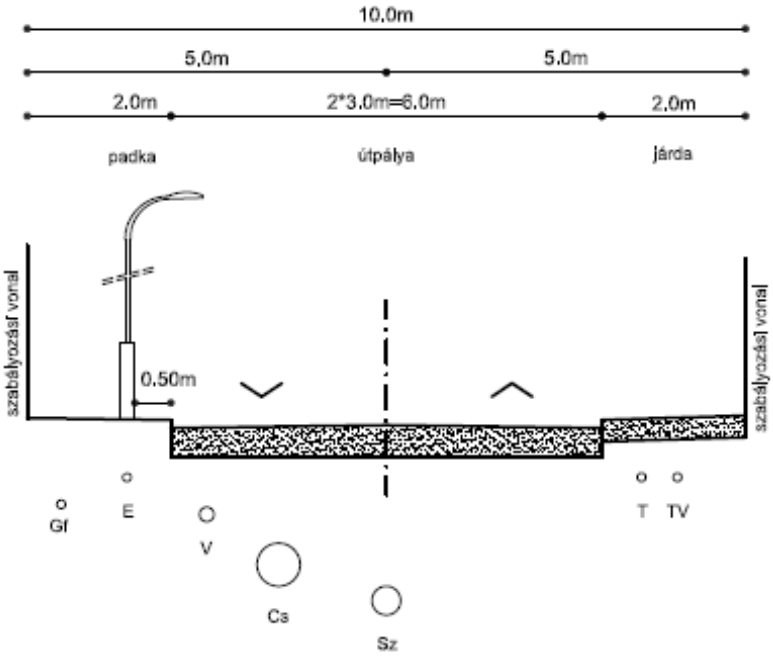
Tervezett szerkezeti terv

Az OTÉK 26.§-ban meghatározott 12 méter szélességű kiszolgáló úthoz képest szűkebb keresztmetszetű út kialakíthatóságát az alábbi mintakeresztszelvény igazolja:

Helyi gyűjtőutak külterületi szakaszai



Helyi gyűjtőutak belterületi szakaszai



Jelmagyarázat:

V vízvezeték
Sz szennyvízcsatorna
Cs csapadékcsatorna
Gf gázvezeték
T telefon földkábel
TV televízió földkábel
E elektromos földkábel

3.6. Alsóerdei úttól nyugatra, a GE telephely nyugati szélén útszabályozás felülvizsgálata

Változással érintett terület és program ismertetése

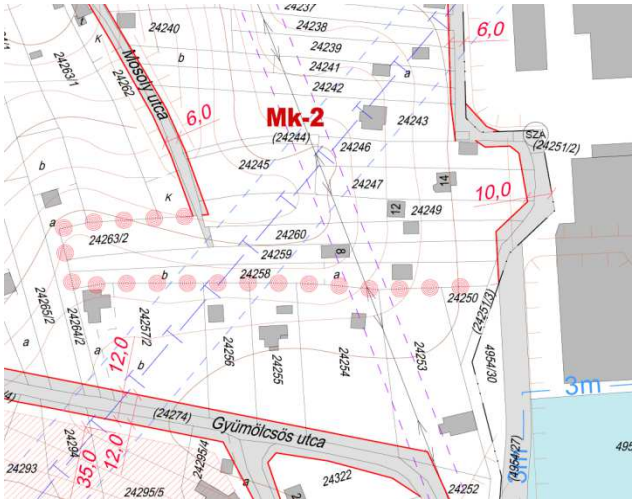
Magánszemélyek kezdeményezik az Alsóerdei úttól nyugatra a GE gyáregység mögött a 24258, 24259 és a 24260 hrsz.-ú terület elérhetősége érdekében az út szabályozásának módosítását. Az érintett ingatlanok jelenleg a nagy szintkülönbség miatt csak lépcsőn haladva közelíthetők meg, mely megnehezíti a mindennapi életet (nagy tárgyak, építőanyagok szállítása stb.).

A hatályos szabályozás ismertetése

A hatályos szabályozási terven az érintett telkek Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe tartoznak. A három telek egymás mellett helyezkedik el. Megközelítésük az Izzó utca felől történik, mely azonban a szintkülönbség miatt nehézségeket okoz az ott lakók számára. Az érintett telkek keleti határán az Izzó utca 10 méter szélességben szabályozott, mely indokolt is, mivel az említett út keskeny, kanyargós, így nem megfelelő az autóval való közlekedés szempontjából. A valóságban az út szélesítése még nem történt meg.

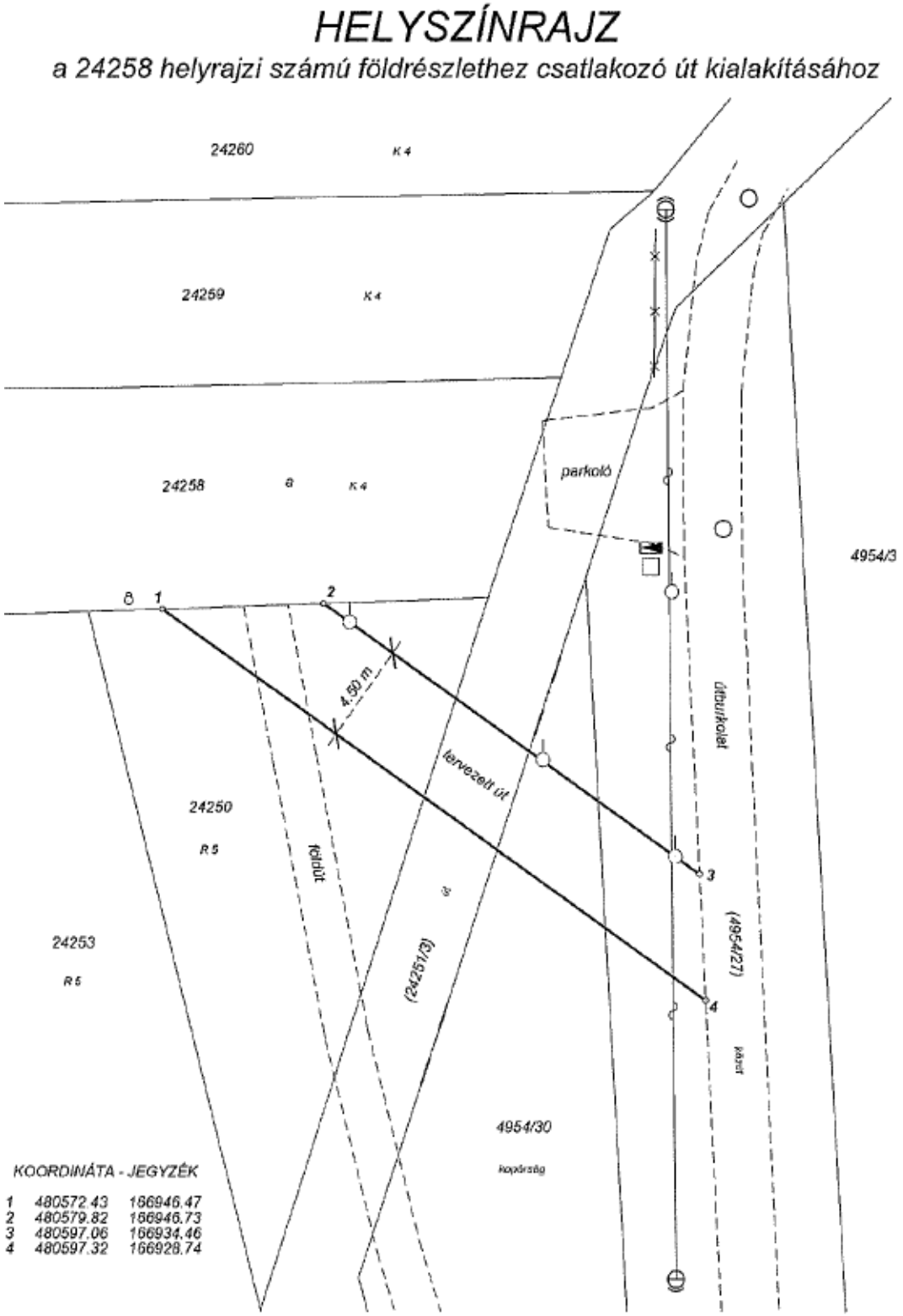
A 24258 hrsz.-ú telek déli oldalán húzódik az övezethatár, melytől délre kertvárosias lakóövezet (Lke-5) található. A hatályos szabályozási terven látható, hogy a Mosoly utca déli vége a 24259 hrsz.-ú és a 24260 hrsz.-ú telek esetében alternatíva lehet a megközelítésre (ez az utca is nagyon szűk jelenleg, szabályozása 6 méter), azonban a 24258 hrsz.-ú telek megközelítése csak az Izzó utca felől megoldott.

a terület műholdfelvételen



hatályos szabályozási terv részlet

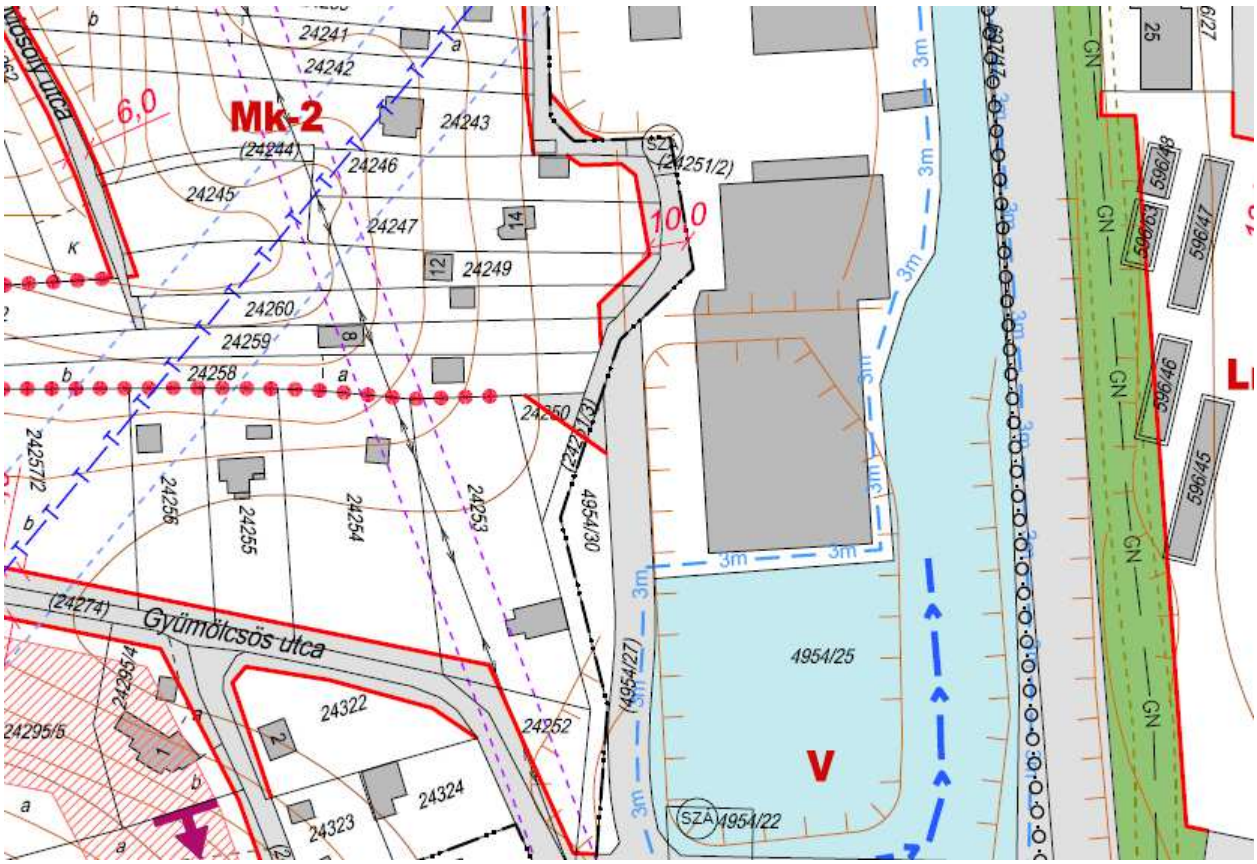
hatályos szerkezeti terv részlet



Tervezett módosítás

A tervezett módosítás során az útszabályozás módosítása tervezett, mely lehetővé teszi az útterület kisajátítását, annak érdekében, hogy az érintett ingatlanok megközelíthetősége megfelelő legyen. A módosítás a területről készült helyszínrajzon jelölt tervezett út alapján javasolt.

A háromszögként kiszabályozott útterülettől délre lévő 4954/30 hrsz.-ú belterületi ingatlan és a 24251/3 hrsz.-ú útterület önkormányzati tulajdonban van, melyeket és a 24250 hrsz.-ú telket érintve alakul ki az új közlekedési terület.



tervezett szabályozási terv

tervezett szerkezeti terv

3.7. Gellénházára vezető országút szomszédságában a 0233 hrsz.-ú út szabályozásának módosítása

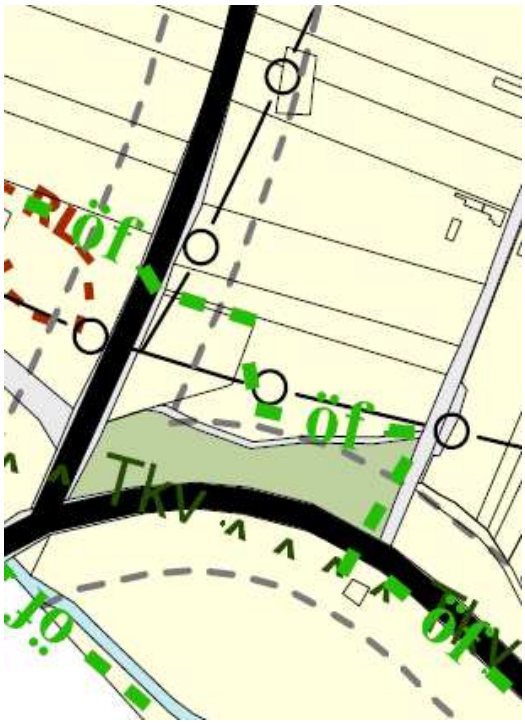
Változással érintett terület és program ismertetése

Magánszemély kezdeményezi a Zalaegerszeg déli közigazgatási határához közel, a Gellénházára vezető állami mellékút északi oldalán a 0233 hrsz.-ú út szabályozásának felülvizsgálatát, valamint az út közúthálózati szerepkörének értékelése mellett, lehetőség szerint a közlekedési övezetből történő törlését, vagy a nyomvonal módosítását.

A hatályos szabályozás ismertetése

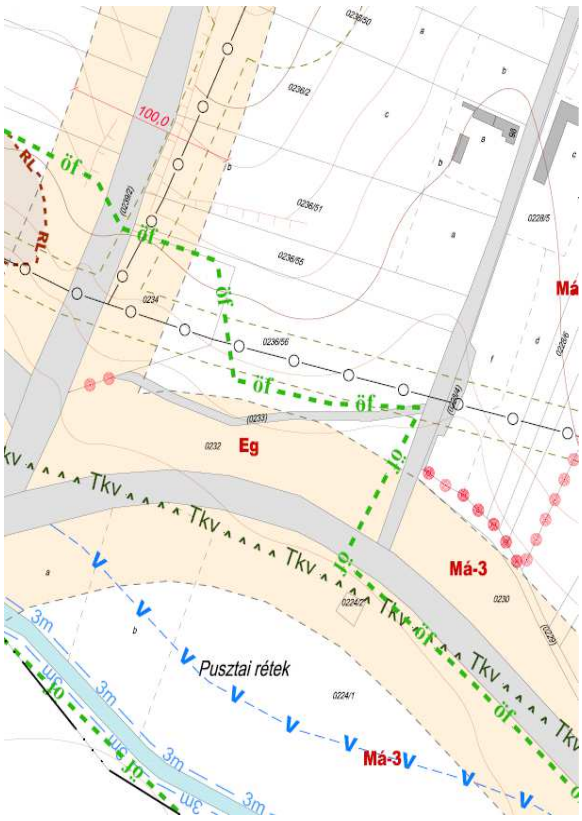
A vizsgált terület Zalaegerszeg Bazita városrészének déli részén, gyakorlatilag a város közigazgatási határának közelében található. Az 0233 hrsz.-ú út gazdasági erdőterületet (Eg) és általános mezőgazdasági (Má-2) területet választ el egymástól. Az út továbbá ökológiai folyosó területén helyezkedik el, illetve a tájképvédelmi övezet szomszédságában. Érinti az olajszállító vezeték és annak védőtávolsága is a 0233 hrsz.-ú közlekedési területet.

A 0233 helyrajzi számú út a Bazitai út, valamint a Toposházi utca 7401 jelű összekötő úthoz való csatlakozásának környezetében helyezkedik el. A jelenleg hatályos szabályozási és szerkezeti terv szerint a tárgyi útszakasz kelet-nyugati tengellyel a Toposházi utcához csatlakozik, nyugati vége azonban a Bazitai útig nem „ér el", emiatt gyakorlatilag zsákutca. A vizsgált terület környezetében egyik közvetlenül, vagy közvetett módon érintett útszakasz bővítése sincs előirányozva. A 7401 jelű út állami tulajdonban van, kezelője a Magyar Közút Nonprofit Zrt. Zala Megyei Igazgatósága. A többi útszakasz önkormányzati tulajdonban van, kezelőjük Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata. A 0233 hrsz.-ú út nincs kiépítve, sőt fizikailag sem létezik (még földútként sem).



hatályos szerkezeti terv részlet

a 0233 helyrajzi számú út területe

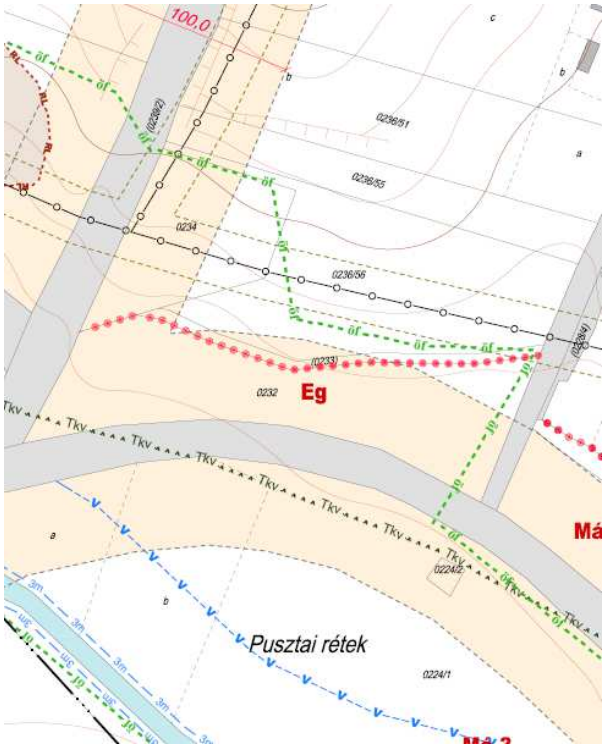


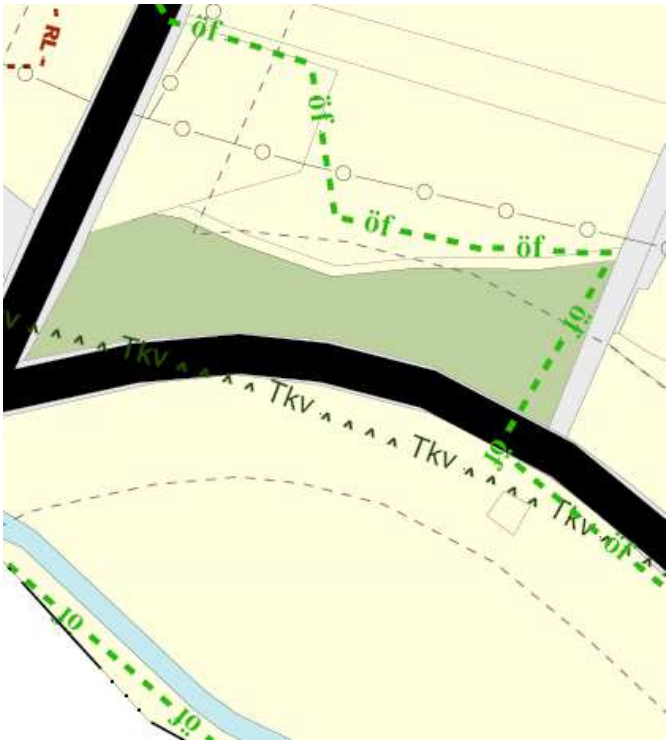
hatályos szabályozási terv részlet

a terület műholdfelvételen

tervezett módosítás

A 0233 hrsz.-ú út jelenleg kiépítetlen, egyébként zsákutcaként megjelenő közlekedési területsávja közlekedési szempontból szerepkörrel nem bír. Kapcsolati funkciója nincs — az úttal szomszédos ingatlanok pedig a környező kiépített útszakaszokról jelenleg is megközelíthetők, illetve a jövőben is feltárhatók lesznek. A 0233 hrsz.-ú ingatlan közlekedési területből való törlése támogatható. A 0233hrsz.-ú út Má-2 jelű általános mezőgazdasági övezetbe sorolása javasolt.





módosított szabályozási terv részlet

módosított szerkezeti terv részlet

3.8. Besenyő Öreghegy 22297/46 hrsz.-ú terület általános mezőgazdasági övezetből kertes mezőgazdasági övezetbe sorolása

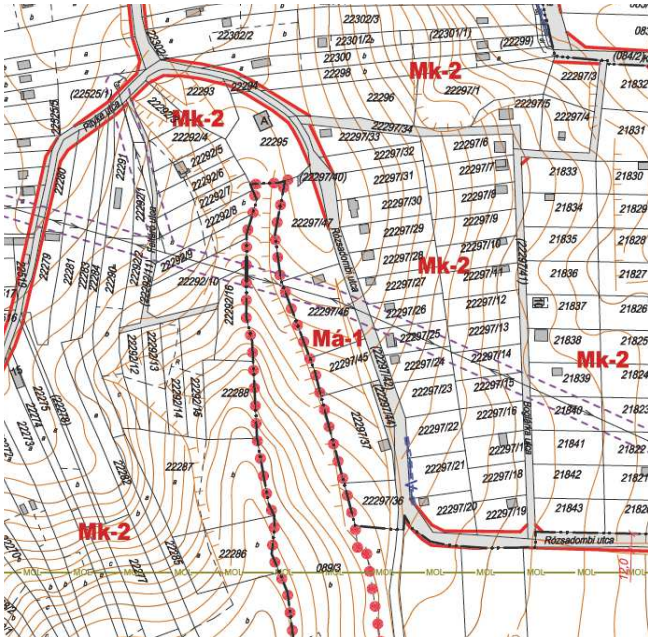
Változással érintett terület és program ismertetése

Besenyő városrésztől délre az Öreghegy déli részén a Rózsadombi utca nyugati oldalán ingatlan-nyilvántartás szerinti zártkerti fekvésű területen magánszemély kezdeményezi az utca nyugati oldalán lévő telkek, köztük a 22297/46 hrsz.-ú terület általános mezőgazdasági övezetből (Má-1) kertes mezőgazdasági övezetbe sorolását a korábbi szabályozási tervnek megfelelően.

A hatályos szabályozás ismertetése

A hatályos szabályozási terven az érintett telek általános mezőgazdasági területek övezetébe sorolt, melynek övezeti kódja Má-1. A településszerkezeti terv is általános mezőgazdasági területként szabályozza a területet. Az elmúlt időszakban a tervek módosítása során a terület rendeltetése szerkesztési hiba miatt sorolódott általános mezőgazdasági övezetbe. A terület korábban a jelenlegi területhasználatnak megfelelően Mk jelű kertes mezőgazdasági terület volt a településszerkezeti tervlapon, a szabályozási tervlapon azonban hibásan Má-1 jelű övezetként szerepelt. A területtől nyugatra lévő Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági tömb és e tömb között övezethatár nem volt jelölve. A 2016-os felülvizsgálatot követően a 22297/47, 22297/46, 22297/45, 22297/37, 22297/36 hrsz.-ú telkeket tartalmazó tömb (a fekvéshatárig terjedően) a településszerkezeti terven is hibásan általános mezőgazdasági területként került jelölésre.

a terület műholdfelvételen

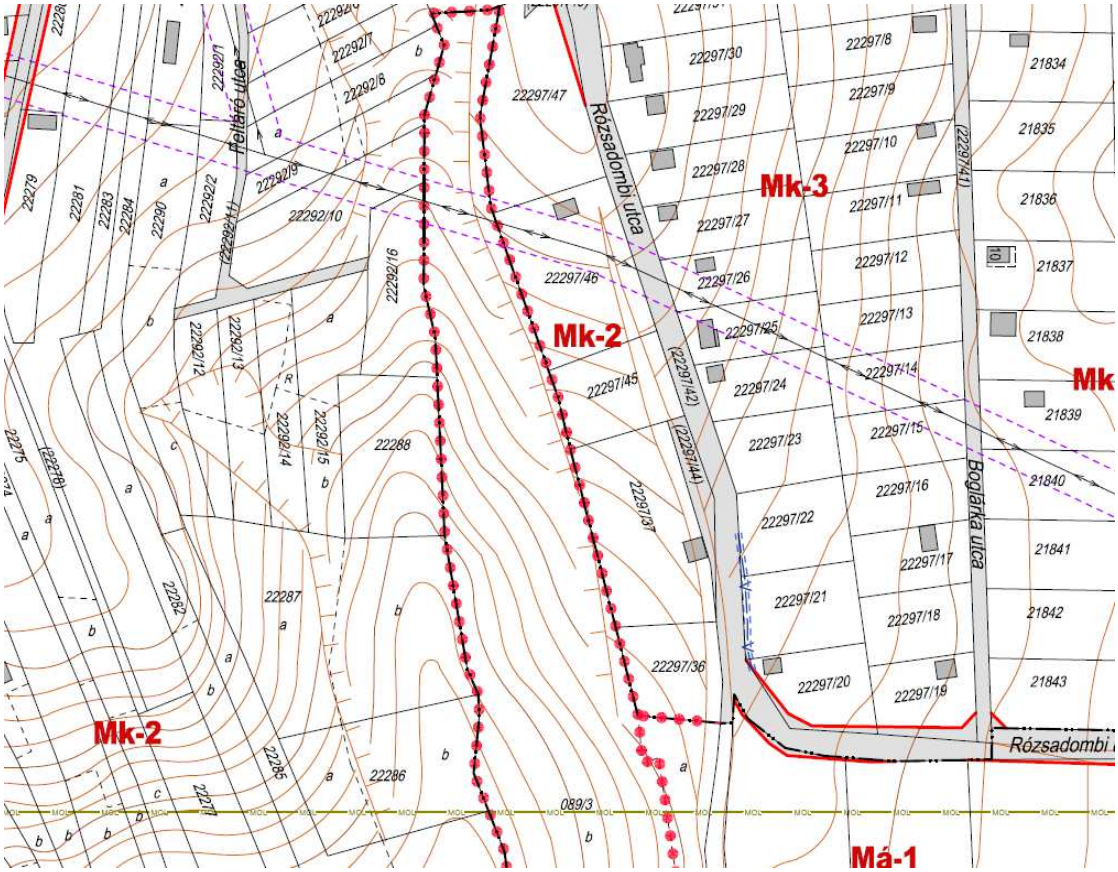


hatályos szabályozási terv részlet

hatályos szerkezeti terv részlet

tervezett módosítás

A tervezett módosítás során javasoljuk a 22297/47, 22297/46, 22297/45, 22297/37, 22297/36 hrsz.-ú telkeket tartalmazó tömb Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolását a valós területhasználatnak megfelelően.



tervezett szabályozási és szerkezeti terv részletek

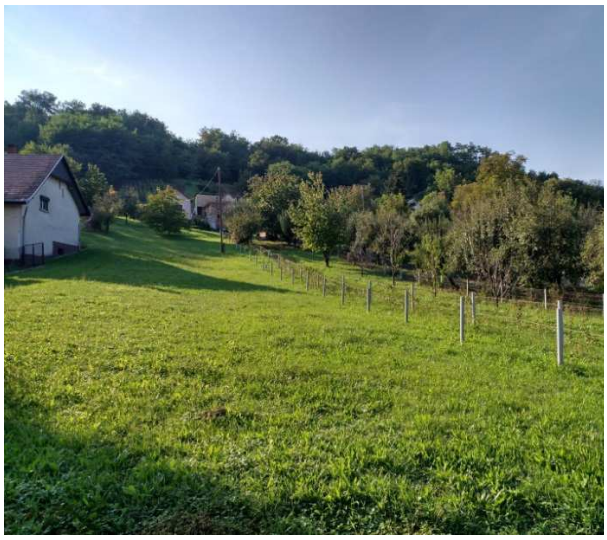
3.9. Szenterzsébethegy-Öreghegy Újhegyi úttól nyugatra lévő tömböt feltáró út szabályozásának módosítása

Változással érintett terület és program ismertetése

Szenterzsébethegy Öreghegy területén az Újhegyi úttól nyugatra magánszemély kezdeményezi a kertes mezőgazdasági területet feltáró, az ingatlan-nyilvántartásban alrészletként jelölt út szabályozásának törlését a 27908 hrsz.-ú területen annak érdekében, hogy a terület Újhegyi út irányába eső részét lakóterületként tudja hasznosítani.
A módosítás programja a 27908 hrsz.-ú ingatlan keleti fele útként való szerepeltetésének felülvizsgálata, a jelenleg alrészletként jelölt út közúthálózati szerepkörének értékelése mellett, lehetőség szerint a közlekedési övezetből történő törlése.

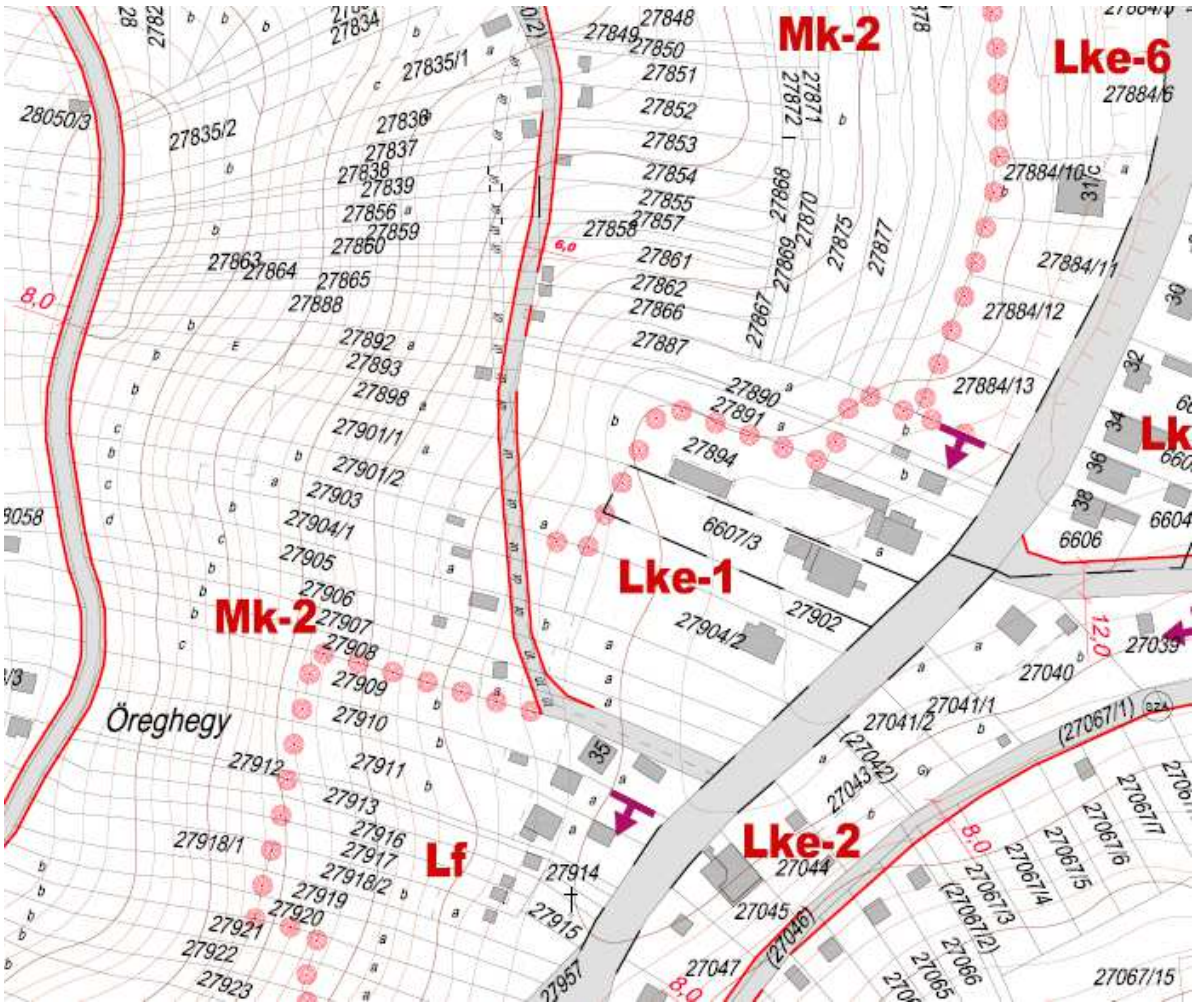
A hatályos szabályozás ismertetése

A vizsgálat terület Zalaegerszeg Szenterzsébethegy városrészének északi részén található. A hatályos szabályozási terv alapján látható, hogy az érintett, 27908 hrsz.-ú telek „a" és „b" alrészletekből áll. A „b" alrészlet teljes egészében kertes mezőgazdasági (Mk-2) övezet területén van. Övezethatár található a telektől délkeleti irányban, falusias lakóövezetet választ el a kertes mezőgazdasági övezettől. Az érintett övezetet döntő részt lakóterületek veszik körül, csupán nyugati irányból található kertes mezőgazdasági övezet.
Az érintett 27908 hrsz.-ú telek „a" alrészletének egy része a kertes mezőgazdasági területek övezetéhez tartozik, azonban a telket érintő útszabályozás az alrészlet területének nagy részét a tervezett út területéhez csatolja.
A 27908 helyrajzi számú telken alrészletként megjelölt út tulajdonképpen a Völgyi út, és az Újhegyi út között kapcsolatot teremtő Vorhotai utca déli szakasza. Az útszakasz kiépítetlen földútként funkcionál. Az Újhegyi út állami tulajdonban van (74104 jelű bekötő út), kezelője a Magyar Közút Nonprofit Zrt. Zala Megyei Igazgatósága. A többi útszakasz önkormányzati tulajdonban van (lesz), kezelőjük Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata. A földút alrészletként való szerepeltetését a szabályozási terv felülírja, és bővítve szélességét önálló közlekedési területi övezetbe rendezi.

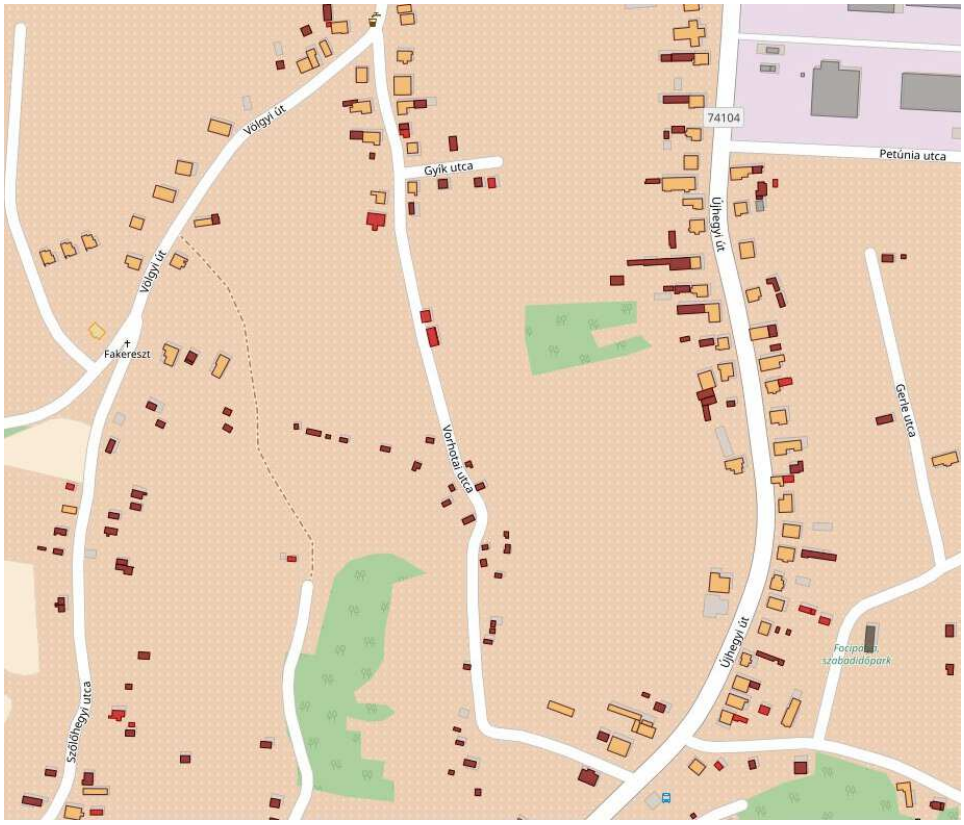


27908 helyrajzi számú telek keleti oldala

a terület műholdfelvételen



hatályos szabályozási terv részlet

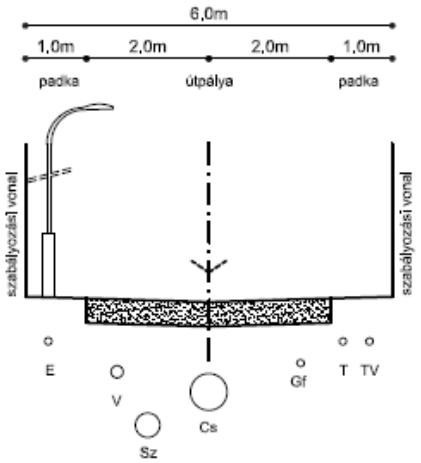


a környező úthálózat térképe

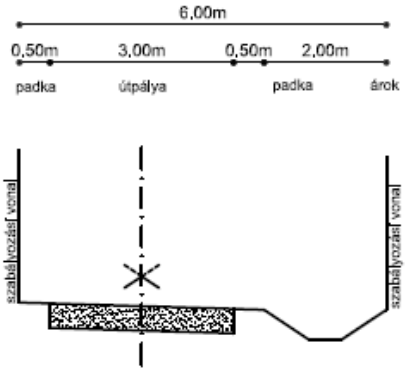
tervezett módosítás

A Vorhotai utca déli szakasza mintegy 250 m hosszon alrészletként jelenik meg, önálló telekkialakítás nélkül. A földút kapcsolatot teremt a Völgyi út, valamint az Újhegyi út között, így hálózati értelemben is betölt funkciót. A Vorhotai utca déli közúti kapcsolat nélkül 150-170m hosszon zsákutcaként tudna csak funkcionálni, amely a domborzati adottságok, és a környező telekviszonyok miatt (sok szomszédos feltárt ingatlan) nem célszerű. A Vorhotai utca déli közúti kapcsolatának biztosítása az Újhegyi útra továbbra is indokolt, így a 27908 helyrajzi számú telek keleti részének útként való szabályozása megtartásra javasolt.
Az OTÉK 26.§-ban meghatározott 12 méter szélességű kiszolgáló úthoz képest szűkebb keresztmetszetű út kialakíthatóságát az alábbi mintakeresztszelvény igazolja:

Vegyes forgalmú utak mintakeresztszelvényei
Kiszolgáló utak belterületi szakaszai
(javasolt egyirányú forgalmi renddel, vagy kitérőkkel)



Kiszolgáló (föld) utak mintakeresztszelvénye
Külterületi (zártkerti) mezőgazdasági utak
(javasolt kialakítása kitérőkkel)



Jelmagyarázat:

V vízvezeték
Sz szennyvízcsatorna
Cs csapadékcsatorna
Gf gázvezeték
T telefon földkábel
TV televíziós földkábel
E elektromos földkábel

3.10. Andráshida 7288/5 hrsz.-ú ingatlan szabályozás módosítása

Változással érintett terület és program ismertetése

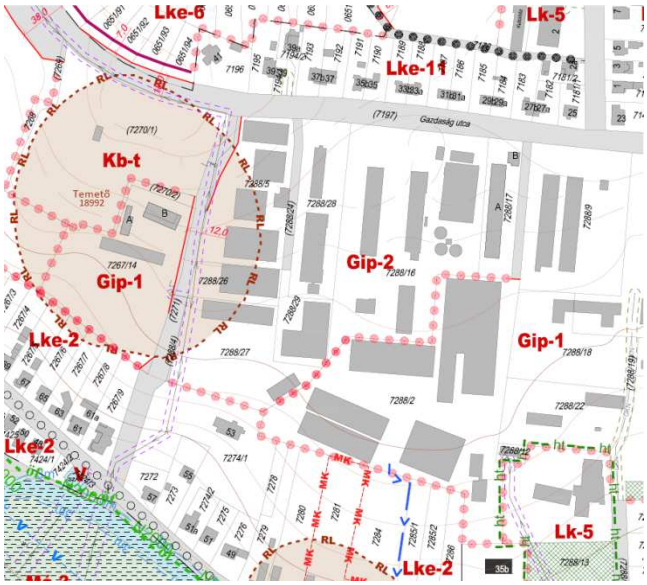
Andráshida városrészben az egykori állami gazdaság területén, a 7288/5 hrsz.-ú területen a Zala-Pack Kft. kezdeményezi a hatályos szabályozás módosítását úgy, hogy a telek beépíthetősége a megengedett és az OTÉK 2. számú melléklete szerinti felső határértékkel szabályozott 50 %-hoz képest magasabb legyen.

A hatályos szabályozás ismertetése

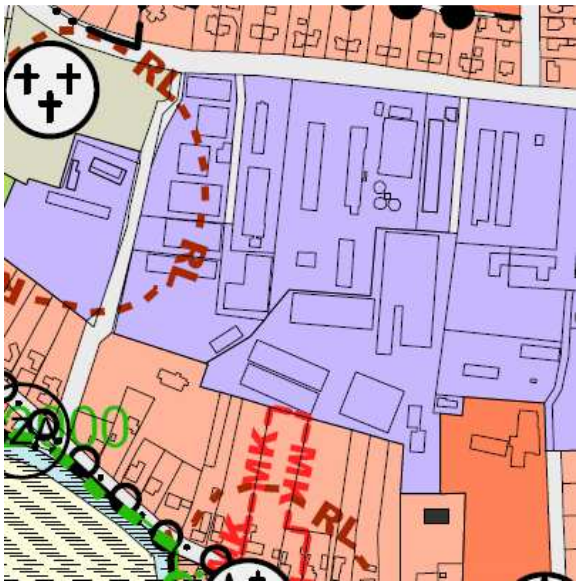
Az érintett ingatlan és annak tömbje Gip-2 jelű egyéb ipari gazdasági övezetbe tartozik. A gazdasági övezetre vonatkozóan a helyi építési szabályzat az alábbi építési és telekalakítási szabályokat fogalmazza meg:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	*Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület*	*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke*	*Megengedett legnagyobb beépítési magasság*	*Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke*
Gip-2	*40 m, 3000 m2*	*kialakult*	*szabadon álló*	*50%*	*homlokzatmagasság: 15 m épületmagasság: 12,5 m (1)*	*25% (2)*

(1) Műtárgyak magassága nem korlátozott
(2) Kialakítható legkisebb zöldfelület területének 75%-án zöldfelület fásítása kötelező.



hatályos szabályozási terv részlet


hatályos szerkezeti terv részlet

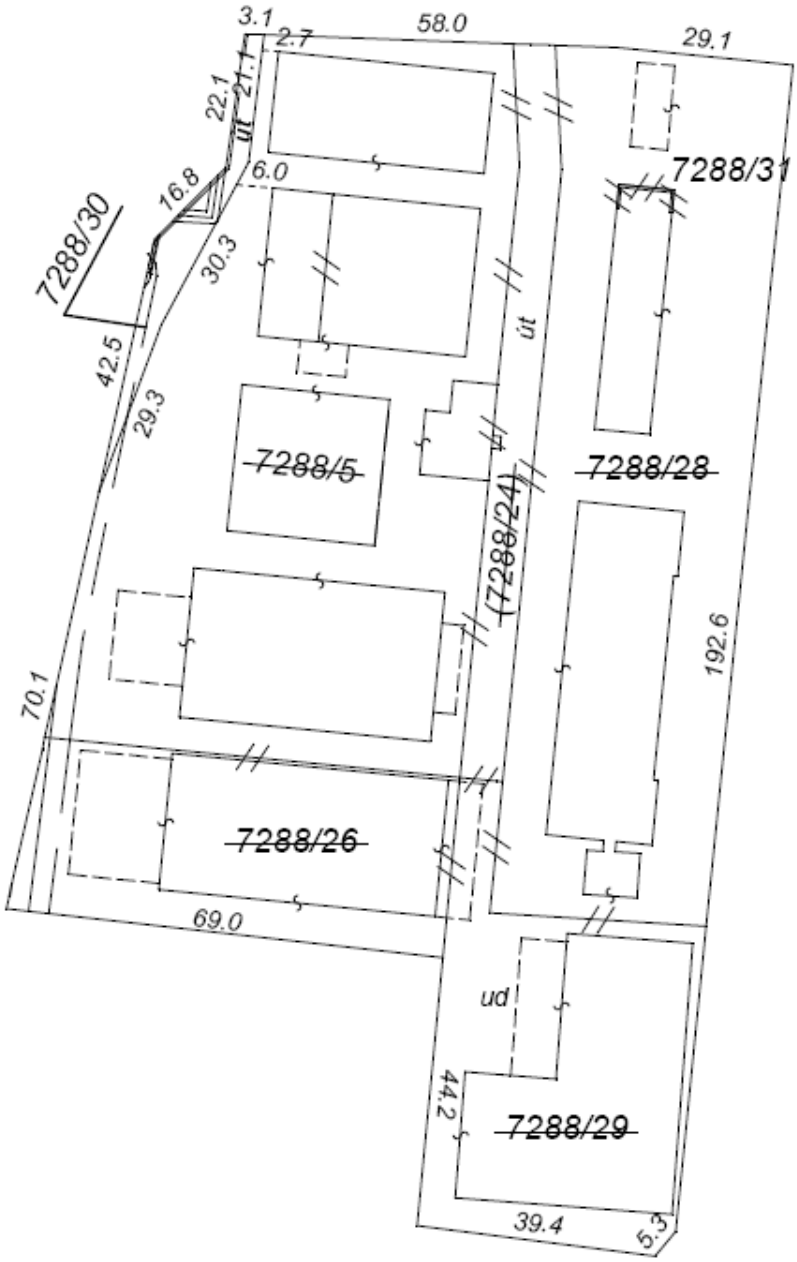
A telket útszabályozás is érinti, továbbá a hatályos szabályozási terven látható, hogy a területen régészeti lelőhely is található. A területtől nyugati irányban temető található, északi és déli irányban falusias lakóterület, kelet felé pedig további gazdasági-ipari területek vannak. A terület beépítettsége a hatályos szabályozási terv és a térképezett épületek alapján jelenleg 43,7%. A telek valós beépítettségét az alábbi változási vázrajz mutatja be, ahogy a közelmúltban létrejött

telekalakítást is. A vázrajz alapján a 7288/5 hrsz.-ú telek 51%-os beépítettségű volt, majd a telekösszevonásokat követően a kialakult 7288/31 hrsz.-ú teleknek a beépítettsége 45,9 % lett.

TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 7288/5, 7288/24, 7288/26, 7288/28-29 helyrajzi számú földrészletek megosztásáról

Méretarány: 1:2000



A 7288/5 hrsz-ú földrészlet beépítettsége változás előtt: 51,0 %
A 7288/24 hrsz-ú földrészlet beépítettsége változás előtt: 0,3 %
A 7288/26 hrsz-ú földrészlet beépítettsége változás előtt: 67,1 %
A 7288/28 hrsz-ú földrészlet beépítettsége változás előtt: 28,1 %
A 7288/29 hrsz-ú földrészlet beépítettsége változás előtt: 61,7 %
A 7288/31 hrsz-ú földrészlet beépítettsége változás után: 45,9 %

A telekalakítást követően látható, hogy a kérelmező telkének beépítettsége a hatályos szabályozási terv szerinti maximális beépíthetőséget majdnem eléri.

A Gip-2 jelű gazdasági övezetben a 7288/31 hrsz.-ú telken kívül három telek található, melyek eltérő telekmérettel és beépítettséggel rendelkeznek. Az alábbi táblázatban láthatóak az övezetben lévő telkek méretei, beépítettségre vonatkozó adatai (a hatályos ingatlan-nyilvántartási térkép alapján):

Telek helyrajzi száma	Telek területe (m2)	Beépített terület (m2)	Beépítettség mértéke
7288/27	6831,6	1061	15,5 %
7288/17	2978,67	957	32,13%
7288/16	17254,9	4087	23,7 %

A táblázat és a fent leírtak alapján megállapítható, hogy a tömbben a további telkek beépítettsége nem haladja meg a megengedett legnagyobb beépítettséget, a telkek jelentős tartalékkal rendelkeznek.

Tervezett módosítás

A tervezett módosítás során javasoljuk a kérelmező telkét érintő tömb szabályozásának felülvizsgálatát, új gazdasági övezetbe sorolását. Az e hónapban jóváhagyott kiemelt fejlesztési területekre vonatkozó településrendezési terv módosítás egy új ipari gazdasági övezetet vezetett be a helyi építési szabályzatban. A Gip-7 jelű ipari övezetre az alábbi normatív szabályok vonatkoznak:

31.§
...
(5) Az ipari övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

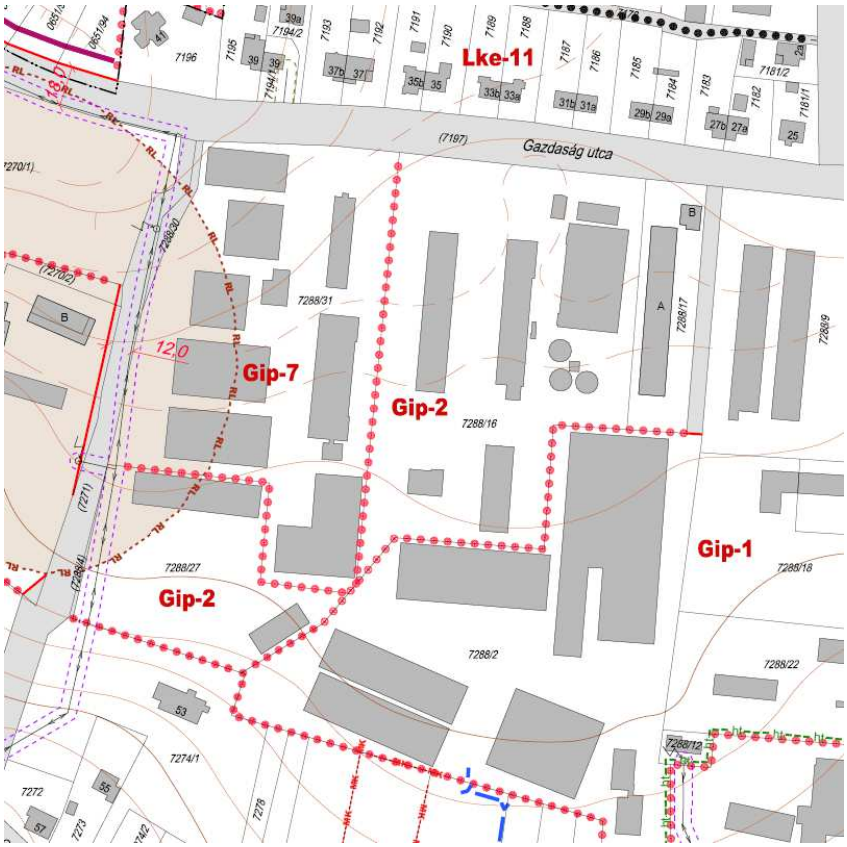
	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gip-7	40 m, 3000 m2	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: 18 m Épületmagasság: 16 m (1)	25 % (2)

(1) Műtárgyak és technológiai építmények magassága nem korlátozott.

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

A tömbben elhelyezkedő további telkek beépítettsége miatt nem javasoljuk a teljes tömb területét egy egységként kezelni, javasoljuk a 7288/31 hrsz.-ú telek területét Gip-2 jelű övezetből Gip-7 jelű ipari gazdasági övezetbe sorolni, hogy a meglévő üzemek, gazdasági tevékenységek bővítésére, fejlesztésére lehetőség legyen. A Gip-7 jelű ipari gazdasági övezetbe soroláshoz, az OTÉK alóli

felmentéshez az Állami Főépítész engedélye szükséges, melyhez a kérelmet jelen dokumentáció mellé csatoljuk.



Tervezett szabályozási terv részlet

tervezett szerkezeti terv részlet

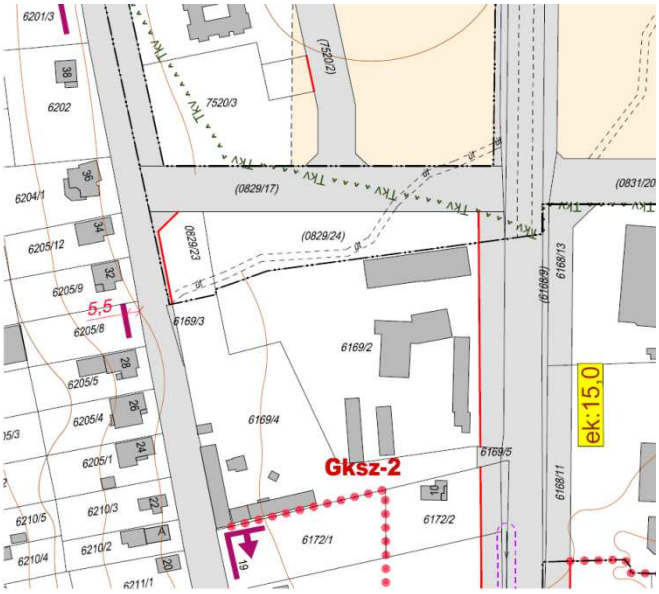
3.11 Nekeresdi utcára vezető 0829/17 hrsz.-ú bekötőút szabályozásának felülvizsgálata

Vizsgálattal érintett terület és program ismertetése

Magánszemély Nekeresd városrészben az országút nyugati oldalán lévő ipari terület északi határában a Nekeresdi utcára vezető 0829/17 hrsz.-ú bekötőút szabályozásának módosítását kéri a kialakult állapotnak megfelelően, az úttól délre lévő telephely területének bővíthetőségének érdekében.
A módosítás programja a 0829/17 hrsz.-ú út meglévő szélességének értékelése, a kialakult épített környezethez való esetleges igazítás lehetőségét szem előtt tartva.

A hatályos szabályozás ismertetése

A hatályos szabályozási terven a 0829/17 hrsz.-ú úttól délre eső terület kereskedelmi, szolgáltató övezetbe (Gksz-2) tartozik.
A vizsgált terület Zalaegerszeg Nekeresd városrészének keleti részén található, a lakóterületek észak-déli tengelyének középpontjában. A 0829/17 helyrajzi számú út gyakorlatilag a Nekeresdi utca és a 74-76. számú főutak közös szakaszával teremt kapcsolatot, a meglévő közlekedési területsáv szélessége a telekhatárai között 20m. A hatályos szabályozási terv ennek bővítését nem irányozza elő. Szélesítést ír elő azonban 0829/17 hrsz.-ú úttól délre a főutak nyugati oldalán, valamint a Nekeresdi utca keleti oldalán. A 74-76. számú főutak közös szakasza állami tulajdonban van, kezelője a Magyar Közút Nonprofit Zrt. Zala Megyei Igazgatósága. A többi érintett útszakasz városi tulajdonban van, kezelőjük Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata.



hatályos szabályozási terv részlet

a terület műholdfelvételen

A módosítási igényre tett tervezői javaslat

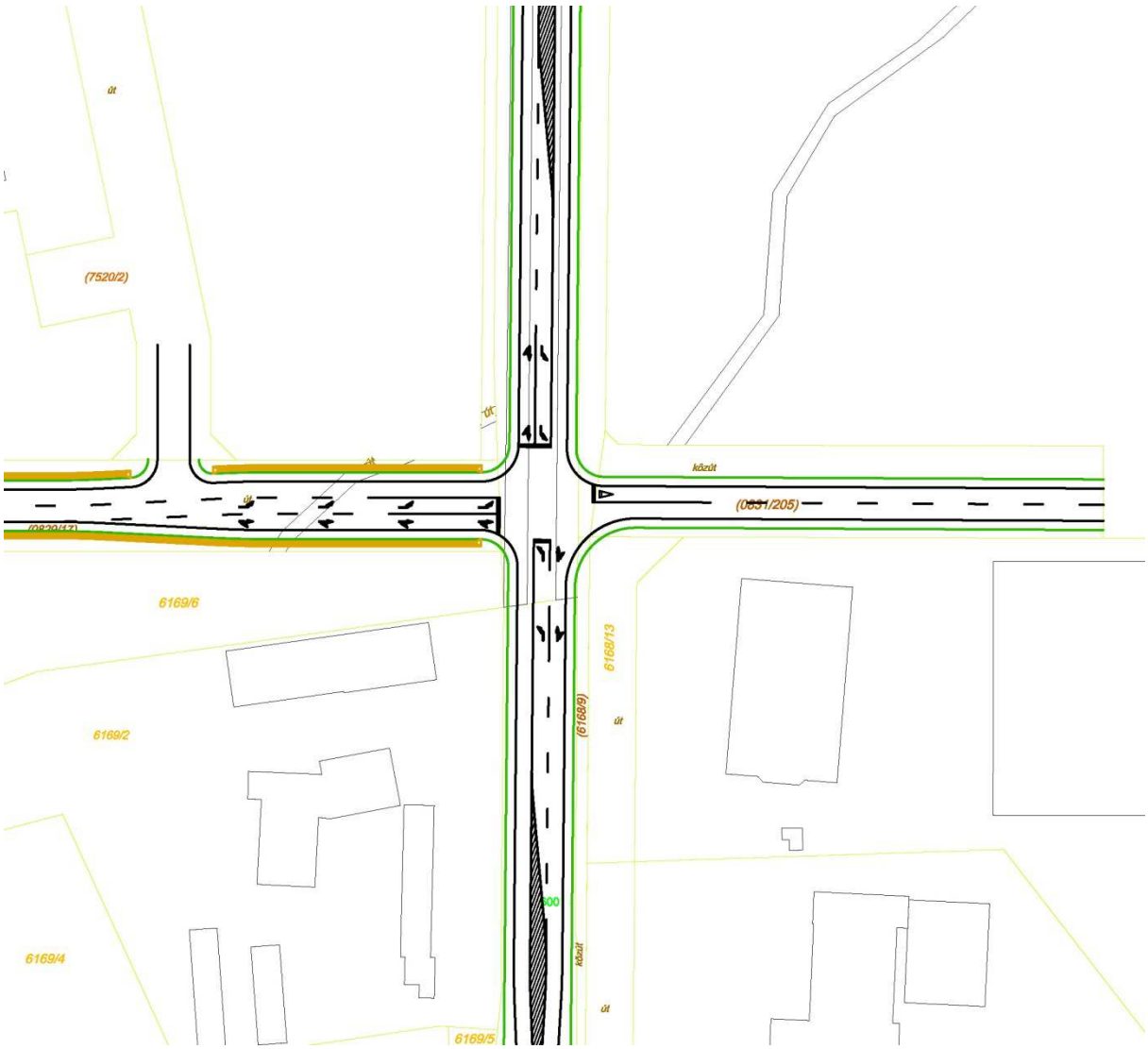
A célterület a 74-76. számú főutak közös szakaszán kiépített járműosztályozós csomópont környezetében található, így a 0829/17 helyrajzi számú út tulajdonképpen Nekeresd városrész egyik fő közlekedési kapcsolata a főút felől. Ennek kapcsán - különös tekintettel a Gksz-2 övezet közelségére - a csomóponti ág bővítése, járműosztályozó kiépítése a forgalom nagyságának, vagy összetételének megváltozásával indokolttá válhat. A jelenlegi tulajdonviszonyok szerint ez a bővítés nyílt csapadékvíz-elvezető árokkal, esetleg gyalogos járdával a telekhatárok között megvalósítható.

A kialakult épített környezet a jogi adottságokhoz nem igazodik, a magáningatlan kerítése az út déli oldali árkának külső körömvonala mellett van kiépítve.

Amennyiben a telekhatárokat az épített környezethez (kerítés) igazítjuk — ergo a meglévő közlekedési területsávot csökkentésre kerül —, és az útszakasz bővítése indokolttá válik, a

szükséges terület nem fog rendelkezés állni - járda építésére nem lesz lehetőség, illetve az árkot is költséges megoldással zárt rendszerűvé kell átalakítani.

A közlekedési terület jelenlegi 20m-es telekszélessége a későbbi bővítési lehetőséget biztosítja, a fenti tények és indokok alapján tehát a módosítás nem javasolt.



csomóponti vázlat

Továbbá meg kell jegyezni, hogy a kérelmező tulajdonában lévő két telek együttesen (az egervári út szélesítése miatt jelölt szabályozási vonallal szabályozott terület nélkül) közel 1 hektáros területet tesz ki, melyre 40 %-os beépítettség engedélyezett a helyi építési szabályzat szerint. A térképen szereplő jelenlegi épületek 16,3 %-os beépítettséget mutatnak. A területen jelentős fejlesztések végrehajthatók a jelenlegi szabályozás megtartása esetén is.

3.12. Dózsa és Rákóczi utcai kereszteződés szabályozásának módosítása (1.20 korábban)

Változással érintett terület és program ismertetése

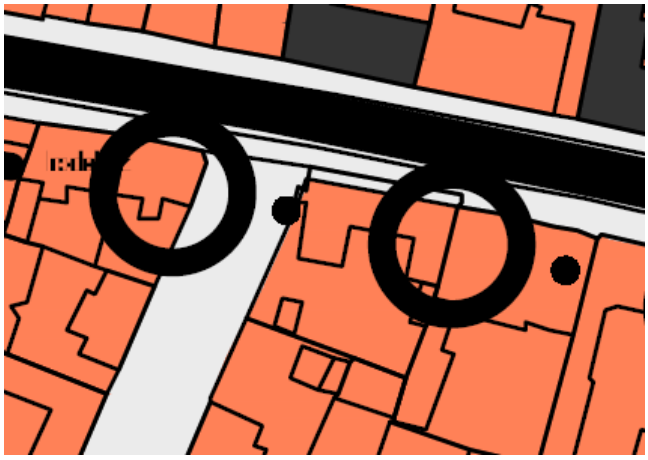
A hivatal Műszaki Osztálya kezdeményezi a Dózsa és Rákóczi utca kereszteződésétől délkeletre lévő 4205 hrsz.-ú terület útszabályozásának korrekcióját úgy, hogy a tervezett telek sarka levágásba alakuljon ki a csomópont kedvezőbb beláthatósága érdekében.

A hatályos szabályozás ismertetése

Az érintett kereszteződés környezetében kisvárosias lakóterületi övezetek találhatók. A kereszteződésben nagy forgalmú út a Rákóczi Ferenc utca, melynek mellékutcája a Dózsa György utca. A Rákóczi Ferenc utca déli oldalán kerékpárút is jelölt. A hatályos terven az út mentén kialakult beépítettség vonalát követve a 4205 hrsz.-ú telken építési vonal van kijelölve a telek északi oldalán a telekhatárra és a jelenlegi lakóépület homlokzati vonalára illesztve, nyugati oldalon a telekhatárra illesztve. A telken lévő lakóépület egyszintes, melynek fejlesztése várható.

terület műholdfelvételen

Hatályos szabályozási terv részlet



hatályos szerkezeti terv részlet

Tervezett módosítás

A tervezett módosítás során javasoljuk a 4205 hrsz.-ú telket érintő útszabályozás jelölését, valamint az útszabályozás vonalához kapcsolódóan az építési vonal korrigálását. A szabályozási vonal jelölésénél javasoljuk a telek észak-nyugati sarkát 3-3 méteres lesarkítással kialakítani. A szabályozási vonalhoz illeszkedve jelölésre kerül az építési vonal. A tervezett szabályozással a kereszteződésben nagyobb rálátás alakulhat ki a csatlakozó utcára.

tervezett szabályozási terv részlet

tervezett szerkezeti terv részlet

3.13. Hegybíró és a Szarkaláb utcák közötti tömb 25888/2 hrsz.-ú ingatlan beépítésre szánt övezetbe sorolása

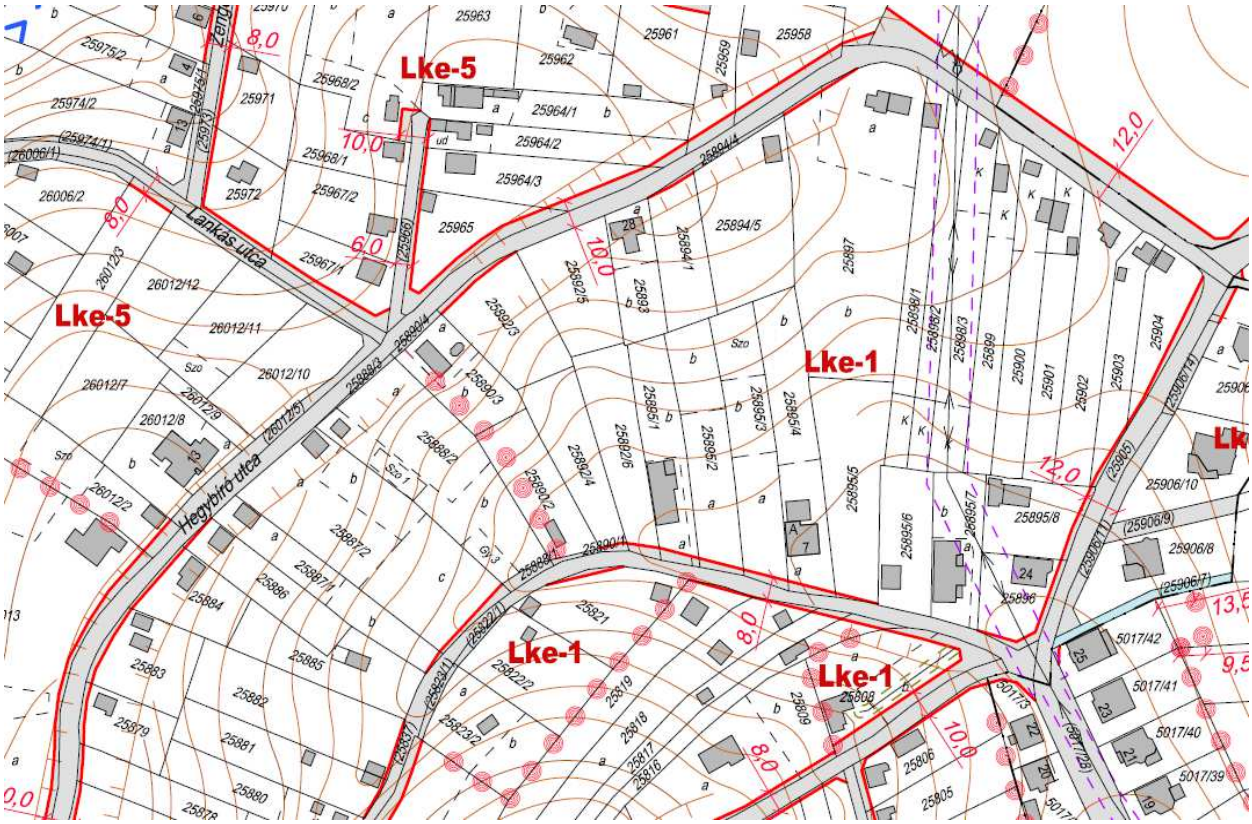
Változással érintett terület és program ismertetése

Egerszeghegy területén a Hegybíró és a Szarkaláb utcák közötti tömb déli részén magánszemély kezdeményezi a 25888/2 hrsz.-ú telek kertes mezőgazdasági övezetből lakóterületi övezetbe sorolását.

A hatályos szabályozás ismertetése

Az érintett 25888/2 hrsz.-ú telek - mely a Hegybíró utca és a Szarkaláb utca között található - a hatályos szabályozási terv szerint kertes mezőgazdasági (Mk-2) övezetbe sorolt terület. Az érintett övezetet kertvárosias lakóövezetek veszik körül a nyugati oldal kivételével, ahol kertes mezőgazdasági övezet található. A Hegybíró és Szarkaláb utcák közötti tömb a Szarkaláb utca irányába egy meredek, lejtős terület. Az érintett telek több alrészletből áll, jelen van rajta szőlő és gyümölcsös művelés is. A telken jelenleg egy épület található. A keletről szomszédos kertvárosias lakóövezet déli oldalán, a Szarkaláb utca mentén lakóépületek találhatóak, az északi felén a Hegybíró utcában többségében inkább zártkerti ingatlanok vannak.

hatályos szerkezeti terv részlet

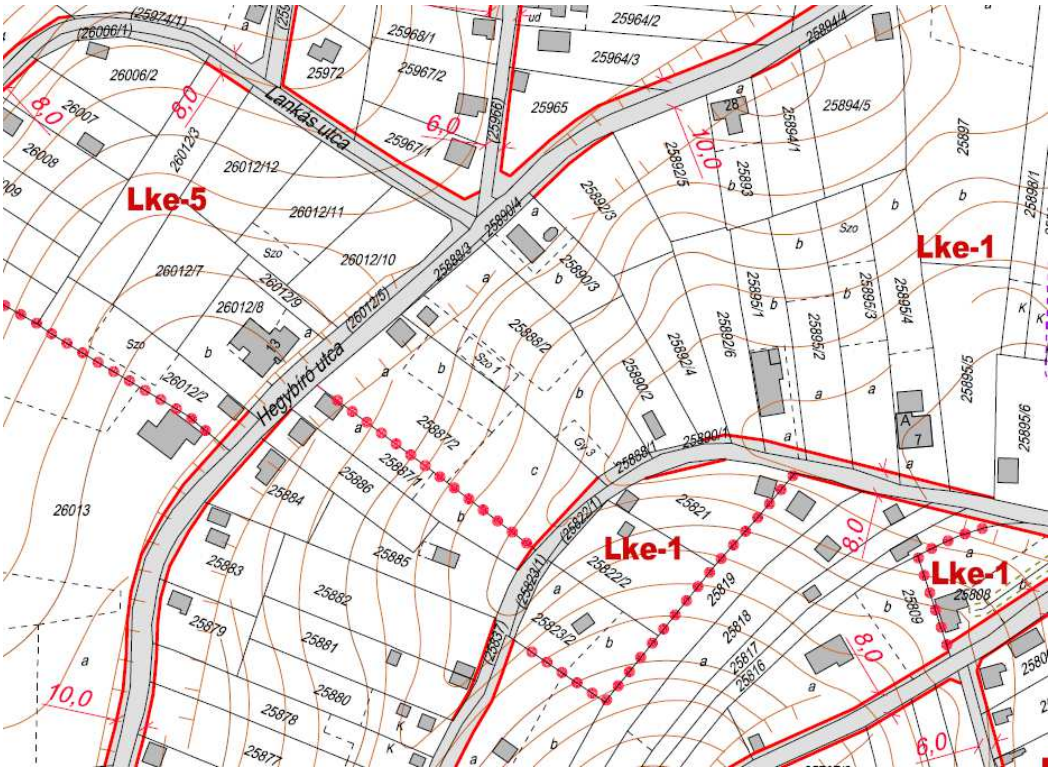


hatályos szabályozási terv

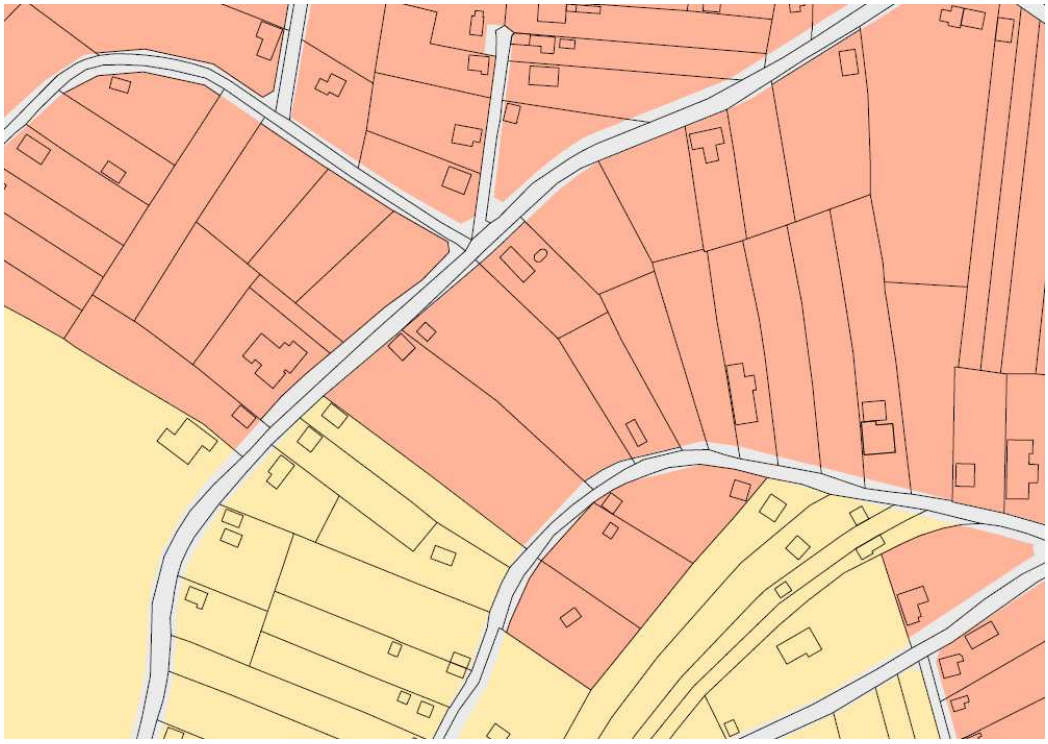
Tervezett módosítás

A tömb keleti felén a kertvárosias lakóövezetben a telkek több esetben megosztásra kerültek, a kialakult telkek már nem tömbön átmenők és szélesebbek a korábbihoz képest. A kérelmező

tulajdonában lévő telek az övezethatár mentén helyezkedik el. A tőle nyugatra lévő szomszédos telekhez hasonlóan szélessége megfelelő, közel 30 méter széles, lakóépület elhelyezéséhez is ideális. A tömb nyugati részén lévő további telkek már szűkebbek, jellemzően gazdasági épületek találhatóak rajta.
Javasoljuk az övezethatár módosítását úgy, hogy a 25888/2 és a szomszédos 25887/2 hrsz.-ú telkek Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetből Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezetbe kerüljenek átsorolásra. A két érintett telek telekstruktúráját tekintve a kertvárosias lakóövezethez igazodik, útkapcsolatuk megfelelő.



tervezett szabályozási terv



tervezett szerkezeti terv

3.14. Gógánvölgyben a 26416/1 hrsz.-ú telket érintő építési hely módosítása

Változással érintett terület és program ismertetése

Magánszemély kezdeményezte a Gógánvölgyben a 26416/1 hrsz.-ú telket érintő építési hely módosítását, a szabályozásban meghatározott 10 méteres előkert csökkentését annak érdekében, hogy az úthoz közel garázsépületét elhelyezhesse.

A hatályos szabályozás ismertetése

A hatályos szabályozási terven látható, hogy az építési hely az út vonalától számítva 10 méterre helyezkedik el az előkert elhagyásával, az övezet északi részén található úttól, és a déli oldalán lévő övezethatártól számítva 3 méter távolságban került kijelölésre.
A 26416/1 hrsz.-ú telek tulajdonosa az útszabályozás részeként leválasztotta az előírt területet a közlekedési terület kialakítása érdekében. Az érintett terület Lke-5, kertvárosias lakóterületbe sorolt, melyre az alábbi előírások vonatkoznak Zalaegerszeg építési szabályzatában:

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 lakóterületek „Lke-1" – „Lke-12" jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetekben az épületek a következő rendeltetést tartalmazhatják:

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

Az övezetek területén az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.
(3) A kertvárosias lakóövezetekben az előkert területén gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m2 vetületi alapterülettel rendelkező tető elhelyezhető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.
(4) A kertvárosias lakóövezetekben az elő és oldalkert területén a (3) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló 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) Az „Lke-1" –„Lke-12" jelű kertvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

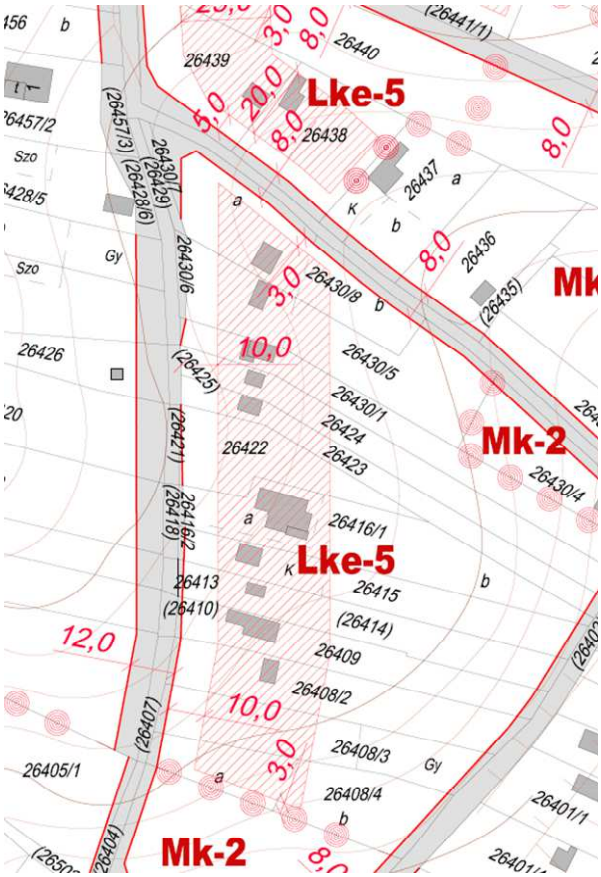
	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-5	22 m, 1100 m2	16 m (1), 700 m2 (1)	szabadon álló	25 %	Homlokzatmagasság: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

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

(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.

….

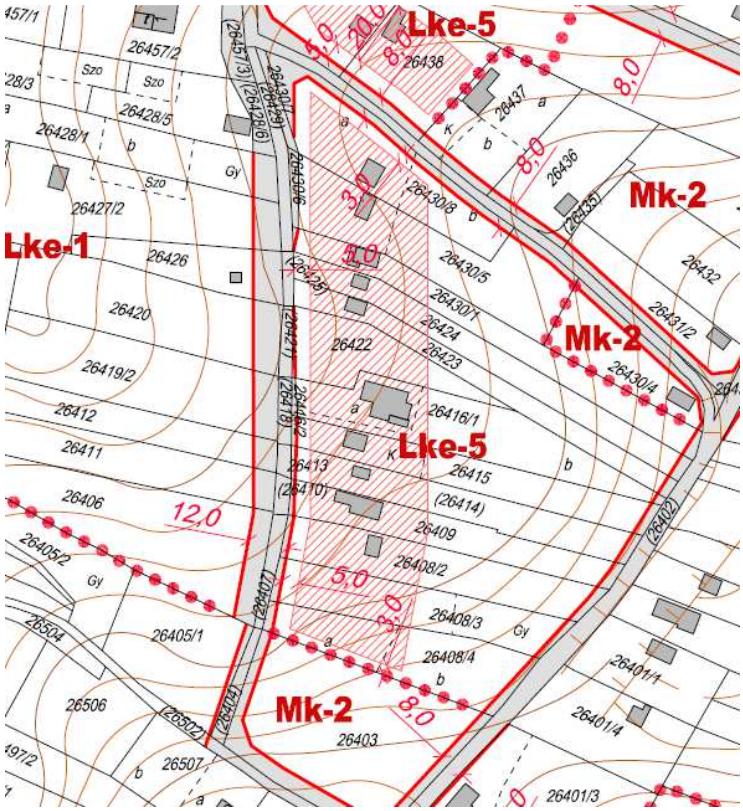


Hatályos szabályozási terv részlet

A terület műholdfelvételen

Tervezett módosítás

A javasolt módosítás során az építési helyet nyugati irányba bővítjük, az utcafronti telekhatártól mért 5 méteres előkert megtartásával, 35 méter szélességben javasoljuk jelölni.



tervezett szabályozási terv részlet

3.15. Gyöngyvirág utca nyugati oldalán az építési hely területének felülvizsgálata

Változással érintett terület és program ismertetése

Magánszemély kezdeményezi a Gyöngyvirág utca nyugati oldalán az építési hely területének módosítását, mivel az utca nyugati oldalának meredeksége a garázsok elhelyezését az előkertben teszi lehetővé.
Az építéshatóság kezdeményezi kertvárosias lakóterületen a fedett gépkocsitárolók elhelyezésének lehetőségét felülvizsgálni.

A hatályos szabályozás ismertetése

A hatályos szabályozási terven látható, hogy a Becsali-hegy településrészen a Gyöngyvirág utca nyugati oldalán a szabályozási vonaltól számított 5 méter széles előkert elhagyásával történt az építési hely kijelölése 35 méteres szélességben. A terület Lke-1 kertvárosias lakóterület övezetbe tartozik, melyre Zalaegerszeg építési szabályzatában az alábbiak vonatkoznak:

> ***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 lakóterületek „Lke-1" – „Lke-12" jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetekben az épületek a következő rendeltetést tartalmazhatják:*

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

> *Az övezetek területén az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.*
> *(3) A kertvárosias lakóövezetekben az előkert területén gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m^2 vetületi alapterülettel rendelkező tető elhelyezhető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.*
> *(4) A kertvárosias lakóövezetekben az elő és oldalkert területén a (3) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló 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) Az „Lke-1" –„Lke-12" jelű kertvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:*

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

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

(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

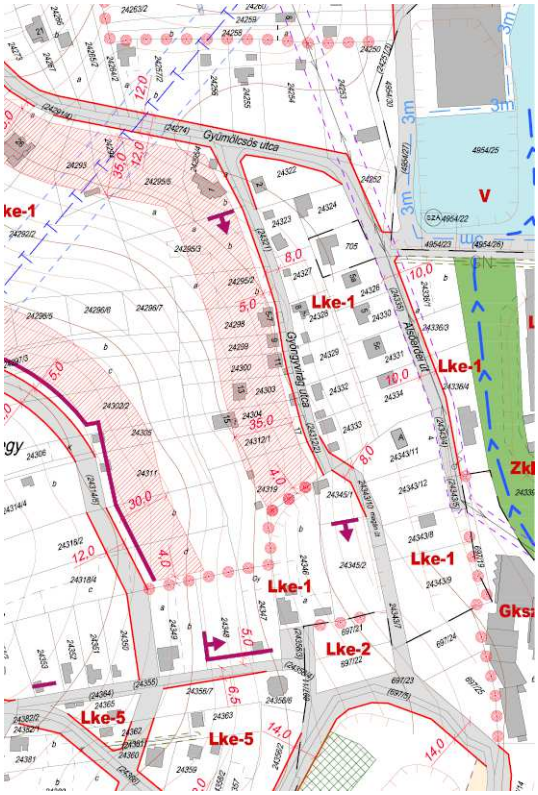
b) 6,5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság esetén 5 méternél

nem kisebb.

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

….

Az utca nyugati oldalán több helyen található már kialakult, felépített melléképület az előkert területén, melyek a szabályozási vonal által is érintettek. A területet érintő jelenlegi útszabályozás létrejöttével 8 méterre szélesedne a jelenleg 5 méter széles Gyöngyvirág utca, mely útszabályozás csak az utca nyugati oldalát érinti.



Hatályos szabályozási terv részlet

A terület műholdfelvételen

A hatályos helyi építési szabályzatban az előkertre vonatkozóan az alábbi szabályozás érvényes:

Kertvárosias lakóövezet

26. §

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

(4) A kertvárosias lakóövezetekben az elő és oldalkert területén a (3) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

A szabályozás értelmében az előkertben hulladéktároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el. A (3) bekezdés szerinti gépjárműtároló az érintett telken a domborzati adottságok

miatt nem kivitelezhető, azonban terepszint alatt kialakított tároló építményre szükség lenne úgy, hogy a terepszint alatti építmény az előkertben elhelyezhető legyen.

A (3) bekezdés szerinti gépjármű tároló a hatályos helyi építési szabályzat értelmében minden kertvárosias lakóövezetben elhelyezhető.

Tervezett módosítás

A tervezett módosítás során az előkertre vonatkozó szabályokat kell vizsgálni, az ott elhelyezhető építményekre vonatkozó előírásokat az országos szabályozással szinkronba kell hozni.
Javasoljuk, hogy a hasonló domborzati adottságokkal rendelkező övezetekben az előkertben garázs elhelyezhető legyen, amennyiben az terepszint alatti építményként jelenik meg. Ez a megoldás biztosítja, hogy a főépület továbbra is a telekhatárhoz képest az előkert elhagyásával épüljön az építési hely területén, a további másodlagos rendeltetésű épületekkel a megfelelő szélességű út kialakításához szükséges hely nem épül el, melyek nem okoznak majd túlzsúfolt utcaképet, ahogy az jelenleg is jellemző hasonló – zártkertből kertvárosias lakóterületté alakult - területeken.
A módosítás során a helyi építési szabályzat egészülne ki az érintett övezetek esetében, így a kertes mezőgazdasági területeken, a kertvárosias lakóterületeken illetve a falusias lakóterületeken. A szabályozás átfogalmazása is szükséges az OTÉK-ban szereplő szabályokra való hivatkozással.

Zalaegerszeg helyi építési szabályzatának kertvárosias lakóövezetről szóló 26.§ az alábbiak szerint módosul:

(3) A kertvárosias lakóövezetekben az előkert területén elhelyezhető az OTÉK szerinti melléképítményeken túl
a) gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m2 vetületi alapterülettel rendelkező tető ~~elhelyezhető~~, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.
b) terepszint alatti építmény.

(4) A kertvárosias lakóövezetekben az ~~elő és~~ oldalkert területén a (3) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

Zalaegerszeg helyi építési szabályzatának falusias lakóövezetről szóló 27.§ az alábbiak szerint módosul:

(2) A falusias lakóövezetekben az előkert területén elhelyezhető az OTÉK szerinti melléképítményeken túl
a) gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m2 vetületi alapterülettel rendelkező tető ~~elhelyezhető~~, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.
b) terepszint alatti építmény.

(3) A falusias lakóövezetekben az ~~elő és~~ oldalkert területén a (3) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el~~.~~

Zalaegerszeg helyi építési szabályzatának kertes mezőgazdasági területről szóló 36/A. § kiegészül a (7) bekezdéssel az alábbiak szerint:

(7) Az előkert területén elhelyezhető terepszint alatti építmény.

3.16. Zrínyi út 1417 hrsz.-ú telket érintő tervezett gyalogút szabályozás módosítása

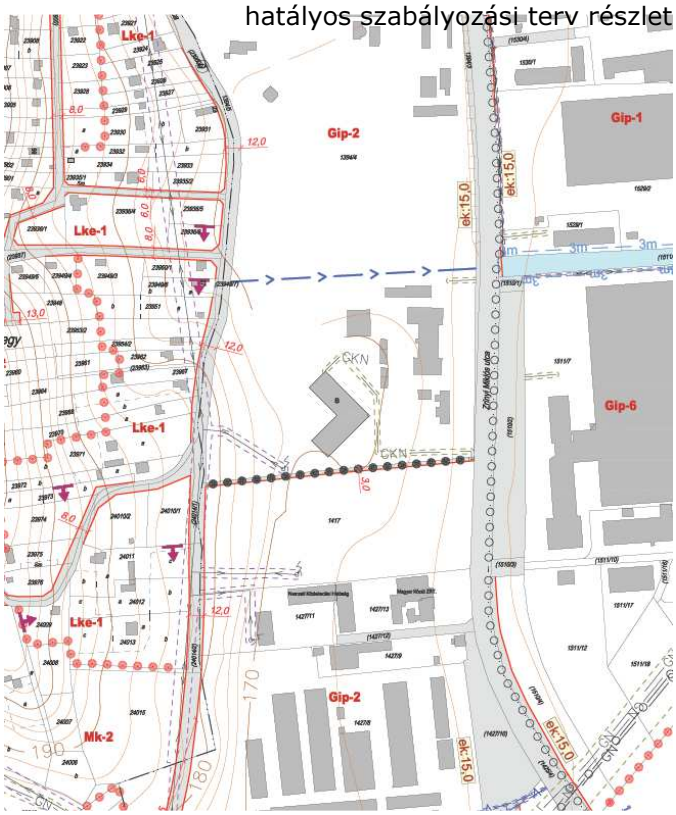
Változással érintett terület és program ismertetése

Gazdasági vállalkozás kezdeményezi a Zrínyi utcai iparterület területén a 1417 hrsz.-ú telket érintő tervezett gyalogút kialakítására vonatkozó szabályozás módosítását. A kérelem szerint a gyalogút helyét a telephely északi telekhatáráról a déli telekhatárára javasolja áthelyezni.

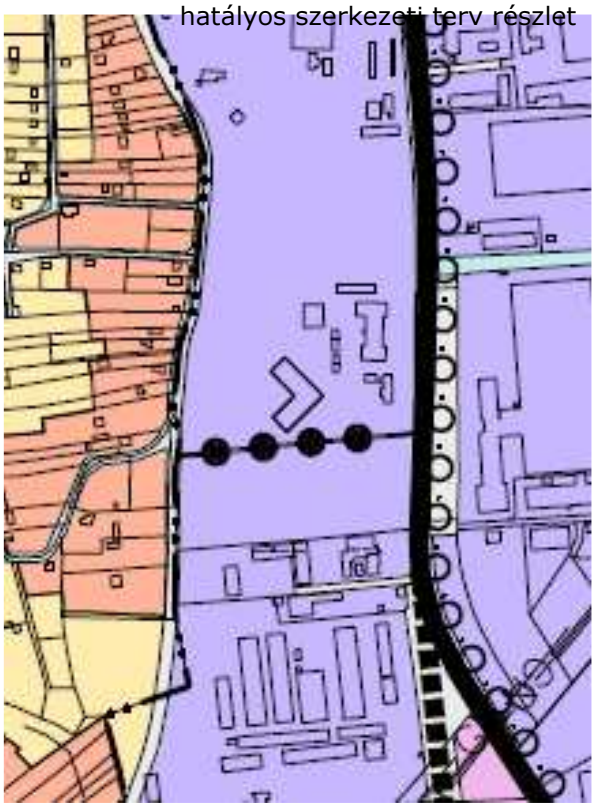
A hatályos szabályozás ismertetése

A hatályos szabályozási terv szerinti Gip-2 jelű gazdasági övezetben, a 1417 hrsz.-ú telken barnamezős beruházásként hőszigetelő anyagot gyártó üzemet kívánnak létrehozni. A szabályozási terv a telek északi részén 3 méter szélességű gyalogutat jelöl, mely a Szőlőskert utca kertvárosias lakóterületeit és a Zrínyi utcát - mely dél felől a város legnagyobb és legforgalmasabb útja - tervezett összekapcsolni.
A jelenlegi állapot szerint nem alakult még ki közlekedési terület. A telek északi oldalán tervezett gyalogút a Zrínyi utcához egy forgalmas autóbehajtó mentén alakulna ki. A domborzati viszonyokat tekintve megállapítható, hogy e területen a gyalogút kialakításához jelentős földmunka (támfal, rézsű építése) szükséges, valamint a telek elérését biztosító behajtó átépítése, melyek többletköltséggel járnának.

a terület műholdfelvételen

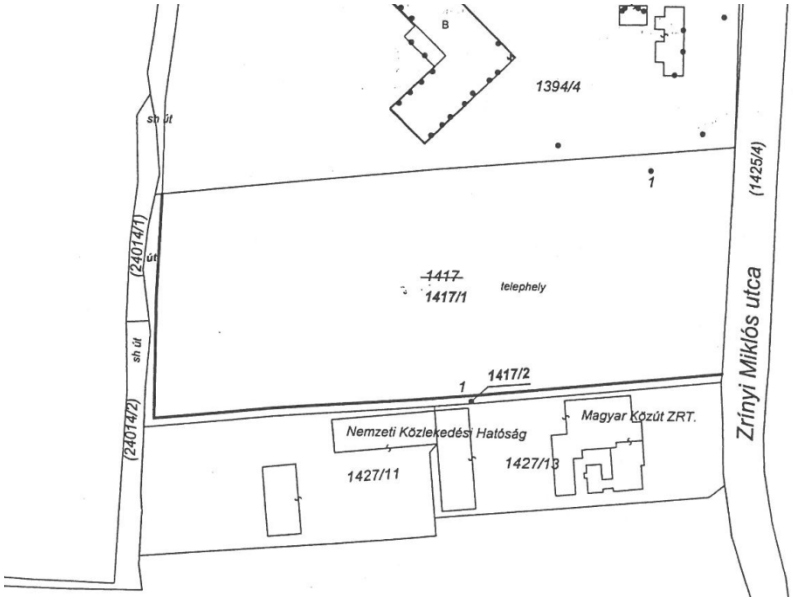


hatályos szabályozási terv részlet



hatályos szerkezeti terv részlet

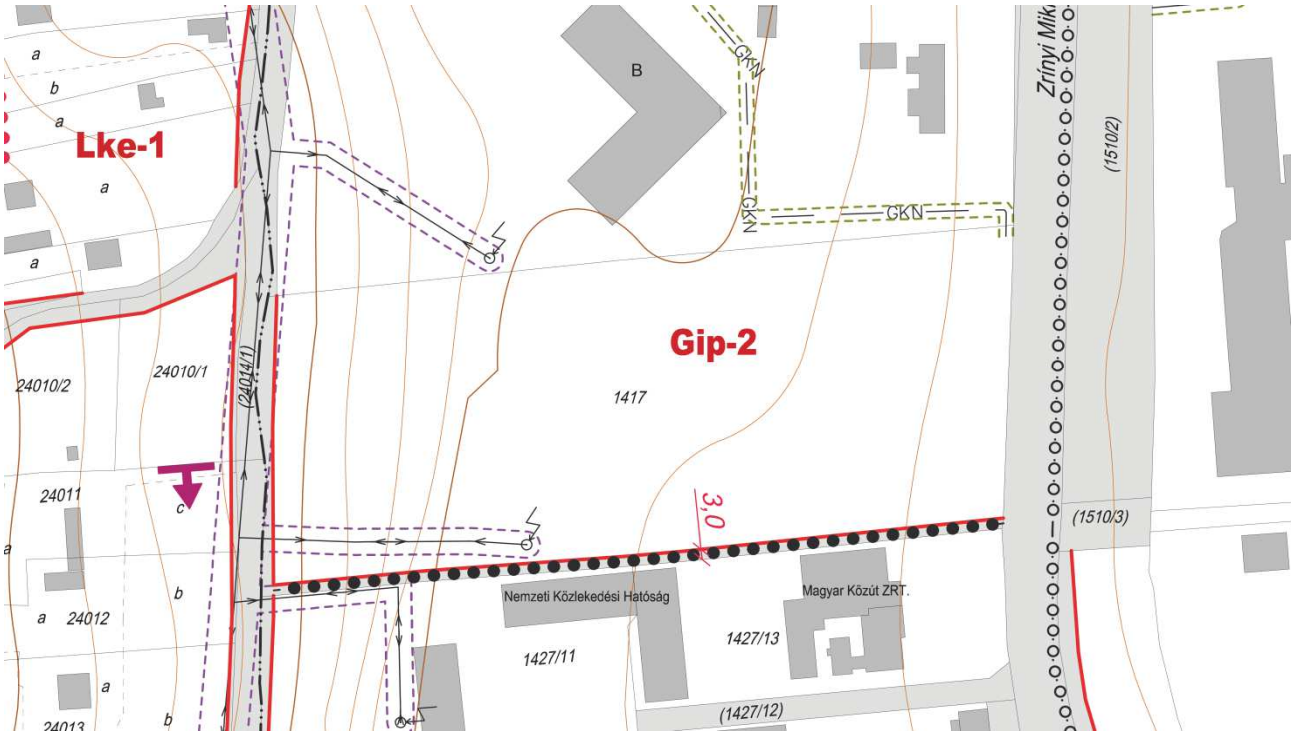
A telken lévő gazdasági épület a térképen nem került feltüntetésre a korábbi tulajdonosok által. Az új tulajdonosnak fennmaradási engedélyezési eljárást kell lefolytatnia, melynek eredményeképpen az épület feltüntetésre kerül az ingatlan-nyilvántartási térképen. Az eljáráshoz a szabályozási terv szerinti telket ki kell alakítani. Az építéshatóság előzetesen hozzájárult a gyalogút telek déli oldalára történő áthelyezéséhez, melyre vonatkozóan már telekalakítási vázrajz is készült:



változási vázrajz

Tervezett módosítás

A gyalogút áthelyezése déli irányba a Zrínyi Miklós utcát tekintve kedvezőbb lesz, ugyanis a 1417 hrsz.-ú telek déli részén kialakított gyalogút a Zrínyi utca nyugati oldalán lévő autóbusz megállóhoz, valamint az utca túloldalán lévő Flextronics üzemének megközelítését szolgáló gyalogos átkelőhelyhez közelebb esik. A gyalogút így nem a jelentős autós forgalmat lebonyolító behajtóhoz érkezne, a gyalogos és autós forgalom elválasztódna.
Javasoljuk a gyalogút áthelyezését a szabályozási és szerkezeti terven a 1417 hrsz.-ú telek déli oldalára a hatályos terv szerinti 3 méteres szélességgel.



tervezett szabályozási terv

tervezett szerkezeti terv

3.17. Lukahegy 23105 hrsz.-ú ingatlan telekhatár rendezésével kapcsolatos tömbön belüli övezethatár módosítása

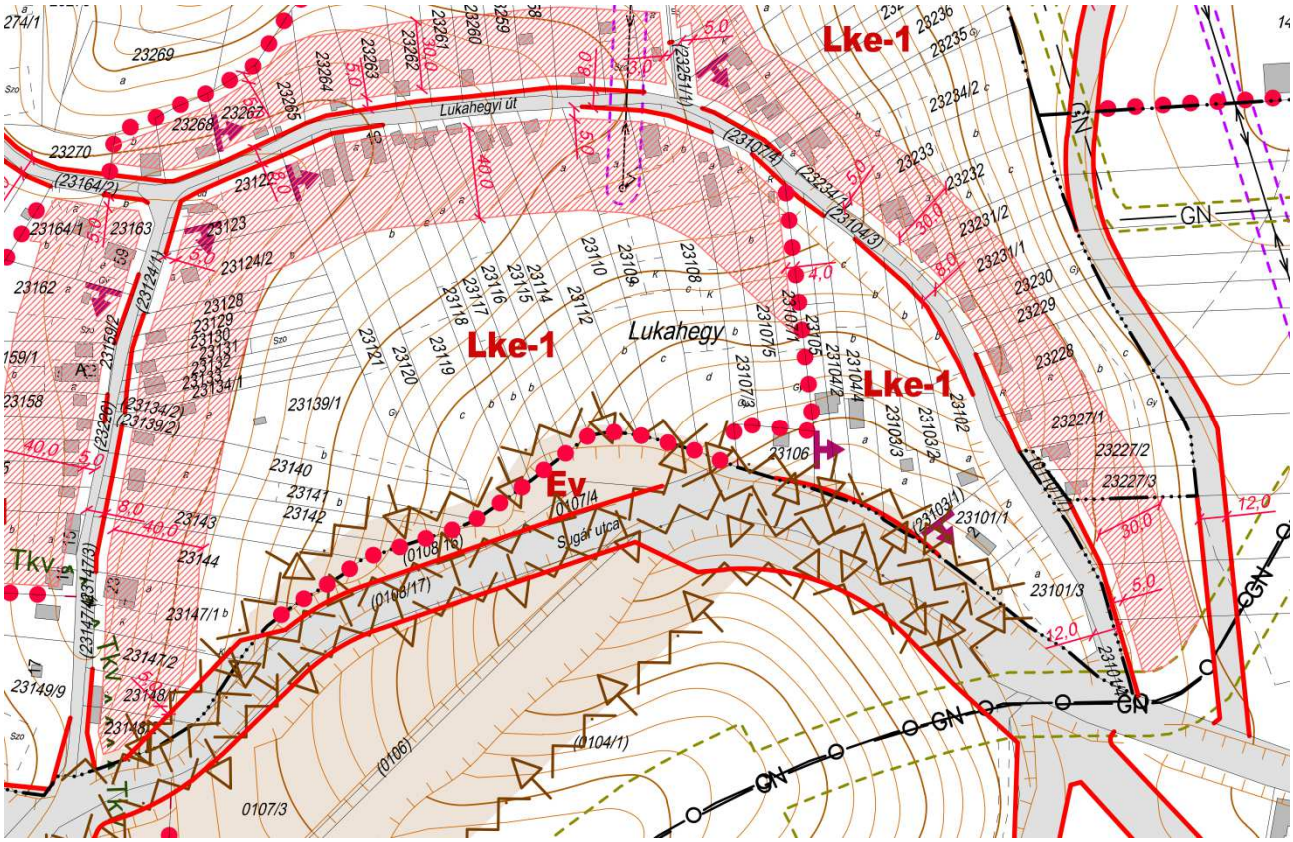
Változással érintett terület és program ismertetése

Lukahegy területén kertvárosias lakóterület Lke-1 jelű övezetében magánszemély az építési hellyel szabályozott és nem szabályozott övezetek között az övezethatár módosítását kezdeményezi annak érdekében, hogy a területen telekhatár-rendezés megvalósítható legyen.

A hatályos szabályozás ismertetése

A hatályos szabályozási terven az érintett terület Lke-1 kertvárosias lakóterület övezetébe tartozik, ezen túl övezeti határ húzódik a 23105 hrsz.-ú és a 23107/1 hrsz.-ú telek között. Az övezeti határ két kertvárosias lakóterületet választ el egymástól, melyek közül mindkettő Lke-1 kóddal szerepel. Az övezeti határ jelölése a nyugati övezeten lévő építési hely miatt szükséges, mely a Lukahegyi úttól számított 5 méterre, az említett telkek között húzódó övezeti határtól számított 4 méterre jelölt 40 méter széles sávon. Az övezeti határtól keleti irányban nem került építési hely kijelölésre a szabályozási terven. Ebben az övezetben az épületek (gazdasági és lakóépületek) a telkek déli végében alakultak ki.

Az építési hely jelölését a terven a domborzati viszonyok miatt kialakult építési szokások indokolták. A tömböt északról határoló Lukahegyi út a keleti szakaszon mély horhosban található, mely mentén a déli oldalon épületek nem alakultak ki.



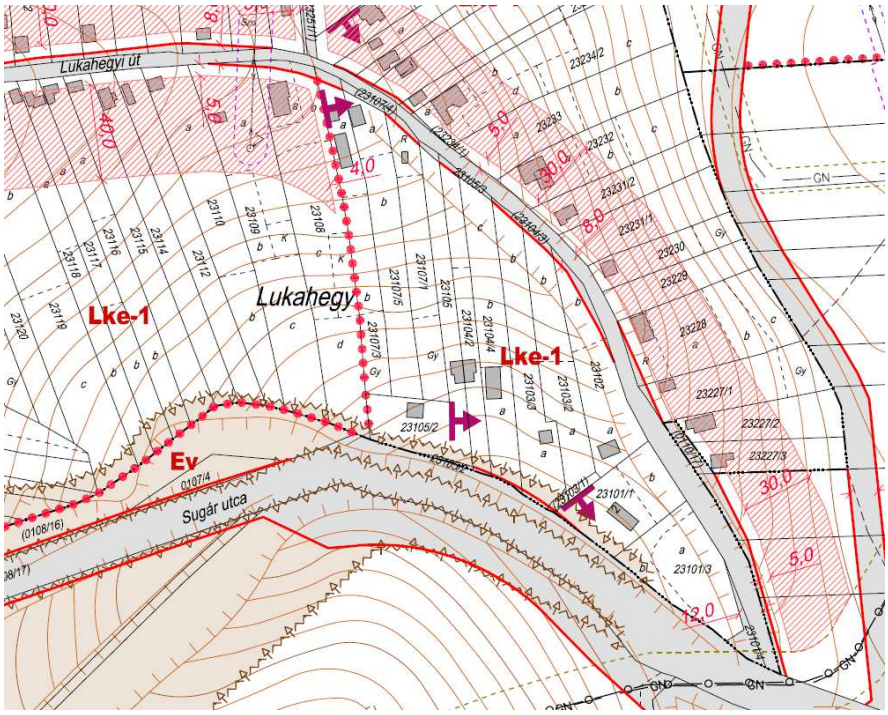
hatályos szabályozási terv részlet

A tömb nyugati felén lévő Lke-1 övezetet délről Ev jelű védelmi erdőterület övezete határolja, így ebben az övezetben a Lukahegyi út mentén alakultak ki az épületek.

a terület műholdfelvételen

Tervezett módosítás

A kérelmező a 23107/1, 23105, 23104/2 hrsz.-ú telkek esetében telekösszevonást, telekhatár rendezést tervez. A három telekalakítással érintett telek között övezethatár húzódik, javasoljuk az övezethatár módosítását annak nyugati irányba való eltolásával, mely övezethatár így a 23108 és a 23107/3 telkek közé esik. A módosítással a kérelmező szándékában álló telekalakítás megvalósíthatóvá válik, továbbá a szabályozási terven is látható meredek rézsűvel érintett telkek közül mindegyiken levételre kerül az építési hely. Az építési hely levételével az érintett telkeken így a telkek déli részére tehetők az épületek, melyeken kedvezőbbek a domborzati viszonyok.



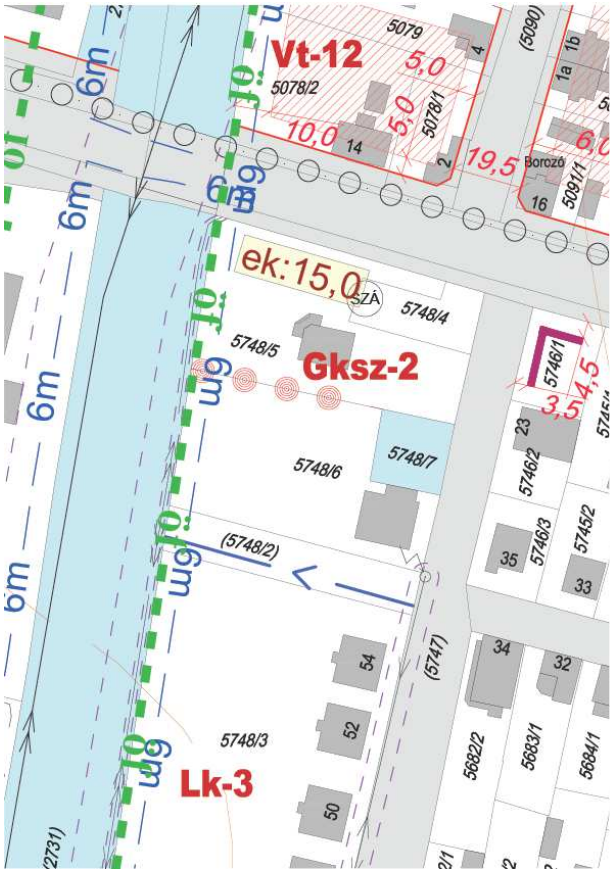
módosított szabályozási terv

3.18. Balatoni út déli oldalán lévő 5748/6 hrsz.-ú telken lévő kertészet területbővítése érdekében az övezethatár módosítása

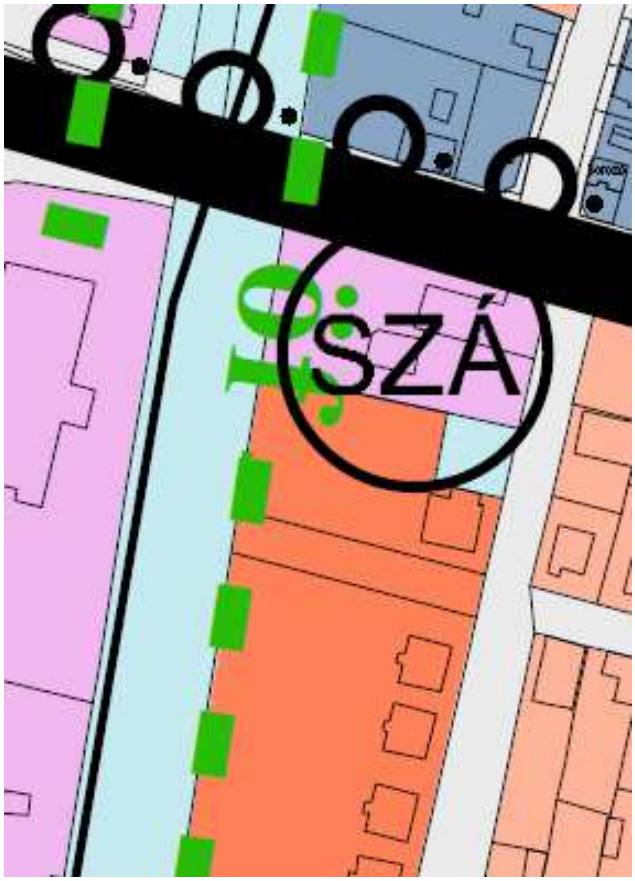
Változással érintett terület és program ismertetése

A hivatal Műszaki Osztálya kezdeményezi Csács városrészben a Balatoni út déli oldalán lévő 5748/5 hrsz.-ú telephely (kertészet) területének bővítése érdekében a tőle délre lévő lakóterület rovására a gazdasági övezet területének bővítését.

A hatályos szabályozás ismertetése



hatályos szabályozási terv részlet



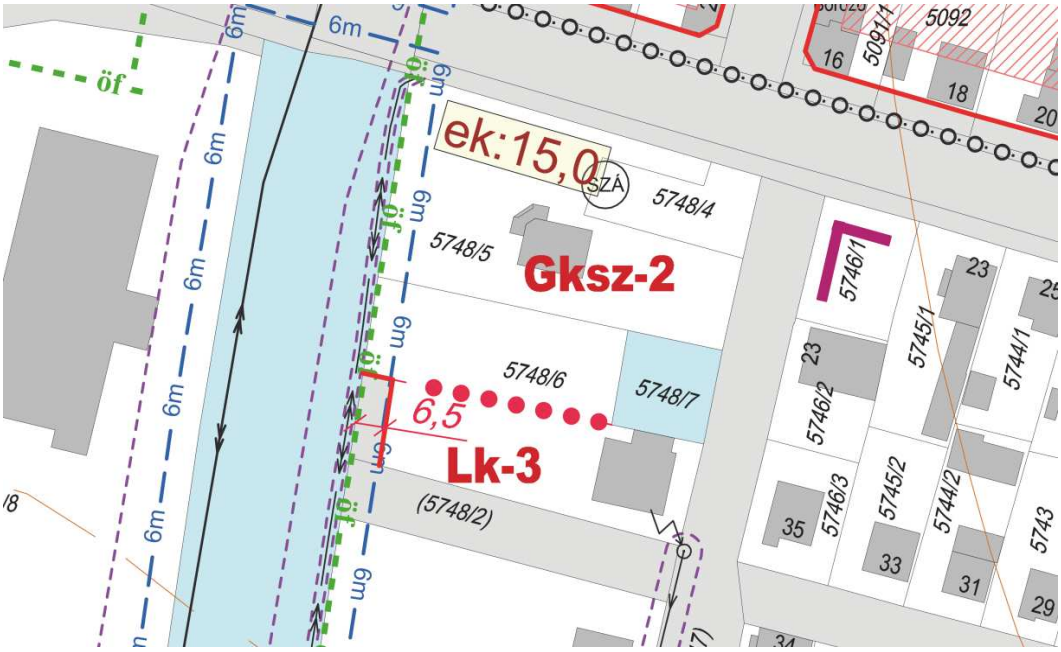
hatályos szerkezeti terv részlet

A 5748/5 hrsz.-ú telek Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetként szabályozott, mely délről Lke-3 jelű kisvárosias lakóövezettel, illetve vízgazdálkodási területtel (5748/7 hrsz) is szomszédos.

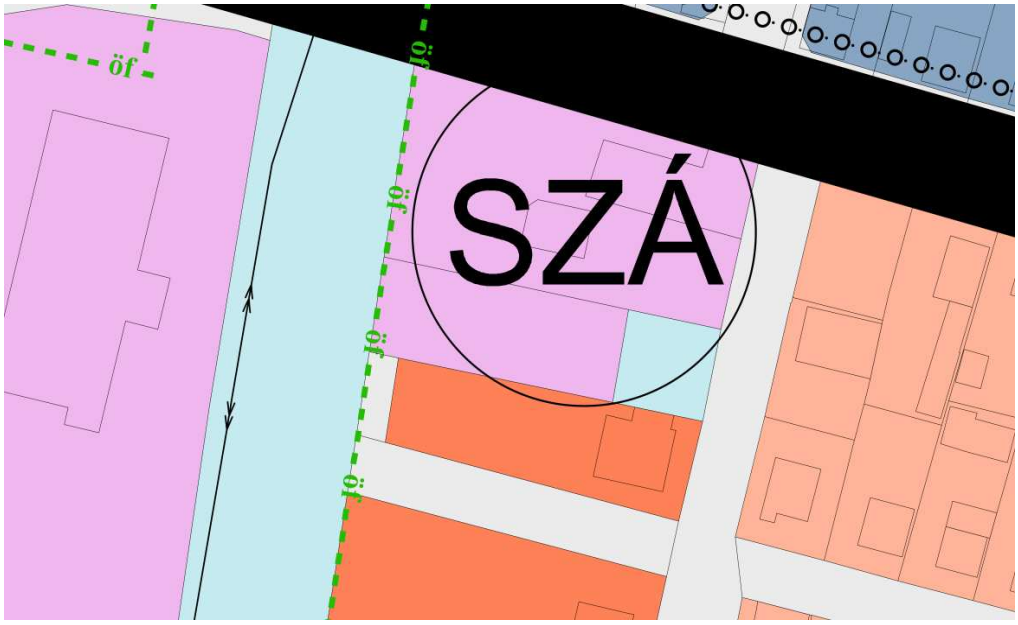
A területtől keleti irányban kisvárosias lakóövezet (Lk-2), északon pedig településközponti vegyes (Vt-12) övezet található a közlekedési területeket követően, mely keletről az Ölyvesfalvi út, északi irányból pedig a Balatoni út. A telek szomszédságában található nyugati irányban vízgazdálkodási terület, itt folyik a Felső-Válicka. A patak területe az országos ökológiai hálózat részeként az ökológiai folyosó területéhez tartozik. Érinti továbbá a telket a patak mentén húzódó parti sáv védőtávolsága, mely a vízgazdálkodási területtől 6 méterre húzódik

Tervezett módosítás

A kertészet fejlődése érdekében, az anyagok deponálásához plusz terület szükséges, mely területhez a délre lévő jelenleg beépítetlen telek lenne ideális, mivel a telephely közlekedési és vízgazdálkodási területekkel határos a többi irányból. Az 5748/2 hrsz.-ú telek a hatályos szabályozási terv szerint a kisvárosias lakóterület része, azonban a telken árok található, mely csapadékvíz elvezetés szolgalmi jogával érintett a szabályozás szerint. Javasoljuk e területet közlekedési- és közműelhelyezési területként szabályozni, mely az új, kibővített gazdasági övezet telkének déli irányú feltárásaként is szolgál. A közlekedési terület szélessége a vízgazdálkodási terület mentén 6,5 méter szélességű. A tulajdonos által készített vázlat szerint a telephely bővítéséhez körülbelül 1100 m2 terület szükséges, így az új telekhatár, övezethatár - a lakó- és a gazdasági övezet között - az 5748/7 hrsz.-ú vízgazdálkodási terület déli telekhatárának folytatásában alakul.



módosított szabályozási terv



módosított szerkezeti terv

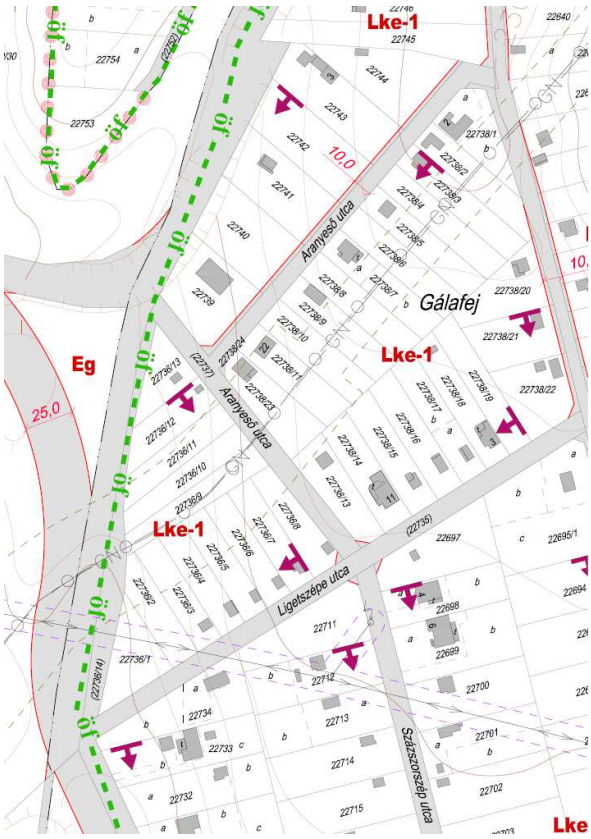
3.19. Ligetszépe, Aranyeső és Gálafej utcákat érintő térképészeti hiba módosított szabályozási terv

Változással érintett terület és program ismertetése

Gálafej városrészben a Ligetszépe, Aranyeső és Gálafej utca által határolt tömb ingatlan-nyilvántartás szerinti térképezését korrigálta a Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya, mely korrekció átvezetését kezdeményezi a Műszaki Osztály.

A hatályos szabályozás ismertetése

A hatályos településrendezési terveken alaptérképi elemek térképészetileg hibás adatok alapján kerültek jelölésre.

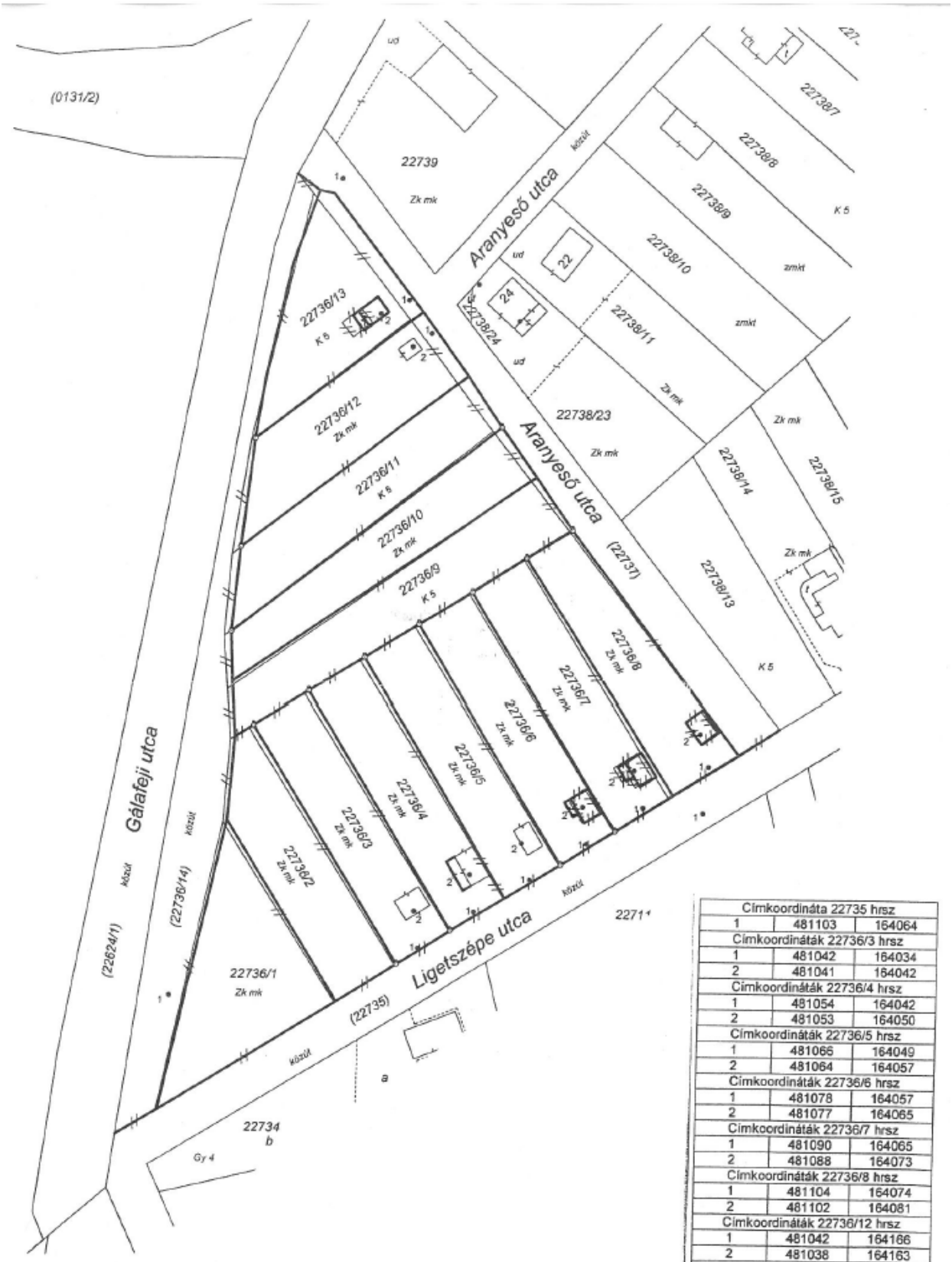


Hatályos szabályozási terv részlet

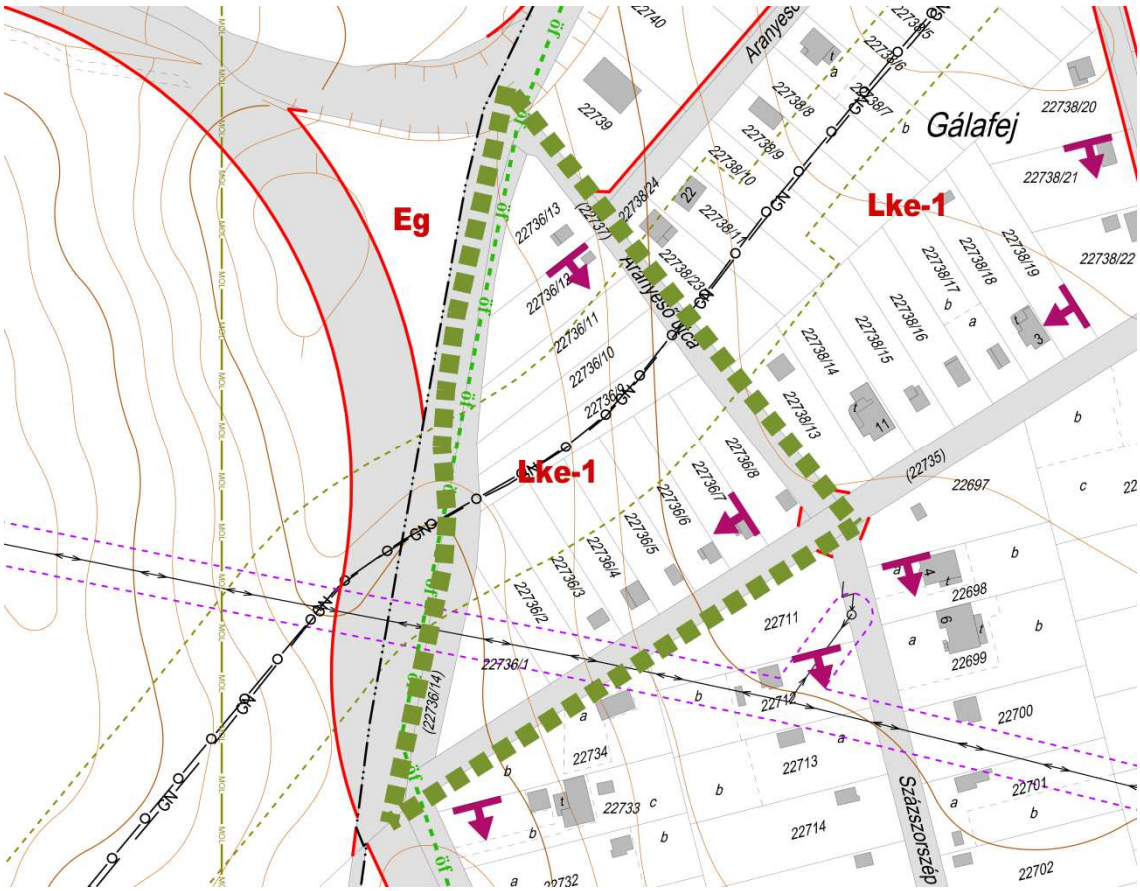
A terület műholdfelvételen

Tervezett módosítás

A térképészeti hibák javítása földmérő által megtörtént, ez alapján javasolt az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot átvezetése. A Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya megküldte a változások vázrajzát, mely alapján módosításra kerülnek a településrendezési tervek alaptérképi elemei az adott tömbön belül.



Címkoordináta 22735 hrsz		
1	481103	164064
Címkoordináták 22736/3 hrsz		
1	481042	164034
2	481041	164042
Címkoordináták 22736/4 hrsz		
1	481054	164042
2	481053	164050
Címkoordináták 22736/5 hrsz		
1	481066	164049
2	481064	164057
Címkoordináták 22736/6 hrsz		
1	481078	164057
2	481077	164065
Címkoordináták 22736/7 hrsz		
1	481090	164065
2	481088	164073
Címkoordináták 22736/8 hrsz		
1	481104	164074
2	481102	164081
Címkoordináták 22736/12 hrsz		
1	481042	164166
2	481038	164163
Címkoordináták 22736/13 hrsz		
1	481037	164173
2	481031	164170
Címkoordináta 22736/14 hrsz		
1	480089	164023
Címkoordináta 22737 hrsz		
1	481022	164199



tervezett szabályozási terv részlet

tervezett szerkezeti terv részlet

3.20. Szélhordta út és a Szekeresvölgyi út közötti tervezett útkapcsolat szabályozásának módosítása

Változással érintett terület és program ismertetése

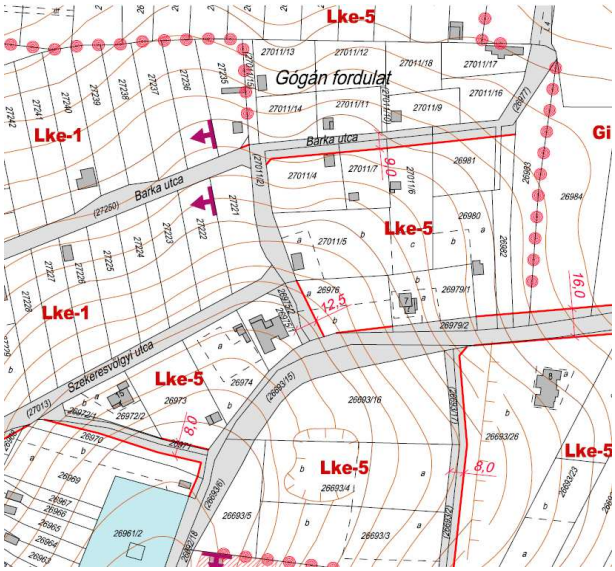
Gógánhegyi utca és a Szekeresvölgyi út közötti tervezett útkapcsolat szabályozásának módosítását, az út szélességének 12 méterről 8 méterre történő csökkentését kezdeményezi a 26976 hrsz.-ú telek tulajdonosa.

Zalaegerszeg Gógánhegy területén, a Szélhordta út és a Szekeresvölgyi utca között szabályozott új útkapcsolat szélességének felülvizsgálata a szomszédos telkek érintettsége kapcsán. Az útszabályozás kezdeményezője a 26976 hrsz.-ú telek tulajdonosa. Az út szabályozásának felülvizsgálata során cél a magáningatlanok kisebb mértékű igénybevételének lehetőségének szem előtt tartása.

A hatályos szabályozás ismertetése

A vizsgálat célterülete Gógánhegy városrész északi része, a Szélhordta út, és a Szekeresvölgyi utca keleti szakasza, valamint a két párhuzamos út közötti lakótelkek, és közvetlen környezetük. A jelenleg hatályos szabályozási és szerkezeti terv szerint a tömböt keletről és nyugatról lakóingatlanok, délről a Szélhordta út, északról pedig a Szekeresvölgyi utca határolja.

a terület műholdfelvételen



hatályos szabályozási terv részlet

hatályos szerkezeti terv részlet

A két útszakasz között található 26975/2 hrsz.-ú út kiépítetlen, gyakorlatilag még ösvényként sem található meg. A helyén az átjárás, illetve a két előbb említett út kapcsolata nem létezik a valóságban. A hatályos szabályozási terv a 26975/2 hrsz.-ú út területének 12.5m-re való szélesítését irányozza elő. A közlekedési sáv szélesítése a szomszédos 26976 hrsz.-ú ingatlant 6-9 m mértékben érinti.
Minden közvetlenül érintett (továbbá a kiépítetlen is) útszakasz önkormányzati tulajdonban van, kezelőjük Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata.

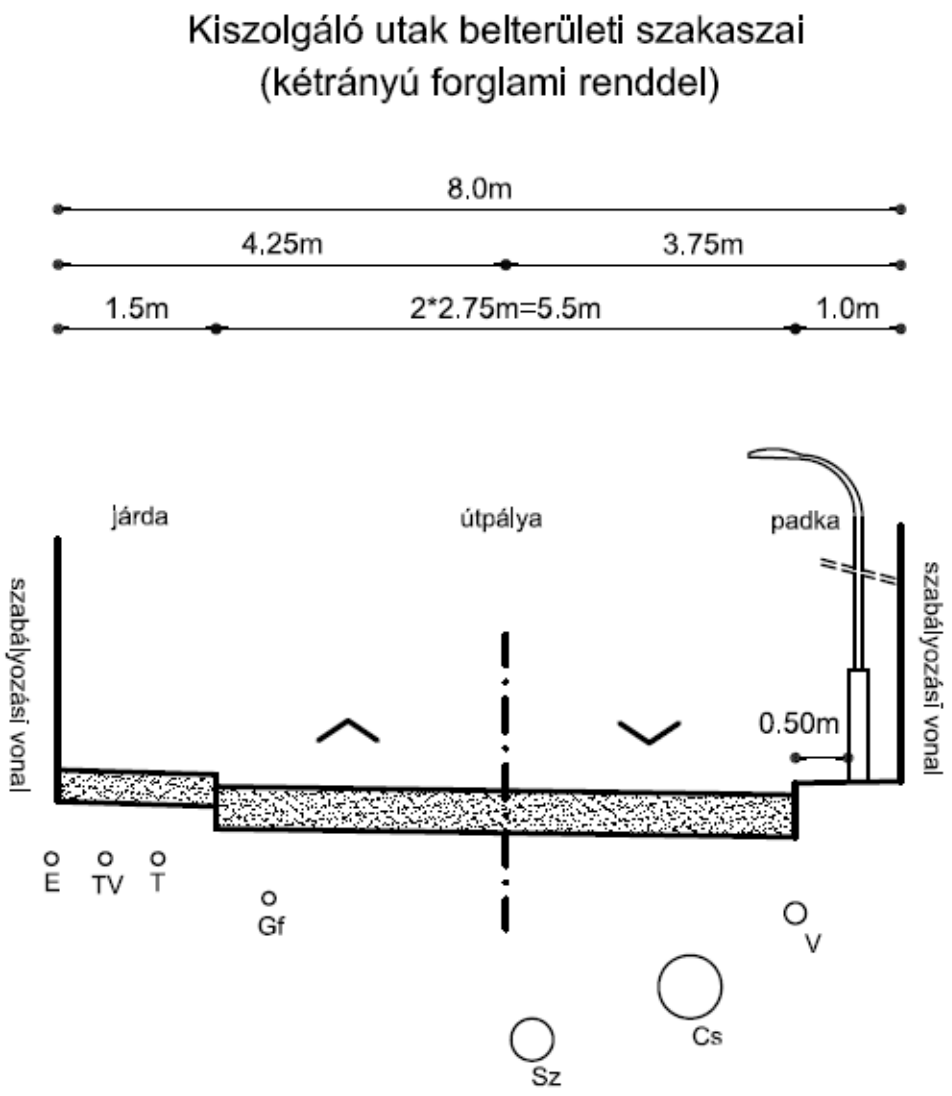
A 26975/2 helyrajzi számú út területe

A Szélhordta út a 26975/2 hrsz.-ú útterület környezetében

Tervezett módosítás

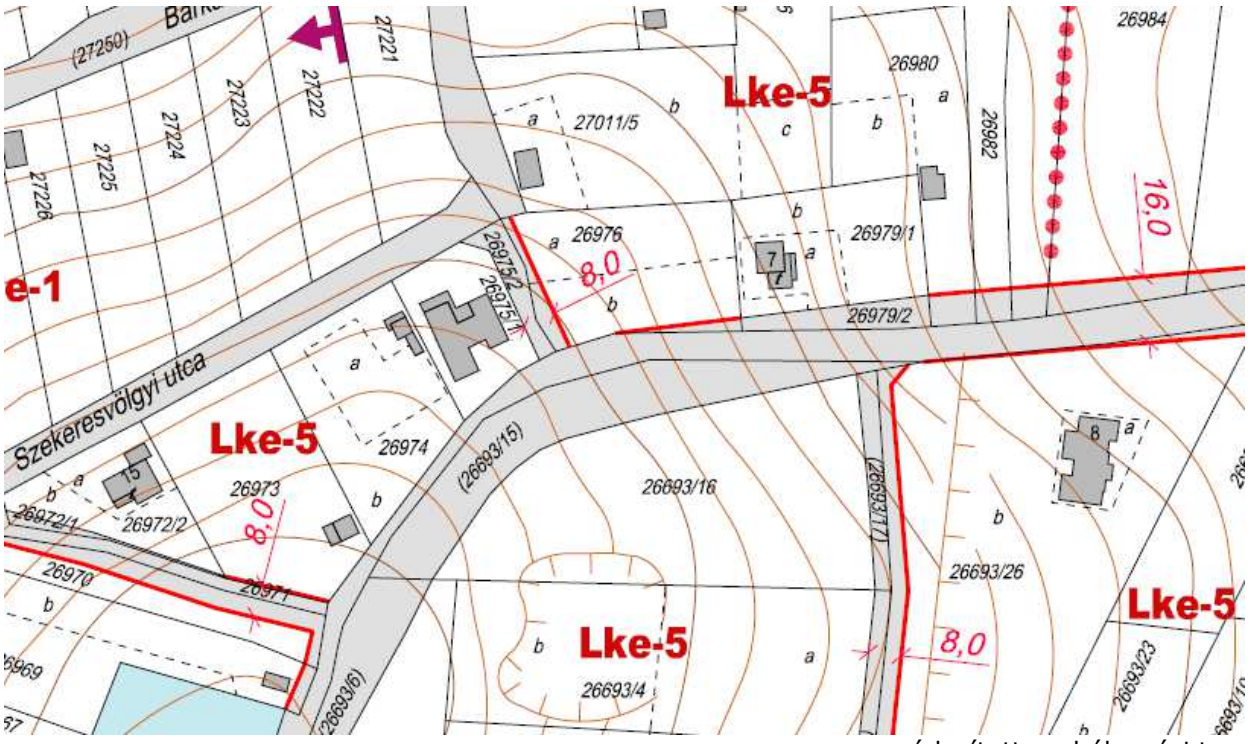
A 26975/2 hrsz.-ú út jelenleg kiépítetlen, és ugyancsak nincs szilárd burkolata a Szekeresvölgyi utca északról csatlakozó szakaszának sem. Az épített környezet közlekedési szempontból ilyen módon kötöttségeket nem hordoz magában. Nem elhanyagolható befolyásoló körülmény azonban a meglévő domborzati viszonyok szerinti terepesés, amelybe a szintvonalakkal párhuzamosan kell majd utat, továbbá adott esetben gyalogos járdát kiépíteni. Mindezeket figyelembe véve az útterület szélességének csökkentési lehetőségét, és mértékét megvizsgáltuk. A 26975/2 hrsz.-ú út jelenlegi 12.5m szabályozási szélességet 8 m-re csökkentettük, amelyben 5.5m burkolatszélességű — kétirányú forgalomra alkalmas — út kiépíthető, illetve egyik oldalon gyalogos járda kialakítása is megvalósítható. A fennmaradó terület rézsűképzésre, vagy támfalak építésére alkalmas.

Az OTÉK 26.§-ban meghatározott 12 méter szélességű kiszolgáló úthoz képest szűkebb keresztmetszetű út kialakíthatóságát az alábbi mintakeresztszelvény igazolja:



Jelmagyarázat:

V vízvezeték
Sz szennyvízcsatorna
Cs csapadékcsatorna
Gf gázvezeték
T telefon földkábel
TV televízió földkábel
E elektromos földkábel



módosított szabályozási terv

módosított szerkezeti terv

3.21 Alsójánkahegyi út Jánkai úti torkolatánál az út szabályozásának módosítása

Változással érintett terület és program ismertetése

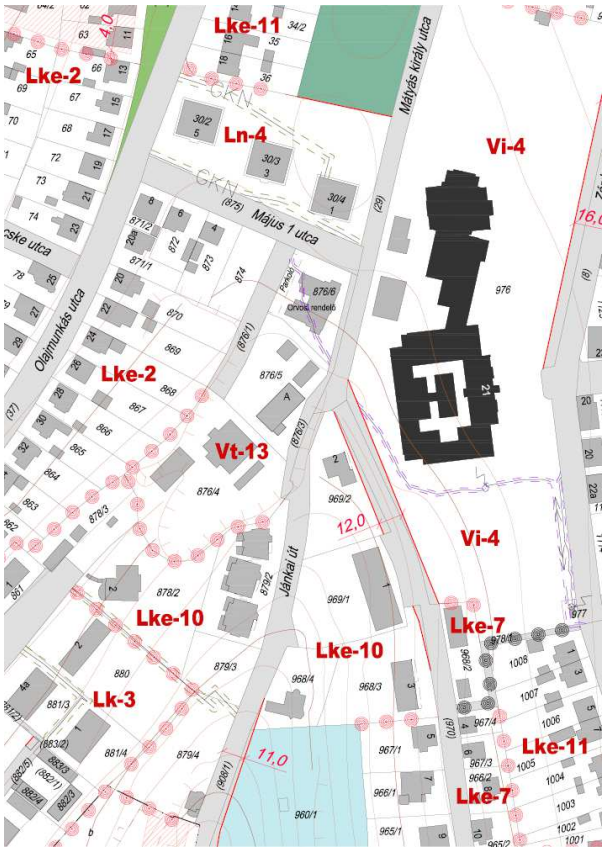
Zalaegerszeg Jánkahegy városrész északi határterületén, az Alsójánkahegyi út Jánkai úti torkolatánál az út tervezett szélesítésének 12 méterre történő felbővítésének felülvizsgálatát, a szabályozás módosítását kérte a 969/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa a telkek kisebb mértékű érintettségének lehetőségét szem előtt tartva.

A hatályos szabályozás ismertetése

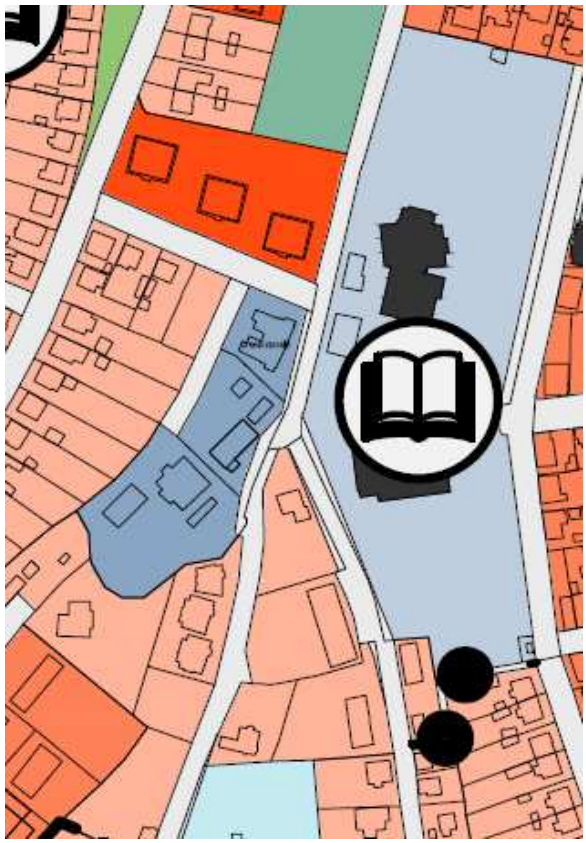
A hatályos szabályozási terven az érintett 969/2 hrsz.-ú ingatlan az Alsójánkahegyi és a Jánkahegyi út kereszteződésétől délre található. A terület kertvárosias lakóterületi (Lke-10) övezetbe sorolt. A telket érinti az Alsójánkahegyi út szabályozása, mely 12 méter szélességben meghatározott.
A vizsgálat célterülete a Mátyás király utca déli vége, az Alsójánkahegyi út, és a Jánkahegyi utca északi szakasza, valamint közvetlen környezetük. A jelenleg hatályos szabályozási terv szerint a hármas útkereszteződés érintett útjai közül az Alsójánkahegyi útnál kétoldali szélesítés előirányzott 12 m-ben meghatározva. A másik két út bővítése a kereszteződés környezetében nincs szerepeltetve.
Minden közvetlenül érintett útszakasz önkormányzati tulajdonban van, kezelőjük Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata.

a terület műholdfelvételen

Jánkahegyi út



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos szerkezeti terv részlet

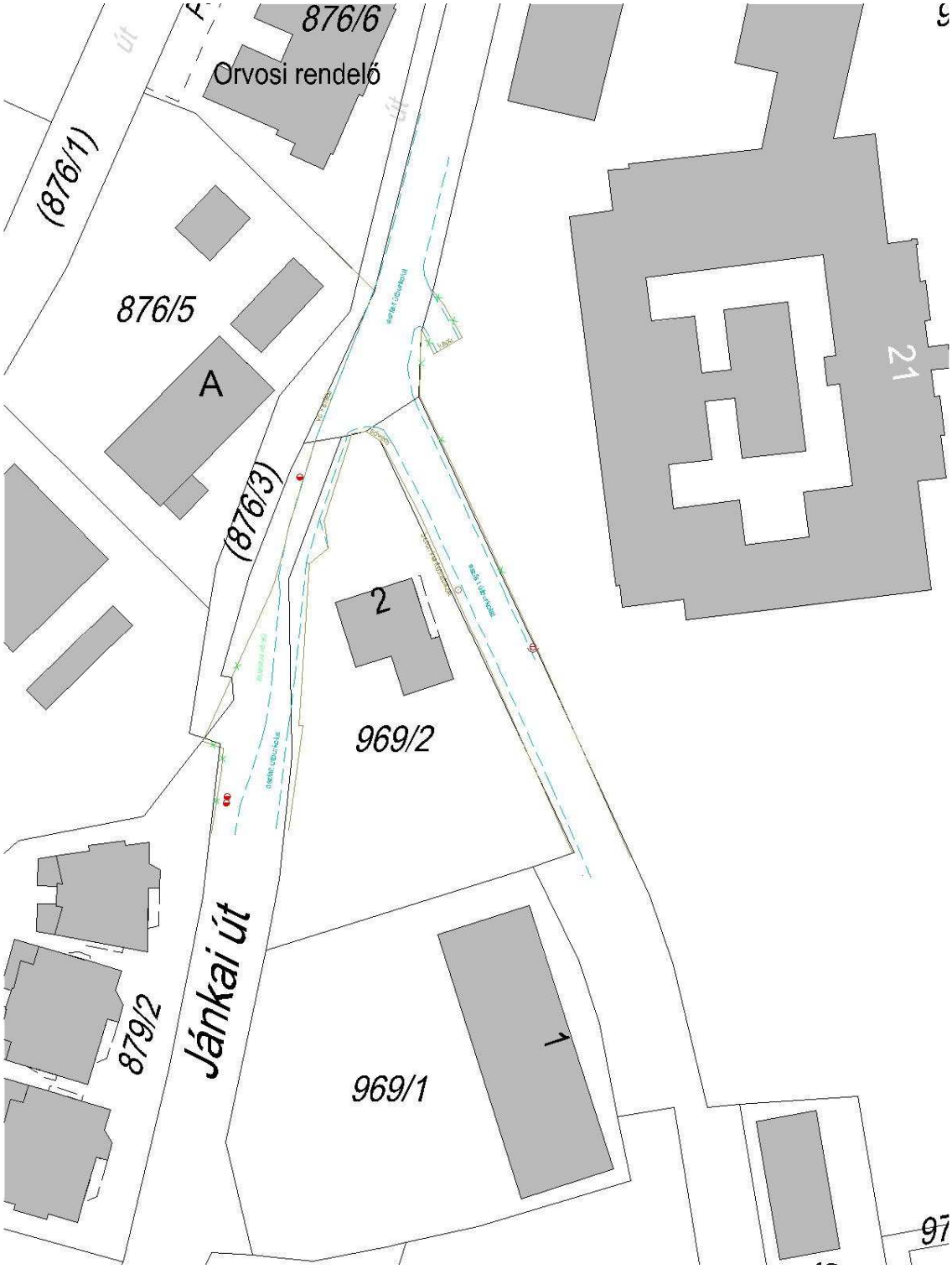
A Jánkahegyi út északi részén az épített és jogi környezet nincs összhangban, az út burkolata nem a meglévő telekhatárok között helyezkedik el. A 969/2 helyrajzi számú ingatlan falazott kerítése javarészt beljebb pozícionált, az útburkolat pedig egyes részein szintén a magántelek határain belül húzódik. Az út burkolata ~3m széles, horhos jelleggel jelentős bevágásban épült. A kétirányú forgalom folyamatos biztosítása érdekében szélesítése a közeljövőben szükséges lehet, amelyre a 876/3 hrsz.-ú közlekedési területsáv ad lehetőséget.

Az Alsójánkahegyi út északi részén az útburkolat a meglévő telekhatárok között épült ki.
Az érintett szakaszon a közlekedési területsáv szélessége mindössze megközelítően 7m, így a szabályozási terv mindkét irányba előirányozta az út bővítését. A meglévő szabályozás a lakótelket 0.5m-3.5m mértékben, az iskola ingatlanát pedig ~1.5m-rel érinti.
Az út burkolata jelenleg 5m széles. A kétirányú forgalom folyamatos biztosítása érdekében az érvényben lévő szabványok szerint szélesítése a közeljövőben szükséges lehet 0.5m-1m mértékben.

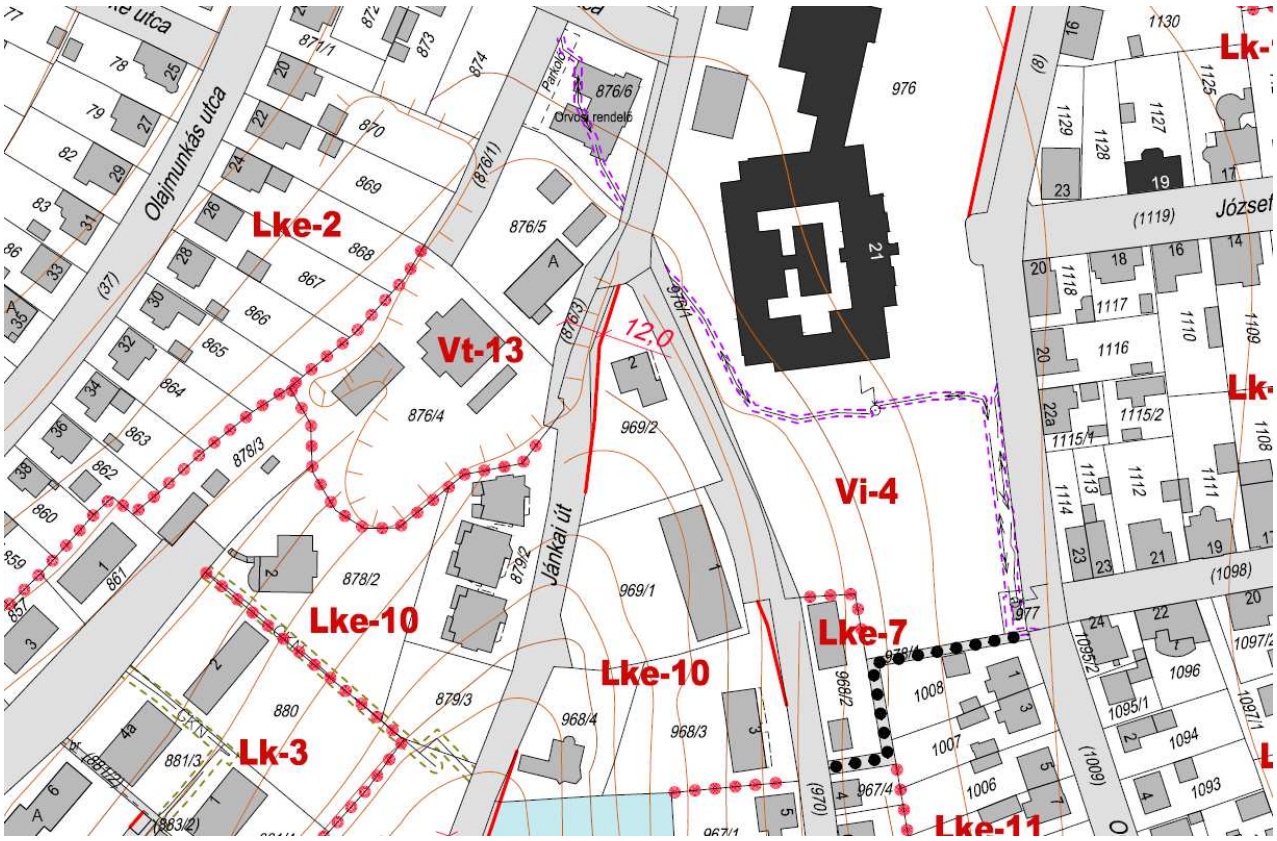
Alsójánkahegyi út

Tervezett módosítás

A célterület környezetében a meglévő épített környezetről tájékoztató geodéziai felmérés készült, amely alapján a kiépített infrastruktúra jogi környezethez való viszonyulása egyértelműen megállapítást nyert. A kialakult adottságokat is szem előtt tartva az útburkolatok szélesítésének lehetőségét, és mértékét megvizsgáltuk. Az Alsójánkahegyi útnál a szabályozási vonalat töröltük, a jelenlegi 12m széles szabályozási szélességet a kialakult telekhatárokhoz igazítottuk, amelyben a meglévő út kétirányú forgalomra alkalmas szélességűre bővíthető, illetve gyalogos járdák kialakítása is megvalósítható. A Jánkahegyi utcánál a telekhatárok rendezését előirányoztuk a 969/2 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában (a kiépített kerítéshez igazodva).



Meglévő tulajdonjogi és épített környezet (Alsójánkahegyi, és Jánkai utcák)



módosított szabályozási terv

módosított szerkezeti terv

3.22. Kertvárosias lakóövezetben a kialakítható legkisebb telek területének felülvizsgálata az egyedi telekalakulatokat figyelembe véve

Változással érintett terület és program ismertetése

Az Irinyi János és a Neszele utcák közti tömbben, illetve a Csillagvölgy és a Jedlik Ányos utca kialakult sűrű telekosztás mellett néhány telek esetében a kialakult telekméret (terület és szélesség) duplája található. A 6410 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa kezdeményezi a tömb területére vonatkozó szabályozás módosítását.

A hatályos szabályozás ismertetése

A hatályos szabályozási terven az érintett tömbök kertvárosias lakóterületként (Lke-2) szabályozott, illetve a vele szomszédos tömbök is kertvárosias lakóövezetek, melyre Zalaegerszeg építési szabályzatában az alábbi előírások vonatkoznak:

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 lakóterületek „Lke-1" – „Lke-12" jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetekben az épületek a következő rendeltetést tartalmazhatják:

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

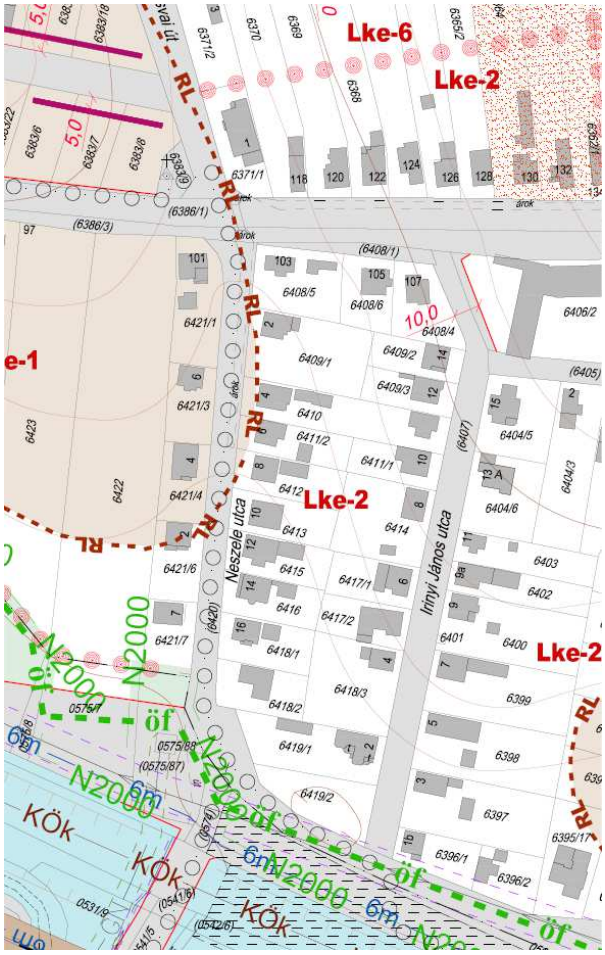
Az övezetek területén az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.
(3) A kertvárosias lakóövezetekben az előkert területén gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m2 vetületi alapterülettel rendelkező tető elhelyezhető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.
(4) A kertvárosias lakóövezetekben az elő és oldalkert területén a (3) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló 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) Az „Lke-1" –„Lke-12" jelű kertvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	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	50 %

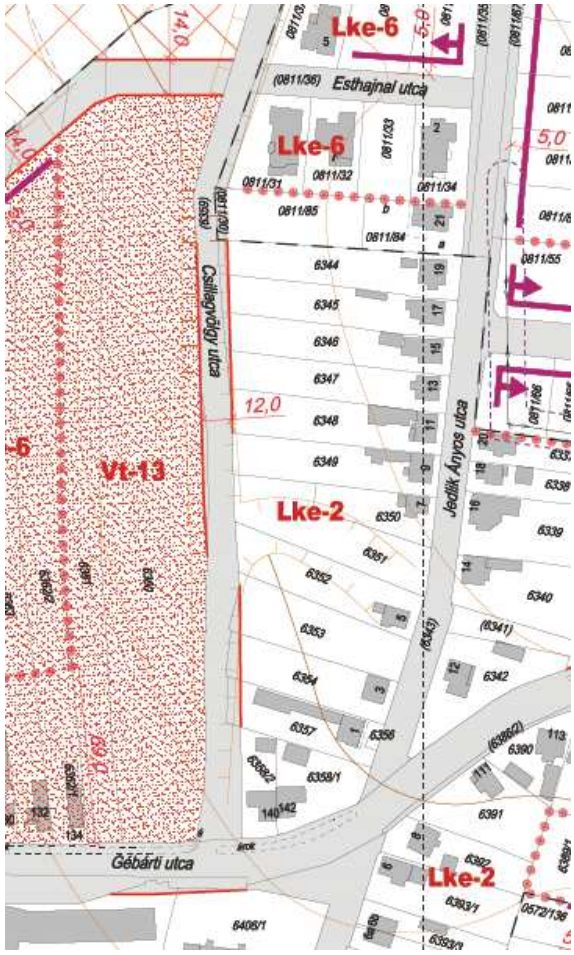
(7)A kertvárosias lakóövezetekben oldalhatáros beépítési mód esetén a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha a meglévő oldalkert
a) 5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság esetén 4 méternél
b) 6,5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság esetén 5 méternél
nem kisebb.

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

Az érintett ingatlan a 6410 hrsz.-ú, mely a Neszele utca és az Irinyi János utca felől is megközelíthető, így két utcafronttal rendelkezik. A telek mérete 1313,48 m^2, mely az építési szabályzat alapján nem osztható meg, mivel a legkisebb kialakítható telekméret 720 m^2 az övezetben.



Hatályos szabályozási terv részlet



Hatályos szabályozási terv részlet

Tervezett módosítás

A tervezett módosítás során az érintett tömbök új, Lke-13 jelű övezetbe kerülnek átsorolásra, annak érdekében, hogy az érintett és a hasonló helyzetben lévő egyedi telekalakulatok megoszthatóak legyenek. Az érintett 6410 hrsz.-ú telek megoszthatósága a kialakítható legkisebb telekméret (720m^2) miatt nem lehetséges. A kialakítható legkisebb telekméret csökkentésével a telek megoszthatósága megoldott lehetne, azonban ez lehetőséget biztosítana olyan telkek megosztására, melyek nincsenek hasonló, egyedi helyzetben, így a megosztással túl sűrű beépítettség jöhetne létre.

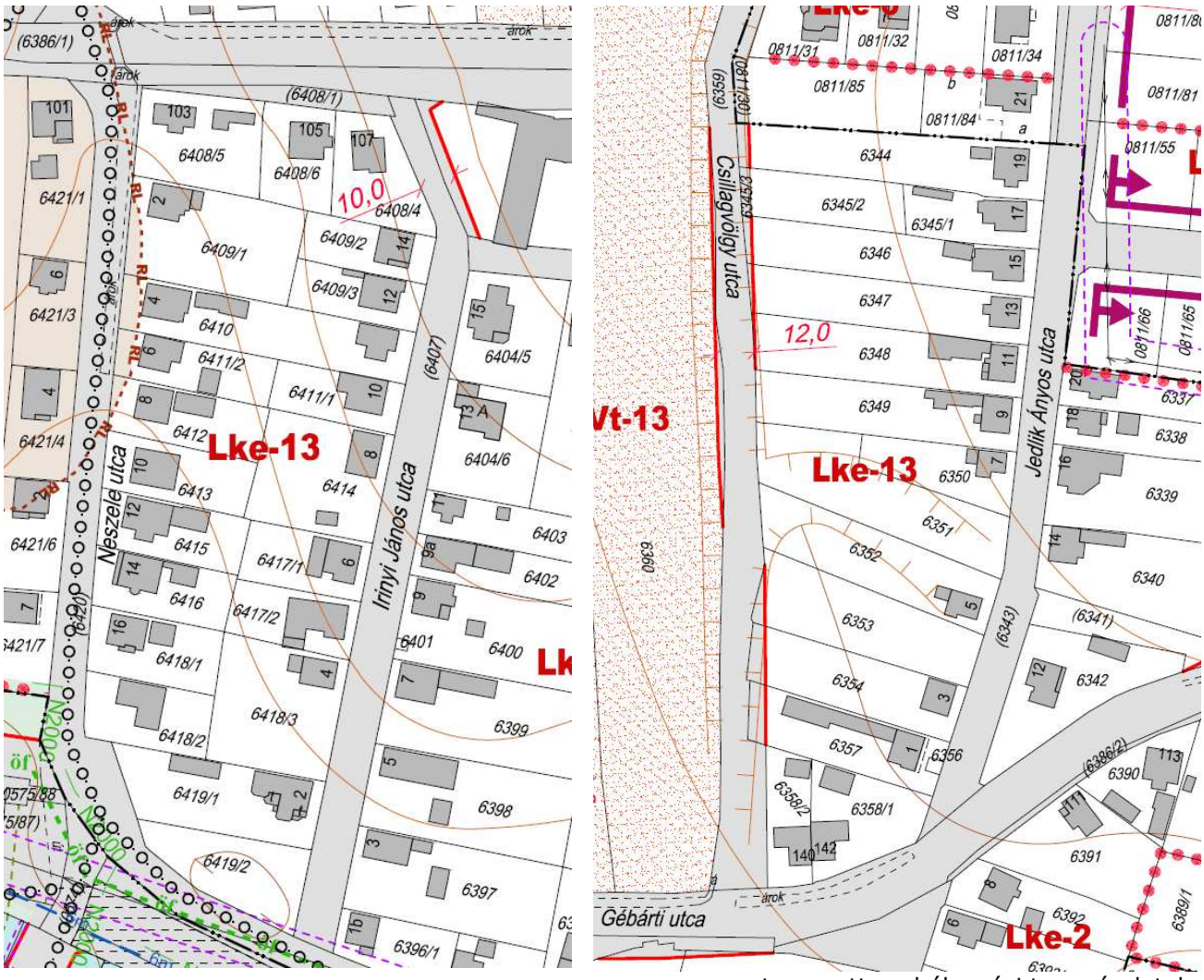
A másik tömb esetében szintén nem lehetséges a telkek mérete miatt azok megosztása. A tömbtől nyugatra megvalósuló lakóterületi fejlesztés a Csillagvölgyi utca nyugati oldalának beépítését jelenti. A módosítással az érintett tömb telkei megoszthatóvá válnak, mely hozzájárul az egységes utcakép kialakulásához. A javasolt módosítás során így a helyi építési szabályzat 26. §. (6) bekezdése egészül ki az alábbiak szerint:

> *(6) Az „Lke-1”- „Lke-13” jelű kertvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:*

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-1	20 m, 1100 m2	14 m [(1)], 700 m2 [(1,2)]	oldalhatáron álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	50 %
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	50 %
Lke-3	20 m, 720 m2	20 m, 720 m2	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	50 %
Lke-4	24 m, 1500 m2	20 m, 1200 m2	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	60 %
Lke-5	22 m, 1100 m2	16 m [(1)], 700 m2 [(1)]	szabadon álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	50 %
Lke-6	22 m, 720 m2	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	50 %
Lke-7	20 m, 720 m2	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	50 %
Lke-8	22 m, 720 m2	20 m, 720 m2	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	50 %
Lke-9	24 m, 1500 m2	22 m, 1200 m2	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	60 %
Lke-10	22 m, 1100 m2	18 m, 800 m2	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	50 %
Lke-11	20 m, 720 m2	kialakult,	ikres	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	50 %
Lke-12	24 m, 1500 m2	20 m, 1100 m2	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	50 %
Lke-13	14 m, 600 m2	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	50 %

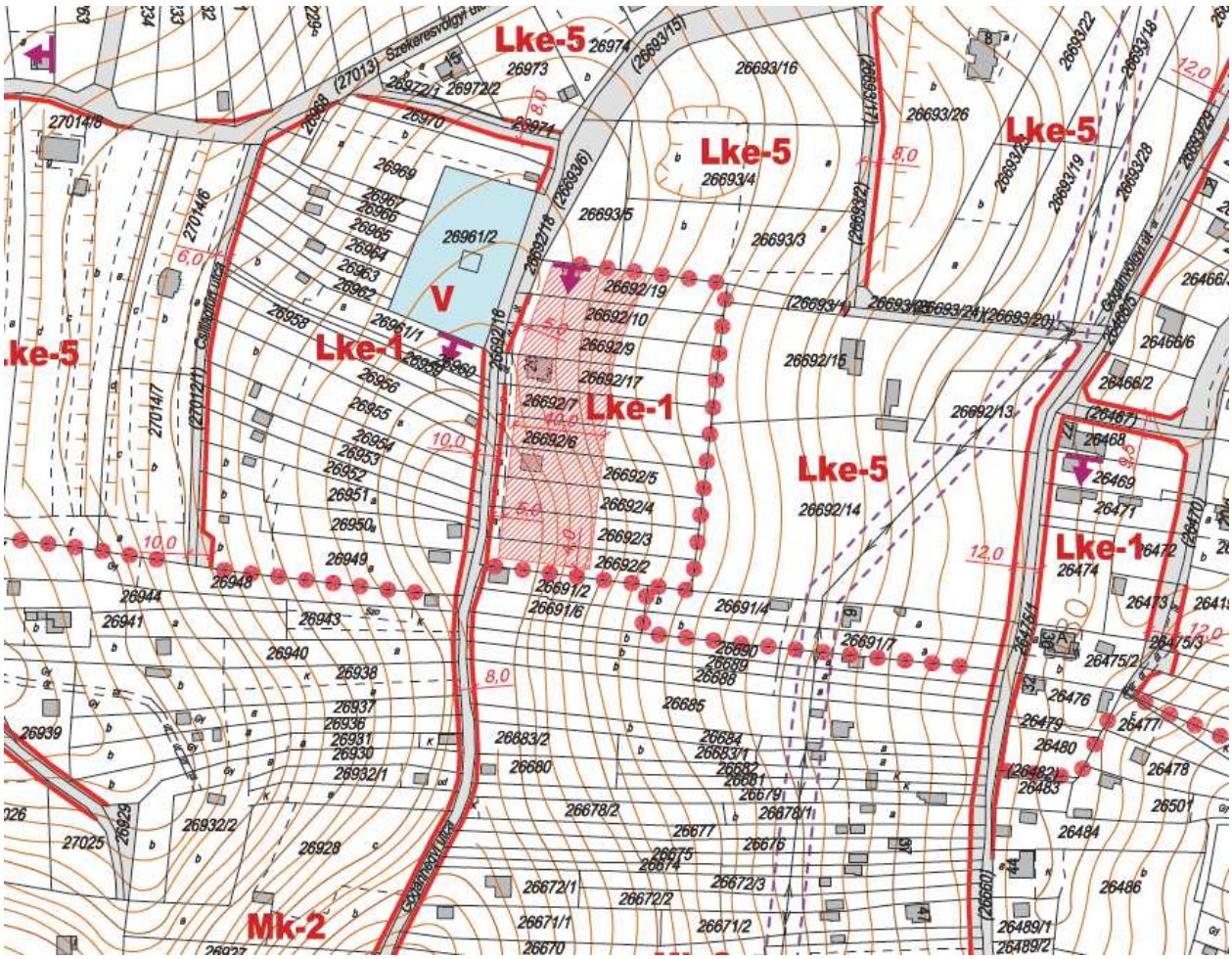
[(1)] A beépíthető legkisebb telekszélességnél szűkebb, vagy kisebb alapterületű telkek esetén legfeljebb 1 db, nem emberi tartózkodásra szolgáló tároló építmény helyezhető el, melynek mérete nem haladja meg a nettó 50 m3 térfogatot és 3,0 m gerincmagasságot.

[(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.

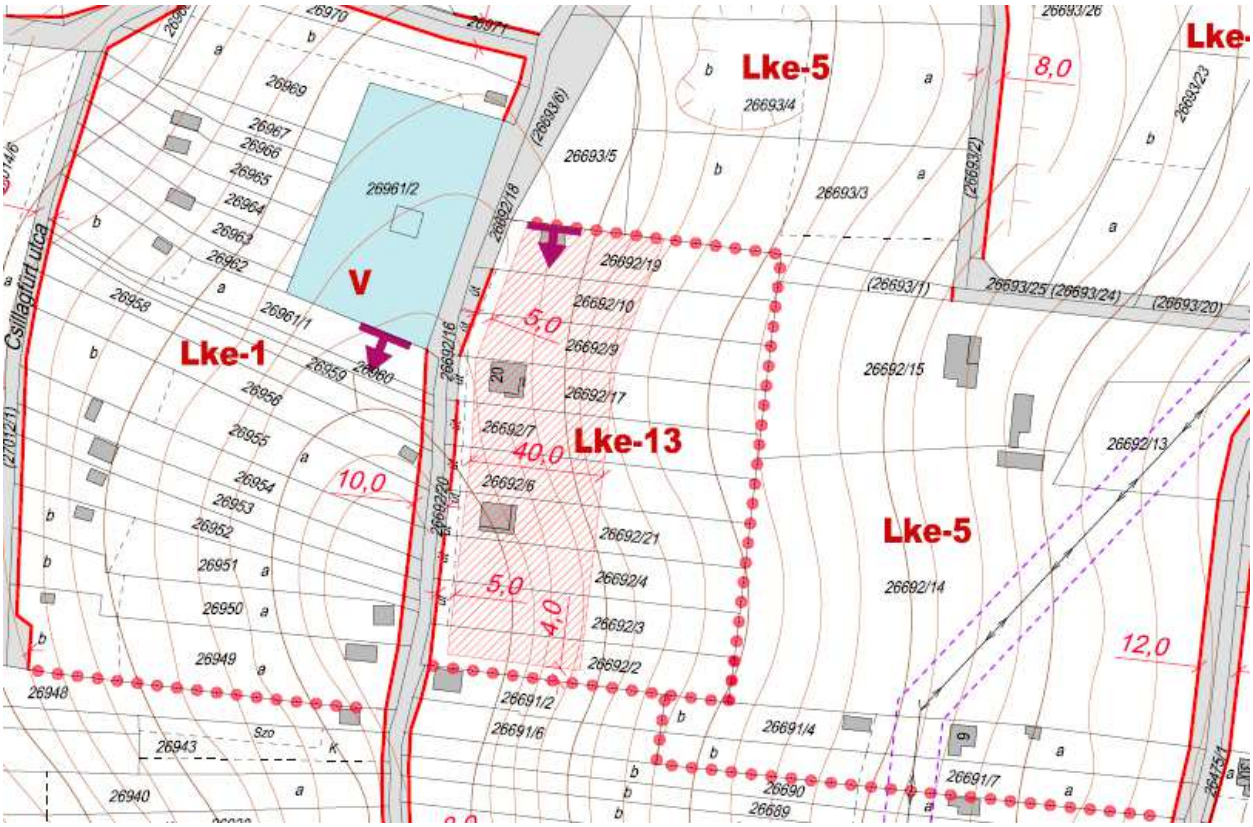


tervezett szabályozási terv részletek

Az érintett tömbökön túl Gógánhegyen is merült fel probléma a telkek méretéből adódóan, ahol a kialakított telkek nem érik el a beépíthető legkisebb méretet. A terület már régóta kialakult, beállt telekállapot jellemzi (valószínűleg pontatlan geodézia okozta). Az érintett Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezetben már több telken is áll lakóépület, így nem áll fenn a telekcsoport újraosztás lehetősége. Ezen tömbök szintén Lke-13 jelű övezetbe kerülnek átsorolásra, így lehetővé válik a kialakult telkek beépítése, melyek sok esetben csak nagyon minimális mértékben (10-30 cm) kisebbek a beépíthető 14 méter szélességnél.



hatályos szabályozási terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.23. Vakaros hegyi utca 22623 hrsz.-ú telket érintő útszabályozásának felülvizsgálata

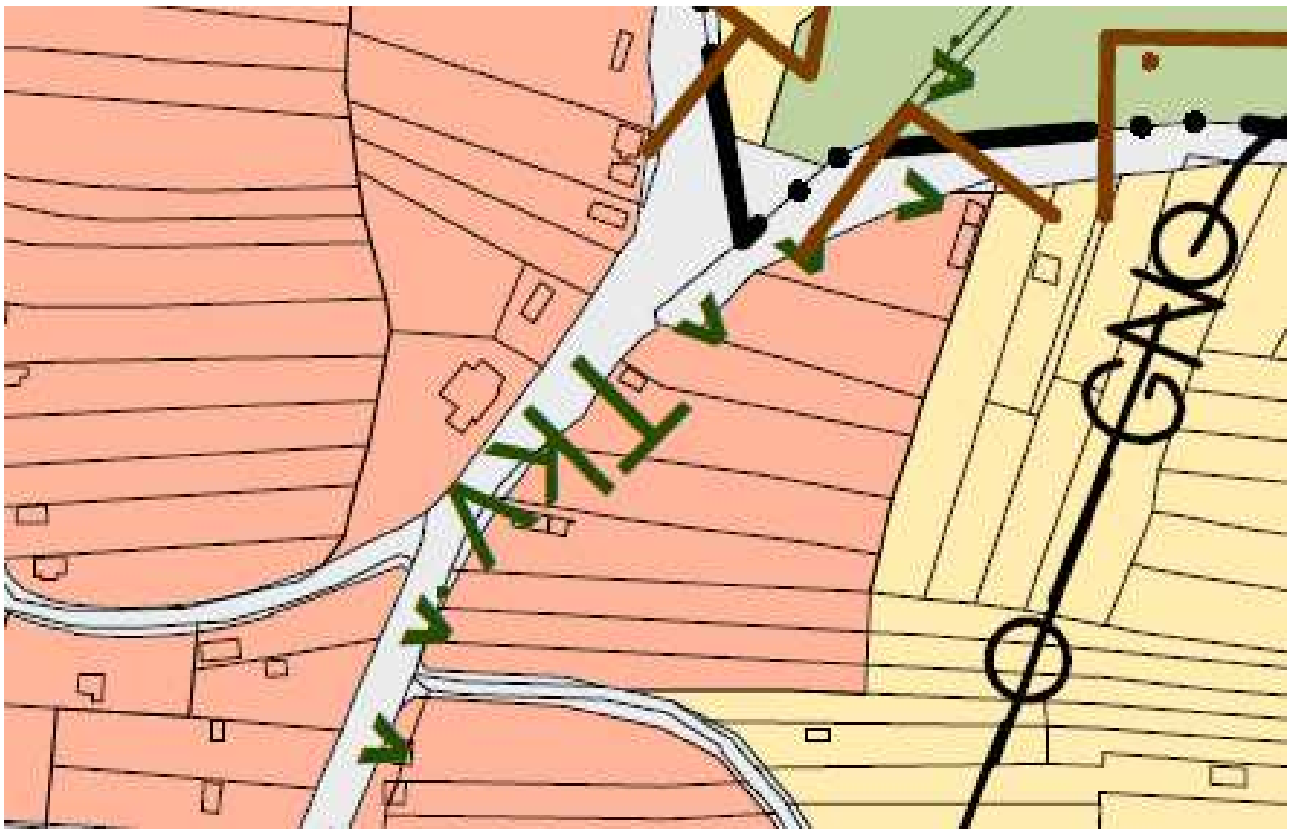
Változással érintett terület és program ismertetése

A Vakaros-hegyi utca útszabályozásával kapcsolatos módosítást kezdeményezett a 22623 hrsz.-ú telek tulajdonosa. A módosítás programja a Zalaegerszeg Vakaroshegy városrész középső részén, a Gálafeji utca, és a Vakaros-hegyi utca kereszteződésének környezetében a szabályozással érintett telkek kapcsán, az utak tervezett szabályozásának felülvizsgálata, a telkek kisebb mértékű érintettségének lehetőségét szem előtt tartva.

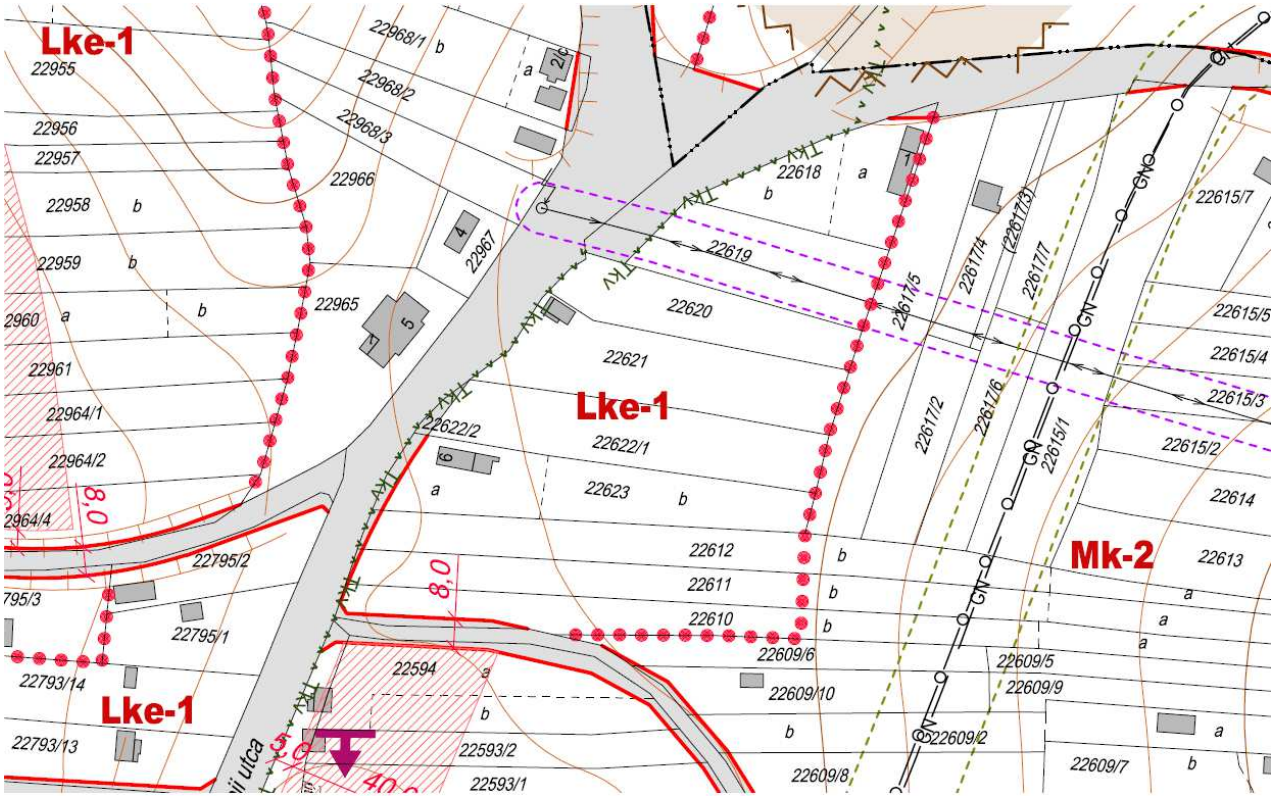
A hatályos szabályozás ismertetése

A kérelmező 22623 hrsz.-ú telke a hatályos szabályozási terven kertvárosias lakóövezetbe (Lke-1) sorolt. Az övezettől keletre kertes mezőgazdasági övezet található, a többi irányban kertvárosias lakóterületek veszik körül. Az érintett telek „a" és „b" alrészletből áll. A nyugati oldalon útszabályozás érinti a telket, mely 3,5 méter széles terület leválasztására kötelezi a tulajdonost. A vizsgálat célterülete gyakorlatilag Vakaroshegy városrészben a Gálafeji utca, és a Vakaros-hegyi utca kereszteződésének környezete. A jelenleg hatályos szabályozási terv szerint az útkereszteződés érintett útjai közül a Vakaros-hegyi útnál 8m-es kétoldali szélesítés, míg a Gálafeji utcánál kizárólag keleti irányú szélesítés van előirányozva 11m-ről 13-14m-re. Utóbbi a 22623 hrsz.-ú ingatlant 2.5-3.5 m mértékben érinti. A Gálafej utca telkének szélessége a célterülettől északra és délre is legalább 13m.
Minden közvetlenül érintett útszakasz önkormányzati tulajdonban van, kezelőjük Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata.

a terület műholdfelvételen



hatályos szerkezeti terv részlet



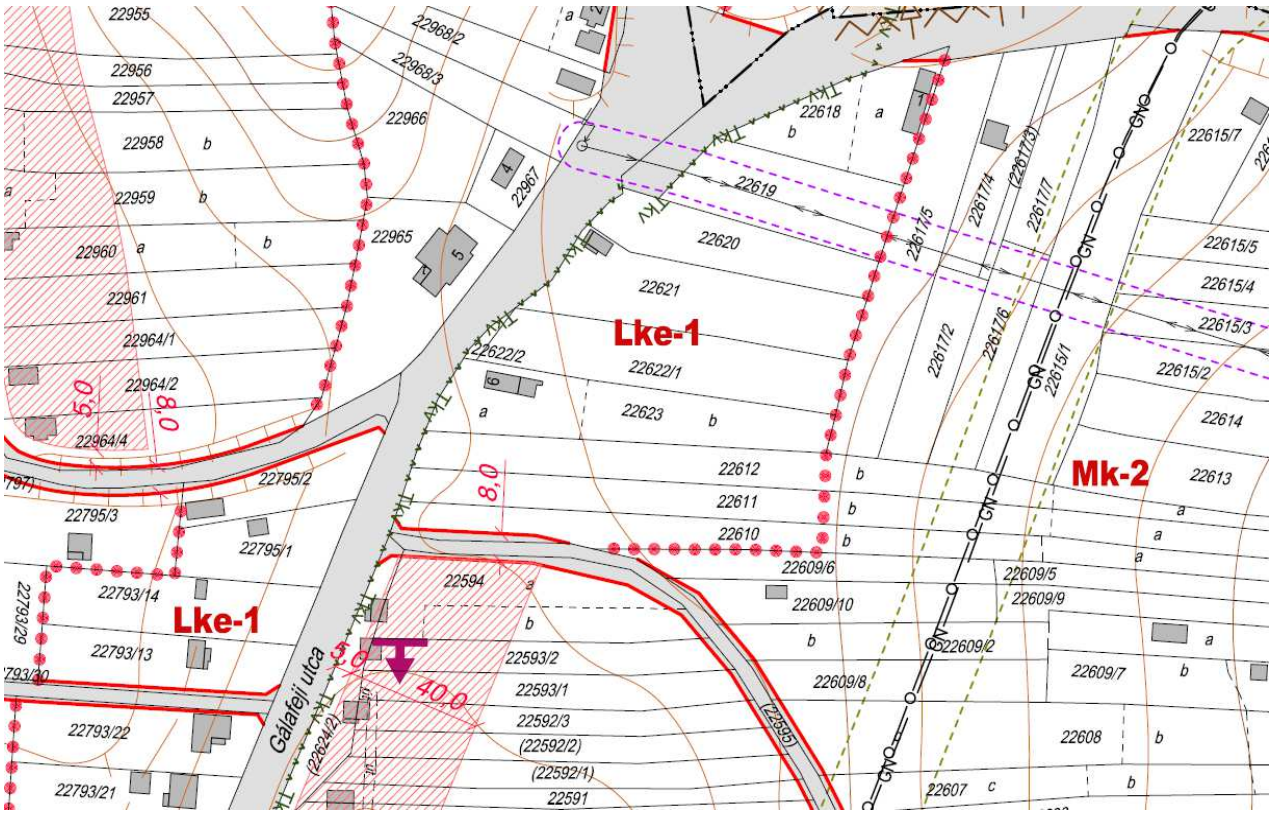
hatályos szabályozási terv részlet

Gálafej utca (bal oldali képen a 22623 hrsz.-ú ingatlan fa kerítése)

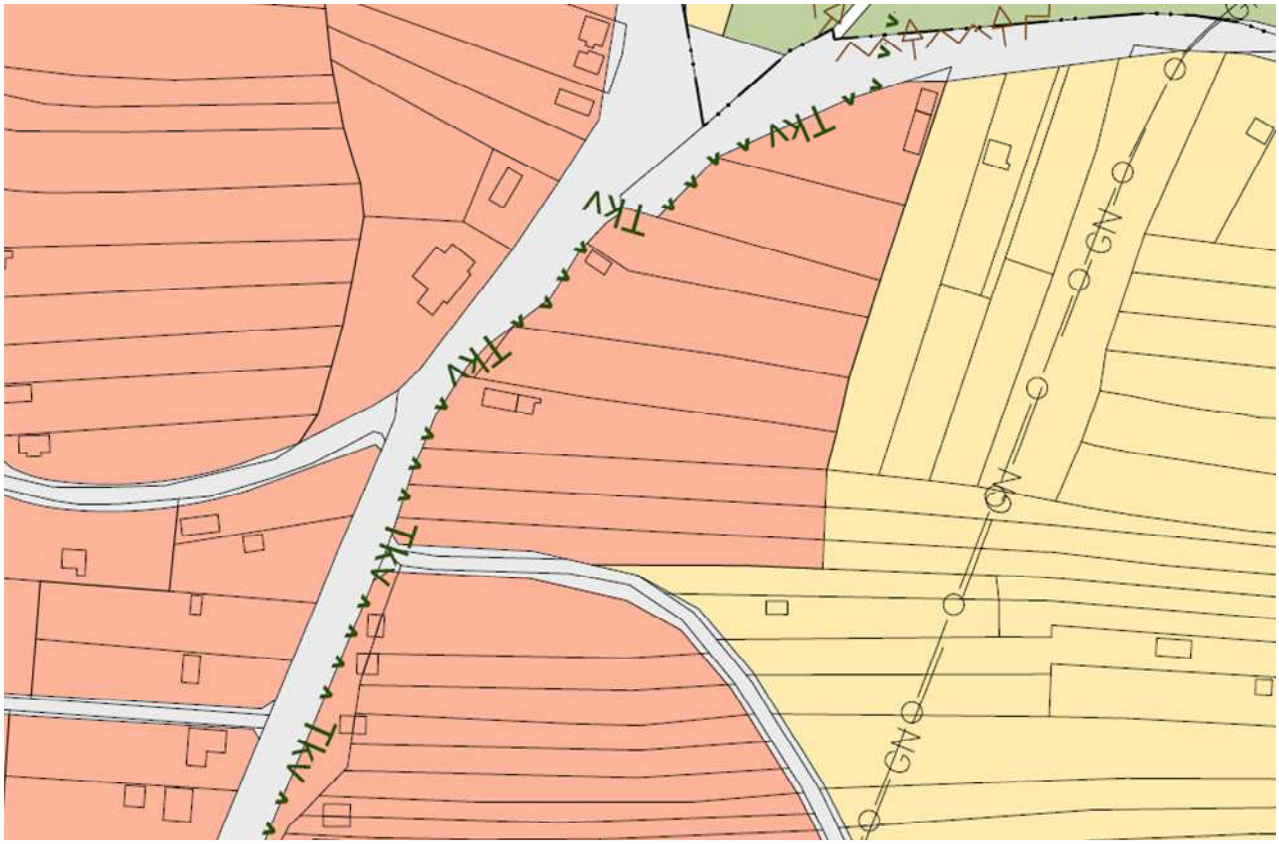
Tervezett módosítás

A Gálafej utca kiépített aszfalt burkolata 3-3.5m széles, további minimum 1-1m széles, kétoldali rendezett padkával is rendelkezik. Az egységes 13-14 szélességű területsáv biztosítása utcaképi szempontból célszerű (különösen az útkereszteződés környezetében), de a kialakult épített környezeti adottságokra való tekintettel (megmunkált fa szerkezetű kerítés a telekhatáron) a szabályozási tervben előirányozott szélesítéstől el lehet tekinteni.
A kétirányú forgalom folyamatos biztosítása érdekében az útburkolat bővítése a közeljövőben szükséges lehet, amelyre a rendelkezésre álló, legalább 11m széles közlekedési területsáv is ad megfelelő lehetőséget.

Az OTÉK 26.§-ban meghatározott 12 méter szélességű kiszolgáló úthoz képest szűkebb keresztmetszetű út kialakíthatóságát az alábbi mintakeresztszelvény igazolja:



módosított szabályozási terv



módosított szerkezeti terv

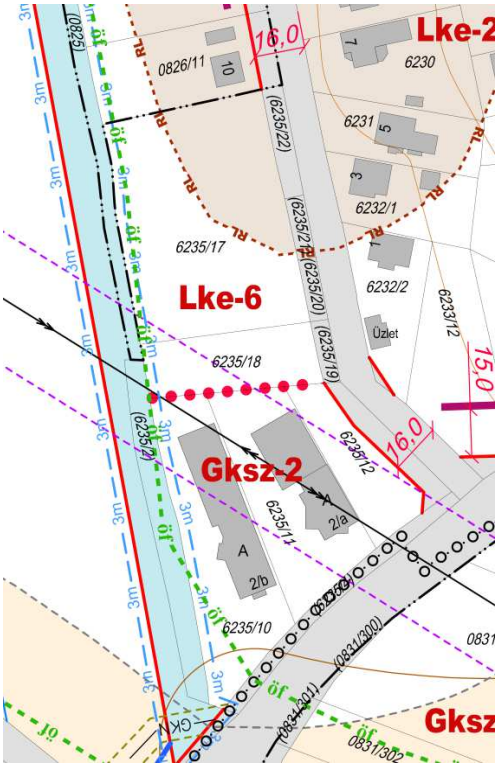
3.24. Nekeresd Virágzómező utca D-i részén a gazdasági övezet területének bővítése

Változással érintett terület és program ismertetése

Nekeresd városrészben a Kozma Kft. ügyvezetője a Virágzó mező utca déli részén található gazdasági terület észak irányú bővítését kezdeményezi a rendezési terv szerinti jelenleg beépítetlen lakóterület rovására.

A hatályos szabályozás ismertetése

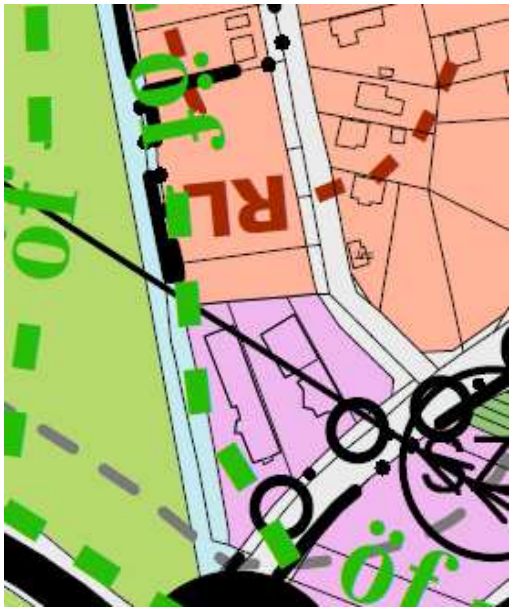
Nekeresd városrész déli részén, a Virágzó mező utca déli végében működik a Kozma Kft. A 6235/10, 6235/11 és a 6235/12 hrsz.-ú telkek Gksz-2 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetként szabályozottak, mely telkek közül a keleti jelenleg beépítetlen. A gazdasági övezettől északra Lke-6 jelű kertvárosias lakóterület övezete található, mely lakóövezet a gazdasági övezettel egyelőre nem épült össze.



hatályos szabályozási terv részlet

a terület műholdfelvételen

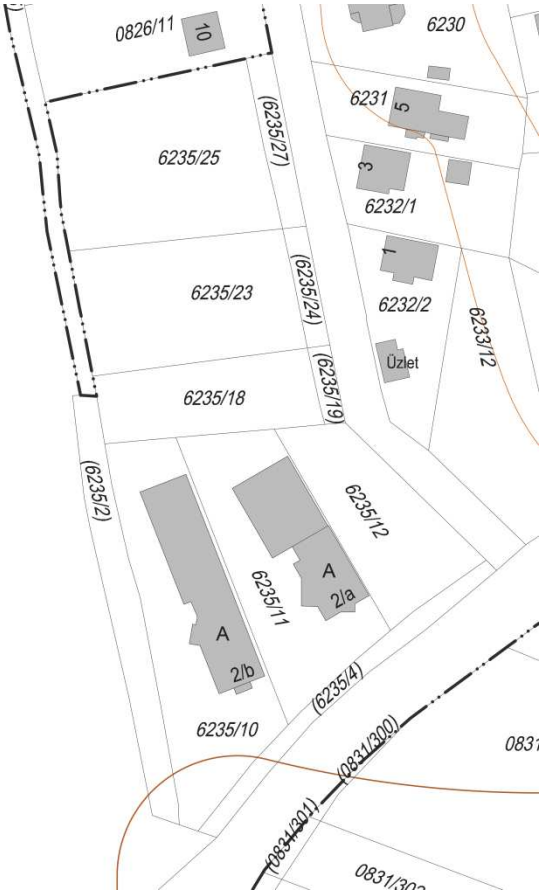
A Virágzó mező utca keleti oldalán is kertvárosias lakóterületek találhatóak, mely oldalon a lakóépületek egészen a gazdasági övezetig terjedően épültek. A gazdasági területtől nyugatra folyik a Kispáli patak, mely mentén mindkét oldalon húzódik 3 méter szélességben a parti sáv védőtávolsága, illetve ökológiai folyosó területe is található itt. A beépítetlen, 6235/12 hrsz.-ú telket érinti útszabályozás, mely a telek keleti oldalán kötelezi a tulajdonost terület leválasztására annak érdekében, hogy a Virágzó mező utca 16 méter szélességben kialakulhasson.



hatályos szerkezeti terv részlet

A beépítetlen, 6235/12 hrsz.-ú telket érinti útszabályozás, mely a telek keleti oldalán kötelezi a tulajdonost terület leválasztására annak érdekében, hogy a Virágzó mező utca 16 méter szélességben kialakulhasson. A hatályos ingatlan-nyilvántartási térkép szerint a korábbi 6235/17 és 6235/18 hrsz.-ú telkeket érintően az útleválasztások megtörténtek. A hatályos szabályozási tervi állapothoz képest telekalakítás történt a tervezéssel érintett területen.

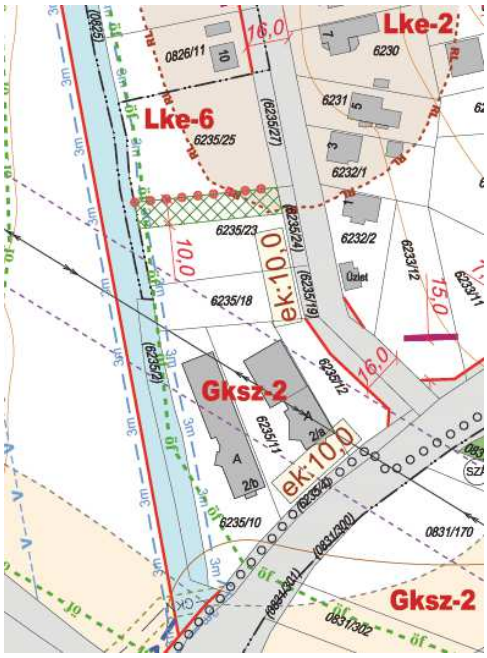
A vállalkozás telephelyétől északra lévő 6235/17-6235/22 hrsz.-ú telkek esetében telekalakítás történt. A 6235/17 hrsz.-ú telek megosztásra került (6235/23, 6235/25), valamint az útterületek is módosultak.



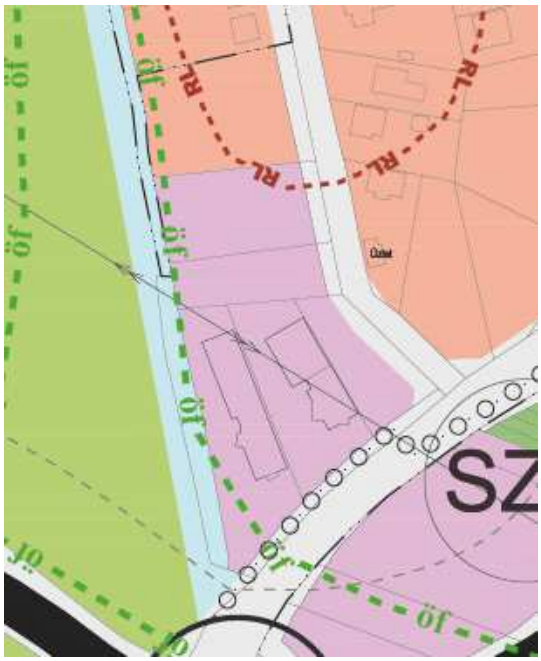
A kérelmező tulajdonában állnak a 6235/10 hrsz.-ú telken túl a 6235/18 és 6235/23 hrsz.-ú telkek. A 6235/18 hrsz.-ú telek jelenleg is a telephely részeként használt, azon raktározás, az anyagok deponálása történik. A 6235/10 és a 6235/18 hrsz.-ú telkek megközelítéséhez út is kialakult a valóságban a 6235/10 és a 6235/11 hrsz.-ú telkek északi végében.

Tervezett módosítás

A tervezett módosítás során a vállalkozás további sikeres működése érdekében a gazdasági övezet bővítése javasolt északi irányban a 6235/18 és a 6235/23 hrsz.-ú telkek felhasználásával, azok kertvárosias lakóterületből kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetbe sorolásával. A bővített gazdasági területet körülvevő lakóterületek védelme érdekében javasoljuk az új övezethatár mentén, északon telken belüli kötelező fásítás kijelölését a szabályozási tervben, valamint a Virágzó mező utca mentén 10 méteres előkert megtartását.



tervezett szabályozási terv



tervezett szerkezeti terv

3.25. Hock János utca É-i oldalán lévő iparterületen a 6571/12 hrsz.-ú telken szálláshely kialakíthatóságának szabályozása

Változással érintett terület és program ismertetése

A Ricsilla Sport Kft. tulajdonos-ügyvezetője módosítási kérelmet nyújtott be a Hock János utca északi oldalán az egykor Venatus néven működő sport és vendéglátó funkcióval működő terület rendeltetésének módosítására, annak érdekében, hogy ott szálláshely kialakítható legyen.

A hatályos szabályozás ismertetése

A hatályos szabályozási terven látható, hogy a 6571/12 hrsz.-ú ingatlan gazdasági ipari (Gip-2) övezetbe sorolt, melyet főleg gazdasági övezetek vesznek körül. Az említett ingatlantól déli irányba közlekedési terület található, mely parkolóként üzemel. A terület műholdfelvételén látszik, hogy szinte minden oldalról gyárak, üzemek, ipari létesítmények találhatóak.

hatályos szerkezeti terv részlet

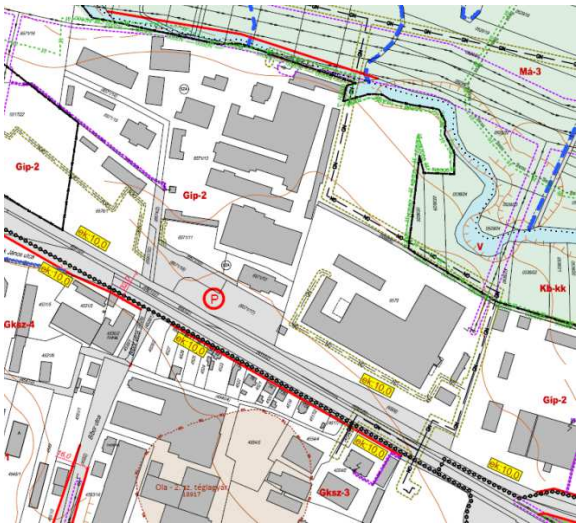
Zalaegerszeg építési szabályzatában a gazdasági ipari övezetekre vonatkozóan az alábbi vonatkozó részek olvashatók:

> ***Ipari övezet***
> ***31. §***
> *(1) Az ipari övezet gazdasági célú, elsősorban ipari építmények elhelyezésére szolgál.*
> *(2) Az ipari rendeltetésű területek „Gip-3" jelű, környezetére jelentős hatást gyakorló, „Gip-1", „Gip-2", „Gip-4", „Gip-5" és „Gip-6"jelű egyéb ipari övezeteke tagozódnak.*
> *....*
> *(4) A „Gip-1", „Gip-2", „Gip-4", „Gip-5" és „Gip-6"jelű egyéb ipari övezetekben az ipari építményeken túl kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű építmények, továbbá a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.*
> *(5) Az ipari övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:*

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	*Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület*	*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke*	*Megengedett legnagyobb beépítési magasság*	*Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke*
Gip-2	*40 m, 3000 m2*	*kialakult*	*szabadon álló*	*50%*	*homlokzatmagasság: 15 m épületmagasság: 12,5 m(1)*	*25%(2)*

Zalaegerszeg építési szabályzata alapján látható, hogy a jelenlegi szabályozás nem engedélyezi az érintett területen szálláshely kialakítását.

A 6571/12 hrsz.-ú ingatlanon lévő épület korábban vendéglátó, szolgáltató funkcióval rendelkezett. Megtalálható volt itt étterem, fittness központ és egyéb szolgáltatások. Az épület a környezetében lévő üzemekhez, iparhoz képest eltérő funkcióval bírt, megállapítható, hogy a korábbi és a tervezett kialakítandó funkció a környezetében lévő épületekétől eltérő.



Hatályos szabályozási terv részlet

A terület műholdfelvételen

Tervezett módosítás

A tervezett módosítás során a jelenleg gazdasági ipari övezetbe tartozó terület Gksz-5 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetbe való átsorolása javasolt.

Az ingatlan már hosszú évek óta üresen áll, illetve értékesítés alatt van, mivel a tulajdonos a jelenlegi funkciójával nem tudta az ingatlant sem működtetni, sem eladni. A kedvezőbb befektetési lehetőségek reményében javasoljuk a szálláshely kialakítását lehetővé tevő szabályozást megteremteni.

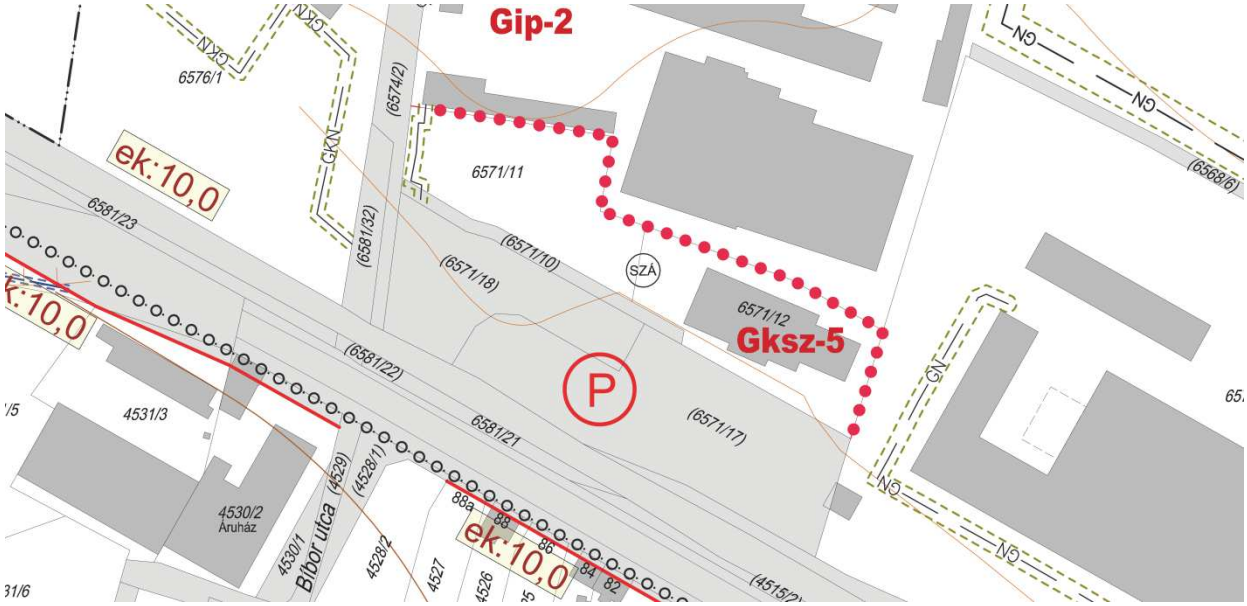
Zalaegerszegen összességében kevés szálláshely található, a tervezett módosítás lehetőséget biztosít azok kialakítására. Az érintett ingatlan korábban sport és vendéglátóhelyként üzemelt, így az épület kialakítása megfelelő lehet szálláshelyek létrehozására. További előny az ingatlannal kapcsolatban, hogy jó útkapcsolattal rendelkezik, a városközpont gyorsan elérhető. A területet körülvevő ipari, gazdasági területek közelsége esetlegesen munkásszálló kialakítását is lehetővé teszi, melyekből szintén nem található sok a városban.

Javasoljuk a területet és a tőle nyugatra lévő 6571/11 hrsz.-ú telket is Gksz-5 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetként szabályozni, mely övezetre vonatkozóan a helyi építési szabályzat az alábbiakat fogalmazza meg:

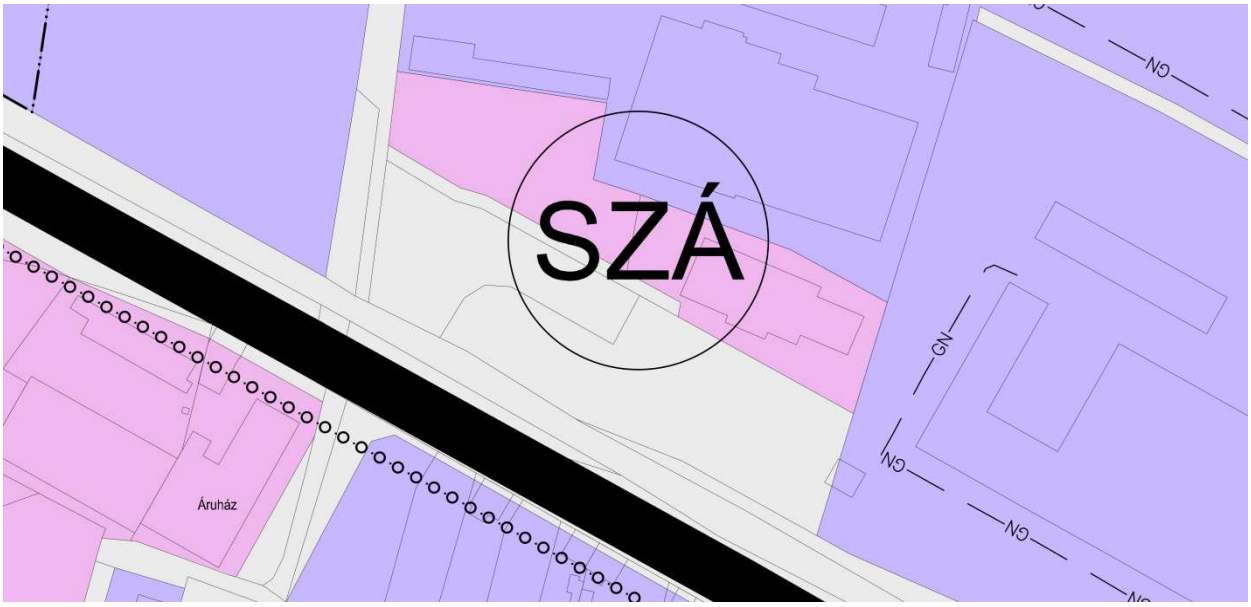
> **Kereskedelmi, szolgáltató övezet**
>
> **30. §**
>
> (1) A kereskedelmi, szolgáltató övezet környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, mely rendeltetések között kereskedelmi, szolgáltató és szállás épület is elhelyezhető. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető. Önálló lakó rendeltetésű épület nem létesíthető.
>
> (2) A kereskedelmi, szolgáltató területek „Gksz-1”- „Gksz-9” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	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	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gksz-5	*30 m,* *3000 m2*	*kialakult*	*szabadon álló*	*50 %*	*Homlokzatmagasság:* *-14,0 m* *Épületmagasság:* *-12,5 m* (1)	*6,25 m*	*20 %* (2)

A fenti szabályozás értelmében a telken szállás épületet ki lehet alakítani. A normatív szabályokat tekintve megállapítható, hogy az a telek korábbi szabályozásához igazodó, azonos beépíthetőséggel, beépítési móddal, közel azonos beépítési magasságokkal.



tervezett szabályozási terv



tervezett szerkezeti terv

3.26. Cimpóhegy 22164/1 hrsz.-ú ingatlant érintő az útszabályozás módosítása

Változással érintett terület és program ismertetése

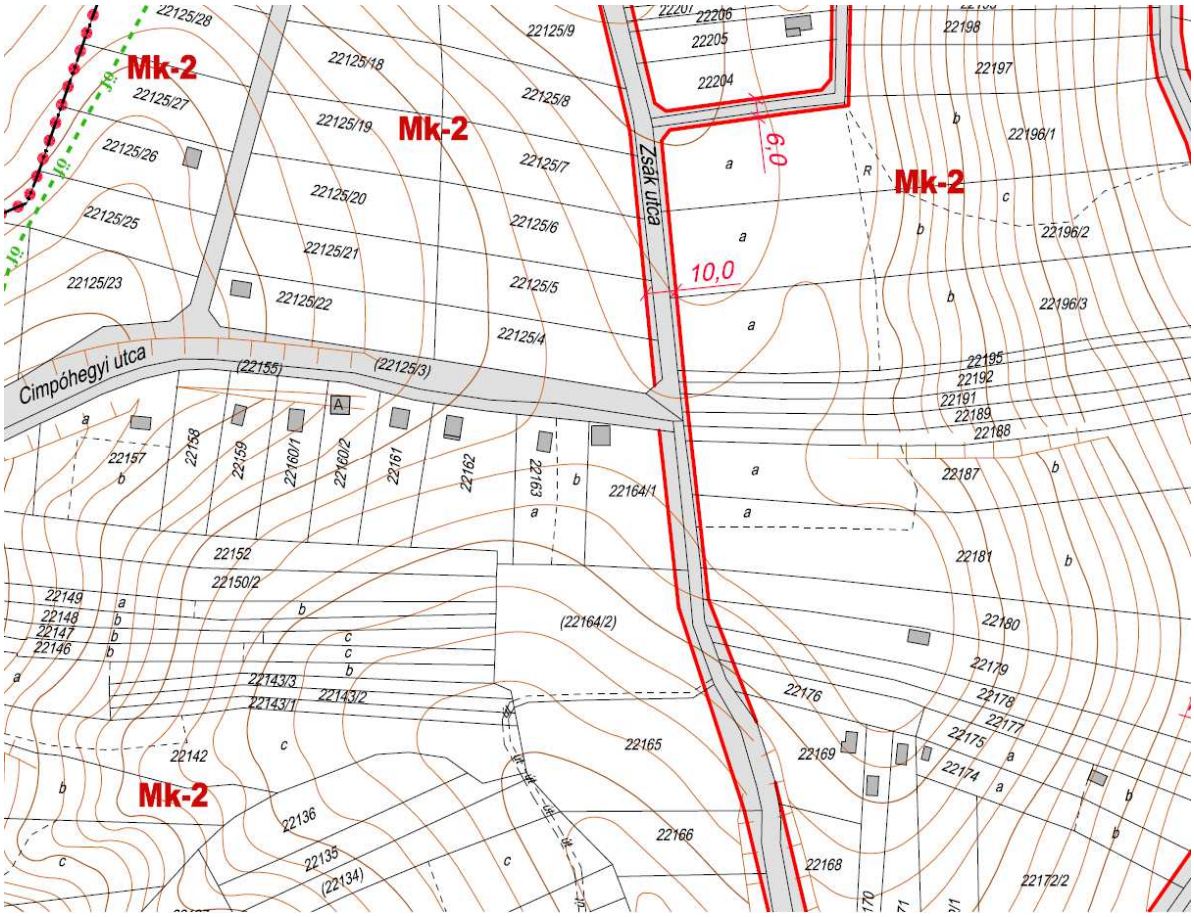
Zalaegerszeg közigazgatási területének déli részén, a Cimpóhegy területén, a Zsák utca és a Cimpóhegyi úttalálkozásánál a 22164/1 hrsz.-ú telek tulajdonosa kezdeményezi az út szabályozásának módosítását a kialakult állapotnak figyelembevételével.
A módosítás programja a szabályozással érintett telkek érintettsége kapcsán a tervezett útszabályozásának felülvizsgálata, a telkek kisebb mértékű érintettségének lehetőségét szem előtt tartva.

A hatályos szabályozás ismertetése

Az érintett 22164/1 hrsz.-ú telek a hatályos szabályozási terven kertes mezőgazdasági terület (Mk-2) övezetbe tartozik, illetve a környező övezetek is kertes mezőgazdasági övezetek. A 22164/1 hrsz.-ú telket a Zsák utca szabályozása érinti. A telek keleti oldalán kötelezi a tulajdonost 4,5 méter széles terület leválasztására, melyen jelenleg diófa, sövénykerítés és gyümölcsfák találhatóak, melyek kivágására kerülne sor az útszabályozás létrejöttével. A szabályozás az út keleti oldalán is előír területleválasztást az ott lévő 22187 hrsz.-ú és a 22181 hrsz.-ú telkeken, azonban azokon beépítés még nem történt, illetve néhány akácfa található csupán.
A vizsgálat célterülete a Cimpóhegyi utca, és a Zsák utca kereszteződése, valamint a két út csatlakozásának környezetében lévő lakótelkek. A jelenleg hatályos szabályozási és szerkezeti terv szerint a területet mezőgazdasági-kertes ingatlanok ölelik körül, melyek feltárását szolgálja az észak-déli tengelyű Zsák utca, továbbá a rá merőleges, hozzá nyugatról csatlakozó Cimpóhegyi utca. A Zsák utca közlekedési területsávját a hatályos szabályozási terv 10 m szélességgel bővítésre irányozta elő.
Minden közvetlenül érintett útszakasz önkormányzati tulajdonban van, kezelőjük Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata.

a terület műholdfelvételen

hatályos szerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

Cimpóhegyi utca

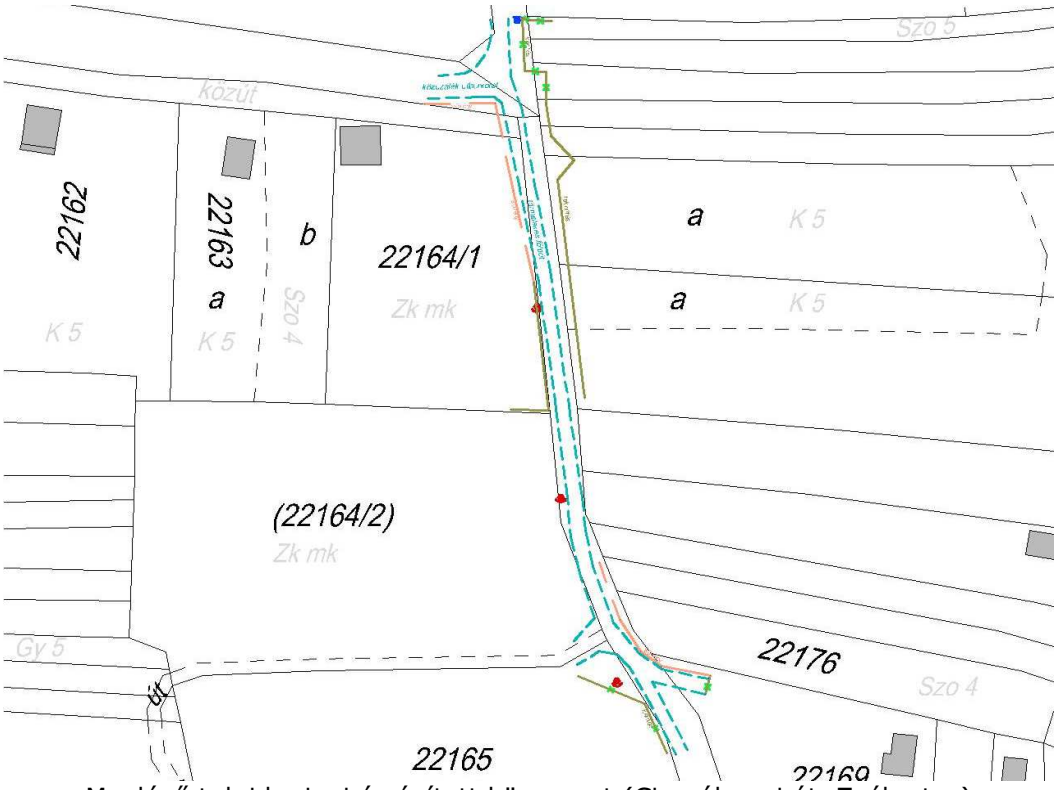
a két utca csatlakozása
háttérben a 22164/1 hrsz.-ú telek

A két út csatlakozásánál a 22164/1 hrsz.-ú ingatlan kapcsán az épített környezet nincs összhangban a meglévő jogi környezettel. Az épített kerítés, illetve telepített sövény a telek északi, észak-keleti részén a közlekedési területbe nyúlik át.
Egyik érintett útszakasz sem kiépített, mindkettő zúzalékkal stabilizált, gyakorlatilag egy forgalmi sávon. A környező, zártkerti művelésű ingatlanok nagy forgalmat nem bonyolítanak, de időnként mezőgazdasági járművek is használják az utakat.
Az utak földút jellegűek, szélességük ~2.5m-3m. A kétirányú forgalom folyamatossága kerülők kialakításával biztosított jelenleg, amely a jövőben is megfelelő szolgáltatást biztosíthat. A vizsgált területen az utak a terepviszonyokhoz igazodnak, töltés, vagy horhos jellegű bevágások nincsenek.

Zsák utca

Tervezett módosítás

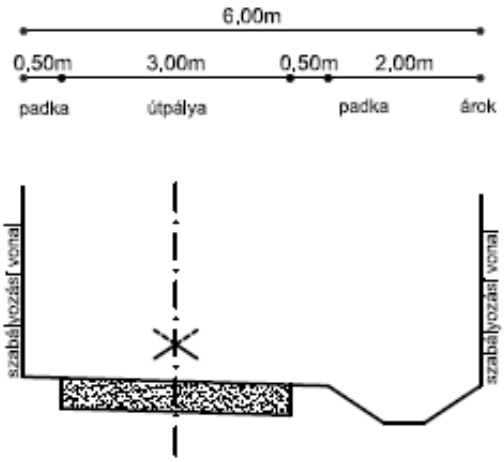
A célterület környezetében a meglévő épített környezetről tájékoztató geodéziai felmérés készült, amely alapján a kiépített infrastruktúra jogi környezethez való viszonyulása egyértelműen megállapítást nyert. A 22164/1 hrsz.-ú ingatlan épített kerítése, illetve telepített sövénye a telek északi, észak-keleti részén a közlekedési területbe nyúlik át, amely egyes helyeken a 2.5-5m mértéket is eléri. A kiépített elektromos hálózat pozícióját, és a kialakult kerítéseket figyelembe az utak szélesítésének lehetőségét, és mértékét megvizsgáltuk. A jelenlegi 10m széles szabályozási szélességet a 22164/1, és a 22164/2 hrsz.-ú telkek érintettsége kapcsán töröltük, illetve ahol már volt – ott a kerítések vonalára igazítottuk — kivéve a 22155 hrsz.-ú közút érintettsége kapcsán. A keleti oldalon a kerítések, illetve a szabályozási vonal zömében összhangban vannak. Az irányonkénti kerülés a megelőző szakaszokon kitérőkkel megoldható.



Meglévő tulajdonjogi és épített környezet (Cimpóhegyi út, Zsák utca)

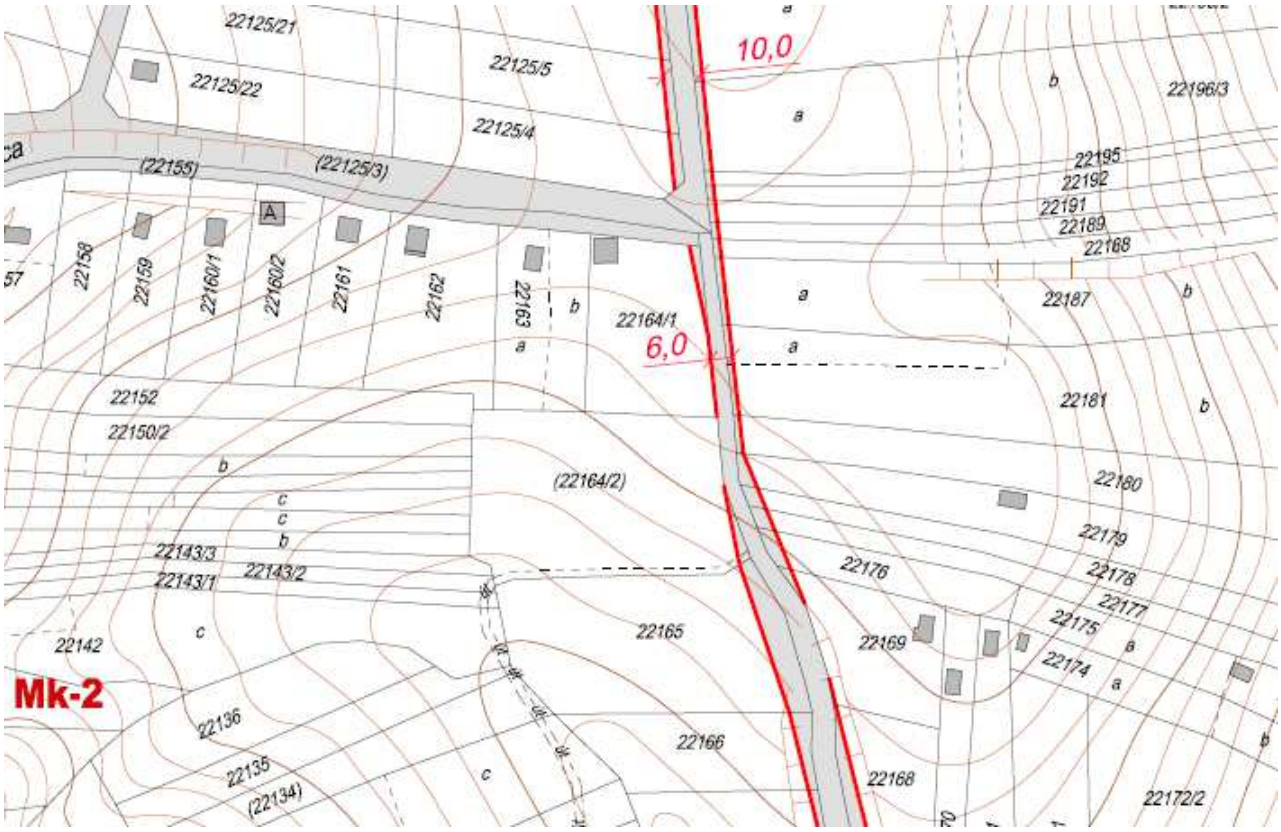
Az OTÉK 26.§-ban meghatározott 12 méter szélességű kiszolgáló úthoz képest szűkebb keresztmetszetű út kialakíthatóságát az alábbi mintakeresztszelvény igazolja:

Kiszolgáló (föld) utak mintakeresztszelvénye
Külterületi (zártkerti) mezőgazdasági utak
(javasolt kialakítása kitérőkkel)



Jelmagyarázat:

V vízvezeték
Sz szennyvízcsatorna
Cs csapadékcsatorna
Gf gázvezeték
T telefon földkábel
TV televízió földkábel
E elektromos földkábel



módosított szabályozási terv

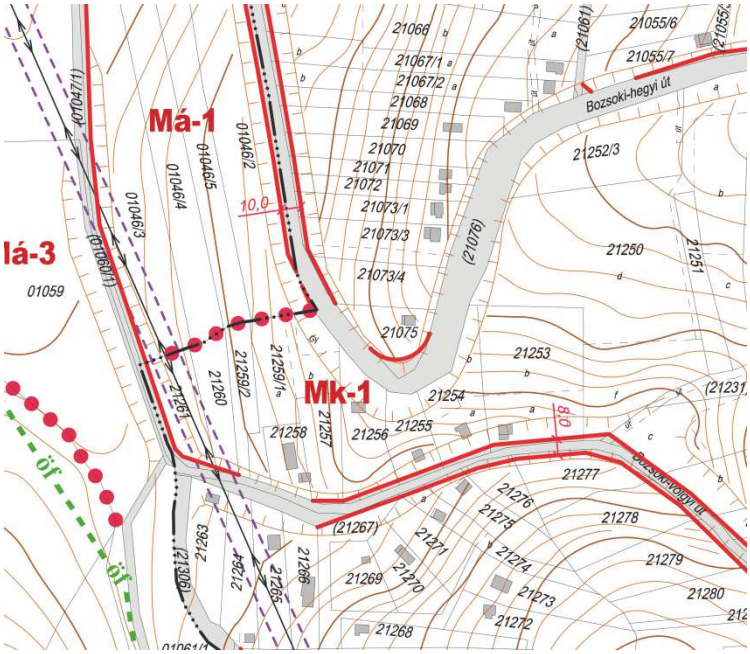
módosított szerkezeti terv

3.27. Bozsoki hegy 21253-56 hrsz.-ú ingatlanokat érintő tömb szabályozásának módosítása

Változással érintett terület és program ismertetése

A Bozsoki hegy kertes mezőgazdasági területén több tulajdonos kérelmezi, hogy az Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezet telkein a jelenlegi beépíthetőséghez képest az 10 %-ban legyen megállapítva, lehetővé téve a terület intenzívebb beépítését. A területen közművesített lakóházak vannak már jelen.

A hatályos szabályozás ismertetése



hatályos szabályozási terv

Az érintett telkek Bozsok városrésztől délre, a belterület közelében a Bozsok-hegyi és a Bozsok-völgyi utak által közrezárt tömbben, nagy bevágású horhos mentén találhatóak, „Mk-1" jelű kertes mezőgazdasági övezetként szabályozottak. A terület a tájképvédelmi övezet által érintett.

A 21253, 21254, 21255 és a 21256 hrsz.-ú telkek nagyméretűek a hagyományos zártkerti ingatlanokhoz képest, azokon lakóépületként használt épületek találhatóak. A telkek déli része útszabályozással érintett. A házakat ebből az irányból közelítik meg, azonban a telek északi részén is van útkapcsolat.

érintett terület nyugati irányból nézve

Zalaegerszeg építési szabályzata a kertes mezőgazdasági övezeteket a tájképvédelmi övezet érintettsége szerint különbözteti meg. A tájképvédelmi övezet által érintett telkek Mk1-jelű, míg a védelmi övezet által nem érintettek Mk-2 jelű övezetbe soroltak.

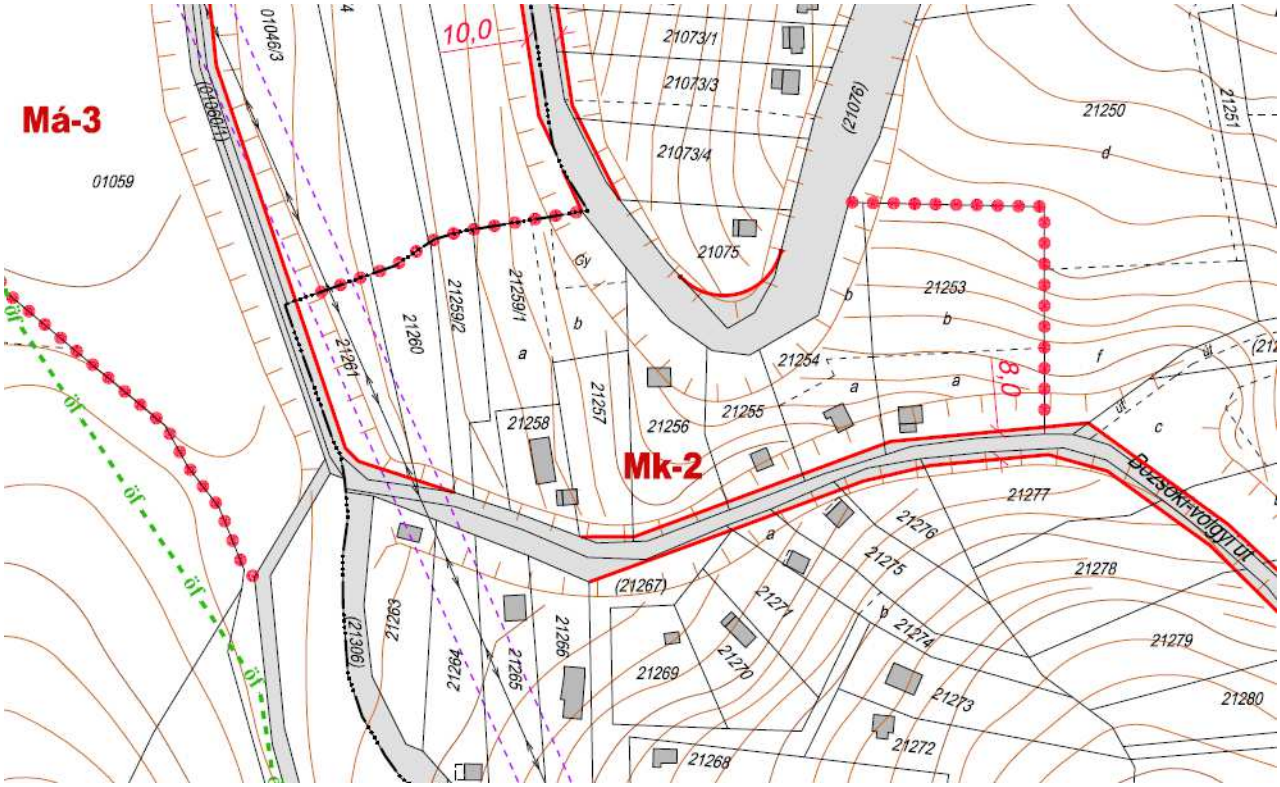
Az „Mk-1" és az „Mk-2" kertes mezőgazdasági területek leginkább a megengedett legnagyobb beépítettség mértékében és művelés alól kivett területek esetében a lakóépülettel beépíthető telkek méretében különböznek egymástól. A módosítást kérelmezők telkeinek nagy része 1000-1500 m^2 közötti, illetve 20-30 méter szélességű. A telkek jellemzően művelés alól kivettek.

A kérelmezők nem lakóépület építése miatt kérvényezik az övezeti átsorolást, hanem az egyéb mellékfunkciójú épületek (garázs, tároló) elhelyezhetősége miatt szeretnének nagyobb beépíthetőséget, mivel ezek az épületek a jelenlegi 5%-os beépíthetőség szabályát figyelembe véve nem létesíthetők.

Tervezett módosítás

A kérelmezők 21253-21256 hrsz.-ú telkei és a nyugatra lévő további telkek a tömbben Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetből Mk-2 jelű övezetbe kerülnek átsorolásra. Javasoljuk ezeket a telkeket egy egységként kezelni. A területnek csupán a nyugati részére van rálátás a domborzati adottságok és elhelyezkedés miatt, tájképi szempontból hátrányosan nem változik a terület jellege.

A kertes mezőgazdasági övezetekre, zártkertekre vonatkozóan a város településképének védelméről szóló rendelete előírásokat fogalmaz meg, így a kialakuló épületek építészeti megjelenése e rendeletben szabályozott.



tervezett szabályozási terv

3.28. Szenterzsébethegyi templom és Újhegyi út közti tömb területén övezethatár felülvizsgálata (hrsz.: 27956)

Változással érintett terület és program ismertetése

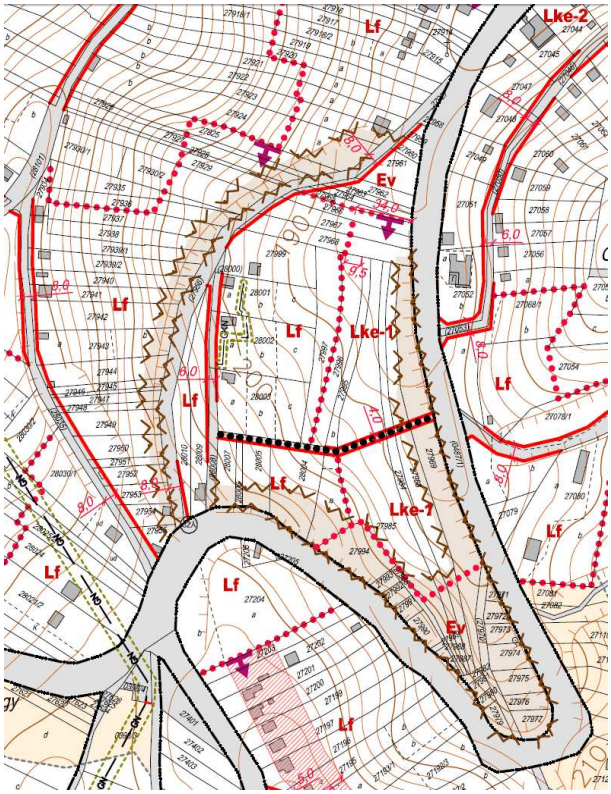
Az építéshatóság Szenterzsébethegy területén az Újhegyi út és a 27956 hrsz.-ú út által határolt tömbben a kertvárosi és falusias lakóterület közötti övezethatár módosítását, felülvizsgálatát kezdeményezi. A hatályos szabályozási tervlapon nem egyértelmű a 27966 hrsz.-ú telek övezeti besorolása.

A hatályos szabályozás ismertetése

A hatályos szabályozási terven a fenti utak által határolt tömbön belül három övezet különül el: falusias lakóövezet (Lf), kertvárosias lakóövezet (Lke-1) és védelmi erdőterület övezete (Ev). A tömbön keresztül nyugatról keleti irányba gyalogút került kijelölésre. Ezen túl útszabályozás jelölt a 27956 hrsz.-ú út déli oldalán, illetve a 28008 hrsz.-ú nyugati és keleti oldalán. A tömb déli, délkeleti és keleti részén felszínmozgás veszélyes terület jelölt.

a terület műholdfelvételen

A falusias és kertvárosias övezet közötti határ a 27997 hrsz.-ú és a 27996 hrsz.-ú telkek között húzódik a jelölt gyalogúttól északi irányban. A gyalogúttól déli irányban az övezeti határ a falusias és a kertvárosias lakóövezetek között a keleti irányba tolódik, így a 27958 hrsz.-ú és a 27995 hrsz.-ú telkek között húzódik. A gyalogúttól északra lévő részen a falusias lakóterület telekosztása döntően nyugat-kelet irányú, kivétel a 27997 hrsz.-ú, mely észak-déli irányban húzódik. A 27997 hrsz.-ú telekkel megegyező irányban húzódnak az övezeti határtól keletre lévő, kertvárosias lakóterület övezetébe tartozó telkek.



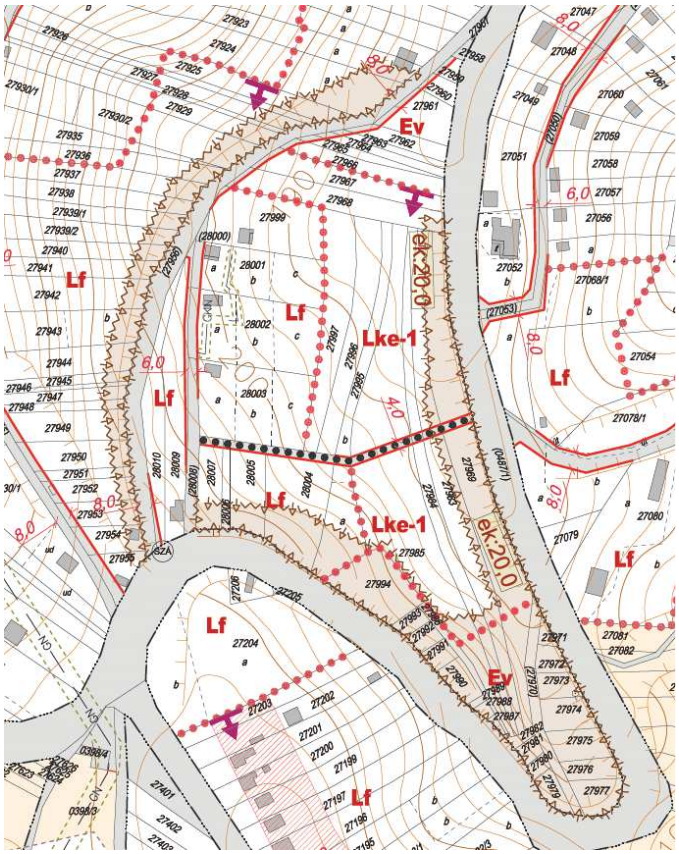
hatályos szabályozási terv részlet

hatályos szerkezeti terv részlet

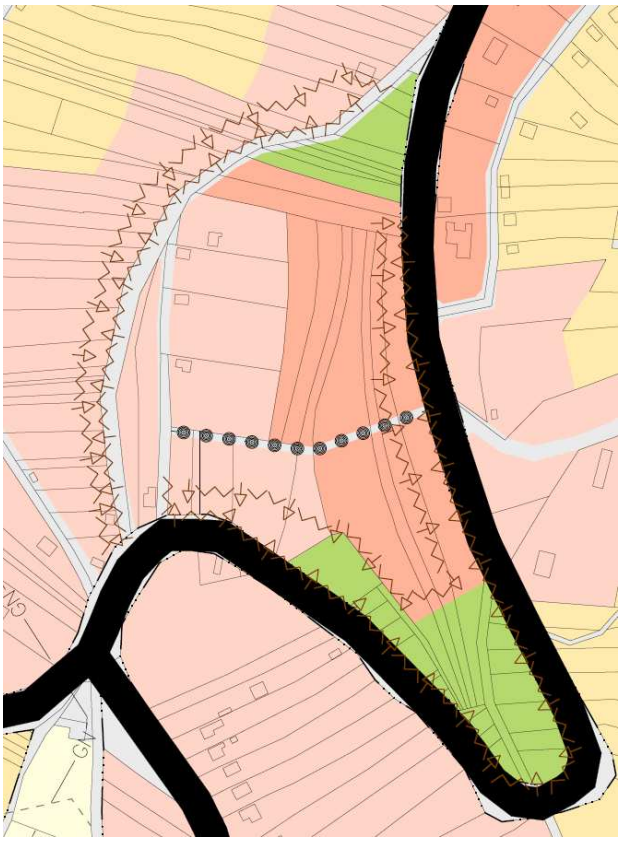
Tervezett módosítás

A módosítás során az övezethatárok felülvizsgálata szükséges a valós területhasználat és a domborzati viszonyok, adottságok alapján. A tömb nyugati oldalán a gyalogúttól északra lévő falusias lakóterületen a telkek közel azonos méretűek, az utcafronton lakóépülettel, a telkek keleti végében kertművelésű területekkel. E telkek keleti határa a 27997 hrsz.-ú telek nyugati oldala. Területhasználatot tekintve a 27997 hrsz.-ú telek a tőle keletre lévő kertvárosias lakóövezetként szabályozott telkekhez hasonlóan rétként művelt. A tömb északi végében lévő néhány apró, keskeny telken beerdősödés tapasztalható. A 27966 hrsz.-ú telken, annak nyugati végében nyomásszabályozó építmény található, mely telektől délre lévő két telek hosszanti, kelet-nyugat irányú, tömbön átnyúló, az északabbra lévő telkekhez hasonlóan.

A módosítás során javasoljuk a 27966 hrsz.-ú telek Ev jelű védelmi erdőterület övezetébe sorolását a tőle északra lévő kis méretű telkekhez hasonlóan. E területtől délre lévő két telek, valamint a tömb keleti oldalán elhelyezkedő észak-dél irányú telkek Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezetként szabályozottak. A kertvárosias lakóövezetben – a gyalogúttól északra és délre egyaránt - az épületeket nagyobb, 20 méteres előkert megtartásával javasoljuk kialakítani, figyelembe véve a terület adottságait, a felszínmozgás veszélyét. A kertvárosias és a falusias lakóövezetek határa a 27997 hrsz.-ú telek nyugati oldalán javasolt.



tervezett szabályozási terv



tervezett szerkezeti terv

3.29. Ságod északi részén az Má-2 és Má-3 jelű övezetek közötti övezethatár módosítása

Változással érintett terület és program ismertetése

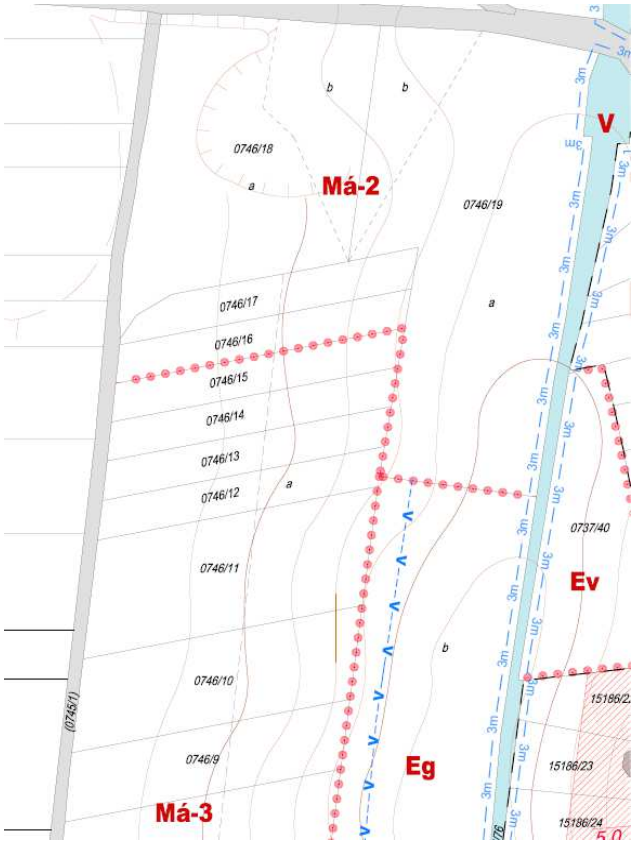
Ságod északi részén a belterülettől nyugatra a 0746/14-17 hrsz.-ú telek tulajdonosa az Má-2 és Má-3 jelű mezőgazdasági övezetek közti határ módosítását kezdeményezi a telkek összevonhatósága érdekében.

A hatályos szabályozás ismertetése

Az övezeti határ a 0746/15 és a 0746/16 hrsz.-ú telkek között húzódik. Mindkettő övezet általános mezőgazdasági terület területfelhasználású, előbbi Má-3, utóbbi Má-2 általános mezőgazdasági övezetbe tartozik. A négy érintett telek közül kettő Má-2, kettő Má-3 övezethez tartozik. A két mezőgazdasági övezet közötti különbség jelentős a beépíthető telekméret, a beépíthetőség és a beépítési magasság tekintetében.

Kérelmező jelenleg a Ságodi állattenyésztő telepet használja, ahol 30 egyedet számláló hízó marha állománnyal rendelkezik, ahol állatsimogató is kialakításra került az elmúlt években. A tesztpálya építése miatt a telep és állatsimogató áthelyezése szükséges, melynek kialakításához a tulajdonában álló 0746/14-17 hrsz.-ú területeket kívánja igénybe venni.

Az érintett 0746/14, 0746/15, 0746/16 és a 0746/17 hrsz.-ú telkeket a tulajdonos művelés alól kivonta, a telkeken istállót, téli beállót szeretne építeni az állatai számára. A telkek között húzódó övezethatár miatt a telkeket nem tudta összevonatni, így az építkezést sem tudta megkezdeni.



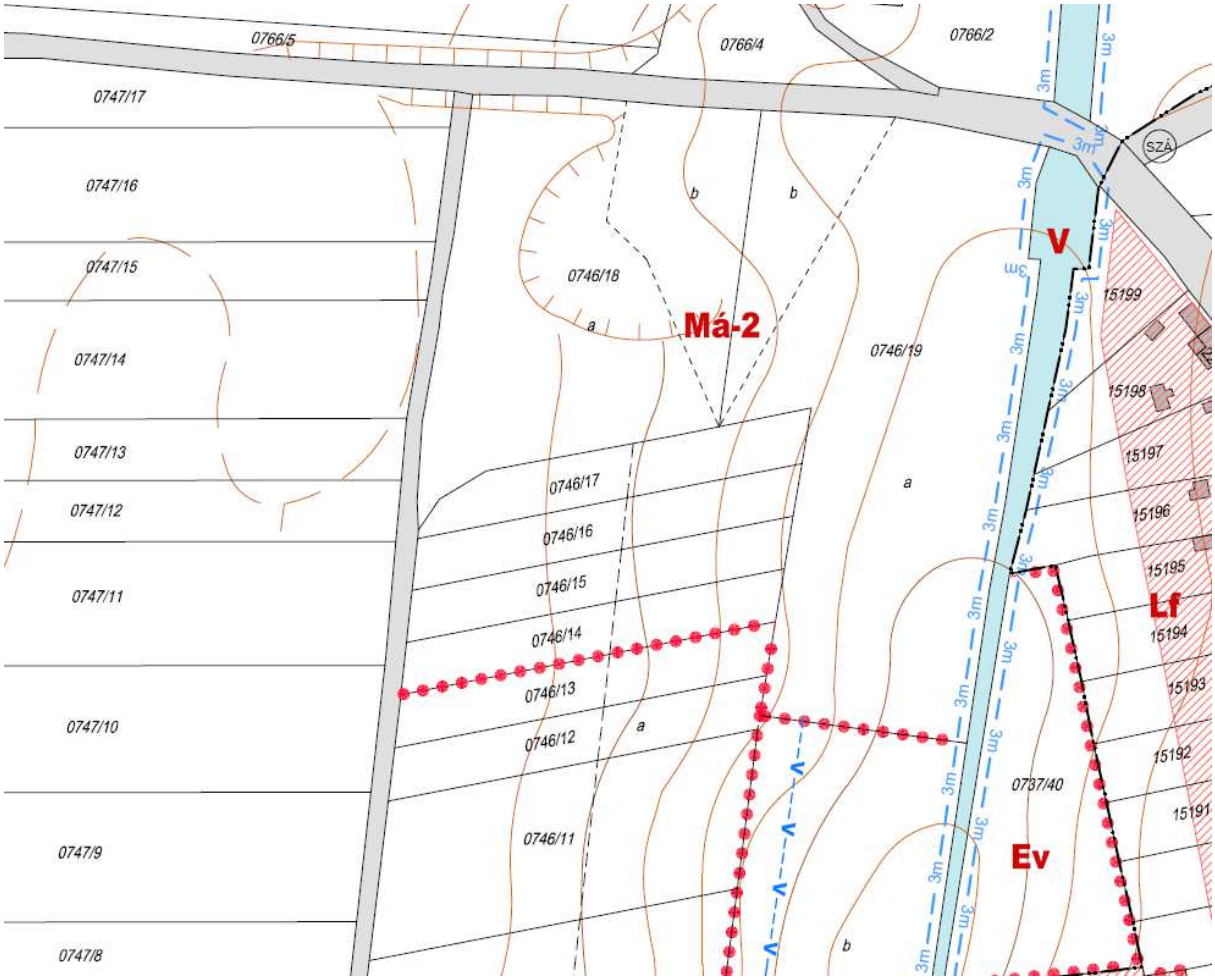
hatályos szabályozási terv részlet

a terület műholdfelvételen

Tervezett módosítás

A tervezett módosítás során a telkek között húzódó övezethatár módosítása indokolt, mely során a 0746/14 és a 0746/15 hrsz.-ú telkek Má-3 jelű övezeti besorolásból Má-2 jelű övezeti besorolásba kerülnek. A módosítással az övezethatár a déli irányba tolódik el és a telkek összevonása

megvalósítható az építkezés megkezdése előtt. Az Má-2 jelű általános mezőgazdasági övezetben a tervezett építkezés számára az előírások megfelelőek, a négy telek összevonásával kialakuló új telek beépíthető lesz.



tervezett szabályozási terv

3.30. Ln-4 jelű nagyvárosias lakóövezet szabályozásának módosítása meglévő épület bővítési lehetőségének vizsgálata (hrsz.: 2324/4)

Változással érintett terület és program ismertetése

A Kosztolányi utcai 2324/4 hrsz.-ú üzlet (Pingvin cukrászda) ráépítési lehetőségével kapcsolatban kéri a tulajdonos a szabályozás módosítását annak érdekében, hogy az épületre lakásokat helyezhessen el.

A hatályos szabályozás ismertetése

A hatályos szabályozási terven a 2324/4 hrsz.-ú ingatlan nagyvárosias lakóterület övezetbe (Ln-4) tartozik. Zalaegerszeg építési szabályzatába a nagyvárosias lakóterületek szabályozására az alábbi előírások vonatkoznak:

Nagyvárosias lakóövezet

24. §

(1) A nagyvárosias lakóövezet sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A nagyvárosias lakó övezetekben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül –:

a) kereskedelmi, szolgáltató,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális,
d) szállás jellegű,
e) igazgatási, iroda,
f) sport

rendeltetést is tartalmazhatnak.

(2) A nagyvárosias lakóterületek „Ln-1”- „Ln-4” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

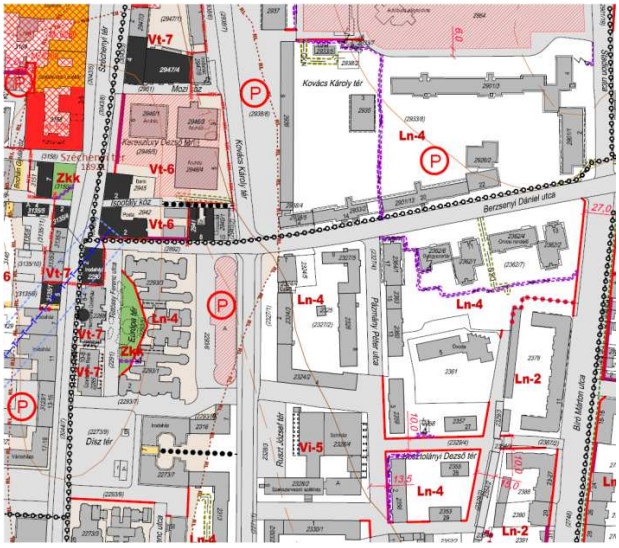
	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke*	*Megengedett legkiesebb és legnagyobb beépítési magasság*	*Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke*
Ln-1	*25 m, 1100 m²*	*szabadon álló*	*40 %*	*homlokzatmagasság: 18 m épületmagasság: 16 m*	*30 %*
Ln-2	*20 m, 1100 m²*	*zártsorú*	*50 (75) % (1)*	*homlokzatmagasság: 18 m épületmagasság: 16 m*	*20 %*
Ln-3	*20 m, 1100 m²*	*zárt sorú*	*60 (75) % (1)*	*homlokzatmagasság: 18 m (2) épületmagasság: 16 m*	*10 %*
Ln-4	*nem szabályozott, nem szabályozott*	*szabadon álló*	*kialakult + 5 %, max 80 % a tömbtelek építési telek) területére vetítetten*	*kialakult (3)*	*30 %*

(1) A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 1100 m2 telekterület feletti telekrészre vetítve 50%.

(2) Az övezet területének Ady Endre utcai frontján az utcára néző homlokzat megengedett legnagyobb magassága 10,5 m.

(3) Lapostetős épületeknél a kialakult épületmagasság magastető és beépített tetőtér építése esetén 1,5 m-rel növelhető.

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



hatályos szabályozási terv részlet

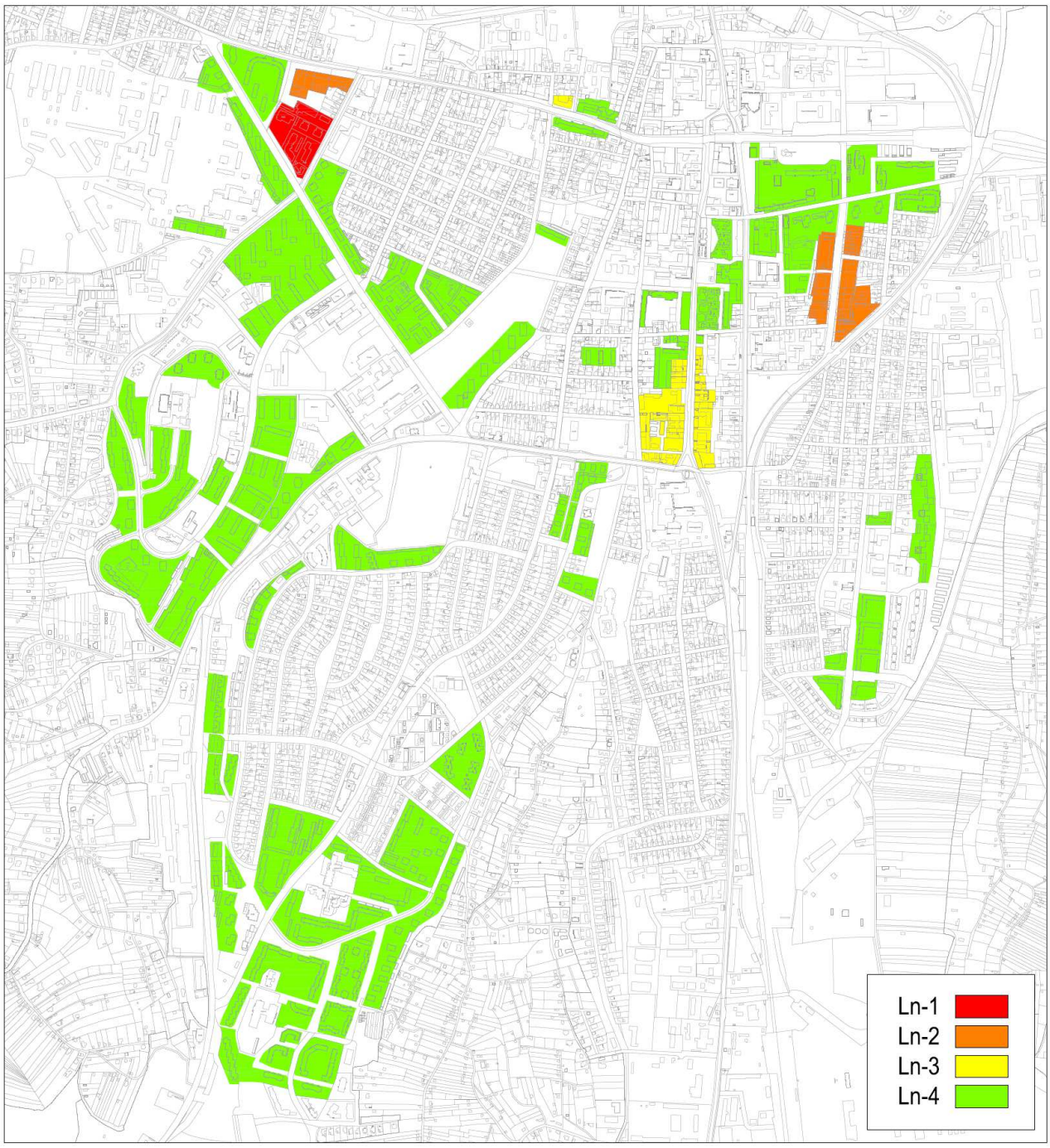
a terület műholdfelvételen

A Kosztolányi utca és a Berzsenyi utca találkozásánál lévő tömb Ln-4 jelű nagyvárosias övezetként szabályozott. A tömbben az épületek úszótelkekként, külön földrészleteken alakultak ki, az épületek közötti beépítetlen rész is önálló helyrajzi számon van.
Az érintett ingatlan jelenleg zártsorúan beékelődött egy ötszintes lapos tetős és egy háromszintes magas tetős épület közé, így a város központi részén jelentős homlokzatmagassági különbségek alakultak ki, mely nem előnyös utcaképet eredményez. A jelenlegi szabályozás nem engedi az épületre való ráépítést, mivel az övezetre vonatkozó megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság a kialakult állapotnak megfelelő. A megengedett legnagyobb beépítettség a kialakult + 5%, maximum 80% a tömbtelekre vetítetten.

Tervezett módosítás

A városközpontban található épület ráépíthetőségének lehetőségét javasoljuk a módosított szabályozással megteremteni. Javasoljuk a tömb területére vonatkozó Ln-4 jelű nagyvárosias lakóövezet szabályozásának módosítását.

Az Ln-4 jelű övezet a városban számos helyen előfordul, jellemzően a 10 emeletes házak és a 4 emeletes házak tömbjei szabályozottak Ln-4 jelű övezetként. Az nagyvárosias lakóövezetek elhelyezkedését a városban az alábbi térkép szemlélteti:



Az Ln-4 jelű nagyvárosias lakóövezet módosítását javasoljuk. Az övezetre megállapított beépítési mód szabadon álló a helyi építési szabályzat szerint, azonban a „kialakult” beépítési mód megfelelőbb lenne. Sok helyen úszótelkek találhatóak, az úszótelkek a tömbben szabadon állnak, vagy akár zártsorúan összeépültek, így a beépítési mód meghatározása nem egyértelmű, hogy a tömbre nézve, vagy az úszótelek egymáshoz való viszonyaként értelmezendő. Javasoljuk még 16 méterre módosítani az övezetben a beépítési magasságot, így a 4 szintes épületek kialakulásának lehetőségét megteremtjük. 16 méternél nagyobb meglévő épületek esetében pedig a korábbi szabályozás lenne érvényben, hogy a kialakult állapot még 1,5 méterrel bővíthető. E szabályozással a kérelmező tulajdonában lévő telekhez hasonlóan a foghíjként, vagy akár szabadon állóan kialakult, alacsonyabb épületek esetében is a beépítési magasság növelésére is lehetőség van.

Az Ln-4 jelű övezet előírásai az alábbiak szerint alakulnak a szabályzatban:

(2) A nagyvárosias lakóterületek „Ln-1”- „Ln-4” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke*	*Megengedett legkiesebb és legnagyobb beépítési magasság*	*Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke*
Ln-4	*nem szabályozott, nem szabályozott*	*kialakult*	*kialakult + 5 %, max 80 % a tömbtelek építési telek) területére vetítetten*	*épületmagasság: -16 méter, 16 méternél magasabb lapostetős épületeknél a kialakult épületmagasság magastető és beépített tetőtér építése esetén 1,5 m-rel növelhető.*	*30 %*

3.31. Szenterzsébethegy Öreghegy falusias lakóterület és kertes mezőgazdasági övezet közti határ módosítása

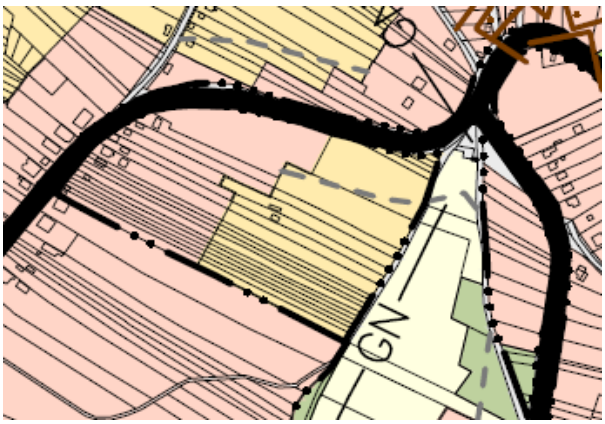
Változással érintett terület és program ismertetése

Szenterzsébethegy Öreghegy területén a 27619, 27620 és a 27621 hrsz.-ú telkek tulajdonosai kezdeményezik a tömbben lévő falusias lakóövezet és kertes mezőgazdasági övezetek közti határ módosítását.

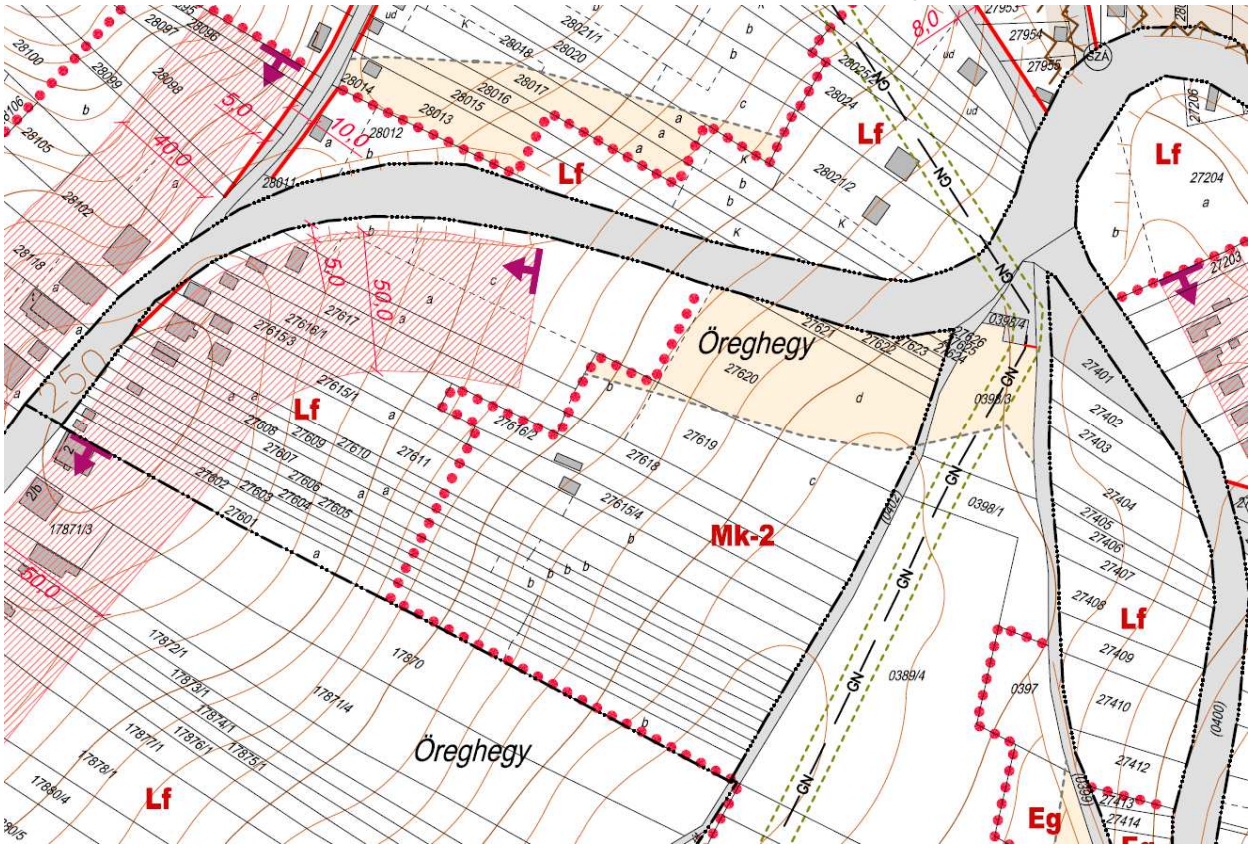
A hatályos szabályozás ismertetése

Az érintett terület az Erzsébethegyi úttól déli irányban található. A tömbben lévő övezethatár falusias lakó (Lf) és kertes mezőgazdasági (Mk-2) területeket választ el egymástól. A falusias lakóterület a tömb nyugati részén helyezkedik el, rajta építési hely került kijelölésre az úttól számított 5 méterre, 50 méter szélességben. A kertes mezőgazdasági terület az övezethatártól keletre található.

a terület műholdfelvételen

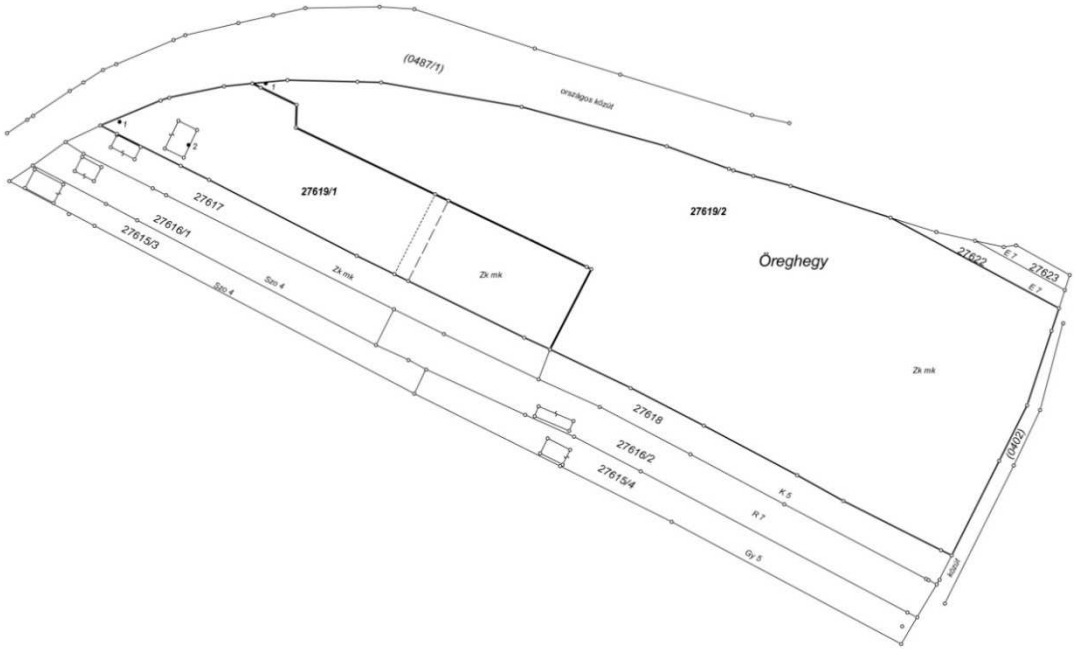


hatályos szerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

A telkek tulajdonosa engedélyt kapott a telekcsoport újraosztásra az alábbi vázrajz szerint a 27619, 27620 és a 27621 hrsz.-ú telkek érintésével:



Az engedélyezett telekalakítás – mely során kialakult a 27619/1 és 27619/2 hrsz.-ú terület - nem vette figyelembe a hatályos szabályozási tervet, a terven lévő övezethatárt. A tulajdonosok újabb telekalakítást terveznek - a 27619/1 hrsz.-ú telek keleti végéből egy részt a 27619/2 hrsz.-ú területhez kívánnak csatolni - azonban azt az érintett hatóság, a földhivatal nem engedélyezi.

A hatályos helyi építési szabályzat a telekalakítás általános szabályai között az alábbi szabályt fogalmazza meg:

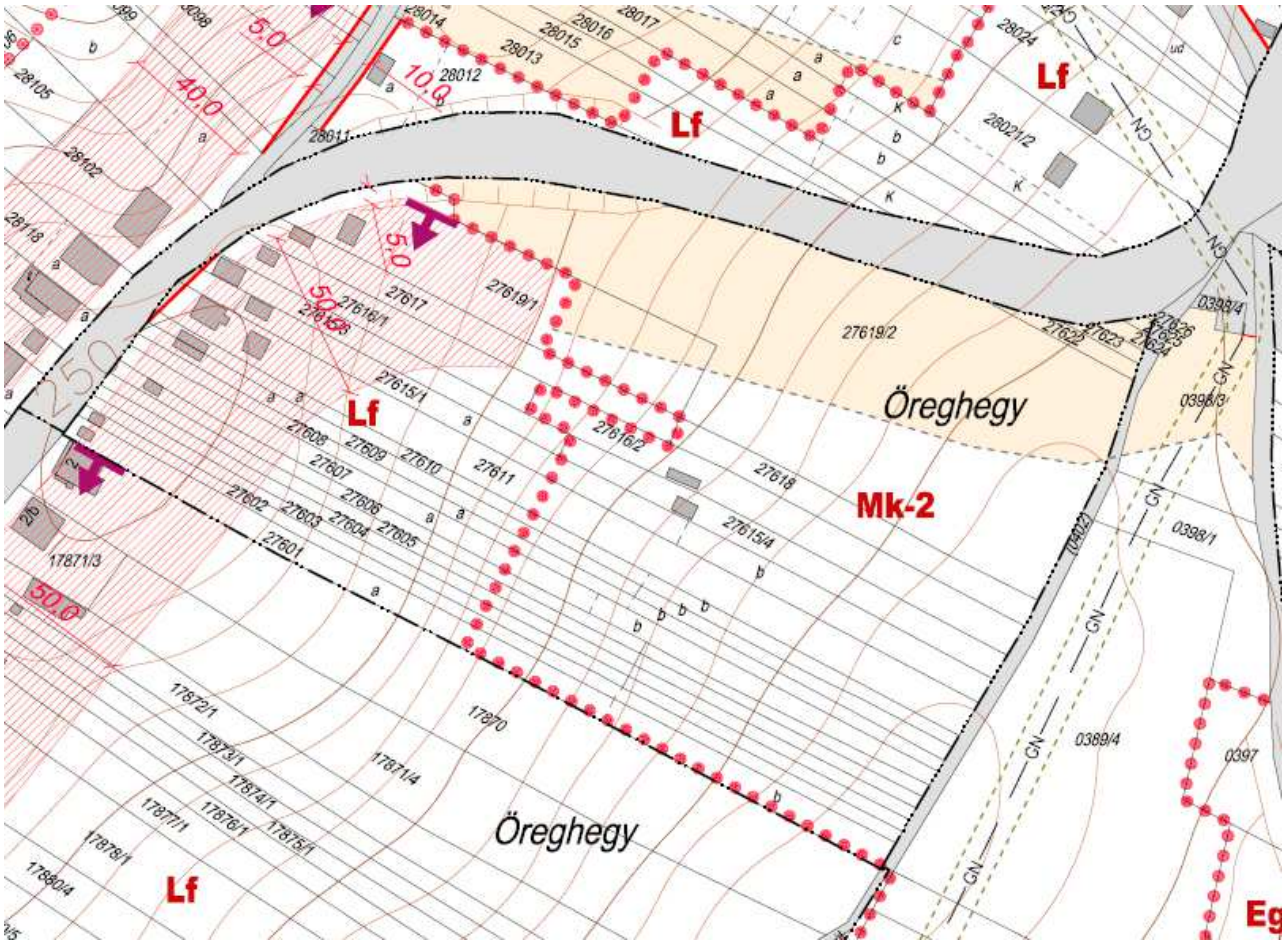
> *4.§*
> *(7) Tömbön belüli övezethatár telekhatár kialakításával együtt a szabályozási tervhez képest kis mértékben módosítható.*

E szabály értelmében a szabályozási terven jelölt övezethatárt a telekalakítás során kis mértékben lehet módosítani. Mivel a földhivatal a telekalakításhoz a jelenlegi tervek alapján nem járul hozzá, a szabályozási terv módosítása szükséges.

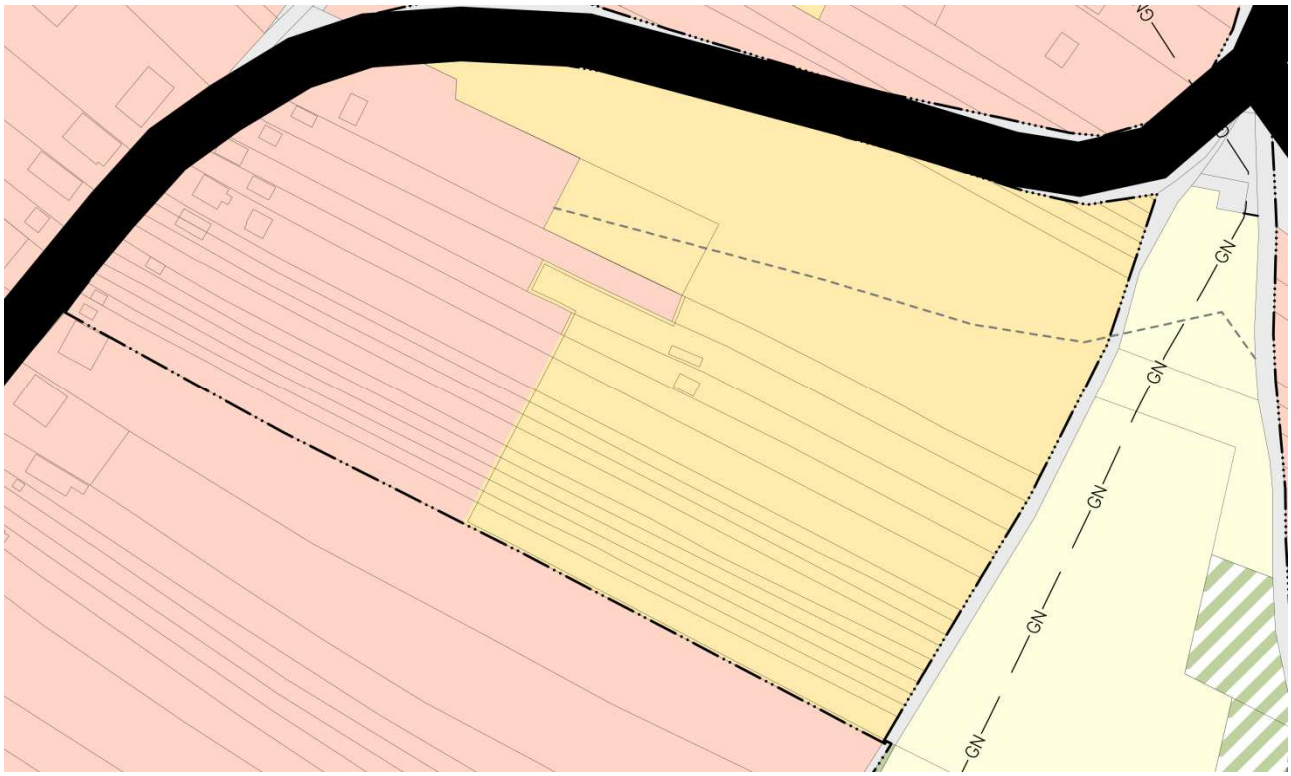
Tervezett módosítás

A megvalósult telekcsoport újraosztás eredményeként a 27619/2 hrsz.-ú telek két övezethez tartozik. A tervezett módosítás során az övezethatár kerül módosításra annak érdekében, hogy telkét a tulajdonos megoszthassa. Az övezethatár módosítása területfelhasználás szempontjából is indokolt, mely látható a műholdfelvételen. A domborzati viszonyokat és a meglévő területhasználatot figyelembe véve a 27619/2 hrsz.-ú terület a kertes mezőgazdasági övezetbe kerül.

A falusias lakóövezet és a kertes mezőgazdasági övezet határa a tömb észak-nyugati részén a tervezett telekosztás figyelembe vételével alakul. A kialakult 27619/1 hrsz.-ú telek keleti végét a telekalakítás során a 27619/2 hrsz.-ú telekhez kívánják csatolni, a tervezett szabályozás ennek megfelelően alakul. A 27619/1 hrsz.-ú telek a telekalakítást követően megfelelő méretű lesz (kb. 1800 m^2), mely a falusias lakóövezet szabályainak megfelel.



tervezett szabályozási terv



tervezett szerkezeti terv

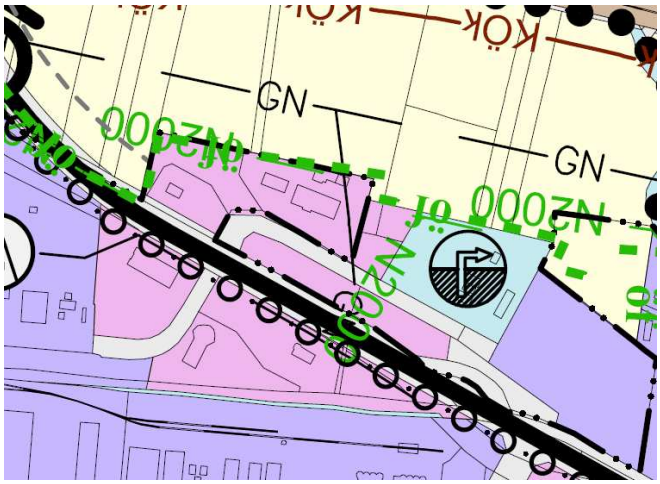
3.32. Hock János utca, valamint az 0517/19 út közötti tömb területét keresztező árok vízrendezési területként történő szabályozása

Változással érintett terület és program ismertetése

A Műszaki Osztály kezdeményezte a Hock János utca külső szakasza, valamint az 0517/19 hrsz.-ú út közötti tömb területét keresztező árok vízrendezési területként történő szabályozását.

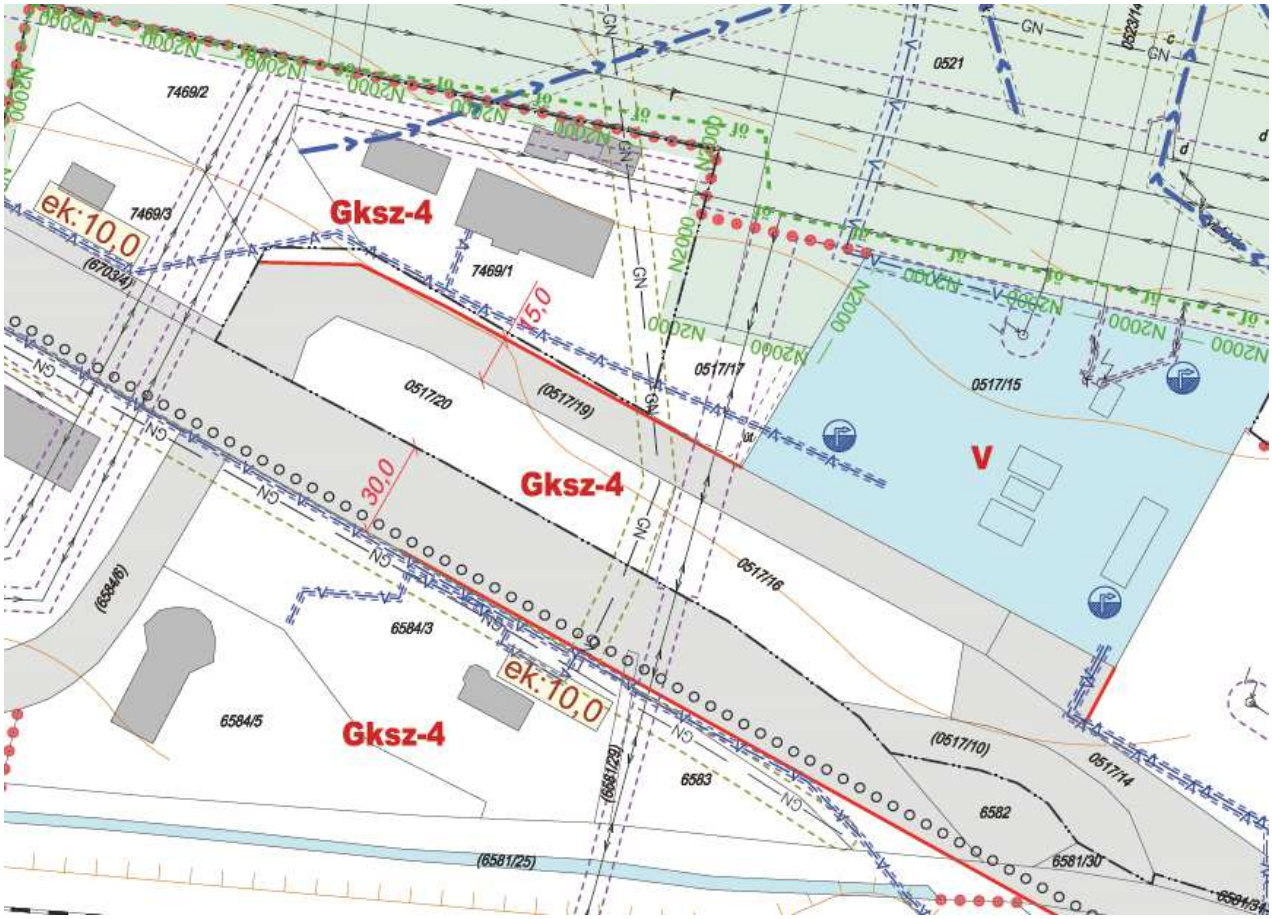
A hatályos szabályozás ismertetése

A hatályos szabályozási terven a területet érintően nem látható árok vízrendezési területként, illetve alrészleten sem.



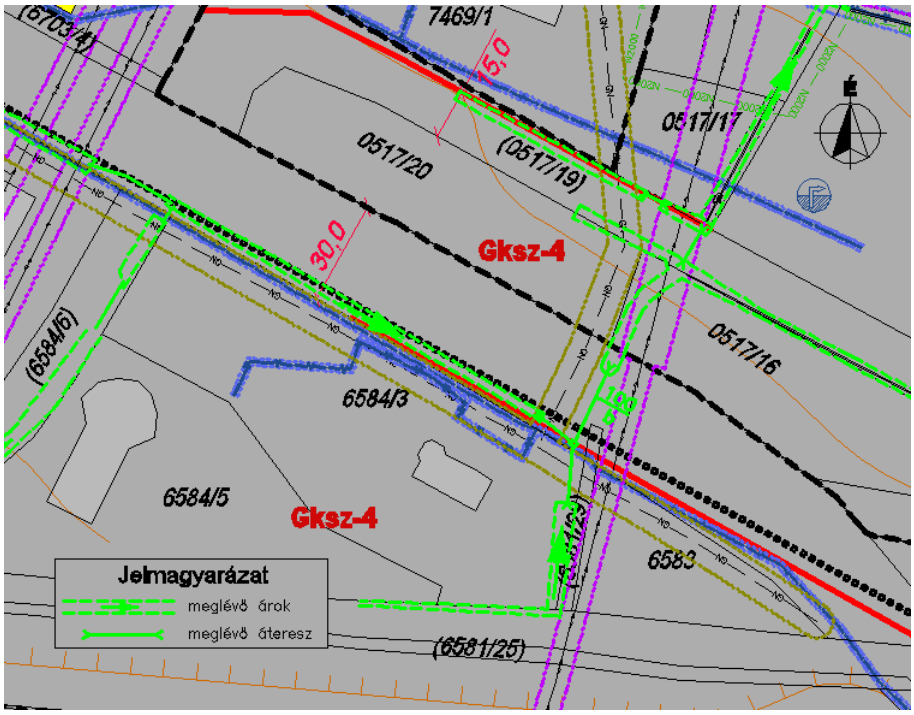
hatályos szerkezeti terv részlet

a terület műholdfelvételen



hatályos szabályozási terv részlet

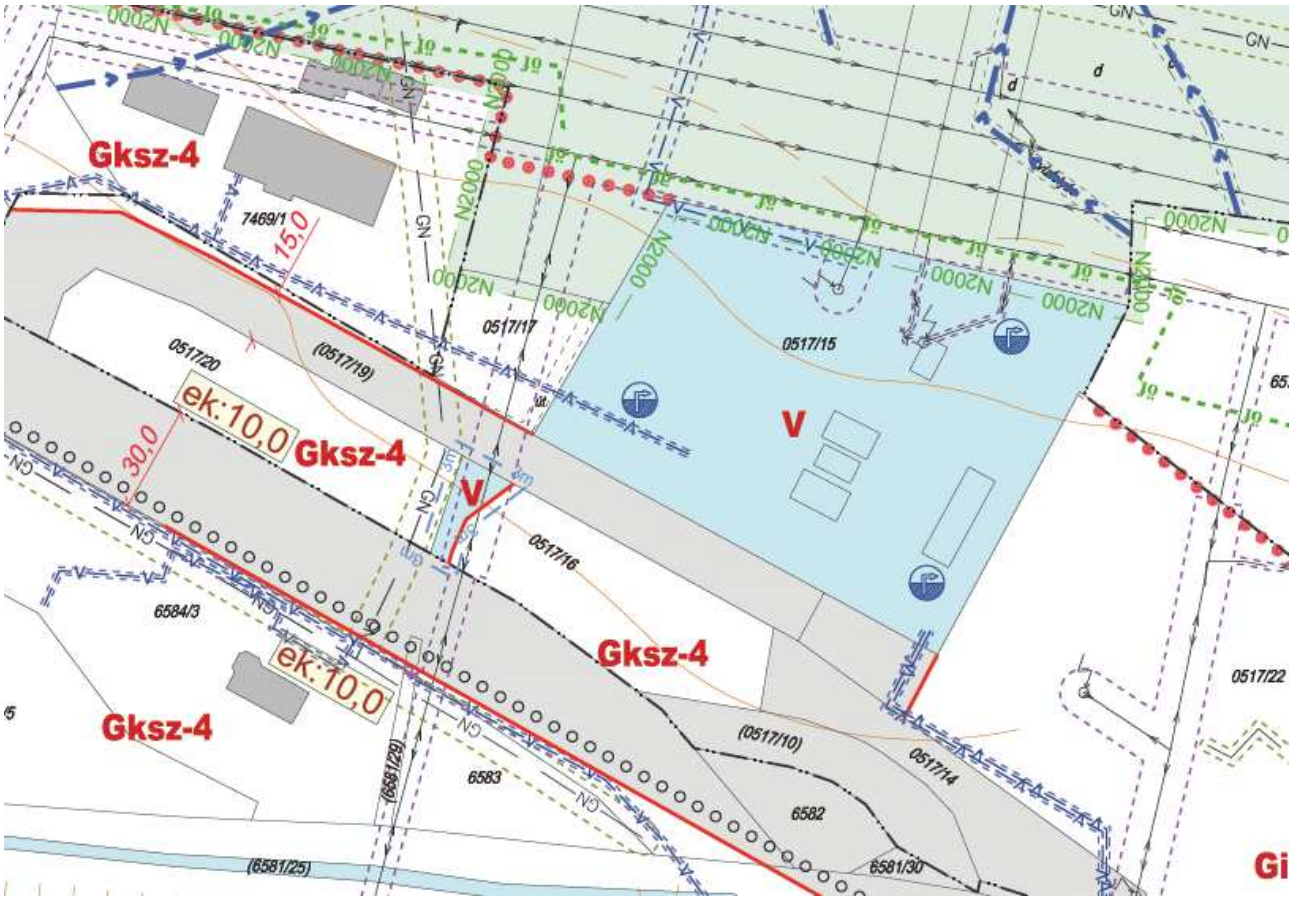
A terület csapadék szakági térképe szerint a Hock János utcától délre lévő árkokban összegyűlő csapadékvíz egy DN100/b áteresszel került átvezetésre a 0517/16 hrsz.-ú, út alatti gazdasági területre.



Az áteresz egy aknából indul. A Hock János utca északi oldalán az áteresz kifolyási oldala nem fellelhető, az árok növényzettel erősen benőtt:

Tervezett módosítás

Javasolt az árok vízrendezési területként történő szabályozása, mivel az a környező terület csapadékvíz-elvezetésében fontos szerepet játszik. Nyílt árokra nem lehet szolgalmat bejegyeztetni, szükséges a terület kivonása, önkormányzati tulajdonba való kerülése és külön helyrajzi számon való szerepeltetése árok megnevezéssel.
Az árok bemérése és a telekalakítás már folyamatban van, melyet figyelembe véve a vízgazdálkodási terület a szabályozási és szerkezeti terven jelölésre került. A szabályozási terven a vízgazdálkodási terület mentén 3 méteres parti sáv is jelölésre került.



tervezett szabályozási terv

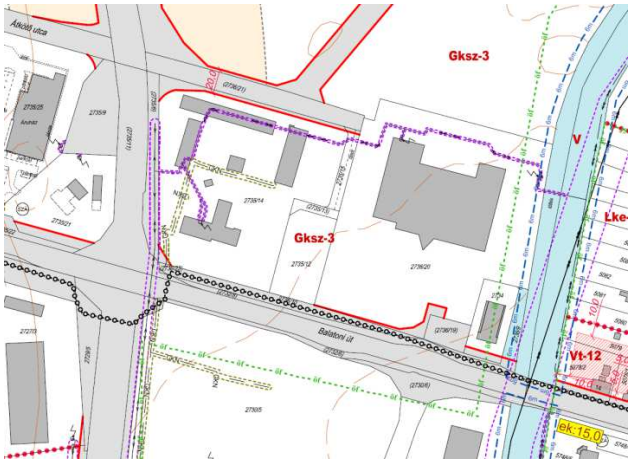
tervezett szerkezeti terv

3.33. Gksz-3 jelű övezet területén a minimális beépítési magasság szabályozásának felülvizsgálata

Változással érintett terület és program ismertetése

A Balatoni út 10/A. számú, 2735/13 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa kezdeményezi a Balatoni út környezetében a Gksz-3 jelű övezet területén a minimális beépítési magasság törlését annak érdekében, hogy a területen működő autómosó további - egy télen is üzemelni tudó - épülettel bővíthető legyen.

A hatályos szabályozás ismertetése



hatályos szabályozási terv részlet

a terület műholdfelvételen

A hatályos szabályozási terven az érintett ingatlan Gksz-3 jelű övezetbe sorolt. Zalaegerszeg helyi építési szabályzatának az övezetre vonatkozó része az alábbi:

> ***Kereskedelmi, szolgáltató övezet***
> ***30. §***
> *(1) A kereskedelmi szolgáltató övezet környezetére jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, mely rendetetések között kereskedelmi, szolgáltató és szállás épület is elhelyezhető. 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 területek „Gksz-1”-„Gksz-9” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:*

	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	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gksz-1	nem szabályozott	kialakult	zártsorú	60 %	Homlokzatmagasság: -7,5 m Épületmagasság: -6,5 m	-	20 % (2)
Gksz-2	30 m, 3000 m2	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság:	3,75 m	20 % (2)

					-7,5 m [1]		
Gksz-3	50 m, 3000 m2	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: 6,0-10,5 m	5,25 m	20 % [2]
Gksz-4	30 m, 3000 m2	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m [1]	5,25 m	20 % [2]
Gksz-5	30 m, 3000 m2	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: -14,0 m Épületmagasság: -12,5 m [1]	6,25 m	20 % [2]
Gksz-6	nem szabályozott, 1300 m2	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m	3,75 m	20 % [3]
Gksz-7	30 m, 3000 m2	kialakult	oldalhatáron álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m [1]	8,0 m	20 % [2]
Gksz-8	30 m, 3000 m2	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m [1]	5,25 m	20 % [2]
Gksz-9	30 m, 3000 m2	kialakult	oldalhatáron álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m [1]	6,0 m	20 % [2]

[1] Műtárgyak magassága nem korlátozott.
[2] A kialakítható legkisebb zöldfelület területének 75%-án a zöldfelület fásítása kötelező.

> *(3) A „Gksz-2”, „Gksz-4”, „Gksz-5”, „Gksz-6”, „Gksz-7”, „Gksz-8”, „Gksz-9” jelű övezetekben a telek utcafrontján az épület elhelyezését az út kezelőjével egyeztetve kell meghatározni, illeszkedve a környezet beépítéséhez.*
>
> *(4) A „Gksz-6” jelű övezet területén a Fenyő, Baross Gábor utcák és az ipari vasút által határolt tömb szabályozási terven jelölt építési helyén belül a szomszédos építési telek határától 3,75 méternél közelebb elhelyezett épületet a szomszéd telek irányába tűzfallal kell kialakítani.*

Látható, hogy az építési szabályzatban a kereskedelmi, szolgáltató területek szabályozásai közül a Gksz-3 övezetben meghatározásra került a megengedett legkisebb beépítési magasság 6,0 méterben, mely akadályozza az érintett telken a további, alacsonyabb épületek létrehozását. E korábbi szabályozás indoka az volt, hogy a város keleti kapujában kialakult bevásárlóközpontok tömbjeiben ne alakuljanak ki kisebb méretű, épületmagasságú épületek. A gondolat azonban

bizonyos esetekben, meghatározott funkciójú épületek, építmények esetében korlátozó hatást jelenthet, ahogy a fent ismertetett autómosó bővítése kapcsán is korlátoz. Az övezetben elhelyezhető egyes funkciók esetén nem indokolt a minimális épületmagasság meghatározása.

Tervezett módosítás

A tervezett módosítás során törlésre kerül a helyi építési szabályzatból a Gksz-3 jelű övezet előírásai közül a 6 méterben meghatározott minimális épületmagasság.
Az autómosó tulajdonosának szándékai szerint az alacsonyabb épületmagasságra egy télen is üzemeltethető mosó megépítése érdekében van szükség. A meghatározott minimális épületmagasságtól (6 méter) 1 méterrel térnének el lefelé, így a csökkenő belső tér csökkentené a téli fűtési költségeket.

Javasoljuk a helyi építési szabályzat kereskedelmi, szolgáltató övezetre vonatkozó 30.§ -ának módosítását az alábbiak szerint:

Kereskedelmi, szolgáltató övezet
30. §
(1) A kereskedelmi szolgáltató övezet környezetére jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, mely rendetetések között kereskedelmi, szolgáltató és szállás épület is elhelyezhető. 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 területek „Gksz-1”-„Gksz-9” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	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	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gksz-1	nem szabályozott	kialakult	zártsorú	60 %	Homlokzatmagasság: -7,5 m Épületmagasság: -6,5 m	-	20 % (2)
Gksz-2	30 m, 3000 m2	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m (1)	3,75 m	20 % (2)
Gksz-3	50 m, 3000 m2	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: ~~6,0 –~~10,5 m	5,25 m	20 % (2)
Gksz-4	30 m, 3000 m2	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m (1)	5,25 m	20 % (2)
Gksz-5	30 m,	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság:		20 % (2)

	3000 m2				-14,0 m Épületmagasság: -12,5 m [1]	6,25 m	
Gksz-6	nem szabályozott, 1300 m2	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m	3,75 m	20 % [3]
Gksz-7	30 m, 3000 m2	kialakult	oldalhatáron álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m [1]	8,0 m	20 % [2]
Gksz-8	30 m, 3000 m2	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m [1]	5,25 m	20 % [2]
Gksz-9	30 m, 3000 m2	kialakult	oldalhatáron álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m [1]	6,0 m	20 % [2]

[1] Műtárgyak magassága nem korlátozott.
[2] A kialakítható legkisebb zöldfelület területének 75%-án a zöldfelület fásítása kötelező.

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

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

3.34. Tkm, Tkr és Tkv övezetek, beépítésre nem szánt övezetekre vonatkozó szabályok felülvizsgálata

Változással érintett terület és program ismertetése

Az építéshatóság jelezte, hogy a beépítésre nem szánt Tkm, Tkr és Tkv övezetek esetében az építési szabályzatban a Tkr jelű övezet tévesen Tkt megjelöléssel szerepel, melyet javítani szükséges. Az övezetek lehatárolásának felülvizsgálata szükséges.

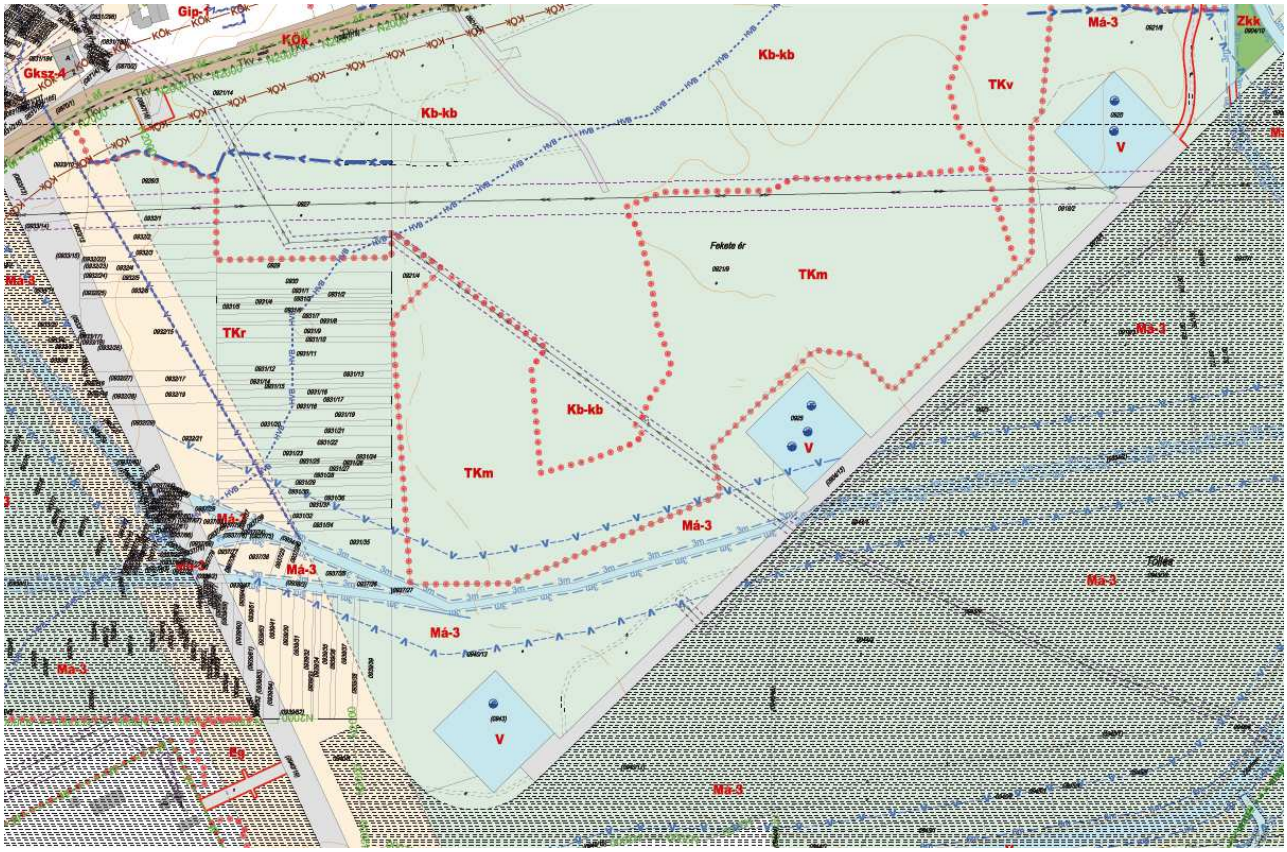
A hatályos szabályozás ismertetése

Zalaegerszeg helyi építési szabályzatában a fenti övezetekre vonatkozóan az alábbi, vonatkozó tartalom olvasható:

> **Természetközeli terület**
>
> **37/A §**[1]
>
> (1) A természetközeli területek „Tkm”, Tkt” és „Tkv” övezetekbe tartoznak, melyek közül
> a) a „Tkm” jelű övezet disztróf hinaras élőhely,
> b) a „Tkt” jelű övezet regenerációra alkalmas lápréttel vegyes ártéri ligeterdő,
> c) a „Tkv” nyílt vízfelülettel rendelkező vizes élőhely
> helyreállítására és fenntartására szolgál.
>
> (2) Az övezetek területén épület, építmény, műtárgy, kerítés, burkolt terület, pormentesített útburkolat nem létesíthető. Napkollektorok, szélkerekek és más tájképet zavaró műszaki létesítmények építése tilos.
>
> (3) Az övezetek területén zavaró lég-, zaj- és fényszennyező tevékenység a területen nem folytatható. A terület feltöltése és a természetes vízháztartás megváltoztatása tilos.

....

A szabályozási tervlapokon a természetközeli övezeteknél „Tkm”, „Tkr” és „Tkv” jelű övezetek jelöltek, melyek a helyi építési szabályzat szerinti övezetekkel nincsenek összhangban.



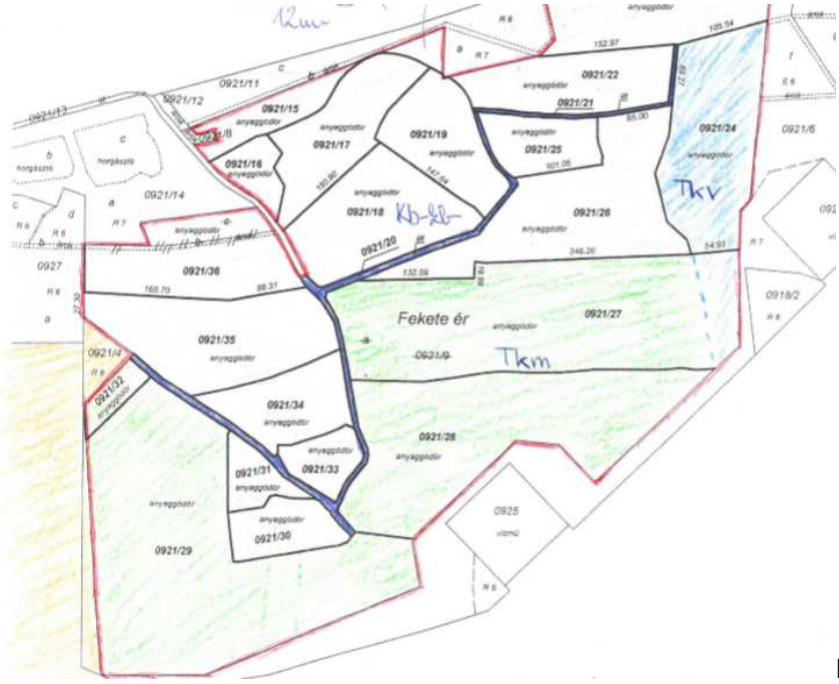
hatályos szabályozási terv

Tervezett módosítás

Javasoljuk a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv szerinti övezetek összhangját megteremteni. A helyi építési szabályzatban a „Tkt” jelű övezet „Tkr” jelű övezetre módosul, az elírás javításra kerül az alábbiak szerint:

> **Természetközeli terület**
>
> **37/A §**[1]
>
> (1) A természetközeli területek „Tkm”, „Tkr” és „Tkv” övezetekbe tartoznak, melyek közül
> a) a „Tkm” jelű övezet disztróf hinaras élőhely,
> b) a „Tkr” jelű övezet regenerációra alkalmas lápréttel vegyes ártéri ligeterdő,
> c) a „Tkv” nyílt vízfelülettel rendelkező vizes élőhely
> helyreállítására és fenntartására szolgál.

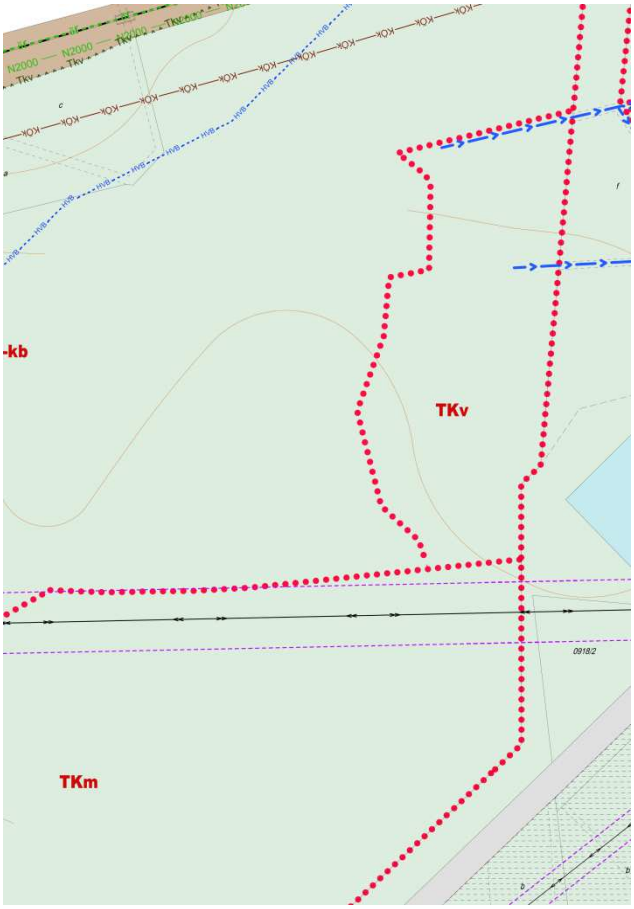
A természetközeli területek Nekeresd városrésztől és a 74. számú főúttól keletre találhatóak a bányatavak területén. A terület dél-keleti sarkában a természetközeli övezetek nem tükrözik a terület kialakult használatát, a tavak területét. Egy használati megosztáshoz elkészített vázrajz alapján az övezetek határának módosítása szükséges.



használati megosztás rajza

műholdfelvétel a területről

A terület dél-keleti sarkában a hatályos terv szerinti Tkv jelű övezet déli, háromszög alakú csücske a Tkm jelű övezethez kerül átsorolásra a valódi használatnak megfelelően.



tervezett szabályozási terv

3.35. A mellékfunkciójú épületre vonatkozó szabályozás módosítása

Változással érintett terület és program ismertetése

Az építéshatóság jelezte, hogy az építés általános szabályai között bizonyos övezetek esetében szükségesnek tartja rögzíteni, hogy mellékfunkciójú épület építésére csak a főépület megléte vagy a főépülettel együtt történő építése során van lehetőség.

A hatályos szabályozás ismertetése

A helyi építési szabályzat kisvárosias lakóövezetre vonatkozó 25.§ (2), a kertvárosias lakóövezetre vonatkozó 26.§ (2), a falusias lakóövezetre vonatkozó 27.§ (1) és a településközpont övezetre vonatkozó 28.§ (1) bekezdés rendeltetésekkel kapcsolatos előírásai foglalkoznak a másodlagos rendeltetésű épületekkel az alábbiak szerint:

Kisvárosias lakóövezet
25. §
(2) A kisvárosias lakóterületek „Lk-1”- „Lk-7” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetekben az épületek a következő rendeltetést tartalmazhatják:

<table>
<tr><td>övezeti jel</td><td colspan="7">elhelyezhető rendeltetés</td></tr>
<tr><td></td><td>lakó-</td><td>helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-</td><td>hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-</td><td>kulturális-,</td><td>szállás jellegű -</td><td>igazgatási-, iroda-</td><td>sport-</td></tr>
<tr><td>Lk-1</td><td>telkenként legfeljebb 4 lakás</td><td colspan="2" rowspan="7">igen</td><td>igen</td><td>igen</td><td rowspan="6">igen</td><td>nem</td></tr>
<tr><td>Lk-2</td><td rowspan="6">igen</td><td>igen</td><td>igen</td><td>nem</td></tr>
<tr><td>Lk-3</td><td>nem</td><td>nem</td><td>nem</td></tr>
<tr><td>Lk-4</td><td>igen</td><td>igen</td><td>igen</td></tr>
<tr><td>Lk-5</td><td>igen</td><td>nem</td><td>igen</td></tr>
<tr><td>Lk-6</td><td>igen</td><td>igen</td><td>igen</td></tr>
<tr><td>Lk-7</td><td>igen</td><td>igen</td><td>igen</td></tr>
</table>

Az övezetek területén az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

Kertvárosias lakóövezet
26. §
(2) A kertvárosias lakóterületek „Lke-1”- „Lke-12” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetekben az épületek a következő rendeltetést tartalmazhatják:

<table>
<tr><td>övezeti jel</td><td colspan="5">elhelyezhető rendeltetés</td></tr>
<tr><td></td><td>lakó-</td><td>helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-</td><td>hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-</td><td>kulturális-</td><td>szállás jellegű-</td></tr>
<tr><td>Lke-1</td><td>telkenként legfeljebb 2 lakás</td><td colspan="4" rowspan="5">igen</td></tr>
<tr><td>Lke-2</td><td>telkenként legfeljebb 2 lakás</td></tr>
<tr><td>Lke-3</td><td>telkenként legfeljebb 2 lakás</td></tr>
<tr><td>Lke-4</td><td>telkenként legfeljebb 4 lakás</td></tr>
<tr><td>Lke-5</td><td>telkenként legfeljebb 2 lakás</td></tr>
</table>

Lke-6	telkenként legfeljebb 2 lakás	
Lke-7	telkenként legfeljebb 2 lakás	
Lke-8	telkenként legfeljebb 2 lakás	
Lke-9	telkenként legfeljebb 4 lakás	
Lke-10	telkenként legfeljebb 6 lakás	
Lke-11	telkenként legfeljebb 1 lakás	
Lke-12	telkenként legfeljebb 2 lakás	

Az övezetek területén az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

Falusias lakóövezet
27.§
(1)A falusias lakóövezet lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. A falusias lakóövezetben elhelyezhető telkenként legfeljebb 2 lakás. Az övezetben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül -:
a) mező- és erdőgazdasági, a 2. mellékletben meghatározott feltételekkel gazdasági célú haszonállat-tartásával kapcsolatos, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
b) kereskedelmi, szolgáltató,
c) szállás jellegű,
d) igazgatási, iroda,
e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
f) kulturális, közösségi szórakoztató és
g) sport,
rendeltetést is tartalmazhatnak.

Az övezetek területén az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

Településközpont övezet
28. §
(1) A településközpont övezet elsősorban lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, melyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. Az övezetben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül -:
a) igazgatási, iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
d) kulturális, közösségi szórakoztató és
e) sport
rendeltetést is tartalmazhatnak.

Az övezetek területén az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

Tervezett módosítás

Mivel az előírás nem egyértelmű, annak pontosítása szükséges a jelentkező konfliktusok elkerülése érdekében. Javasoljuk az előírás pontosítását úgy, hogy a másodlagos rendeltetésű épületeket csak a főépítmény megléte, vagy annak építése során lehet kialakítani. Ez alapján a helyi építési szabályzat az alábbiak szerint módosul:

Kisvárosias lakóövezet
25. §
(2) A kisvárosias lakóterületek „Lk-1”- „Lk-7” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetekben az épületek a következő rendeltetést tartalmazhatják:

<table>
<tr><td>övezeti jel</td><td colspan="8">elhelyezhető rendeltetés</td></tr>
<tr><td></td><td>lakó-</td><td colspan="2">helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-</td><td>hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-</td><td>kulturális-,</td><td>szállás jellegű -</td><td>igazgatási-, iroda-</td><td>sport-</td></tr>
<tr><td>Lk-1</td><td>telkenként legfeljebb 4 lakás</td><td colspan="3" rowspan="6">igen</td><td>igen</td><td>igen</td><td rowspan="6">igen</td><td>nem</td></tr>
<tr><td>Lk-2</td><td rowspan="5">igen</td><td>igen</td><td>igen</td><td>nem</td></tr>
<tr><td>Lk-3</td><td>nem</td><td>nem</td><td>nem</td></tr>
<tr><td>Lk-4</td><td>igen</td><td>igen</td><td>igen</td></tr>
<tr><td>Lk-5</td><td>igen</td><td>nem</td><td>igen</td></tr>
<tr><td>Lk-6</td><td>igen</td><td>igen</td><td>igen</td></tr>
<tr><td>Lk-7</td><td>igen</td><td>igen</td><td>igen</td></tr>
</table>

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

Kertvárosias lakóövezet
26. §
(2) A kertvárosias lakóterületek „Lke-1”- „Lke-12” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetekben az épületek a következő rendeltetést tartalmazhatják:

<table>
<tr><td>övezeti jel</td><td colspan="5">elhelyezhető rendeltetés</td></tr>
<tr><td></td><td>lakó-</td><td>helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-</td><td>hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-</td><td>kulturális-</td><td>szállás jellegű-</td></tr>
<tr><td>Lke-1</td><td>telkenként legfeljebb 2 lakás</td><td colspan="4" rowspan="12">igen</td></tr>
<tr><td>Lke-2</td><td>telkenként legfeljebb 2 lakás</td></tr>
<tr><td>Lke-3</td><td>telkenként legfeljebb 2 lakás</td></tr>
<tr><td>Lke-4</td><td>telkenként legfeljebb 4 lakás</td></tr>
<tr><td>Lke-5</td><td>telkenként legfeljebb 2 lakás</td></tr>
<tr><td>Lke-6</td><td>telkenként legfeljebb 2 lakás</td></tr>
<tr><td>Lke-7</td><td>telkenként legfeljebb 2 lakás</td></tr>
<tr><td>Lke-8</td><td>telkenként legfeljebb 2 lakás</td></tr>
<tr><td>Lke-9</td><td>telkenként legfeljebb 4 lakás</td></tr>
<tr><td>Lke-10</td><td>telkenként legfeljebb 6 lakás</td></tr>
<tr><td>Lke-11</td><td>telkenként legfeljebb 1 lakás</td></tr>
<tr><td>Lke-12</td><td>telkenként</td></tr>
</table>

	legfeljebb 2 lakás	

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

Falusias lakóövezet
27.§
(1)A falusias lakóövezet lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. A falusias lakóövezetben elhelyezhető telkenként legfeljebb 2 lakás. Az övezetben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül -:
a) mező- és erdőgazdasági, a 2. mellékletben meghatározott feltételekkel gazdasági célú haszonállat-tartásával kapcsolatos, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
b) kereskedelmi, szolgáltató,
c) szállás jellegű,
d) igazgatási, iroda,
e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
f) kulturális, közösségi szórakoztató és
g) sport,
rendeltetést is tartalmazhatnak.

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

A településközpont övezetre vonatkozóan a szabályt nem egészítjük ki, ugyanis ebben az övezetben nehezen határozható meg, hogy mi a főépítmény. Többféle funkciójú épület is lehet főépítmény, így az sem egyértelmű, mi a másodlagos rendeltetésű épület ezeken a területeken.

3.36. A 15354 hrsz.-ú ingatlanon lévő gázvezeték és védőtávolságának felülvizsgálata

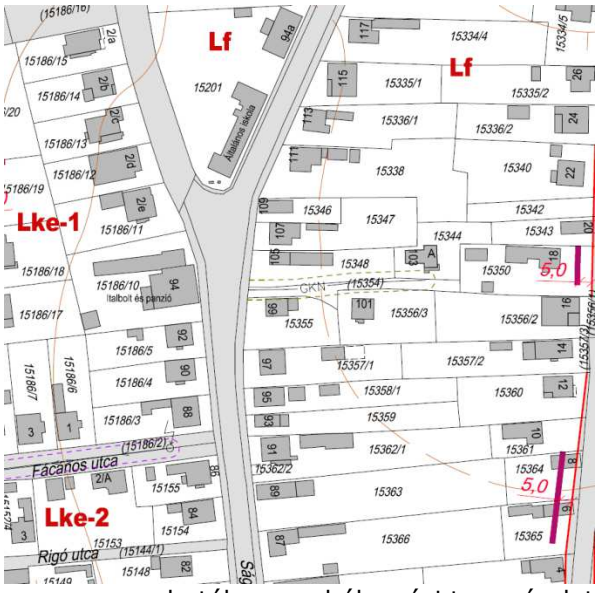
Változással érintett terület és program ismertetése

Az építéshatóság jelezte, hogy a 15354 hrsz.-ú ingatlanon lévő gázvezeték és védőtávolságának felülvizsgálata szükséges, ugyanis az 'M=1:4000' méretarányú szabályozási tervlapon azok jelölése nem egyértelmű.

A hatályos szabályozás ismertetése

A hatályos szabályozási terven az érintett terület falusias lakóterület övezetébe sorolt. Az érintett 15354 hrsz.-ú telek beépítetlen, rajta gázvezeték és védőtávolsága jelölt. A gázvezeték védőtávolsága érint négy szomszédos telket, melyek a 15348, 15344, 15355 és a 15356/3 hrsz.-ú telkek. Ezen telkeken lakóházak találhatók.

A terület műholdfelvételén is látható, hogy az érintett telken közlekedési terület, aszfalt burkolatú utca található.



hatályos szabályozási terv részlet

a terület műholdfelvételen

Tervezett módosítás

A gázvezeték az 'M=1:2000' méretarányú szabályozási tervlap jelölésével szinkronban középnyomású gázvezeték, melynek védőtávolsága a Gázelosztó vezetékek biztonsági követelményeiről és a Gázelosztó Vezetékek Biztonsági Szabályzata közzétételéről szóló 80/2005. (X.11.) GKM rendelet alapján 4 méter.

Védőtávolság, védőzóna és a biztonsági övezet

1. Védőtávolság

1.1. A gázelosztó vezeték építményektől, nyomvonalas létesítményektől és más objektumoktól olyan távolságra legyen, amely biztosítja állaguk kölcsönös megóvását, és lehetővé teszi biztonságos üzemelésüket.

1.2. Épülettől, vasúttól és villamosvágánytól az alábbi táblázat szerinti védőtávolságokat kell biztosítani:

	Védőtávolság (m)		
Nyomásfokozat	épülettől	vasúttól	villamosvágánytól
Kisnyomás	2 (1)	2 (1)	2 (1)
Középnyomás	4 (2)	4 (2)	3 (1)
Nagy-középnyomás	5 (2,5)	5 (2)	3 (1)

A gázvezeték nyomvonala a 2016/2017-es teljes felülvizsgálatkor feltüntetetthez képest nem módosult, a szerkezeti és szabályozási tervek módosítása nem szükséges. A 4000-es szelvényű szabályozási tervlapon a rajz léptéke miatt nem látható a gázvezeték vonalának megírása, mely azonban a 2000-es léptékű tervlapon már látható.

A tervek módosítása nem szükséges.

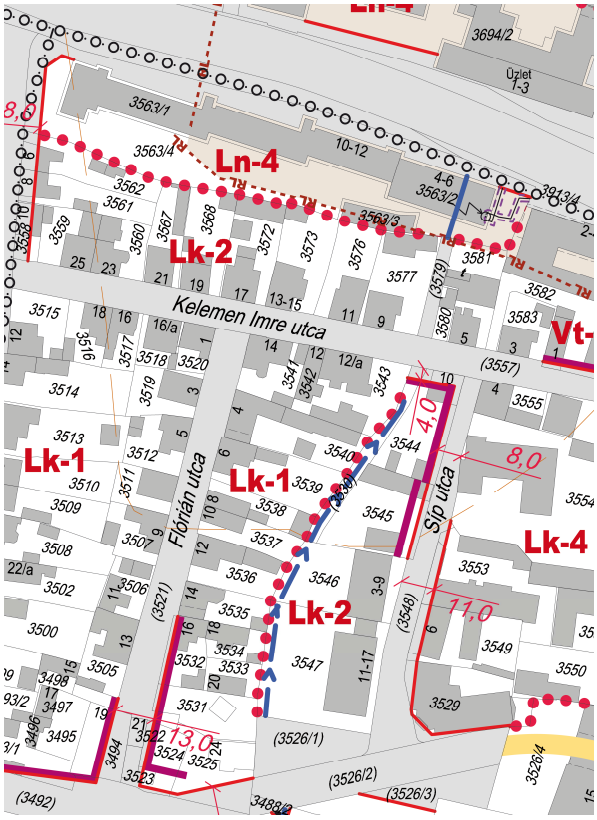
3.37. Városközpont területén csatornában haladó Vizsla árok jelölésének felülvizsgálata (hrsz.: 3579)

Változással érintett terület és program ismertetése

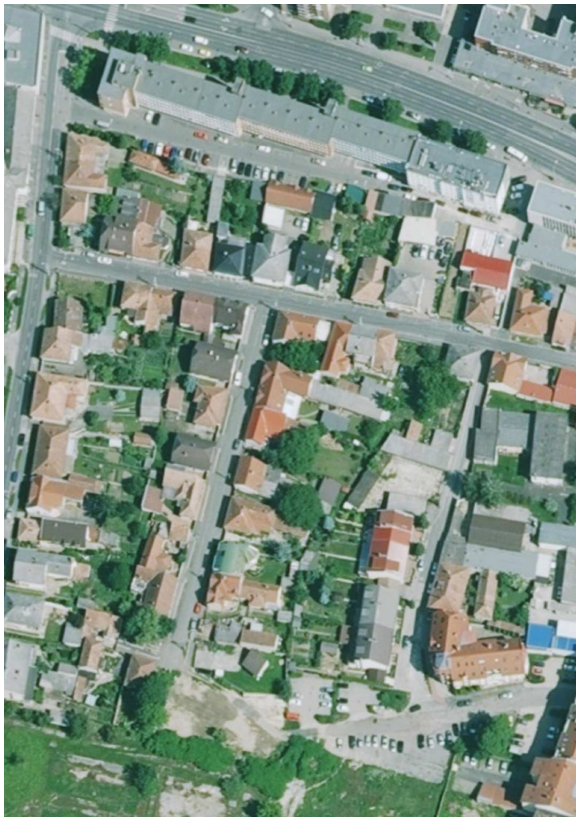
Az építéshatóság jelezte a 3579 hrsz.-ú ingatlanon a Vizsla-árok jelölésének felülvizsgálatát.

A hatályos szabályozás ismertetése

A vizsla-árok a kérelemben jelzett szakaszon közlekedési és közmű területként szabályozott. A Kelemen Imre, Flórián és Síp utcák által határolt 'Lk-1' és 'Lk-2' jelű tömbben az árok számára szolgalmi jog jelölése szerepel.



hatályos szabályozási terv részlet

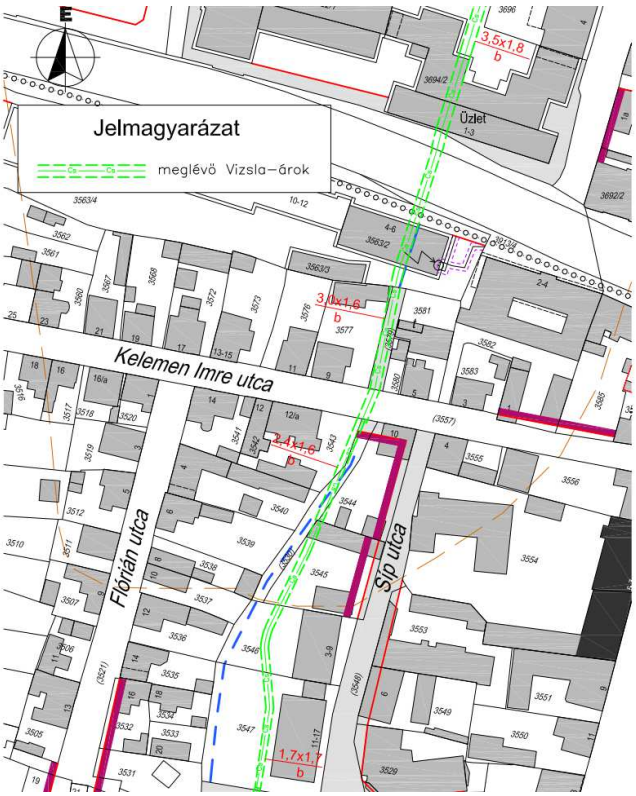


a terület műholdfelvételen

Tervezett módosítás

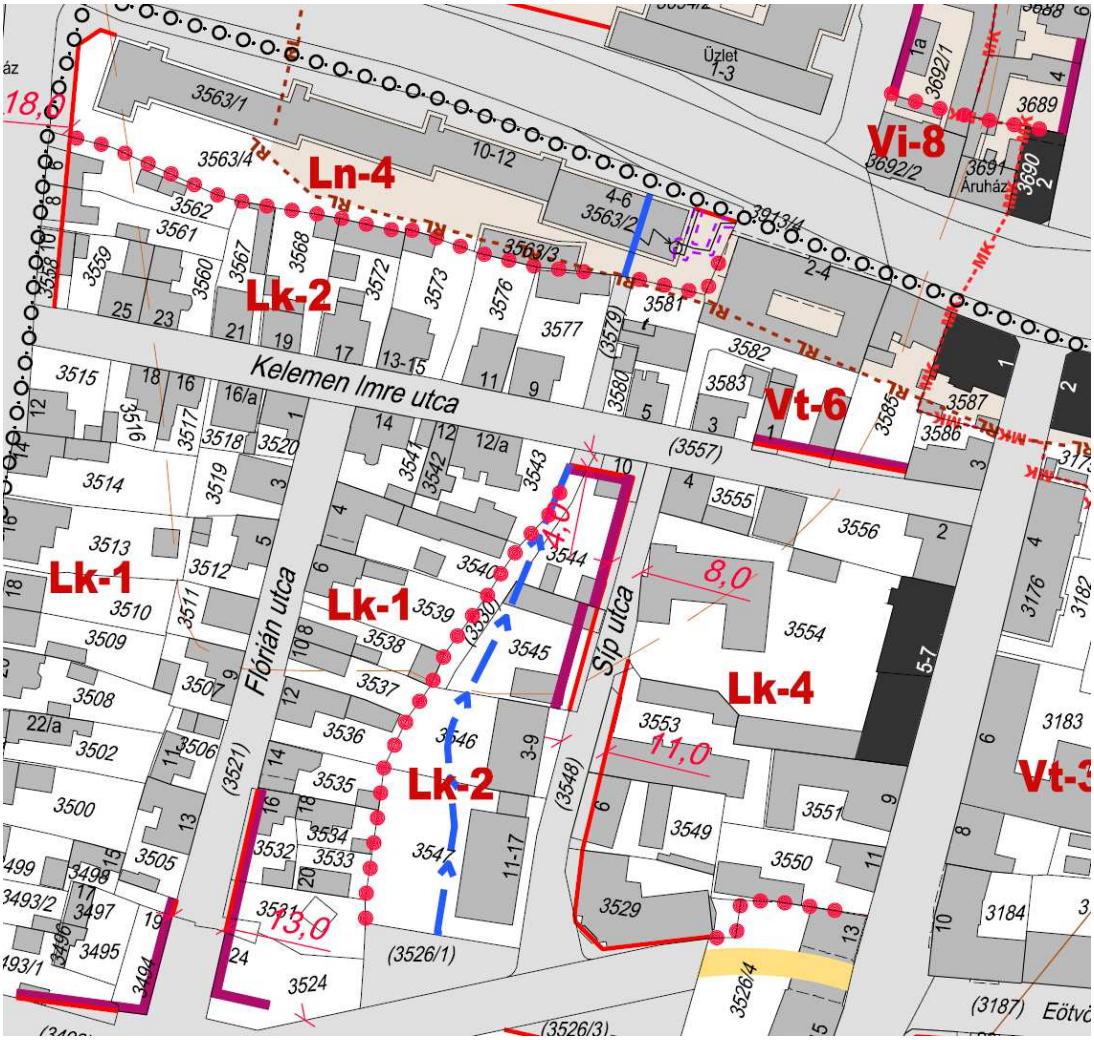
A 3579 hrsz.-ú terület jelenleg önkormányzati tulajdonban van, művelési ága „kivett közpark", a szabályozási tervben közlekedési és közműelhelyezési terület. Az ingatlanon halad át a Vizslaréti árok nevű főgyűjtő, mely ezen a szakaszon 3.0*1.6m-es belső méretű négyszögszelvényű csatorna.

Az árok jelölésének módosítása a város műszaki osztályával egyeztetésre került, mely egyeztetés végén az a döntés született, hogy a kérelemben eredetileg szereplő 3579 hrsz.-ú terület közlekedési és közműelhelyezési övezeti besorolásban marad. Ha a telek az építési telekhez kerülne átsorolásra, kisvárosias lakóterületként, akkor csak szolgalmi joggal lehetne biztosítani az árok területén és annak védőtávolságában az árok karbantartását. A szolgalmi jog biztosítja, hogy a közmű védősávjában a vezeték felett és mellett 2-2 m szélességben, nem helyezhető el építmény, nem ültethető mély gyökérzetű fa.



A védősávban nem szabad a csatorna állapotát veszélyeztető tevékenységet végezni. Az érintett terület a fenti korlátozások mellett lenne használható, így javasolt az árok telkének közlekedési és közműelhelyezési övezetben tartása.

Az árok nyomvonalát megvizsgálva azonban módosítani szükséges a Kelemen Imre, Flórián és Síp utcák által határolt tömbben a szolgalmi jog nyomvonalát, mely területen az árok vonalvezetése geodéziai bemérés alapján pontosításra került.



tervezett szabályozási terv

3.38. Kertvárosias lakóterületben előkertben elhelyezhető fedett gépkocsi-parkoló szabályozásának felülvizsgálata

Változással érintett terület és program ismertetése

Az építéshatóság javasolja felülvizsgálni az építési szabályzat 26. § (3) bekezdését úgy, hogy az abban foglalt építési lehetőség, az előkertben lábon álló tetővel fedett gépkocsi-parkoló elhelyezése csak ott legyen megengedett, ahol ez az utcakép szempontjából elfogadható illetve ahol ez már kialakult.

A hatályos szabályozás ismertetése

Zalaegerszeg hatályban lévő építési szabályzatának 26. § (3) bekezdése:

> (3) A kertvárosias lakóövezetekben az előkert területén gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m2 vetületi alapterülettel rendelkező tető elhelyezhető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.

Fenti előírás alapján minden kertvárosias lakóövezetben elhelyezhető fedett gépjármű tároló az előkertben.

Tervezett módosítás

A jelenleg hatályos előírás szerinti építkezés - a fedett gépjármű tároló kialakulása az előkertben - nem lett jellemző a város kertvárosias területein, ugyanis korábban (2016 előtt) ez a tevékenység az előkertben nem volt engedélyezett. Szórványban alakultak ki ilyen építmények, tehát ez alapján nem lehet mérlegelni, hogy az hol jellemző, hol indokolt. A lakóterületeken általánosságban elmondható, hogy az építési mód, a telekhasználat, az építési szokások átalakultak az elmúlt időszakban. A korábban utca felé tájolt, utcára reflektáló épületek ma már a belső, zárt udvar felé fordulnak, az utcai homlokzaton többször megjelennek másodlagos funkciók, ahogy a garázs építményei, épületrészei, tárolók. Mivel ez a jelenség általános, nem tartjuk zavarónak a fedett gépjármű tárolók megjelenését az előkertekben, nem lehet konzekvensen megállapítani, hogy mely területeken lehetne csak engedélyezni ilyen építmények kialakítását. A kertvárosias lakóterületeket ebből a szempontból egységesen lehet kezelni.

A helyi építési szabályzat módosítása nem szükséges.

3.39. Utak és közművek műtárgyainak telkeire vonatkozó szabályozás pontosítása

Változással érintett terület és program ismertetése

A főépítészi osztály kezdeményezi a helyi építési szabályzat 4. § (5) bekezdésben foglalt szabályozás pontosítását, egyértelmű megfogalmazását.

A hatályos szabályozás ismertetése

Zalaegerszeg hatályban lévő építési szabályzatának 4. § (5) bekezdése:

> **4.§**
> (5) Utak és közművek műtárgyainak telkei bármely övezetben – az övezeti előírásoktól függetlenül – kialakíthatóak.

Tervezett módosítás

A szabályozás pontosítása szükséges, ugyanis a gyakorlat azt mutatja, hogy annak értelmezése problémákat okoz. Előfordult már – erre a szabályra hivatkozva – út kialakítása is, az útra merőlegesen pedig telkek jöttek létre.

A szabály kizárólag az utak műtárgyainak és közművek műtárgyainak telkeire vonatkozik és nem az utakra, valamint a közművek műtárgyainak telkeire. Mivel az utak műtárgyai esetén nem gyakori, hogy azt külön telekként kialakítják (pl. hidak esetében), javasoljuk a szabályból az utakat kivenni, így a szabály is jobban értelmezhető lesz.

A helyi építési szabályzat 4.§ (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

> **4.§**
> (5) ~~Utak és~~ Közművek műtárgyainak telkei bármely övezetben – az övezeti előírásoktól függetlenül – kialakíthatóak.

Az érintett szakasz módosítását a 3.44 fejezet is tartalmazza, ahol az építés általános szabályinak felülvizsgálatát ismertetjük.

3.40. Gazdasági övezetek módosítása az OTÉK megváltozott szabályozásával összhangban

Változással érintett terület és program ismertetése

A főépítészi osztály kezdeményezi az építési szabályzatban a gazdasági övezetek elnevezésének pontosítását az OTÉK módosításával összhangban.

A hatályos szabályozás ismertetése

A hatályos helyi építési szabályzat két gazdasági övezetet különít el, a kereskedelmi, szolgáltató, az ipari gazdasági övezetet, melyen belül elkülönül, külön övezetként szabályozott a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület is.

Az elmúlt időszakban, az OTÉK ez évi módosításával megjelent egy új gazdasági övezet, az általános gazdasági terület az országos előírások között (OTÉK 20/A. §). A gazdasági övezetek között - az azokon elhelyezhető funkciók tekintetében - az országos szabályozás nem fogalmaz meg éles határt. Az övezetek között különbséget a területek környezetre gyakorló hatásának jellege, mértéke jelenti. A kereskedelmi, szolgáltató, az egyéb ipari és az általános gazdasági övezetekben környezetre jelentős hatást nem gyakorló tevékenységek helyezhetők el, míg az ipari területen környezetre jelentős hatást gyakorló funkció elhelyezhető. Különbség még az övezetek között a lakó rendeltetésű épületek elhelyezhetősége is. A kereskedelmi, szolgáltató és az egyéb ipari övezetekben önálló lakás nem, de a személyzet, tulajdonos számára szolgálati lakás elhelyezhető. Az általános gazdasági övezetben lakó rendeltetés semmilyen formában nem helyezhető el.

> **OTÉK**
>
> *Kereskedelmi, szolgáltató terület*
>
> **19. §** (1)[57] A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
> (2)[58] A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
> (3)[59]
>
> *Ipari terület*
>
> **20. §** (1) Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
> (2) Az ipari terület lehet:
> 1.[60] környezetre jelentős hatást gyakorló terület,
> 2. egyéb terület.
> (3)[61] A környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
> (4) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.
> (5)[62] A környezetre jelentős hatást gyakorló iparterületen lakás nem helyezhető el. Az egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
>
> *Általános gazdasági terület*[63]
>
> **20/A. §**[64] (1) Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
> (2) Az általános gazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.

Különbség még az övezetek között – az országos szabályokat tekintve - a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke, mely az általános gazdasági övezet és a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület esetében 60%. A hatályos helyi építési szabályzatban a környezetre jelentős hatást

gyakorló ipari terület (Gip-3) esetében a megengedett legnagyobb beépítettség nem éri el az OTÉK-ban megengedettet, az a helyi rendeletben 40 %.

Tervezett módosítás

A gazdasági övezetek felülvizsgálatához szükséges lenne a gazdasági területeken folyó tevékenységek ismerete, azok környezetre gyakorló hatásának mértéke. A hatás mértékének megállapításához bizonyos tevékenységek esetén (314/2005. (XII.25.) kormányrendelet szerint) környezeti hatásvizsgálat készítése szükséges. A gazdasági tevékenységek környezeti hatásáról az önkormányzatnak nincs információja, ezt felmérni nem tudja. A környezeti hatás alapján az övezetek felülvizsgálata, módosítása nem kivitelezhető.

A gazdasági területeken a megengedett legnagyobb beépítettség mértékének növelése miatt az általános gazdasági övezetet be lehetne vezetni új övezetként a helyi építési szabályzatba. Jelenleg a hatályos helyi építési szabályzat tartalmaz egy olyan övezetet (Gip-7), melyen a beépítettség legnagyobb mértéke 60 %. Ezen övezetekbe került átsorolásra (állami főépítészi felmentéssel) néhány olyan terület, mely már hosszú idő óta kialakult, működő gazdasági terület és a helyben történő további fejlesztések érdekében az OTÉK-tól eltérően kedvezőbb beépítettségre vonatkozó feltételeket kaptak. Ezen területek általános gazdasági övezetbe sorolása veszélyeztetné az eddigi szerzett jogokat az ott folytatott gazdasági tevékenységek tekintetében.

A gazdasági övezetek felülvizsgálatához egy alaposabban előkészített vizsgálat lenne szükséges, melyben a gazdasági tevékenységek környezetre gyakorló hatásai, azok mértéke is rendelkezésre áll, valamint a város területén lévő összes gazdasági terület telkére vonatkozó valós adat, melyek a beépítettségre vonatkozó előírások miatt szükségesek.

E tervdokumentációban azokat a gazdasági területeket, melyek jelenleg konfliktusosak és megfelelő információ rendelkezésre állt megvizsgáltuk és az övezeti besorolásukat módosítottuk. A gazdasági területek általános felülvizsgálata miatt egyéb módosítás a településrendezési tervben nem történik.

3.41. Az általános építési szabályokban megfogalmazott előkert szabályozás módosítása

Változással érintett terület és program ismertetése

A főépítészi osztály kezdeményezi a helyi építési szabályzat 5. § (6) bekezdés c) pontban szereplő előkert szabályozás megfogalmazásának javítását, az OTÉK szerinti definíciónak megfelelően.

A hatályos szabályozás ismertetése

Zalaegerszeg hatályban lévő építési szabályzatának 5. § (6) bekezdés:

> (6) Az övezetek és építési övezetek területén az adott telek rendeltetését meghatározó új főépítményt elhelyezni
>
> a) építési vonallal szabályozott telkek esetében úgy lehet, hogy az építmény domináns építészeti határoló fala térfalat meghatározóan e vonalat érintve helyezkedjen el,
>
> b) előkert méretével szabályozott közterület felől a szabályozási terven feltüntetett előkert megtartásával,
>
> c) építési vonallal és előkert méretével nem szabályozott területek esetében illeszkedve a környezet beépítéséhez, vagy kialakult környezet hiányában a szabályozási tervben egyéb módon nem szabályozott helyeken 5 méteres előkert megtartásával lehet.

Az OTÉK 35.§ az előkertre vonatkozóan az alábbiakat fogalmazza meg:

> 35.§
>
> (2) Az előkert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ennek hiányában a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5,0 m.

Tervezett módosítás

A főépítészi osztály kezdeményezte a definíció pontosítását, ugyanis más hatóságok is jelezték, hogy annak megfogalmazása nem egyértelmű és az építtetők számára is problémát okoz. Az „5 méteres előkert megtartása" kifejezésből sokaknak nem derül ki az, hogy az 5 méter egy minimumot jelöl és az előkert 5 méternél nagyobb is lehet. Az, hogy az 5 méter az előkert legkisebb méretét jelöli, ez az OTÉK-ban került megfogalmazásra.

A helyi építési szabályzatban szereplő szabályozást az alábbiak szerint javasoljuk pontosítani:

> (6) Az övezetek és építési övezetek területén az adott telek rendeltetését meghatározó új főépítményt elhelyezni
>
> a) építési vonallal szabályozott telkek esetében úgy lehet, hogy az építmény domináns építészeti határoló fala térfalat meghatározóan e vonalat érintve helyezkedjen el,
>
> b) előkert méretével szabályozott közterület felől a szabályozási terven feltüntetett előkert megtartásával,
>
> c) építési vonallal és előkert méretével nem szabályozott területek esetében illeszkedve a környezet beépítéséhez, vagy kialakult környezet hiányában a szabályozási tervben egyéb módon nem szabályozott helyeken az OTÉK-ban meghatározott mértékben lehet.

Javasoljuk a szabályozást úgy megfogalmazni, hogy az a magasabb szintű jogszabályra, az OTÉK-ra visszautaljon, ugyanis abban az előkert mértékének meghatározása egyértelmű.

3.42. Oldalhatáros építési móddal rendelkező kertvárosias lakóövezetek esetében az oldalkert szabályozás felülvizsgálata

Változással érintett terület és program ismertetése

A főépítészi osztály kezdeményezi az oldalhatáros építési móddal rendelkező Lke-2 és Lke-7 jelű kertvárosias lakóövezetek esetében az oldalkert szabályozásának felülvizsgálatát.

A hatályos szabályozás ismertetése

A 2017.04.13.-án hatályba lépett módosítás az oldalkert minimális méretét oldalhatáron álló beépítési mód esetén az OTÉK szabályozásával megegyező 4 méter helyett a megengedett legnagyobb épületmagasság mértékében, 5 illetve 6,5 méterben állapította meg. Az Lke-2 és Lke-7 jelű övezetek beállt belterületi lakóingatlanok, ahol kialakult telekállapot és jellemzően beépített telkek találhatók. Ezek az övezetek nem a zártkertből lakóterületté alakult területeket fedik le. Ezekben az övezetekben a hatályos szabályozás szerint a kialakult telkek beépíthetők. Keskeny telkek esetében a szabályozás módosítása, az oldalkert mértékének 1 illetve 2,5 méterrel történő növelése jelentős korlátozást eredményezett.

ZÉSZ szabálya 2016-ban:

(3) Az övezetek és építési övezetek területén épületet elhelyezni
• a szabályozási tervben jelölt építési sáv esetén a 30. § (4) bekezdésben és a 31. § (7) bekezdésben meghatározott területek kivételével az építési sáv területén belül az oldal és hátsókert általános szabályainak megtartásával,
• építési sáv jelöléssel nem rendelkező övezetek esetében pedig az elő-, oldal- és hátsókert általános szabályainak megtartásával kialakuló építési hely területén lehet.
Az így lehatárolt területen belül építési hely az övezet szabályozásában meghatározott beépíthető legkisebb telekszélességgel rendelkező terület.

ZÉSZ szabálya 2017-ben:

(7) Az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb
a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság felénél,
b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az övezet szabályozásában meghatározott mértéknél, ennek hiányában a megengedett legnagyobb épületmagasságnál.

Zalaegerszeg építési szabályzatában az alábbi előírások vonatkoznak a kertvárosias lakóövezetekre:

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 lakóterületek „Lke-1" – „Lke-12" jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetekben az épületek a következő rendeltetést tartalmazhatják:

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

Lke-3	telkenként legfeljebb 2 lakás	igen
Lke-4	telkenként legfeljebb 4 lakás	
Lke-5	telkenként legfeljebb 2 lakás	
Lke-6	telkenként legfeljebb 2 lakás	
Lke-7	telkenként legfeljebb 2 lakás	
Lke-8	telkenként legfeljebb 2 lakás	
Lke-9	telkenként legfeljebb 4 lakás	
Lke-10	telkenként legfeljebb 6 lakás	
Lke-11	telkenként legfeljebb 1 lakás	
Lke-12	telkenként legfeljebb 2 lakás	

Az övezetek területén az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(3) A kertvárosias lakóövezetekben az előkert területén gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m2 vetületi alapterülettel rendelkező tető elhelyezhető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.

(4) A kertvárosias lakóövezetekben az elő és oldalkert területén a (3) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló 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) Az „Lke-1" –„Lke-12" jelű kertvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-1	20 m, 1100 m2	14 m (1), 700 m2 (1,2)	oldalhatáron álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	50 %
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	50 %
Lke-3	20 m, 720 m2	20 m, 720 m2	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	50 %
Lke-4	24 m, 1500 m2	20 m, 1200 m2	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m	60 %

					Épületmagasság: 5,0 m	
Lke-5	22 m, 1100 m2	16 m (1), 700 m2 (1)	szabadon álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	50 %
Lke-6	22 m, 720 m2	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	50 %
Lke-7	20 m, 720 m2	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	50 %
Lke-8	22 m, 720 m2	20 m, 720 m2	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	50 %
Lke-9	24 m, 1500 m2	22 m, 1200 m2	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	60 %
Lke-10	22 m, 1100 m2	18 m, 800 m2	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	50 %
Lke-11	20 m, 720 m2	kialakult,	ikres	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	50 %
Lke-12	24 m, 1500 m2	20 m, 1100 m2	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 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 700m^2 alá csökken.

(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 alakítása építészetileg összehangoltan történik.

(10) Az „Lke-12" jelű övezetben épített épületeknek meg kell felelnie az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló magasabb szintű jogszabály „kiemelten nagy energiahatékonyságú" épületenergetikai minőség szerinti besorolásának.

Mindkét érintett övezet oldalhatáron álló beépítési móddal rendelkezik. Az övezetek normatív szabályainál az oldalkertre vonatkozó egyedi szabályozás nem került meghatározásra.

Tervezett módosítás

Javasoljuk a két kertvárosias lakóövezetben (Lke-2, Lke-7) az oldalkert mértékét megállapítani úgy, hogy az az OTÉK-ban meghatározott mértékű legyen, ugyanis ezekben az övezetekben, sok esetben szűkebb telkek is megtalálhatóak. A két érintett övezet beállt lakóterület (kertváros, Páterdomb, városrészek kertvárosias lakóterületei), ahol az enyhített szabályozással nem keletkeznek rossz adottságú telkek, beépítések, hiszen többségében már kialakult és beépült területekről van szó. Azon telkek esetében javasoljuk enyhíteni a jelenlegi szabályzást, melyek 14 méternél szűkebb, már kialakult telkek.

Javasoljuk a kertvárosias lakóterületekre vonatkozó normatív szabályokat tartalmazó táblázatot kiegészíteni az oldalkert méretével az alábbiak szerint:

(6) Az „Lke-1" –„Lke-12" jelű kertvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	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	14 m (1), 700 m2 (1,2)	oldalhatáron álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m	50 %
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 %
Lke-3	20 m, 720 m2	20 m, 720 m2	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m	50 %
Lke-4	24 m, 1500 m2	20 m, 1200 m2	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	2,5 m	60 %
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 %
Lke-6	22 m, 720 m2	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	2,5 m	50 %
Lke-7	20 m, 720 m2	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	5 m, 14 méternél szűkebb telkek esetén 4 m	50 %
Lke-8	22 m, 720 m2	20 m, 720 m2	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	3,25 m	50 %
Lke-9	24 m,	22 m,	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság:	3,5 m	60 %

	1500 m2	1200 m2			7,5 m Épületmagasság: 7,0 m		
Lke-10	22 m, 1100 m2	18 m, 800 m2	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	3,5 m	50 %
Lke-11	20 m, 720 m2	kialakult,	ikres	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	3,5 m	50 %
Lke-12	24 m, 1500 m2	20 m, 1100 m2	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	6,5 m	50 %
Lke-13	14 m, 600 m2	kialakult	oldalhatáron álló	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 700m^2 alá csökken.

Az Lke-2, Lke-7 és az Lke-13 jelű övezetek kivételével az építés általános szabályairól szóló 5.§ szerint meghatározott oldalkertet alkalmazzuk. A három övezetben pedig megkülönböztetjük a szűkebb telkeket (14 méternél szűkebb) és azokon a 4 méteres oldalkert elhagyása engedélyezett.

3.43. Gógánhegy, Kaszás utcától keletre lévő tömbben az övezethatár módosítása (hrsz.: 26588-26589)

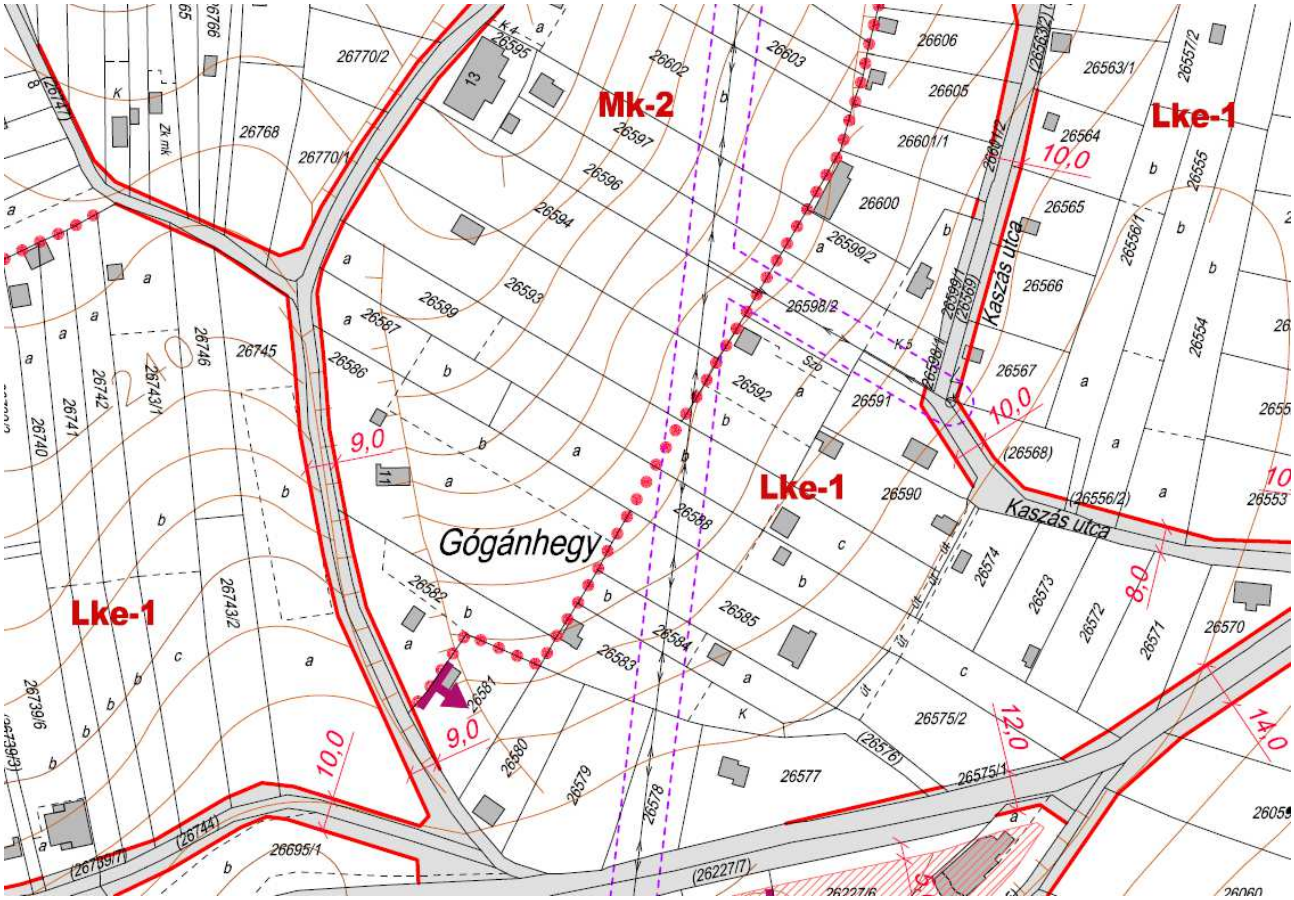
Változással érintett terület és program ismertetése

Gógánhegy területén a Kaszás utcától délre a 26588 és 26589 hrsz.-ú telkek telekrendezésével kapcsolatosan kérik a szabályozás módosítását. A szabályozás módosításának feltétele annak vizsgálata, hogy a szabályozás szerint kialakítható ingatlanok úttal megközelíthetőek legyenek.

A hatályos szabályozás ismertetése

A vizsgálat célterülete Gógánhegy városrész déli része, a Kaszás utca, és az Ebergényi utca csatlakozásától nyugatra eső telkek, és közvetlen környezetük. A jelenleg hatályos szabályozási és szerkezeti terv szerint a tömböt keletről és északról a Kaszás utca, délről az Ebergényi utca határolja. A két útszakasz között a délről az Ebergényi utcával kapcsolatot teremtő 26576 hrsz.-ú út, valamint ettől észak keletre alrészletként feltüntetett útszakaszok találhatók.

Minden közvetlenül érintett útszakasz önkormányzati tulajdonban van, kezelőjük Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata.



hatályos szabályozási terv részlet

A 26588 és 26589 hrsz.-ú telkeket kettévágja az építési övezet határa. A jelenlegi szabályozás szerint, amennyiben a 26589 hrsz.-ú telek megosztásra kerül az övezet határ mentén, a telek keleti részén kialakuló új teleknek nem lesz útkapcsolata. A 26588 hrsz.-ú telek esetében pedig a telek nyugati részén kialakuló új telek nem lesz elérhető.

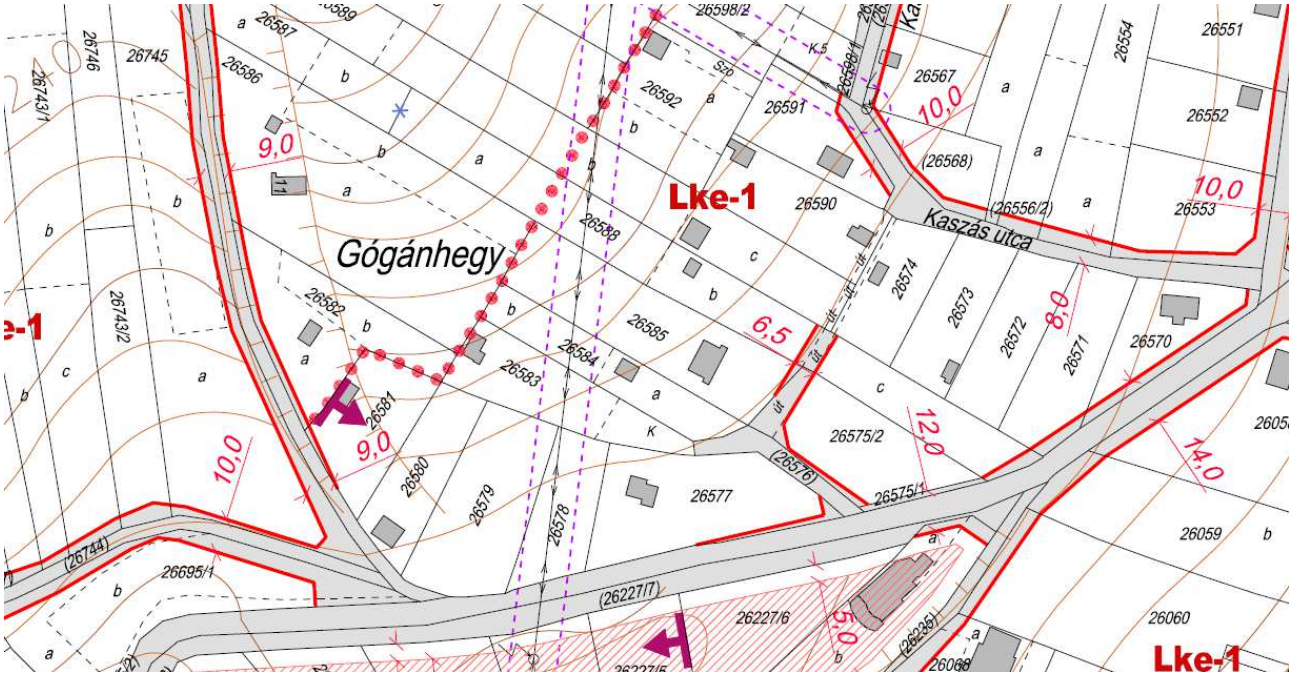
hatályos szerkezeti terv részlet

Tervezett módosítás

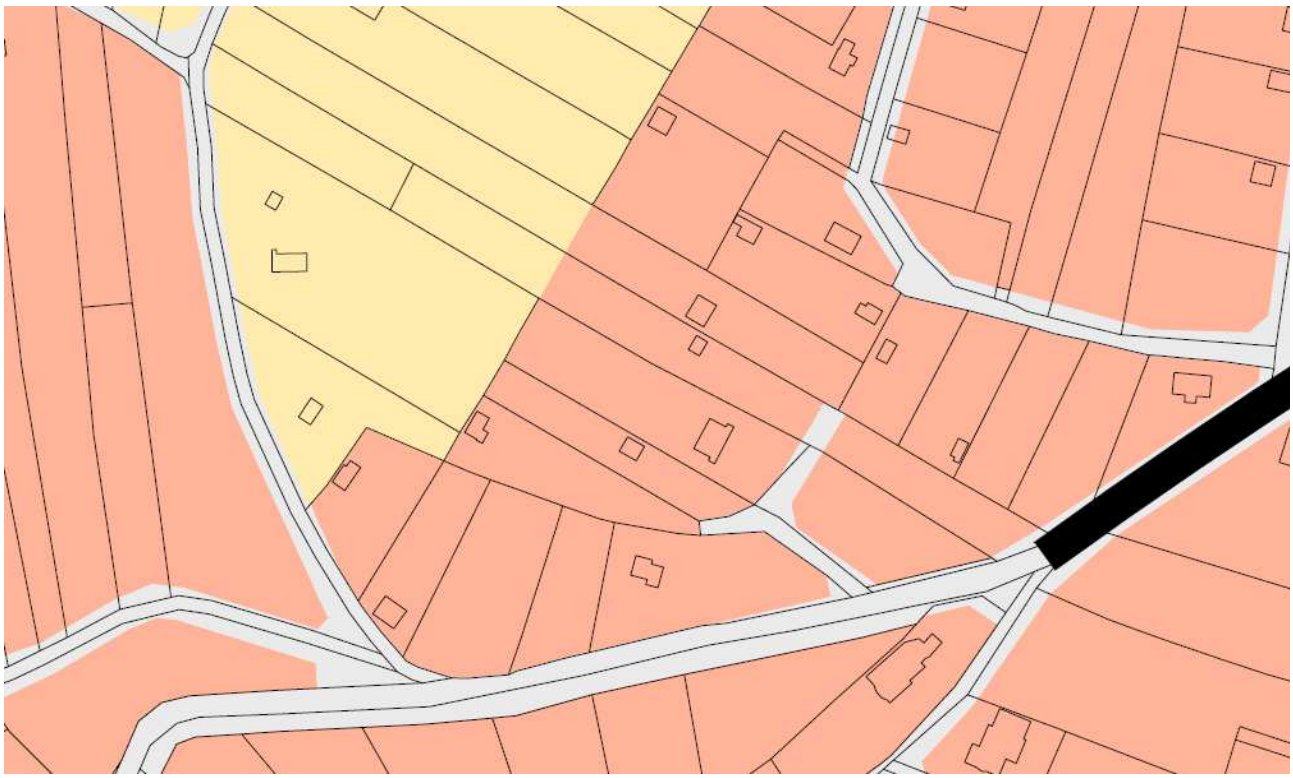
A célterület környezetében a meglévő épített környezetről tájékoztató geodéziai felmérés készült, amely alapján a kiépített infrastruktúra jogi környezethez való viszonyulása egyértelműen megállapítást nyert. A Kaszás utca és az Ebergényi utca közötti telkek közúti kapcsolata az alrészletként jelölt utak szabályozásával, illetve a területsávok közlekedési övezetbe sorolásával biztosítható. A 26575/2 hrsz.-ú telken, illetve a 26588 hrsz.-ú ingatlanon lévő alrészletként jelölt útszakaszokat szabályozási vonallal lehatárolva közlekedési területbe soroljuk át, így a 26589 hrsz.-ú ingatlan is közvetlenül elérhetővé válik közútról. A 26590 hrsz.-ú, továbbá a 26574 hrsz.-ú utaknak közvetlen kapcsolata van a Kaszás utcára, így a köztük lévő alrészletként jelölt útszakasz megtartása nem szükséges.

meglévő tulajdonjogi és épített környezet a terület műholdfelvételen

Az út kiszabályozásával – melynek során a meglévő kerítések figyelembe lettek véve – a tömb telkei közlekedési területről elérhetőek, esetleges telekalakításokat követően is minden telek rendelkezni fog útkapcsolattal. Az övezet határának módosítása így nem szükséges.



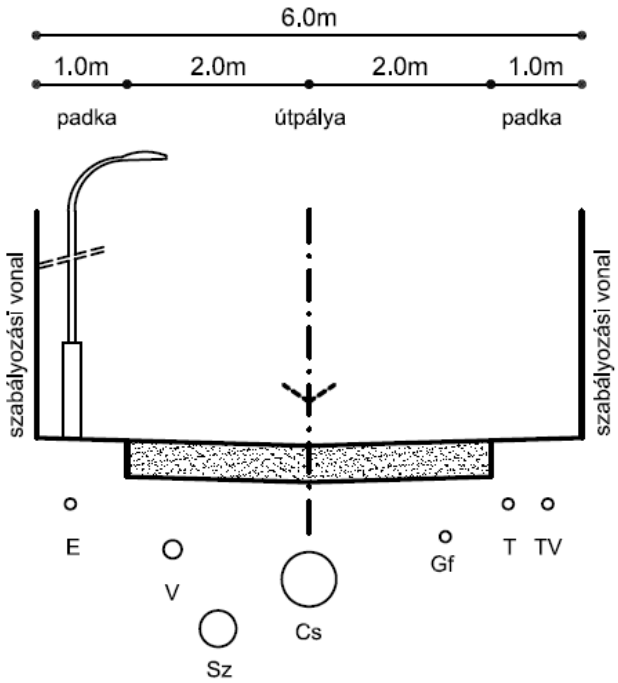
tervezett szabályozási terv



tervezett szerkezeti terv

Az OTÉK 26 .§-ban meghatározott 12 méter szélességű kiszolgáló úthoz képest szűkebb keresztmetszetű út kialakíthatóságát az alábbi mintakeresztszelvény indokolja:

Vegyes forgalmú utak mintakeresztszelvényei
Kiszolgáló utak belterületi szakaszai
(javasolt egyirányú forglami renddel, vagy kitérőkkel)



3.44. A telekalakítás és az építés általános szabályainak felülvizsgálata

A szabályozási tervben és építési szabályzatban megfogalmazott településrendezési követelmények egyértelmű alkalmazása, valamint a magasabb szintű jogszabályban, elsősorban az OTÉKban alkalmazott szabályozás kiegészítése érdekében a helyi építési szabályzat 4.§ és 5.§ a telekalakítás és az építés általános szabályait fogalmazta meg. E rendelkezések használata során bebizonyosodott, hogy szükséges az egyes pontok szakszerűségének és az abban foglaltak megfogalmazásának felülvizsgálata. Javaslatunk a rendelkezések módosítására a következő:

Telekalakítás általános szabályai

4. §

3.44.-1

(5) Utak és közművek műtárgyainak telkei bármely övezetben – az övezeti előírásoktól függetlenül – kialakíthatóak.

A szabályozás szándéka annak lehetővé tétele, hogy az egyes műtárgyak számára- melyek üzemeltetésük révén önálló telket igényelnek- telek bármely övezet területén kialakítható legyen. A megfogalmazás hibás, ugyanis értelmezhető úgy is, hogy utak területe övezeti előírásoktól függetlenül kialakítható, hibás azért is mert utak műtárgyainak nem kell önálló telket leválasztani. A javasolt módosítás a következő:

(5) ~~Utak és~~ Közművek műtárgyainak telkei bármely övezetben – az övezeti előírásoktól függetlenül – kialakíthatóak.

A 3.39 pontban a szakaszra vonatkozó módosítás már ismertetésre került.

3.44.-2

(7) Tömbön belüli övezethatár telekhatár kialakításával együtt a szabályozási tervhez képest kis mértékben módosítható.

A szabályozás szándéka, hogy eltérő övezeteket tartalmazó tömb esetén azon telkeknél, ahol az övezethatár mentén nincsen telekhatár, telekalakítás során az új telekhatár a szabályozási terven jelölt övezethatárhoz képest kismértékben módosítható legyen, tulajdonosi szándék, vagy meglévő fizikai állapot figyelembe vételével. A szabályozás megfogalmazása az övezethatár módosítására vonatkozik, nem pedig az új telekhatár eltérési lehetőségét állapítja meg.

(7) A szabályozási terven tömbön belüli övezethatárral érintett telkek esetében telekalakítás során az új telekhatár a tömbön belüli övezethatártól, a meglévő telek mélységében mért hosszhoz képest 25%-kal eltérhet, ha az a szabályozási tervben megfogalmazott településrendezési szándékot nem módosítja.

3.44.-3

(10) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telkek megengedett legkisebb szélességét

1. *a szabályozási tervben meghatározott kötelező építési vonal esetén e vonalon és attól a telek belseje felé mért 20 m-es sávban,*
2. *kötelező építési vonal hiánya esetén az építési hely területén bármely, a telek belseje felé mért 20 m-es sávban*

kell biztosítani.

A rendelkezés jogszabály-szerkesztési problémája, hogy az alpontokat számmal, és nem betűjellel nevesíti. Javasolt módosítás a következő:

(10) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telkek megengedett legkisebb szélességét

a) a szabályozási tervben meghatározott kötelező építési vonal esetén e vonalon és attól a telek belseje felé mért 20 m-es sávban,

b) kötelező építési vonal hiánya esetén az építési hely területén bármely, a telek belseje felé mért 20 m-es sávban

kell biztosítani.

3.44.-3

(12) Építési övezetek területén a telekcsoport újraosztás kötelezettségével jelölt telkek esetében a beépíthetőség feltétele az övezet normatív szabályozásának megfelelő, a tömb városszerkezeti adottságait, útkapcsolatát optimálisan kihasználó, a terület rendeltetését tükröző módon a telekcsoport újraosztása. A telekcsoport újraosztásának kötelezettsége a tömb szabályozási tervben jelölt részére, az ott érintett telkekre vagy azok olyan egységére vonatkozik, melyek esetében a telekosztás megvalósítása révén a területre megfogalmazott városrendezési célok a tömbre vonatkozóan teljesülnek. Telekcsoport újraosztása esetén a fejlesztés ütemezhetőségének érdekében beépítésre nem alkalmas telek is kialakítható, a jelenlegi telekalakulat a telekcsoport újraosztási kötelezettség fenntartása mellett részben megtartható.

A szakasz utolsó mondatának második felében megfogalmazott felhatalmazás szükségtelen, hiszen a szövegben korábban már rögzítésre került, hogy nem kell a teljes tömb területén a telekcsoport újraosztást végrehajtani, azaz „A telekcsoport újraosztásának kötelezettsége… az ott érintett telkekre vagy azok olyan egységére vonatkozik, melyek esetében a telekosztás megvalósítása révén a területre megfogalmazott városrendezési célok a tömbre vonatkozóan teljesülnek.” Javasolt módosítás:

(12) Építési övezetek területén a telekcsoport újraosztás kötelezettségével jelölt telkek esetében a beépíthetőség feltétele az övezet normatív szabályozásának megfelelő, a tömb városszerkezeti adottságait, útkapcsolatát optimálisan kihasználó, a terület rendeltetését tükröző módon a telekcsoport újraosztása. A telekcsoport újraosztásának kötelezettsége a tömb szabályozási tervben jelölt részére, az ott érintett telkekre vagy azok olyan egységére vonatkozik, melyek esetében a telekosztás megvalósítása révén a területre megfogalmazott városrendezési célok a tömbre vonatkozóan teljesülnek. Telekcsoport újraosztása esetén a fejlesztés ütemezhetőségének érdekében beépítésre nem alkalmas telek is kialakítható. ~~a jelenlegi telekalakulat a telekcsoport újraosztási kötelezettség fenntartása mellett részben megtartható.~~

Építés általános szabályai

5. §

3.44.-4

(5) Az övezetek és építési övezetek területén épületet elhelyezni

a) a szabályozási tervben jelölt építési sáv esetén a 34. § (4) bekezdésben és a 35. § (7) bekezdésben meghatározott területek kivételével az építési sáv területén belül az oldal- és hátsókert általános szabályainak megtartásával,

b) építési sáv jelöléssel nem rendelkező övezetek esetében pedig az elő-, oldal- és hátsókert általános szabályainak megtartásával kialakuló építési hely területén lehet.

Az így lehatárolt területen építési hely az övezet szabályozásában meghatározott beépíthető legkisebb telekszélességgel rendelkező terület.

Az építési sáv jelölésével korlátozott övezetek esetében a településrendezési szándék az általában nagy méretű telkeket tartalmazó, nagy szintkülönbségű területeken, domboldalakon az épületek sávban történő elhelyezése a már kialakult beépítésnek megfelelően. Ezeknek a területeknek a beépítettségét az övezetben elhelyezhető nagyobb épületek, a főépítmények határozzák meg, ezért az előírásban szereplő korlátozást javasoljuk csak a főépítményekre vonatkoztatni. Javasolt módosítás a következő:

(5) Az övezetek és építési övezetek területén ~~épületet~~ főépítményt elhelyezni

a) a szabályozási tervben jelölt építési sáv esetén a 34. § (4) bekezdésben és a 35. § (7) bekezdésben meghatározott területek kivételével az építési sáv területén belül az oldal- és hátsókert általános szabályainak megtartásával,

b) építési sáv jelöléssel nem rendelkező övezetek esetében pedig az elő-, oldal- és hátsókert általános szabályainak megtartásával kialakuló építési hely területén lehet.

Az így lehatárolt területen építési hely az övezet szabályozásában meghatározott beépíthető legkisebb telekszélességgel rendelkező terület.

3.44.-5

A 3.41 pontban a szakaszra vonatkozó módosítás már ismertetésre került.

(6) Az övezetek és építési övezetek területén az adott telek rendeltetését meghatározó új főépítményt elhelyezni

a) építési vonallal szabályozott telkek esetében úgy lehet, hogy az építmény domináns építészeti határoló fala térfalat meghatározóan e vonalat érintve helyezkedjen el,

b) előkert méretével szabályozott közterület felől a szabályozási terven feltüntetett előkert megtartásával,

c) építési vonallal és előkert méretével nem szabályozott területek esetében illeszkedve a környezet beépítéséhez, vagy kialakult környezet hiányában a szabályozási tervben egyéb módon nem szabályozott helyeken az OTÉK-ban meghatározott mértékben lehet.

3.44.-7

(7) Az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb

a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság felénél,

b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az övezet szabályozásában meghatározott mértéknél, ennek hiányában a megengedett legnagyobb épületmagasságnál.

Az oldalkert legkisebb mértéke egyes övezetek esetében az OTÉKban és az építési szabályzatban szereplő általános szabályozásához képest eltérően került meghatározásra. Ennek tényét az oldalkertre vonatkozó szabályozás nem rögzíti, ezért szükséges a szakasz kiegészítése a következők szerint:

(8) Az oldalkert legkisebb szélessége amennyiben az övezeti előírás eltérően nem rendelkezik, nem lehet kisebb

a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság felénél,

b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén ~~az övezet szabályozásában meghatározott mértéknél, ennek hiányában~~ a megengedett legnagyobb épületmagasságnál.

3.44.-8

(11) Zártsorú beépítésnél az eltérő épületmagassággal szabályozott övezetek találkozásánál a magasabb építési lehetőséggel rendelkező övezet területén lévő épületet magasságilag lépcsőzve kell kialakítani. Ennek az épületnek a párkánymagassága legfeljebb 3 m-rel lehet nagyobb a szomszédos övezet megengedett legnagyobb párkánymagasságánál, a lépcsőzést legalább 5 m széles homlokzati szakaszon kell megvalósítani.

A szabályozás településrendezési szándéka, hogy az övezetek csatlakozásánál drasztikus épületmagasság különbség ne jelenjen meg. A szakaszban található megfogalmazás pontatlan a magasság korlátozás helyének meghatározásában, valamint pontatlan abban, hogy nem veszi figyelembe azt, hogy párkánymagasság korlátozás csak néhány övezetben található, általánosan nem használt. Az eltérő magasságú övezetek találkozása legtöbb esetben az Lk-1 és az Lk-4 jelű kisvárosi övezeteknél fordul elő, ahol 6,5 és 10,5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság korlátozás szerepel a szabályozásban. Ezen övezetek közül az Lk-1 jelű kisebb magassággal építhető övezetben párkánymagasság korlátozás nincs. Javasolt módosítás a következő:

(12) Zártsorú beépítésnél az eltérő épületmagassággal szabályozott övezetek találkozásánál a magasabb építési lehetőséggel rendelkező övezet területén lévő épületet magasságilag lépcsőzve kell kialakítani. Az új épületnek a meglévő épület közterület felőli csatlakozó szakaszán a párkánymagasság legfeljebb 3 m-rel lehet nagyobb a szomszédos övezet megengedett legnagyobb épületmagasságánál, a lépcsőzést legalább 5 m széles homlokzati szakaszon kell megvalósítani.

3.44.-9

(12) A nagyvárosias és kisvárosias lakó- és a településközpont építési övezetek területén zártsorú beépítési módban

a) a főépítmény

aa) oldalhatáron lévő részének az utcai építési határvonalra merőlegesen mért vetületi hossza legfeljebb 20 m,

ab) mélysége a telek oldalhatárán az építési határvonalra merőlegesen mért 20 m-től indított, az építési határvonalra állított 45 ^{0}-os szögön belül helyezhető el,

valamint

b) a főépítmény elhelyezése során az oldalhatártól való távolság nem lehet kisebb a megengedett épületmagasság felénél, ha

ba) az oldalhatárra néző homlokzati szakasza az utcai építési határvonalra merőlegesen mért 20 m-en túl helyezkedik el, vagy
bb) az oldalhatárra néző homlokzat helyiség nyílását tartalmazza.

A szakaszban szereplő szabályozások célja, hogy zártsorú beépítések esetén a telekhatárok mentén nagy mélységben ne épülhessenek fel többszintes tűzfalak értéktelené téve ezzel a szomszédos telkeket. A rendelkezés főépítmények elhelyezésére vonatkozik, melyek a nagyvárosias és kisvárosias, valamint a településközponti vegyes övezetek esetében több szint magasságban építhetők. Másodlagos rendeltetésű épület elhelyezhetőségét az övezet egyedi szabályozása határozza meg, de a telek nagyobb mélységében elhelyezhető alacsonyabb épület csak különállóan építhető. A városrendezési szándékkal nem ellentétes az, ha a másodlagos rendeltetésű épület a főépülettel szerkezetileg egybeépített. Cél, hogy a szabályozásban szereplő 20 méternél nagyobb mélységben a telekhatár mentén az épület magassága korlátozott legyen a szomszédos telek használhatóságának érdekében. Javasoljuk, hogy ne csak különálló másodlagos rendeltetésű épület, hanem a főépítmény másodlagos rendeltetésű épületrésze is elhelyezhető legyen 20 méteren túl. Javasoljuk a szabályozás módosítását a következők szerint:

(13) A nagyvárosias és kisvárosias lakó- és a településközpont építési övezetek területén zártsorú beépítési módban
a) a másodlagos rendeltetésű, a szomszédos telek irányába legfeljebb 3,5 méter magasságú homlokzattal rendelkező épületrész kivételével a főépítmény
aa) oldalhatáron lévő részének az utcai építési határvonalra merőlegesen mért vetületi hossza legfeljebb 20 m lehet,
ab) ~~mélysége~~ a telek oldalhatárán az építési határvonalra merőlegesen mért 20 m-től indított, az építési határvonalra állított 45º-os szögön belül helyezhető el,
valamint

b) a főépítmény elhelyezése során az oldalhatártól való távolság nem lehet kisebb a megengedett épületmagasság felénél, ha
ba) az oldalhatárra néző homlokzati szakasza az utcai építési határvonalra merőlegesen mért 20 m-en túl helyezkedik el, vagy
bb) az oldalhatárra néző homlokzat helyiség nyílását tartalmazza.

Kötelező építési vonal javítása a jelmagyarázatban

A szabályozási terv jelmagyarázata „kötelező építési vonal” kifejezést használ, melyet a 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet 6. mellékletében szereplő megnevezéssel szinkronban módosítani szükséges. A „kötelező építési vonal” „építési vonal” kifejezésre módosul. A helyi építési szabályzat előírásaiban is építési vonal szerepel, így a szabályzat és a szabályozási terv is összhangba kerül.

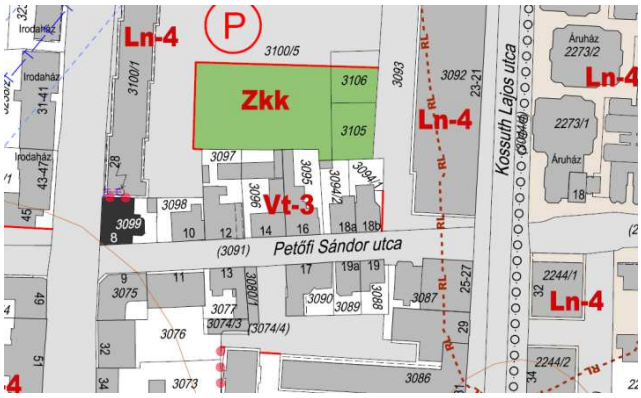
3.45. Petőfi utca északi oldalán a 3094/1 hrsz.-ú ingatlant érintő az útszabályozás módosítása

Változással érintett terület és program ismertetése

A főépítészi osztály kezdeményezi a Petőfi utca északi oldalán a 3094/1 hrsz.-ú terület fejlesztése érdekében az útszabályozás módosítását.

A hatályos szabályozás ismertetése

A hatályos szabályozási terv alapján a terület Vt-3 jelű településközponti vegyes övezetbe tartozik. A telket érintő szabályozási vonal a telekhatáron kívülre esik, így az érintett 3094/1 hrsz.-ú ingatlan telekalakítása során a közlekedési terület telkéből kerül leválasztásra a telek javára a jelenlegi szabályozás szerint. Az érintett területtől északi irányban zöldterület található. A telken jelenleg a Kincses fotó épülete található, szándékukban áll az ingatlan fejlesztése, melynek megvalósítása érdekében kérik a telket érintő útszabályozás módosítását.

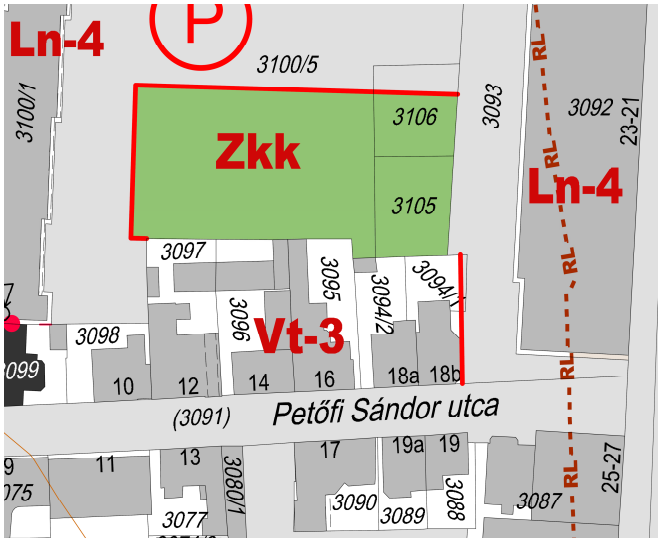


Hatályos szabályozási terv részlet

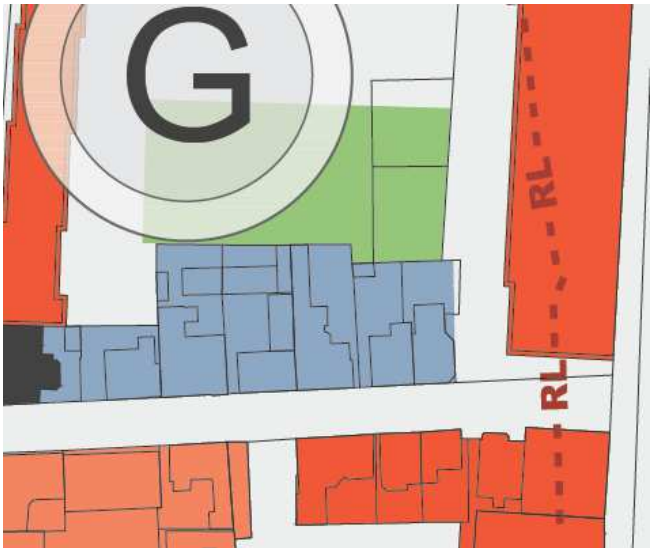
Hatályos szerkezeti terv részlet

Tervezett módosítás

A tervezett módosítás során módosul a telket érintő útszabályozás. A módosítás telekhatár-rendezéssel valósul meg, olyan formában, hogy a szabályozási vonal a telek keleti oldalán végighaladva a közútból leválasztott területet a telek északkeleti részén pótolja vissza a közlekedési terület részére. A szabályozási vonal ezen módosításával a kialakítandó útszabályozás minimálisan változna, a 3093 hrsz.-ú közlekedési terület összességében növekszik, az út kialakítását hátrányosan nem érinti.



módosított szabályozási terv



módosított szerkezeti terv

3.46. Hunyadi-Kosztolányi utca sarkán a 2268 hrsz.-ú telket érintő szabályozás módosítása

A módosítási pont a véleményezési szakasz során törlésre került.

3.47. Zárda utca Mindszenty iskola ingatlan szabályozásának módosítása

Változással érintett terület és program ismertetése

A főépítészi osztály kezdeményezi a Vi-4 övezetben a Mindszenty József Általános Iskolája Gimnázium és Kollégium telkén tervezett torna- és vívócsarnok elhelyezésének megfelelően az oldalkert szabályozást módosítani annak érdekében, hogy a vívócsarnok a korábbi tervhez képest északi irányba bővíthető legyen.

A hatályos szabályozás ismertetése

A hatályos szabályozási terven az ingatlan intézményi övezetbe tartozik (Vi-4), melyre Zalaegerszeg építési szabályozásában az alábbiak vonatkoznak:

Intézményi övezet
29.§
(1) Az intézményi övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, melyeken kívül az övezetben elhelyezhető épületek

a) iroda
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
c) kulturális, közösségi szórakoztató
d) hitéleti
e) sport

rendeltetést is tartalmazhatnak. A felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás alakítható ki.
Az övezet területén az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.
(2) Az intézményi területek „Vi-1”- „Vi-9” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	*Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület*	*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke*	*Megengedett legnagyobb beépítési magasság*	*Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke*
Vi-1	*az övezet területe*	*kialakult*	*szabadon álló*	*25 %*	*Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m*	*a be nem épített terület 50 %-a*
Vi-2	*22 m, 1100m2*	*kialakult*	*szabadon álló*	*50 %*	*Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m*	*a be nem épített terület 50 %-a*
Vi-3	*40 m, 3000 m2*	*kialakult*	*szabadon álló*	*40 %*	*Homlokzatmagasság: 14,0 m Épületmagasság: 12,5 m*	*a be nem épített terület 50 %-a*
Vi-4	*40 m, 3000 m2*	*kialakult*	*szabadon álló*	*50 %*	*Homlokzatmagasság: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m*	*a be nem épített terület 50 %-a*
Vi-5	*30 m, 3000 m2*	*kialakult*	*zártsorú*	*60 %*	*Homlokzatmagasság: 17,5 m*	*a be nem épített terület 50 %-a*

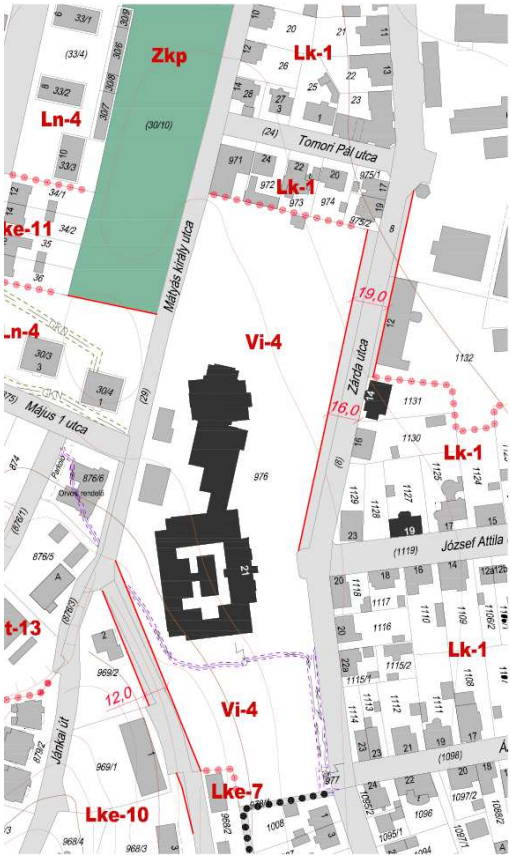
					Épületmagasság: 16,0 m	
Vi-6	*40 m, 3000 m2*	*kialakult*	*szabadon álló*	*50 %*	*Homlokzatmagasság: 23,5 m Épületmagasság: 22,0 m*	*a be nem épített terület 50 %-a*
Vi-7	*nem korlátozott*	*kialakult*	*zártsorú*	*50 %*	*Homlokzatmagasság: 20,0 m Épületmagasság: 18,0 m*	*a be nem épített terület 50 %-a*
Vi-8	*20m, 400 m2*	*kialakult*	*zártsorú*	*100 %*	*Utcai párkánymagasság: (1) Épületmagasság: 13,5 m*	*a be nem épített terület 50 %-a*
Vi-9	*az övezet területe*	*kialakult*	*zártsorú*	*100 %*	*Homlokzatmagasság: 10,5 m (2) Épületmagasság: 9,0 m (2)*	*a be nem épített terület 50 %-a*

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

- A Jákum és Munkácsy utca közötti tömb esetében 12 m.

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

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



Hatályos szabályozási terv részlet

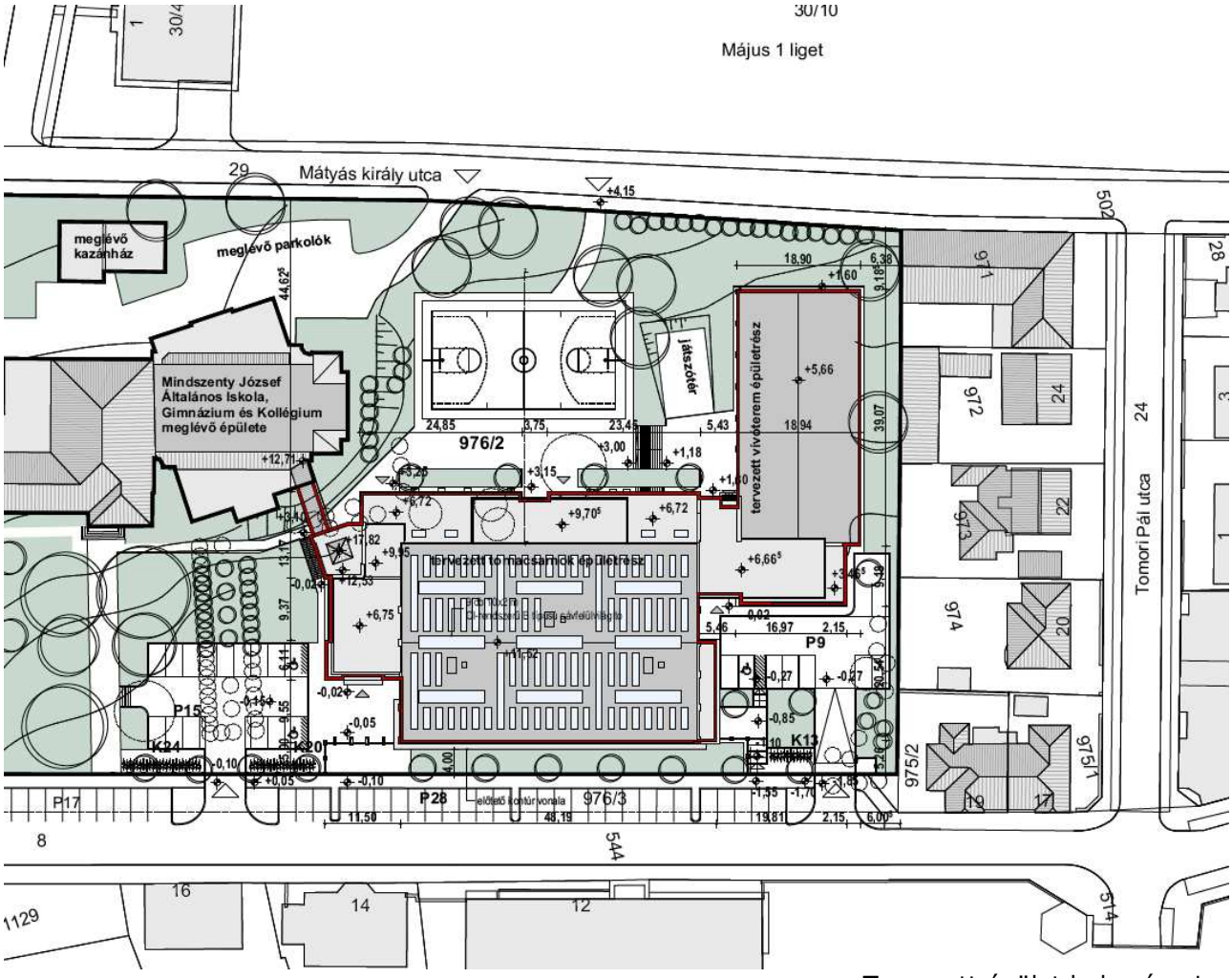
A terület műholdfelvételen

A Mindszenty új sport és vívócsarnokának tervezése során az építési szabályzat az oldalkertre vonatkozóan nem állapított meg korlátozást a Vi-4 jelű intézményi vegyes övezetre. A 2016.07.07-én jóváhagyott helyi építési szabályzat 2017. 03.17-én módosította az építés általános szabályait. E

módosítás során az 5.§ (7) bekezdés a) pontja az oldalkert legkisebb szélességét az OTÉK-hoz képest szigorúbban, szabadon álló beépítési mód esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság felében határozta meg. Ez a távolság a Vi-4 jelű övezet esetében 8 méter.

Tervezett módosítás

Javasoljuk a Vi-4 jelű övezet esetében más övezetekhez hasonlóan az oldalkert mértékét az 5.§ (7) bekezdésben foglalt általános szabályhoz képest egyedileg meghatározni, melynek mértéke 6 méter. Indokolt ez a méret azért is, mert az intézménytől északra lévő lakótelkek hátsókertjével szomszédos az intézmény. A lakóterületen a hátsókert minimális mértéke – mely főfunkciójú épületek elhelyezésére vonatkozik – 6 méter. A lakóövezet 6 méteres hátsókertje és a Vi-4 jelű intézményi övezet 6 méteres oldalkertje 12 méter széles főfunkciójú épülettel nem beépíthető és ezzel megfelelő elválasztást és tágasságot biztosító sávot hoz létre.



Tervezett épület helyszínrajza

A Vi-4 jelű intézményi vegyes övezetben jellemzően olyan városrészek vannak, melyek telepszerű beépítéssel jöttek létre (iskolák, Gasparich utcai ügyészség). Ezek az intézmények telkei általában nagy méretű tömbtelkek. A hatályos építési szabályzatban az oldalkertre vonatkozó előírás az OTÉK. 35.§ (3) a) pontjában megfogalmazott előírással összhangban van.

> OTÉK 35.§
> (3) Az oldalkert legkisebb szélességét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:
> a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén a 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolság felénél,
> b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4 m-nél.

36.§
(2) A legkisebb telepítési távolság az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb beépítési magasság mértéke.

Az övezetre vonatkozó egyedi szabály megalkotásával a jelenlegi előírást enyhítjük, de az továbbra is az országos előírással nem ellentétes, hiszen az OTÉK. 35.§ (3) bekezdése alapján az oldalkert mértékét a helyi építési szabályzat megállapíthatja. Az egységes szabályozás érdekében javasoljuk az összes Vi jelű övezetre vonatkozóan az oldalkert mértékének megállapítását. A zártsorú övezeteknél oldalkertet nem szabályozunk értelemszerűen, a szabadon álló övezeteknél az épületmagasság fele kerül meghatározásra a Vi-4 jelű övezet kivételével.

A javaslatnak megfelelően az intézményi vegyes övezetre vonatkozó normatív szabályokat tartalmazó táblázat az alábbiak szerint módosul:

Intézményi övezet
29.§
(2) Az intézményi területek „Vi-1”- „Vi-9” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	*Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület*	*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke*	*Megengedett legnagyobb beépítési magasság*	*Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke*	*Oldalkert mértéke*
Vi-1	*az övezet területe*	*kialakult*	*szabadon álló*	*25 %*	*Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m*	*a be nem épített terület 50 %-a*	*3,75 m*
Vi-2	*22 m, 1100m2*	*kialakult*	*szabadon álló*	*50 %*	*Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m*	*a be nem épített terület 50 %-a*	*3,75 m*
Vi-3	*40 m, 3000 m2*	*kialakult*	*szabadon álló*	*40 %*	*Homlokzatmagasság: 14,0 m Épületmagasság: 12,5 m*	*a be nem épített terület 50 %-a*	*6,25 m*
Vi-4	*40 m, 3000 m2*	*kialakult*	*szabadon álló*	*50 %*	*Homlokzatmagasság: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m*	*a be nem épített terület 50 %-a*	*6 m*
Vi-5	*30 m, 3000 m2*	*kialakult*	*zártsorú*	*60 %*	*Homlokzatmagasság: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m*	*a be nem épített terület 50 %-a*	*-*
Vi-6	*40 m, 3000 m2*	*kialakult*	*szabadon álló*	*50 %*	*Homlokzatmagasság: 23,5 m Épületmagasság: 22,0 m*	*a be nem épített terület 50 %-a*	*11 m*
Vi-7	*nem korlátozott*	*kialakult*	*zártsorú*	*50 %*	*Homlokzatmagasság: 20,0 m*	*a be nem épített terület 50 %-a*	*-*

					Épületmagasság: 18,0 m		
Vi-8	*20m, 400 m2*	*kialakult*	*zártsorú*	*100 %*	*Utcai párkánymagasság: (1) Épületmagasság: 13,5 m*	*a be nem épített terület 50 %-a*	-
Vi-9	*az övezet területe*	*kialakult*	*zártsorú*	*100 %*	*Homlokzatmagasság: 10,5 m (2) Épületmagasság: 9,0 m (2)*	*a be nem épített terület 50 %-a*	-

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

- A Jákum és Munkácsy utca közötti tömb esetében 12 m.

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

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

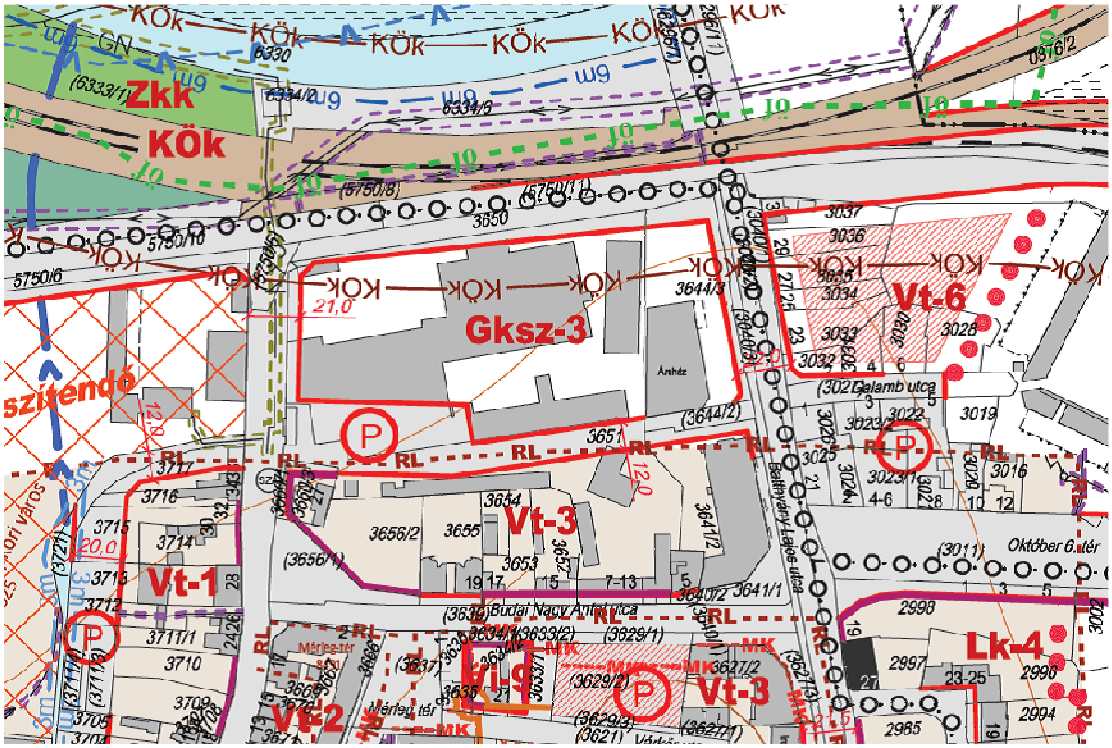
3.48. Jákum, Budai Nagy Antal, Battyány utcák és a vasút által határolt tömb szabályozásának módosítása

A változtatás programjának ismertetése

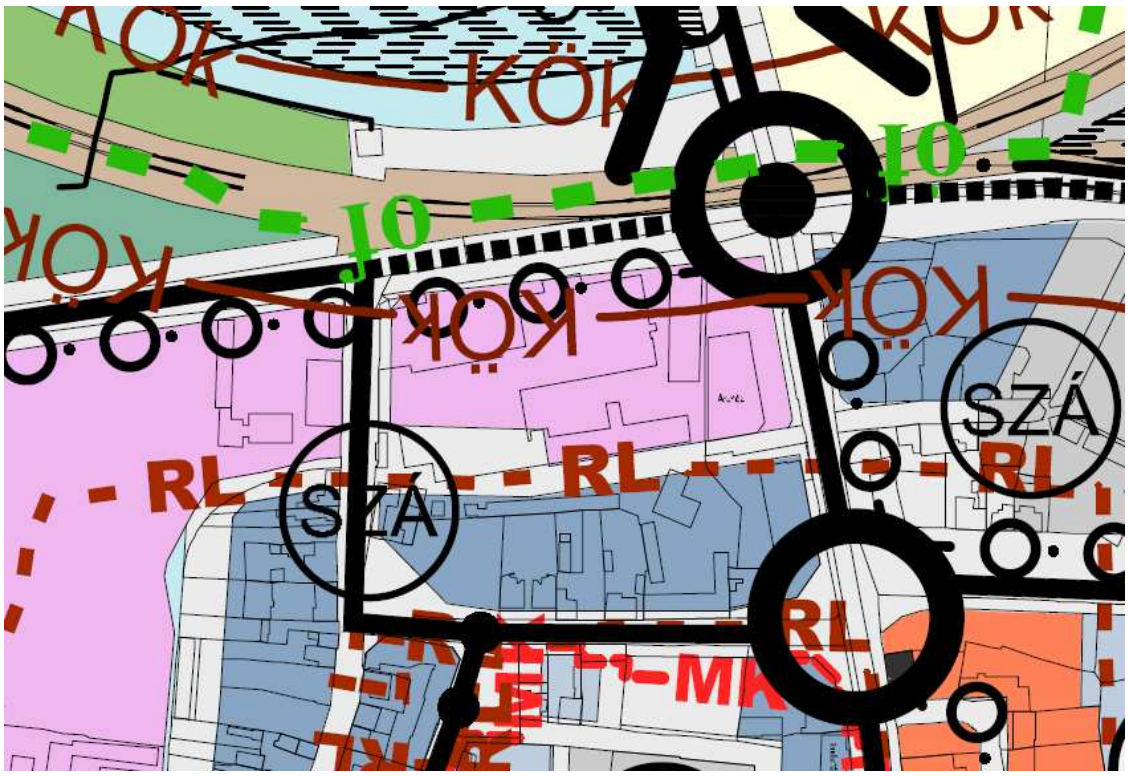
A főépítészi osztály a Cantoni Kőbányai Textil Kft. megkeresése kapcsán kezdeményezi az üzem tömbjében a szabályozás és a területfelhasználás módosítását, a város belső körgyűrűjének megoldatlan csomópontjai közül a Batthyányi utcai csomópont tervezetének kidolgozását és ezzel együtt a közlekedési terület szabályozásának pontosítását. Kezdeményezi a tömböt kelet-nyugati irányban átszelő kiszolgáló út és parkoló-terület törlését, az egykori üzemi terület útszabályozással történő érintettségének csökkentését.

A változással érintett terület és hatályos szabályozás ismertetése

A vizsgált terület Zalaegerszeg történelmi belvárosának északi részén található. A tömböt keletről a Batthyányi Lajos utca, nyugatról a Jákum utca, délről a Budai Nagy Antal utca, északról pedig a Zalalövő – Zalaegerszeg vasútvonal, illetve az északi tehermentesítő út keleti irányú tervezett továbbvezetése határolja. A Gksz-3, valamint a Vt-3 jelű övezeteket egy új kiszolgáló út szabályozása vágja ketté, amely a tömb területének feltárását, valamint parkolási célokat hivatott szolgálni. Az itt elhelyezésre tervezett parkoló a közelben lévő piac és egyéb belvárosi funkciók kiszolgálására tervezett. A tömb új úttal történő feltárásának szükségességét indokolta, hogy a tervezési területet körülvevő utak forgalmi szerepükből és kialakításukból következően nem, vagy csak korlátozottan alkalmasak a tömb telkeinek feltárására, útcsatlakozások kialakítására. A belső elkerülő út tömböt északról határoló szakasza a Batthyányi utcai külön-szintű csomópont miatt a felszínhez képest süllyesztéssel tervezett, erről a szakaszról útkapcsolat nem alakítható ki. A Batthyányi utca kialakult forgalmi rendje, a szintbeli vasúti kereszteződés csomópontja a tömb keleti irányú megközelítését korlátozottá teszi. Keleti irányú megközelítés az áruház és a lakóépület között kialakult 3644/2 hrsz.-ú út és attól délre a lakóépület telkének területén biztosított a kialakult csomóponton keresztül.
A Budai Nagy Antal utca és Jákum utca közötti íves útszakasz és a Munkácsi utca Mérleg téri csomópontja ugyancsak jelentősen korlátozza a tömb telkeinek útcsatlakozását. A szabályozási terv a tömb feltárására 12 m széles közlekedési területsávot határozott meg.
Minden érintett meglévő, és tervezett útszakasz önkormányzati tulajdonban van vagy lesz a jövőben, kezelőjük a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata.



hatályos szabályozási terv

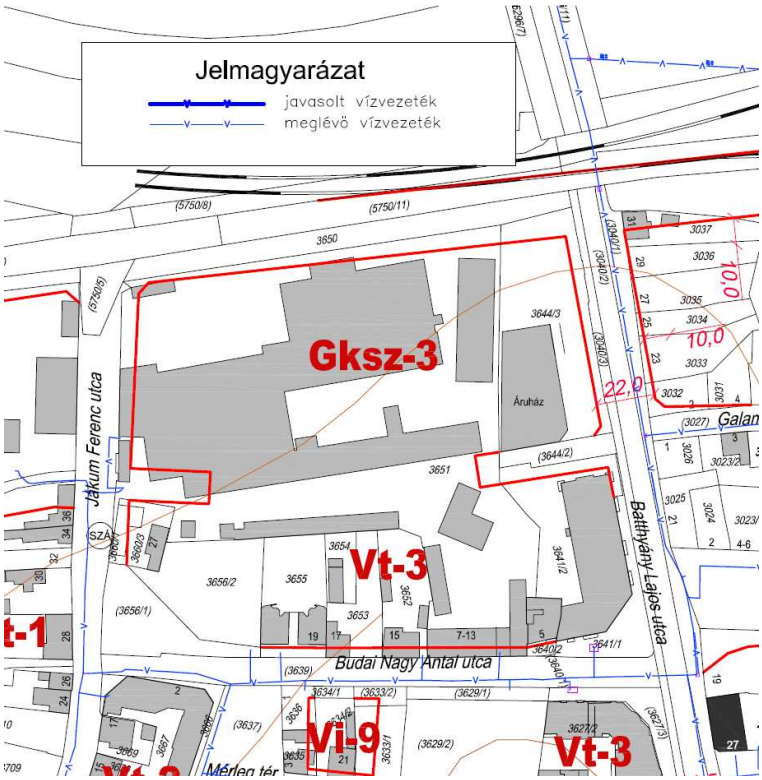


hatályos szerkezeti terv

a terület műholdfelvételen

A változtatással érintett terület közműkapcsolatainak ismertetése

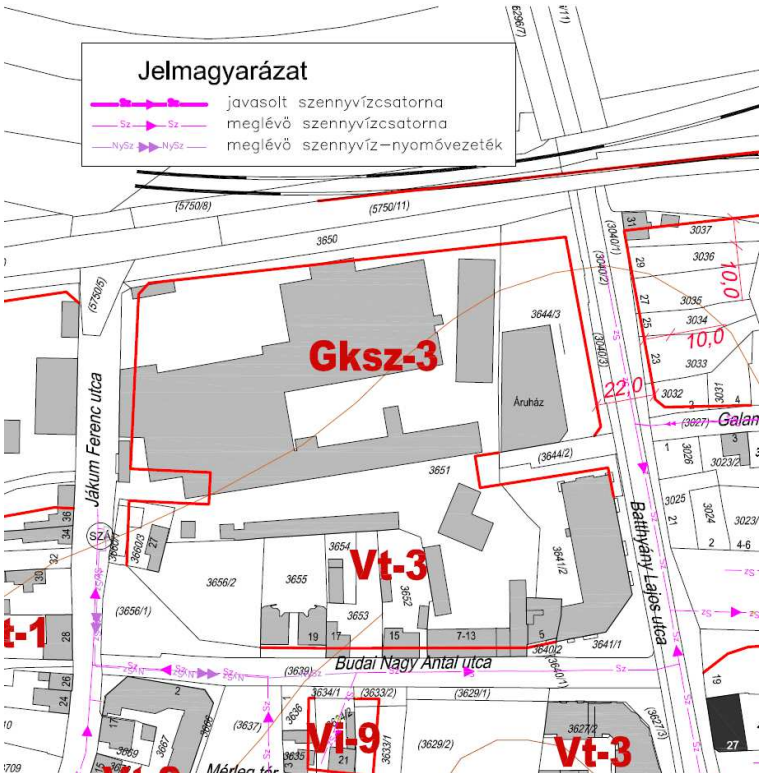
Vízellátás



A tervezési területet határoló Jákum utcában D110/KPE vízvezeték, a Batthyány utcában DN100/ac, a Budai Nagy Antal utcában D160/KPE vízvezeték üzemel.

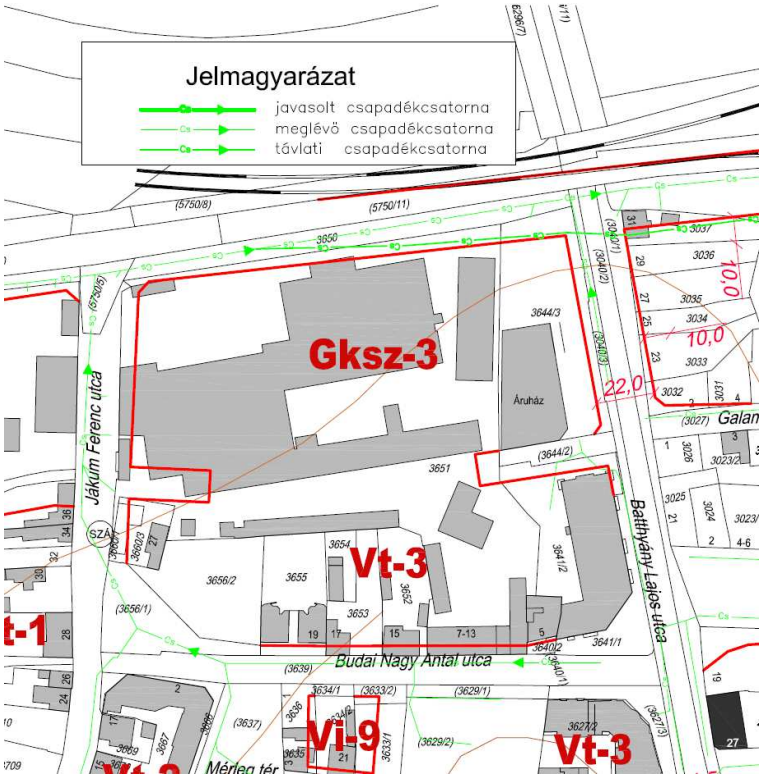
Az ingatlan mind a keleti mind a nyugati gerincvezetékről ellátható.

Szennyvíz-elvezetés



A Jákum utcában üzemelő szennyvízátemelő biztosítja az érintett terület kommunális szennyvíz-elvezetését. A VT-3 jelű övezet jelenleg rendelkezik szennyvíz bekötéssel. A Gksz-3 jelű övezetet új bekötés kiépítésével kapcsolható be a városi szennyvízelvezető rendszerbe.

Csapadékvíz-elvezetés



A Gksz-3 és Vt-3 besorolású területek csapadékvíz-elvezetése a Vizsla-árok tehermentesítő csatornájába megoldott, illetve a későbbiekben a belső csatornahálózat átépítését követően ide csatlakoztatható.

A Budai Nagy Antal utca mentén megvalósuló fejlesztések, a Vt-3 jelű övezet később beépülő telkei közül a nyugati oldal csapadékvizei a Jákum utcai csapadékrendszerbe vezethetők.

A Gksz-3 jelű területek csapadékvizei a Vizslaréti árok tehermentesítő zárt csapadékcsatornájába köthetők északi oldalon. A telekalakítás során szükség lehet csapadékvíz-elvezetési szolgalom bejegyzésére.

Tervezett módosítás

A tervezett módosítás során az érintett két tömb, és a közte húzódó közlekedési terület szabályozása módosul, a tervezett útátkötés és parkoló-terület megszüntetésre kerül. A megszüntetés a tervezett kiszolgáló útnak hálózati funkciója nincs, az párhuzamos a két városi gyűjtőúttal, a Budai Nagy Antal utcával, és a belső tehermentesítő út leendő szakaszával is. A szabályozási tervben továbbra is megmarad a tömb belsejét feltáró keleti és nyugati útkapcsolat.

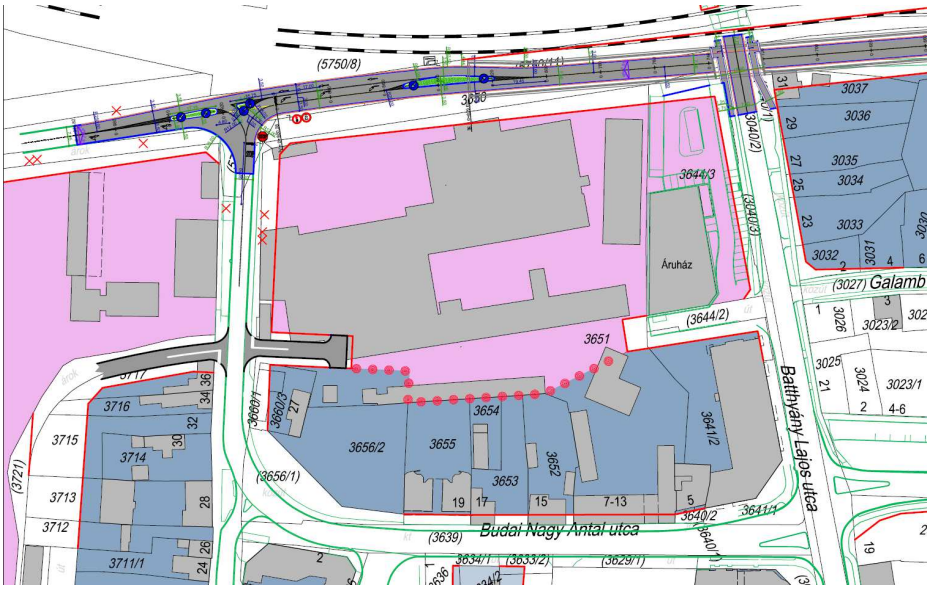
A keleti meglévő útkapcsolat biztosítja a Spar áruház valamint a tőle délre lévő társasház feltárását, nyugati irányú meghosszabbítása lehetővé teszi az egykori üzemterület déli részének közlekedési kapcsolatát. Ez utóbbi szükséges, mivel az itt kialakuló fejlesztési terület közlekedési kapcsolata a Budai Nagy Antal utca irányából az utca közlekedési csomópontja miatt nem, vagy csak korlátozottan alakítható ki.

A nyugati útcsatlakozás és tervezett útszabályozás szükséges a településközpont vegyes övezet nyugati részén kialakuló fejlesztési terület feltárásához, mivel ennek a területnek az útkapcsolata az út íves vonalvezetése miatt nem biztosítható. A tervezett nyugati útcsatlakozás közterületi útként történő szabályozása szükséges azért is, mert ezen a csatlakozáson nem csak a déli fejlesztési terület (településközpont vegyes övezet), hanem az északi fejlesztési terület (kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet) feltárása is tervezett.

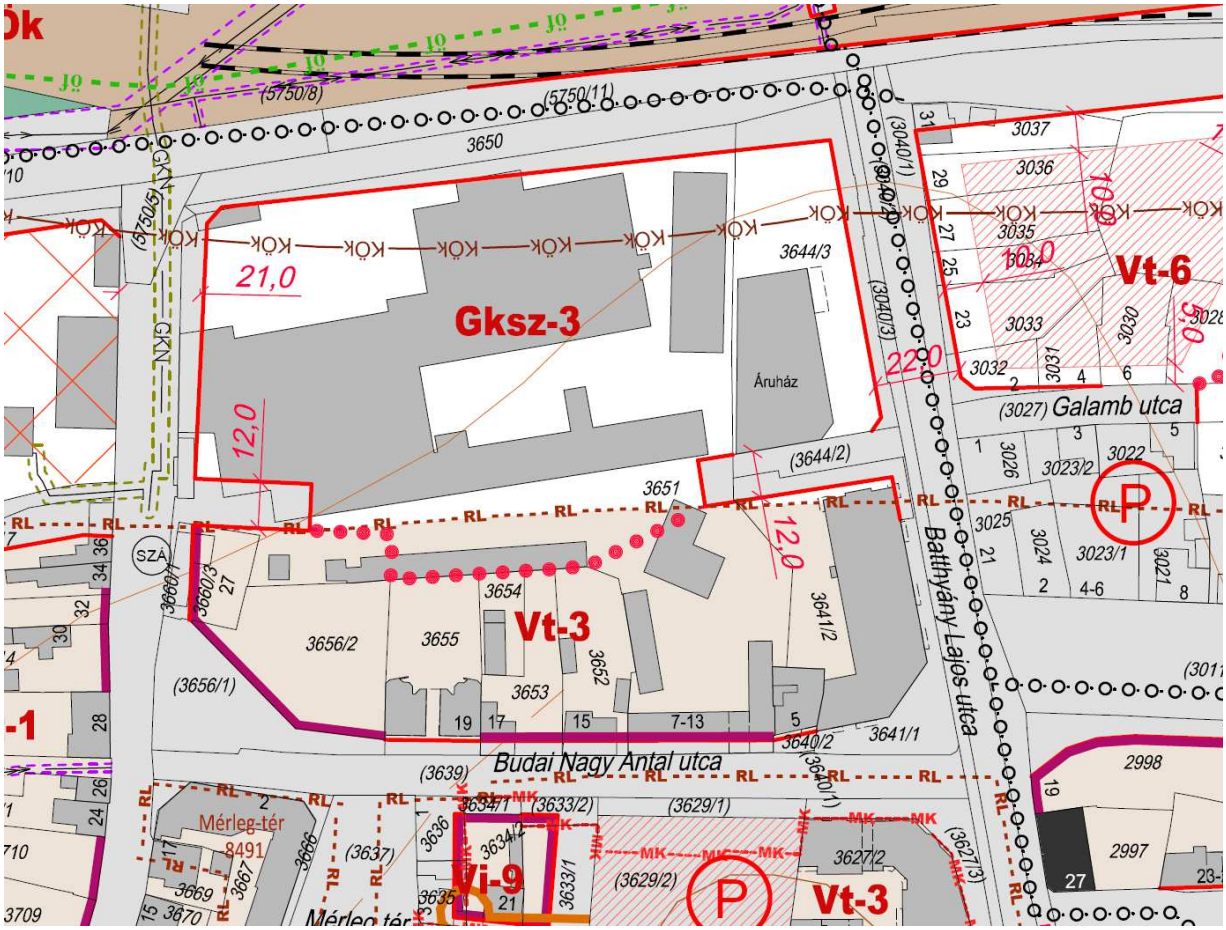
A Batthyányi Lajos utca felől kiépített járműosztályozós csomópont található. A tömb nyugati oldalán a szabályozási szélesség növelésével a járműosztályozós csomópont kialakításának lehetőségét szintén megteremtettük a tömbbelsőt feltáró út tervezett csatlakozásánál. Járműosztályozók kiépítésének szükségessége forgalmi vizsgálat alapján állapítható meg a beépítés forgalomvonzó hatásának függvényében. A gazdasági és kereskedelmi övezet feltárása északról a tehermentesítő út felől nem biztosítható, mivel a tervezett aluljáró műtárgya, illetve a Budai Nagy Antal utca csatlakozásánál tervezett járműosztályozós csomópont pozíciója erre már nem ad lehetőséget.

A hatályos terv szerinti közlekedési területfelhasználás egy része a tömb északi részét képező kereskedelmi, szolgáltató gazdasági, déli része településközponti vegyes rendeltetésű övezethez

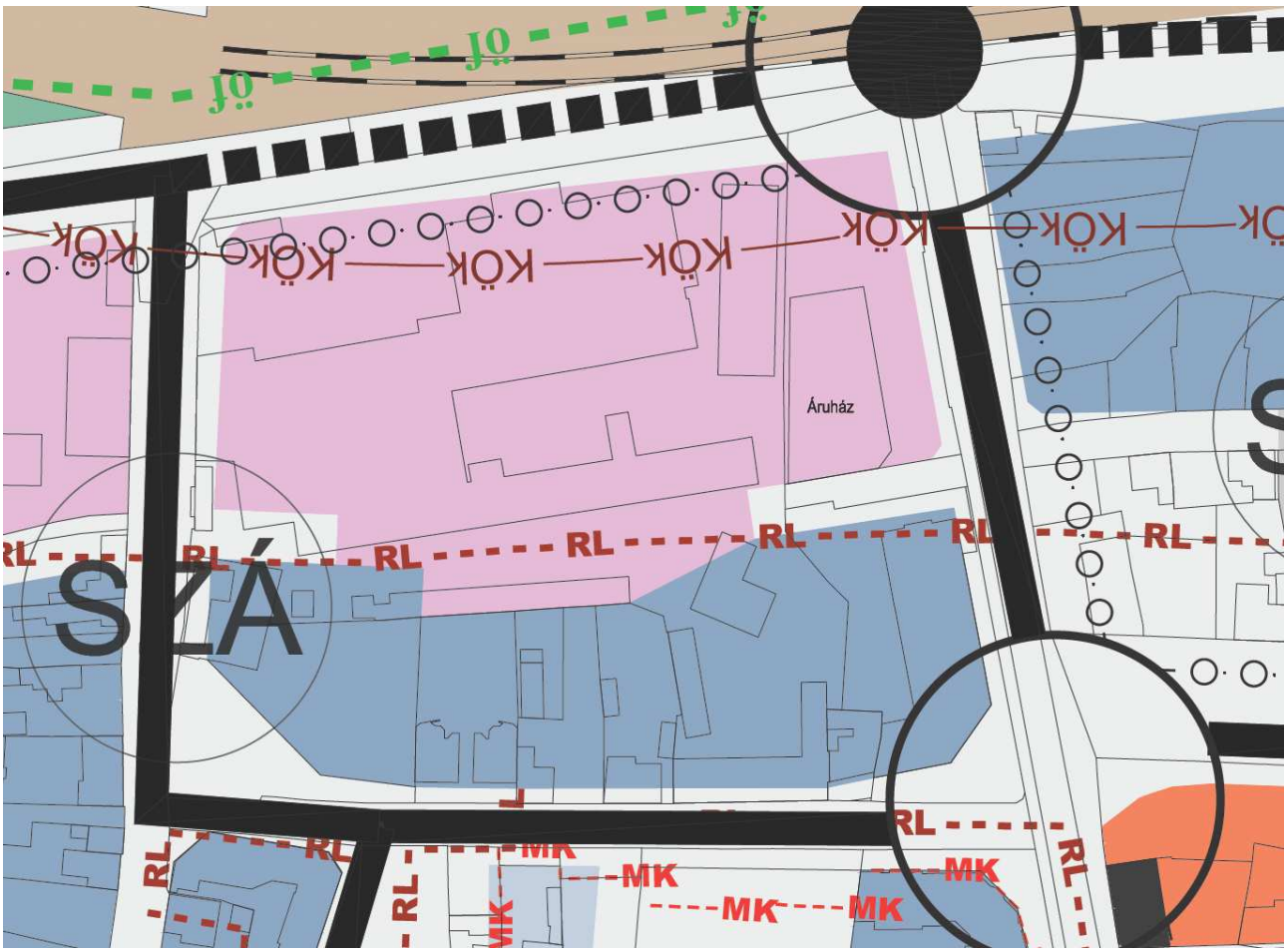
kerül átsorolásra. A Gksz jelű gazdasági és Vt jelű településközpont vegyes területek közti övezethatár többségében meglévő telekhatárok mentén kerül kijelölésre. Az egykori üzem területét kettészelő övezethatár az irodaépületet tartalmazó déli részét településközpont vegyes rendeltetésű övezetbe, üzemcsarnokot tartalmazó északi részt pedig Gksz jelű gazdasági övezetbe sorolja. A Budai Nagy Antal utca mentén a már megkezdett fejlesztésekkel szinkronban lakóépületek és településközpont rendeltetésnek megfelelő egyéb kereskedelmi és szolgáltató funkciók helyezhetők el. A terület északi részén jelentős a vasúti és közúti közlekedésből származó környezeti terhelés, ezért ezen a területen lakó rendeltetésű fejlesztés nem valósítható meg. Az övezet területének rendeltetése kereskedelmi és szolgáltató gazdasági funkció, mely lehetővé teszi szállás férőhelyek kialakítását is.



északi elkerülő út engedélyezési terv kivonat 2016



tervezett szabályozási terv



tervezett szerkezeti terv

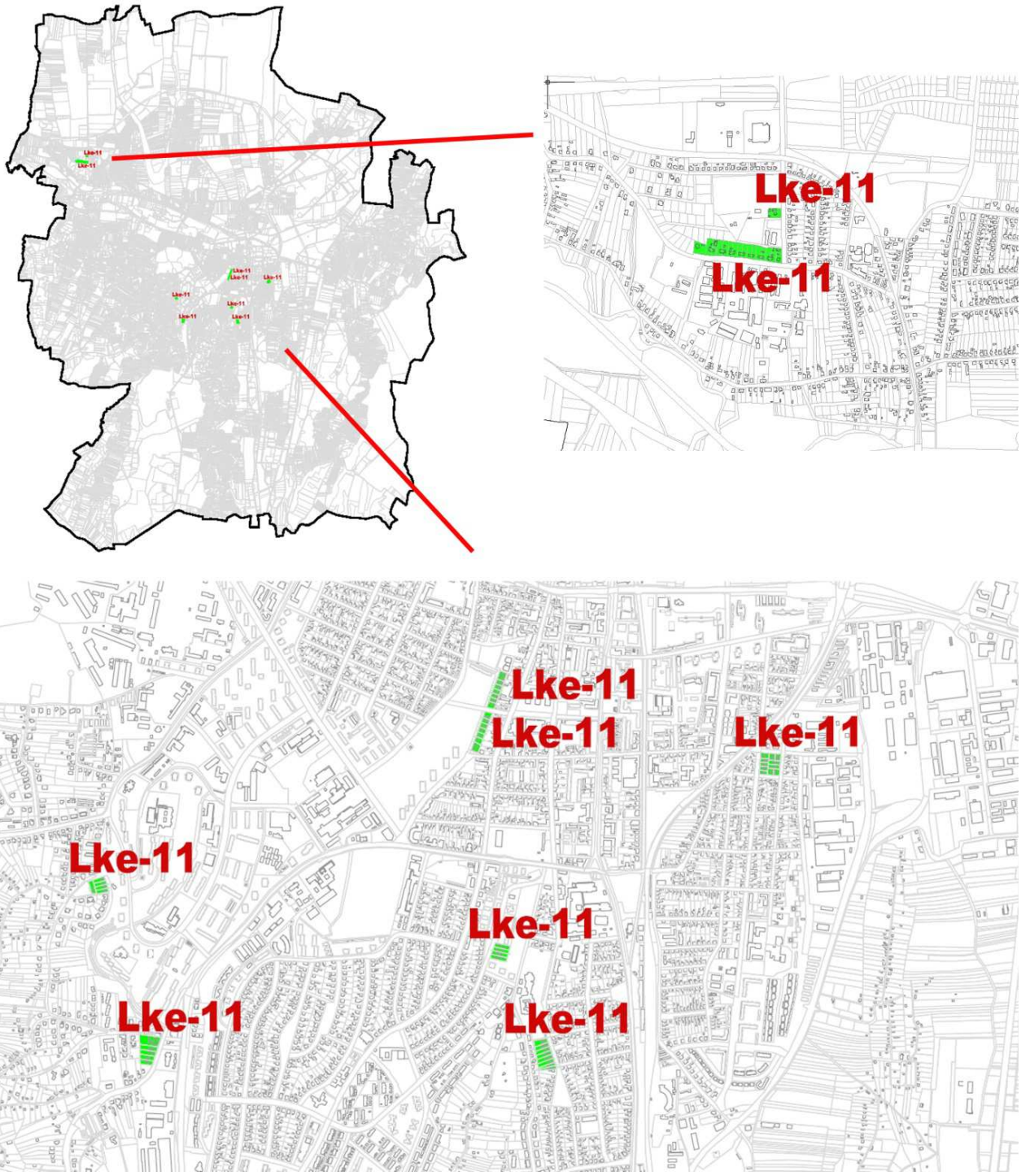
3.49. Lke-11 jelű ikres beépítésű kertvárosias lakóövezet területén a beépíthetőség felülvizsgálata

Változással érintett terület és program ismertetése

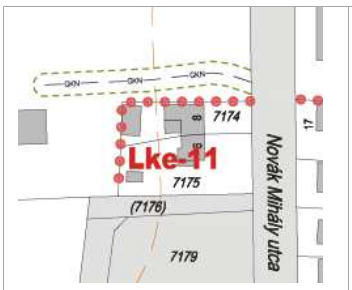
Az Lke-11 jelű kertvárosias lakóövezet előírásainak felülvizsgálatát kezdeményezi az építéshatóság a Vizslaparki út mentén lévő Lke-11 jelű kertvárosias lakóövezetben a beépítettséggel kapcsolatosan felmerült problémák kezelése miatt.

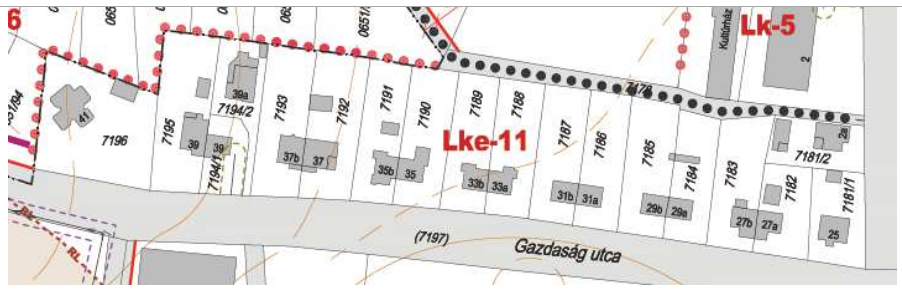
Hatályos szabályozás ismertetése

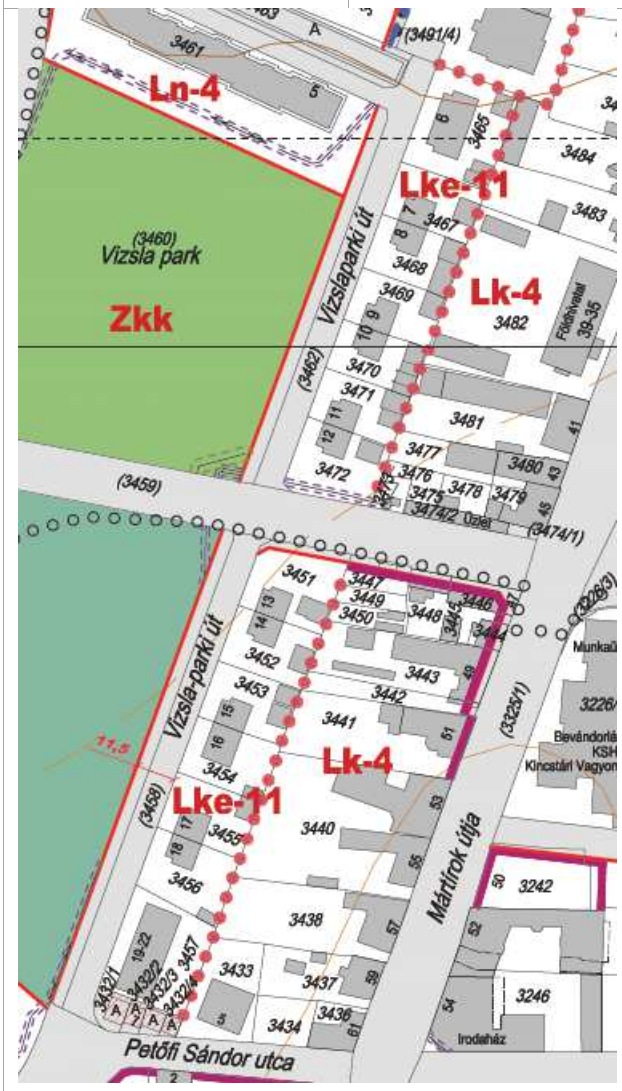
Lke-11 jelű övezet 9 helyen található a városban, melyet az alábbi térképeken szemléltettünk.

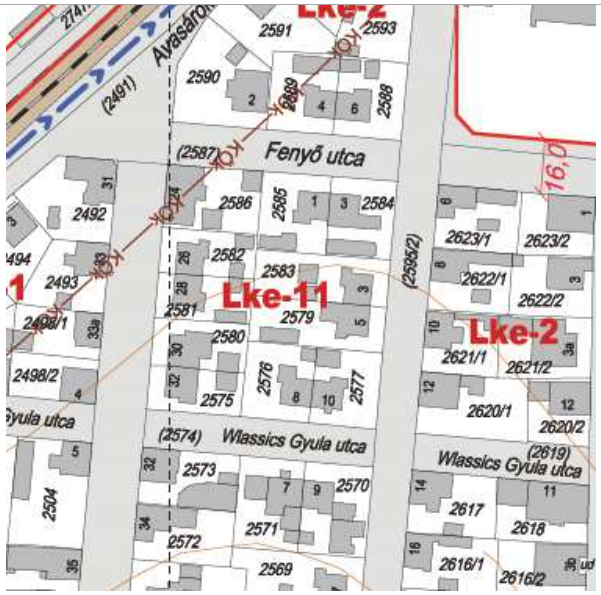


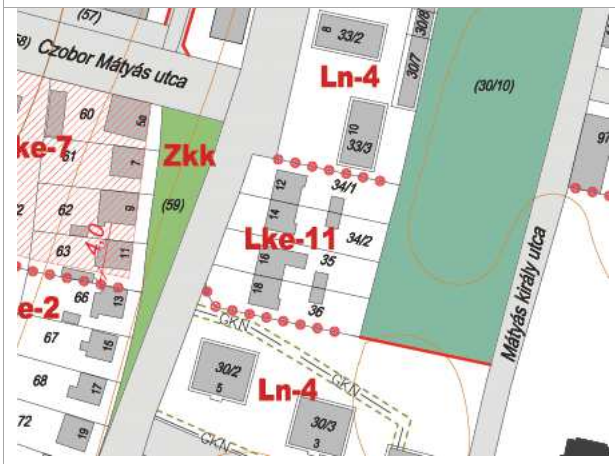
Lke-11 övezetek elhelyezkedése Zalaegerszegen

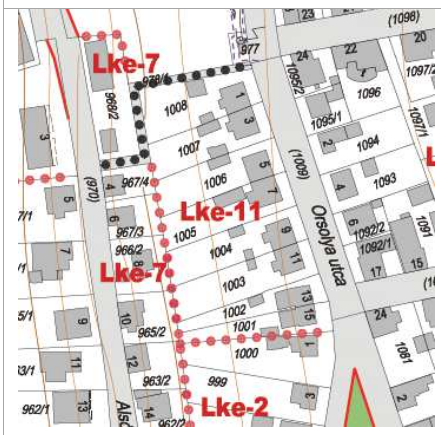

Lke-11
Nováki Mihály utca
7174
7175
(7176)
7179

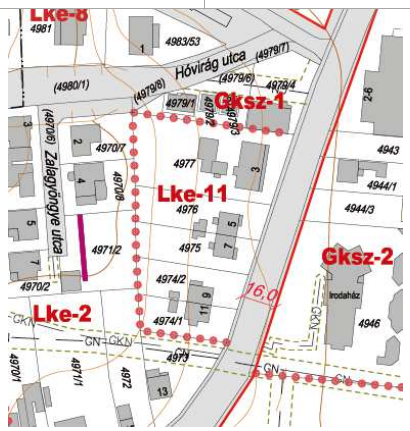

Lk-5
Lke-11
Gazdaság utca
(7197)

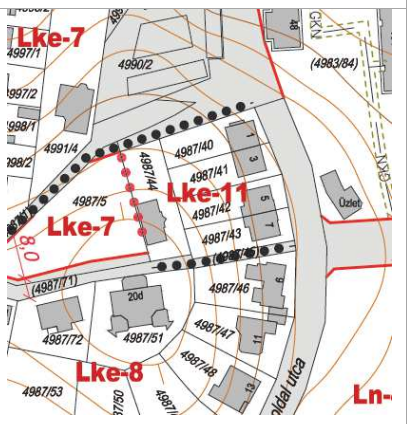

Ln-4
Zkk
(3460)
Vizsla park
Lke-11
Lk-4
Vizslaparki út
Mártírok útja
Petőfi Sándor utca
Irodaház
Munkaü
Bevándorlá
KSH
Kincstári Vagyon


Lke-2
Fenyő utca
Lke-11
Lke-2
Wlassics Gyula utca
Avasafo


Czobor Mátyás utca
Ln-4
Zkk
Lke-11
Ln-4
Mátyás király utca
(30/10)


Lke-7
Lke-11
Lke-7
Lke-2
Orsolya utca


Lke-8
Hóvirág utca
Gksz-1
Lke-11
Gksz-2
Lke-2
Irodaház


Lke-7
Lke-11
Lke-7
Lke-8
Ln-

A hatályos szabályozási tervből kivágott részleteken látható, hogy az Lke-11 jelű övezetben eltérő nagyságú és beépítettségű telkek találhatóak. A Vizsla-parki út mentén, az út keleti oldalán elhelyezkedő tömbökben és a Páterdombon lévő tömbben is vannak olyan kisméretű telkek, melyek a 400 m^2-t sem érik el. Ezeken a telkeken a legtöbb esetben a beépítettség is meghaladja a 30%-ot.

Zalaegerszeg helyi építési szabályzatában az alábbi normatív előírások vonatkoznak az övezetre:

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 lakóterületek „Lke-1" – „Lke-12" jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetekben az épületek a következő rendeltetést tartalmazhatják:

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés				
	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-	szállás jellegű
Lke-1	telkenként legfeljebb 2 lakás	igen			
Lke-2	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-3	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-4	telkenként legfeljebb 4 lakás				
Lke-5	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-6	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-7	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-8	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-9	telkenként legfeljebb 4 lakás				
Lke-10	telkenként legfeljebb 6 lakás				
Lke-11	telkenként legfeljebb 1 lakás				
Lke-12	telkenként legfeljebb 2 lakás				

Az övezetek területén az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.
(3) A kertvárosias lakóövezetekben az előkert területén gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m2 vetületi alapterülettel rendelkező tető elhelyezhető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.
(4) A kertvárosias lakóövezetekben az elő és oldalkert területén a (3) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló 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) Az „Lke-1" –„Lke-12" jelű kertvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-1	20 m, 1100 m2	14 m (1), 700 m2 (1,2)	oldalhatáron álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	50 %
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	50 %
Lke-3	20 m, 720 m2	20 m, 720 m2	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	50 %
Lke-4	24 m, 1500 m2	20 m, 1200 m2	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	60 %
Lke-5	22 m, 1100 m2	16 m (1), 700 m2 (1)	szabadon álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	50 %
Lke-6	22 m, 720 m2	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	50 %
Lke-7	20 m, 720 m2	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	50 %
Lke-8	22 m, 720 m2	20 m, 720 m2	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	50 %
Lke-9	24 m, 1500 m2	22 m, 1200 m2	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	60 %
Lke-10	22 m, 1100 m2	18 m, 800 m2	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	50 %
Lke-11	20 m, 720 m2	kialakult,	ikres	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	50 %
Lke-12	24 m, 1500 m2	20 m, 1100 m2	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 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 700m^2 alá csökken.

(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 alakítása építészetileg összehangoltan történik.
(10) Az „Lke-12" jelű övezetben épített épületeknek meg kell felelnie az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló magasabb szintű jogszabály „kiemelten nagy energiahatékonyságú" épületenergetikai minőség szerinti besorolásának.

Az Lke-11 jelű kertvárosias övezetre a megengedett legnagyobb beépítettség egységesen 30%. A kertvárosias lakóövezetek között az Lke-2 jelű övezet tartalmaz úgynevezett sávos előírást a beépítettségre vonatkozóan.

Tervezett módosítás

Javasoljuk az Lke-11 jelű kertvárosias lakóövezetben a megengedett legnagyobb beépítettség mértékét az Lke-2 jelű övezethez hasonlóan meghatározni. E szabályozással az övezet kisebb telkei az OTÉK-tól való eltéréssel engedékenyebb szabályozást kapnak. Az eltéréshez az Állami Főépítész engedélye szükséges, melyhez a kérelmet a dokumentációhoz csatoljuk. A 720 m^2-nél nagyobb telkek esetében a módosított szabályozás is 30 %-os beépítettséget eredményez. Így csak a kisebb telkek számára lesz kedvezőbb az új előírás.

(6) Az „Lke-1" –„Lke-12" jelű kertvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-1	20 m, 1100 m2	14 m (1), 700 m2 (1,2)	oldalhatáron álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	50 %
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	50 %
Lke-3	20 m, 720 m2	20 m, 720 m2	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság:	50 %

					5,0 m	
Lke-4	24 m, 1500 m2	20 m, 1200 m2	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	60 %
Lke-5	22 m, 1100 m2	16 m (1), 700 m2 (1)	szabadon álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	50 %
Lke-6	22 m, 720 m2	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	50 %
Lke-7	20 m, 720 m2	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	50 %
Lke-8	22 m, 720 m2	20 m, 720 m2	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	50 %
Lke-9	24 m, 1500 m2	22 m, 1200 m2	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	60 %
Lke-10	22 m, 1100 m2	18 m, 800 m2	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	50 %
Lke-11	20 m, 720 m2	kialakult,	ikres	400 m2 telekterületig 40 %, 400-720 m2 telekterületre vetítetten 17,5 %; 720 m2-nél nagyobb telek esetén 30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	50 %
Lke-12	24 m, 1500 m2	20 m, 1100 m2	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	50 %

3.50. Botfa városrészben a 01108/1 hrsz.-ú terület Mk-1 jelű övezetből Mk-2 jelű övezetbe sorolásának vizsgálata

Változással érintett terület és program ismertetése

A módosítással érintett terület Botfa városrészben található, a temetőtől déli irányba, ahol a 01108/1 hrsz.-ú telek Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetből történő Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolását kérelmezik.

A hatályos szabályozás ismertetése

Az érintett terület jelenleg Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezethez tartozik, melyre Zalaegerszeg építési szabályzatában az alábbiak vonatkoznak:

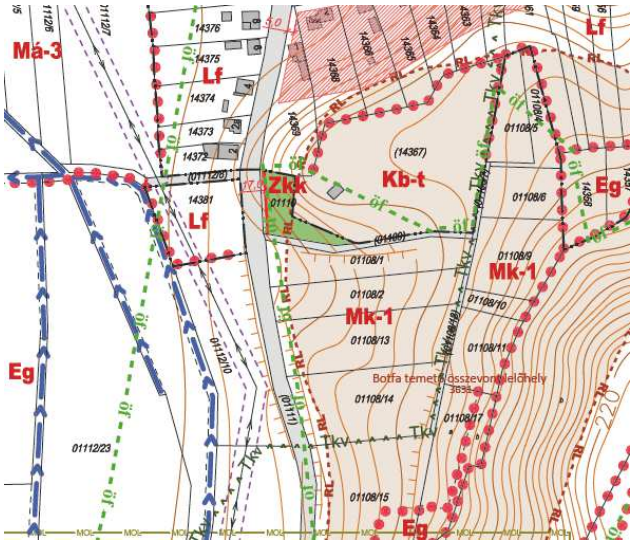
Kertes mezőgazdasági terület
36/A. §

(1) Az „Mk-1” és „Mk-2” 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” és „Mk-2” jelű kertes mezőgazdasági övezetben lakóépületet elhelyezni
a) a művelés alól kivett,
b) a művelés alatt álló telkek esetében legalább 3000 m2 szőlő, gyümölcs és kert művelési ágú területtel rendelkező,
c) bármely művelési ágú, 6000 m2-nél nagyobb
telken lehet.
(3) Az „Mk-1” és „Mk-2” 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) Az „Mk-1” és „Mk-2” jelű kertes mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

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

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



hatályos szabályozási terv részlet

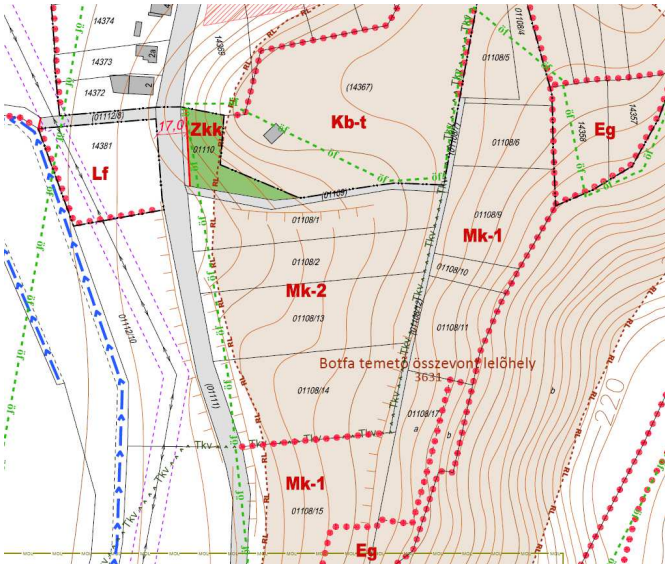
a terület műholdfelvételen

A módosítással érintett telektől északra található a temető, illetve közkertként szabályozott zöldterület a 01109 hrsz.-ú utat követően, míg tőle déli irányban további, az Mk-1 jelű övezethez tartozó telkek találhatóak. A 01108/1 hrsz.-ú telektől délre található 01108/14 hrsz.-ú telek déli határvonalán található az országos jelentőségű tájképvédelmi övezet területének a 2016-ban lefolytatott teljes felülvizsgálat során pontosított határvonala. A határvonal az érintett 01108/1 hrsz.-ú telek keleti határvonalán is végighalad. A telket érinti ezeken túl a Botfa temető összevont lelőhely elnevezésű régészeti lelőhely, illetve az országos ökológiai hálózat részeként az ökológiai folyosó országos övezete is. A belterülethatár a temető déli oldalán halad, az érintett telkek már külterületen találhatóak.

Tervezett módosítás

A módosítás során a 01108/1 hrsz.-ú telek jelenlegi Mk-1 jelű övezetből Mk-2 jelű övezetbe való átsorolás tervezett lakóépület kedvezőbb feltételek melletti elhelyezése céljából. Javasoljuk a tömb tájképvédelmi övezetig tartó részének egységben kezelését. Így az övezeti átsorolás a 01108/1 hrsz.-ú telken túl további három telket érint, mivel az övezeti besorolás módosítása a tájképvédelmi övezet határát figyelembe véve, ahhoz igazodva történik. Ennek megfelelően az új övezethatár a tájképvédelmi övezet határával egybeesik, az Mk-2 jelű övezet a tájképvédelmi övezettel nem érintett.

A szabályozás módosításával a fentebb is látható, hogy a helyi építési szabályzat vonatkozó része alapján lényegi változás a megengedett legnagyobb beépítettség mértékében következik be.



tervezett szabályozási terv részlet

3.51. Czobor Mátyás utca déli oldalán a Szent Család óvoda területén a beépíthetőség felülvizsgálata

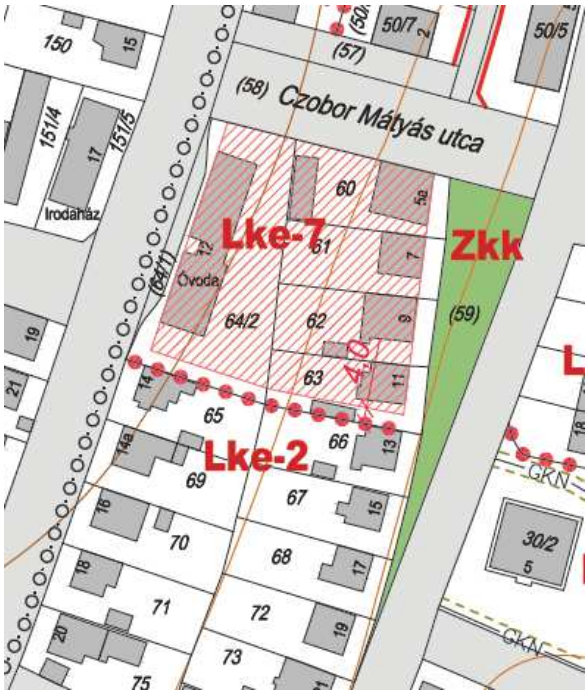
Változással érintett terület és program ismertetése

A Czobor Mátyás utcától déli irányban található óvoda bővítése érdekében kérelmezik a tömbre vonatkozó szabályozás felülvizsgálatát a beépíthetőség vonatkozásában. Ezen túl parkolók elhelyezhetőségének érdekében indítványozzák az Olajmunkás utca érintett szakaszának szabályozását, mivel telken belüli parkolók kialakítására a telekalakulatok és a fejlesztési program nem ad lehetőséget részükre.

A hatályos szabályozás ismertetése

A változással érintett terület a Czobor Mátyás utca és a Köztársaság útja találkozásánál helyezkedik el. Az itt található Szent Család óvoda Lke-7 jelű kertvárosias lakóövezethez tartozik, melyen építési sáv is meghatározásra került a szabályozási tervben.

A terület műholdfelvételen



Hatályos szabályozási terv részlet

Hatályos szerkezeti terv részlet

Az Lke-7 jelű kertvárosias lakóövezetben Zalaegerszeg építési szabályzata szerint elhelyezhető nevelési, oktatási építmény. A megengedett legnagyobb beépítettség 30%, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 7,5 méter, épületmagasság 6,5 méter a szabályzat alábbi táblázata szerint.

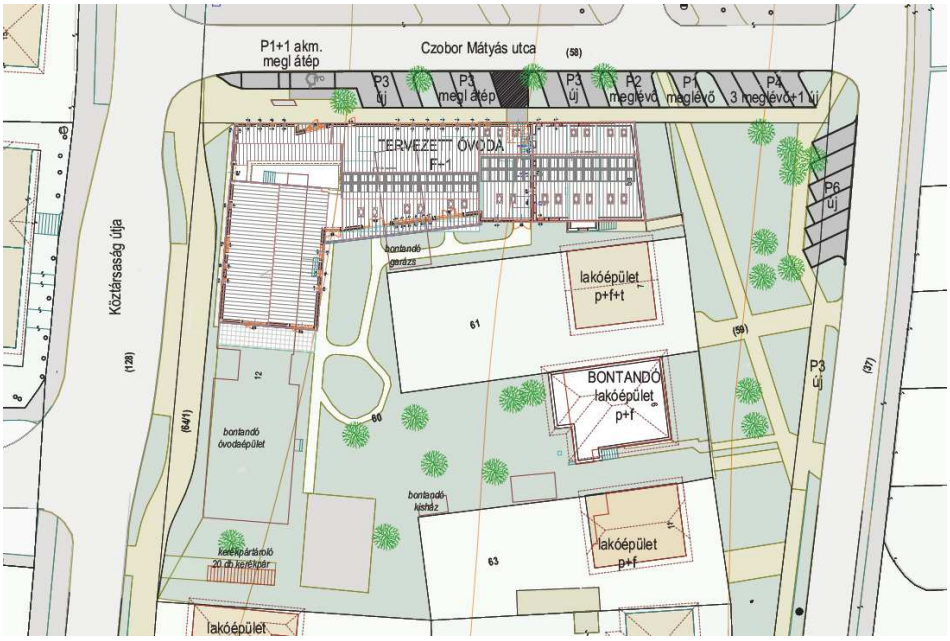
	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-7	20 m, 720 m2	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	50 %

Az óvodától keleti irányban lakóházak találhatók, illetve azokon túl közkertként szabályozott zöldterület van jelen, mely önkormányzati tulajdonú közterület. A Zkk jelű zöldterület, közkert telkére vonatkozóan a kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke 60% a helyi építési szabályzat szerint.

Az óvoda fejlesztéséhez a szükséges telekalakítások megtörténtek, melynek eredményeként a hatályos tervtől eltérő telekalakulatok vannak jelen, mely a mellékelt ábrán látható:

Tervezett módosítás

A fentiekben ismertetett Lke-7 jelű övezet módosítása szükséges az óvoda fejlesztési terveinek ismeretében. Az óvoda bővítése a tervezettek szerint két ütemben valósul meg. A terv tartalmaz meglévő, új és bontandó épületeket, melyet az alábbi helyszínrajz szemléltet.



Az óvoda bővítésének tervezett helyszínrajza *(Zala Art Építész Iroda Kft.)*

A terv szerint az óvoda északi részének átépítésével, az óvodától keletre lévő lakóépület óvoda épületébe való integrálásával és az óvoda déli részének elbontásával alakul ki a tervezett új épület. A telekalakítással az óvoda telkére kerülő lakóépület elbontása tervezett. E tervezett állapot szerint a telek beépítettsége 29.95 %, mely éppen a megengedett legnagyobb beépítettség határán van. A telek jelen övezetben tartása nem ad lehetőséget az intézmény későbbi fejlesztésére, a telek további beépítésére. A tervezett módosításban javasoljuk a tömböt Vt-12 jelű településközpont vegyes övezetbe javasoljuk sorolni, mely övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke nagyobb, valamint az elhelyezhető funkciók is szinkronban vannak a tervezett területhasználattal. Az átsorolással a beépíthetőség 40%-ra növekszik, mely lehetővé teszi az óvoda bővítési szándékainak megvalósulását, viszont nem lehetetleníti el a tömb területén maradt lakó ingatlanokat sem. Módosításra kerül az övezethatár is, mely a kialakult telekállapotot figyelembe veszi, ez alapján az óvoda telke és az általa közrezárt lakóépület ingatlana került a vegyes övezetbe. A Vt-12 jelű településközpont vegyes övezetre az alábbi normatív szabályok vonatkoznak a helyi építési szabályzatban:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Hátsókert legkisebb mélysége	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Vt-12	22 m 1100 m2	kialakult	oldalhatáron álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m	építési sáv területén belül az OTÉK szerint	20%

A szabályozás módosításával a terület beépíthetősége 10%-al növekszik, továbbá a kialakítható maximális homlokzatmagasság 1,5 méterrel, míg a maximális épületmagasság 1 méterrel növekszik.

tervezett szabályozási terv részlet

tervezett szerkezeti terv részlet

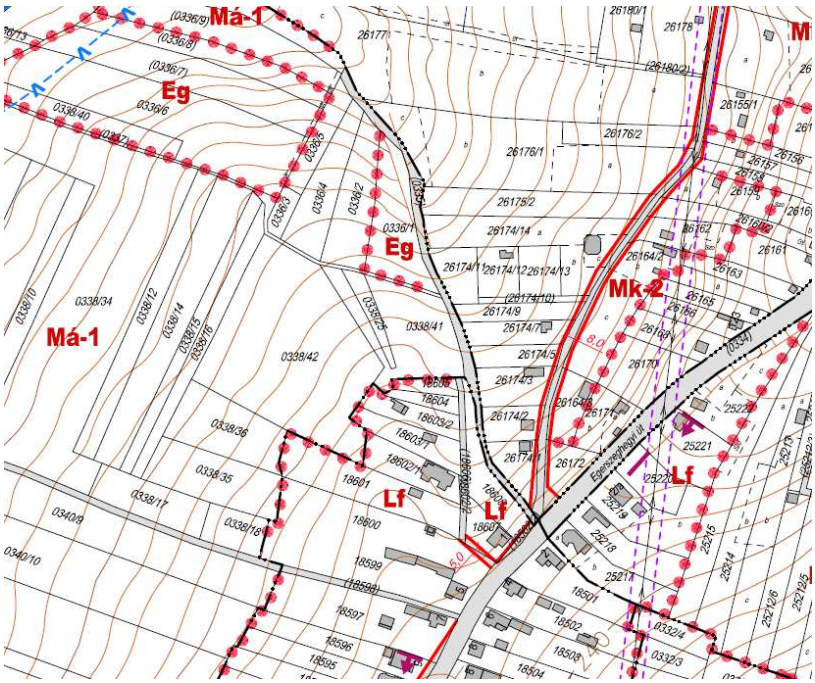
Az óvoda által benyújtott kérelemben szerepelt az óvoda udvarán kívül, közterületen parkolók kialakíthatóságának lehetővé tétele. A parkolók elhelyezésével kapcsolatosan nincsen szükség a rendezési terv módosítására, mivel a parkolók tervezett helye csak kis mértékben nyúlik át a közlekedési területről a szabályozási terven közkertként szabályozott 59 hrsz.-ú telek területére. A jelenlegi tervek szerint a telek kb. 27% lesz burkolt felület, mely nem haladja meg a szabályozásban előírt paramétereket, így a tervezett parkolók a településrendezési tervek módosítása nélkül is kialakíthatók.

3.52. Ebergény északi részén a 0338/41 hrsz.-ú általános mezőgazdasági övezethez tartozó terület falusias lakóövezetbe sorolásának vizsgálata, új beépítésre szánt terület kijelölése

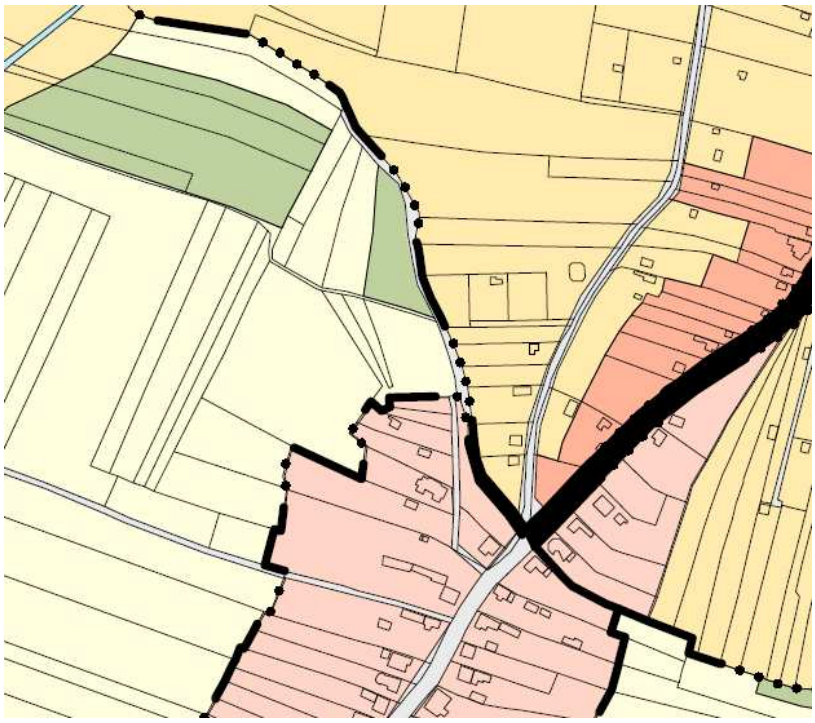
Változással érintett terület és program ismertetése

Ebergény városrészben a 0338/41 hrsz.-ú telek tulajdonosa kezdeményezi a telkének falusias lakóövezetbe sorolását, új beépítésre szánt övezet kijelölését.

A hatályos szabályozás ismertetése



hatályos szabályozási terv


hatályos szerkezeti terv

Az Egerszeghegyi úttól és a Nagycsarit úttól északra az egykori zártkerti területek és a belterület találkozásánál a belterülethez közvetlenül kapcsolódik az érintett 0338/41 hrsz.-ú telek, mely Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezetként szabályozott. A telektől délre az Lf jelű falusias lakóövezet, belterületi telkek találhatóak. A belterület határ mentén a 0335 hrsz.-ú út biztosítja az északabbra lévő mezőgazdasági területek feltárását. A 0335 és a 18606 hrsz.-ú út villásan alakult

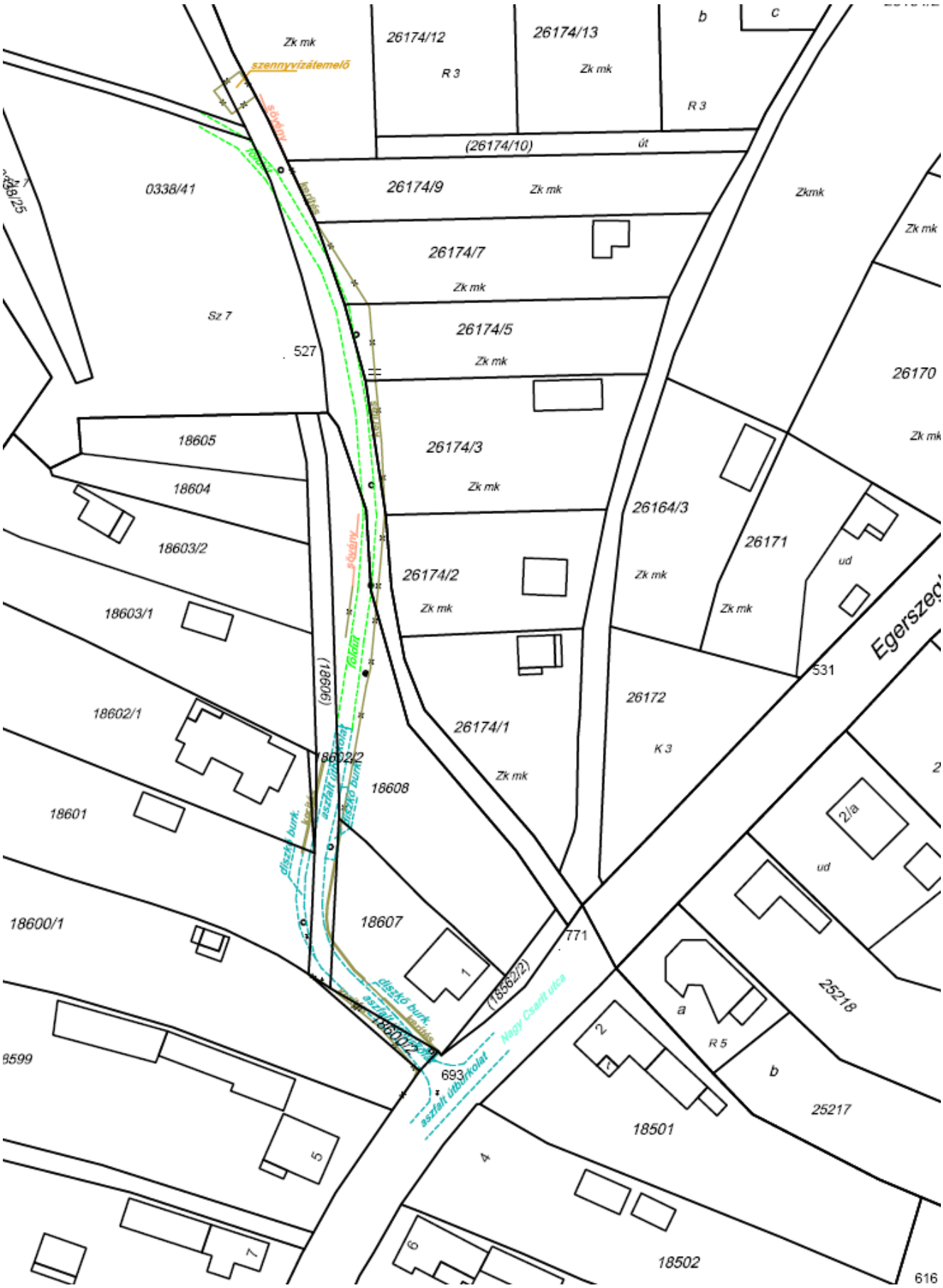
ki a térkép szerint. A valóságban a 0335 hrsz.-ú út déli szakasza nem létezik, annak területe a lakótelkekbe olvadt.

18608 hrsz.-ú terület és a (természetben nem létező) 0335 hrsz.-ú út keleti irányból

0335 hrsz.-ú út északi irányból tekintve (balra a zártkerti telkek kerítései, jobbra a falusias lakóövezet telkei

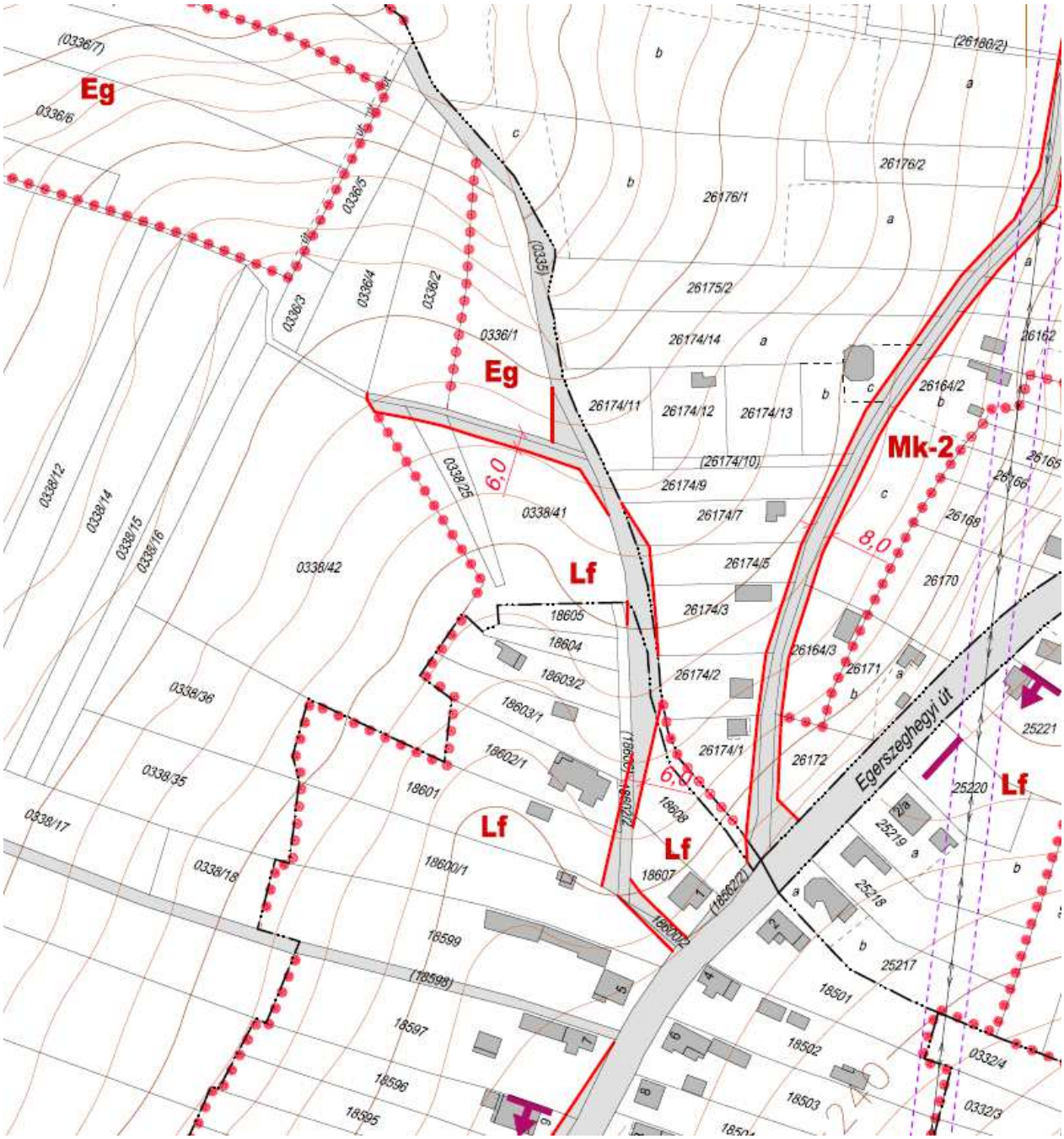
A 18606 és a 0335 hrsz.-ú út bemérésre került, az aszfaltburkolat és a kertes mezőgazdasági területek nyugati kerítései, valamint a lakótelkek kerítései is. A geodéziai bemérés eredményét, az ingatlan-nyilvántartás adatait és a valós állapotot következő oldalon található térkép mutatja.

a terület műholdfelvételen



a terület geodéziai felmérése

Tervezett módosítás



tervezett szabályozási terv

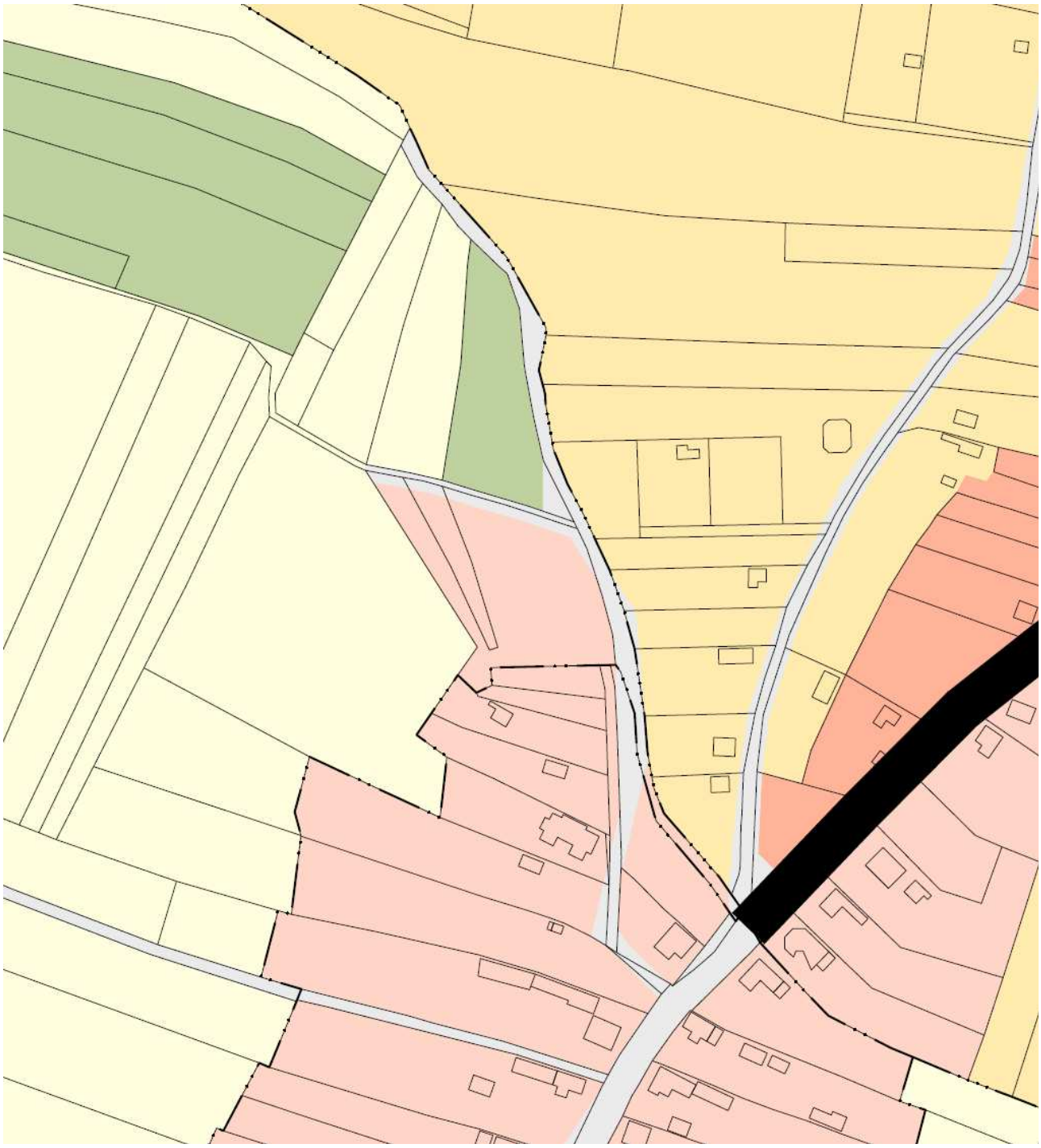
A tervezett módosítás során a meglévő épített kerítéseket, kerítés lábazatokat figyelembe véve került kiszabályozásra az útterület, mely a középső szakaszon szélesebb lesz. Az útterület legszűkebb szakasza az utca nyugati oldalán épület új lakóház előtti szakaszon lesz, ahol a kerítésekhez igazodtunk a tervezés során.

A 18601 hrsz.-ú telek keleti végén egy teresedés alakul ki, mely a valóságban is megtalálható. Az út déli kikötése a Nagycsarit utcához 6-7 méter szélességgel történi, az út nyomvonala a meglévő aszfalt burkolatot figyelembe veszi.

A hatályos terven jelölt két út helyett egy megfelelő szélességű út fogja feltárni az esetlegesen kialakuló új utca telkeit. Az útról nyugati irányba leágazóan egy 6 méter szélességű utat is kiszabályoztunk, ugyanis az északabbra lévő mezőgazdasági területek feltárásához erre szükség van. E két út találkozásánál, az út telkén helyezkedik el egy közmű építmény, melytől nyugatra a két út találkozásánál felszélesítettük a közlekedési területet, hogy a műtárgy mellett az út

kialakítása biztosítható legyen. A 0335 hrsz.-ú út további, északi szakasza a valóságban nem létezik.

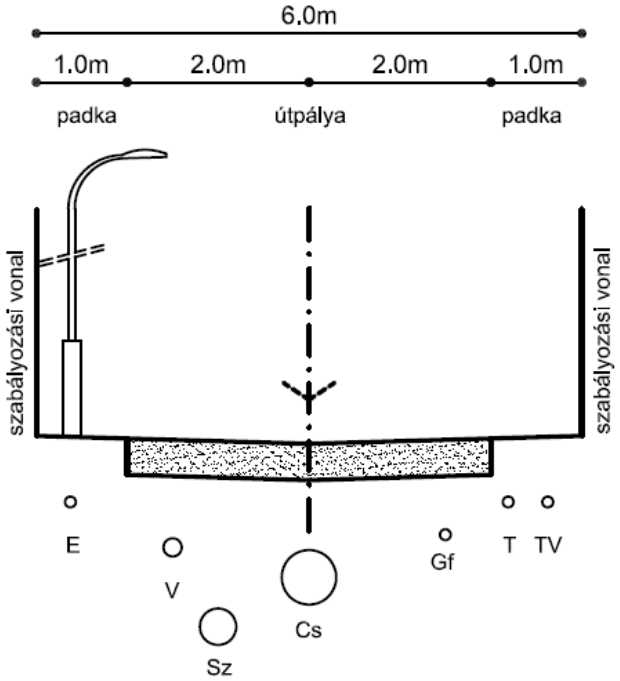
A 0338/41 és a 0338/25 hrsz.-ú területek beépítésre szánt övezetbe sorolásával a belterülethez kapcsolódóan egy új utcaszakasz alakulhat ki a telkek szükséges rendezését követően. Az új utca számára a kiszabályozott útterület megfelelő feltárást biztosít, a szükséges közműveknek a hely biztosított.



tervezett szerkezeti terv

Az OTÉK 26 .§-ban meghatározott 12 méter szélességű kiszolgáló úthoz képest szűkebb keresztmetszetű út kialakíthatóságát az alábbi mintakeresztszelvény indokolja:

Vegyes forgalmú utak mintakeresztszelvényei
Kiszolgáló utak belterületi szakaszai
(javasolt egyirányú forglami renddel, vagy kitérőkkel)



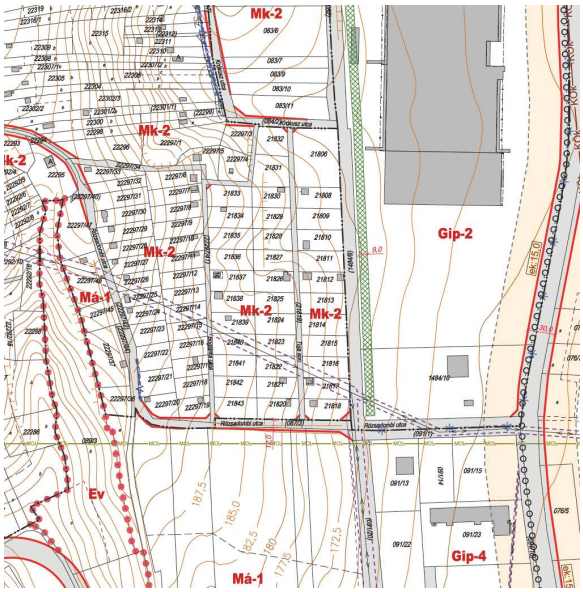
3.53. Rózsadombi utca és Flex üzem területek közötti Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezet területén a beépíthető legkisebb telekterület szabályozásának felülvizsgálata

Változással érintett terület és program ismertetése

Az építési hatóság kezdeményezte az érintett területen a Rózsadombi utca és a Flex üzeme közti területen a szabályozás felülvizsgálatát a legkisebb beépíthető telekméretre vonatkozóan.

A hatályos szabályozás ismertetése

Az érintett három tömb a Rózsdombi utca és a Flextronics üzeme között helyezkedik el, a Rózsadombi utca, a Krókusz utca és a 22297/41 és 22297/34 hrsz.-ú utak által határolva.



hatályos szabályozási terv részlet

a terület műholdfelvételen

A tömbök jelenleg Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe soroltak, melyre Zalaegerszeg építési szabályzatában az alábbi normatív szabályok vonatkoznak:

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-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)	

Az érintett területen a szabályozás engedi lakóingatlanok elhelyezését, azonban sok esetben nem érik el a telkek a legkisebb beépíthető telekterületet, mely 1100 m^2 a művelés alól kivett telkek esetében. Ebből kifolyólag ezeken a telkeken nem helyezhető el lakóingatlan.

A területen az utcák és telkek szabályos, geometrikus hálózata van jelen, mely telkek némelyikén épület is megtalálható, azonban a telekosztáskor nem vették figyelembe a beépíthető telek területére vonatkozó szabályokat és számos olyan ingatlan jött létre, mely nagyon kis mértékben tér el a beépíthető telekmérettől.

Tervezett módosítás

A módosítás során a tömbök számára új kertes mezőgazdasági övezet kerül kialakításra, annak érdekében, hogy a telkeken elhelyezhessék épületeiket az érintettek.

A 2016-ban lefolytatott teljes felülvizsgálat során a kertes mezőgazdasági területek szabályozása az egész város területén pontosításra került. Annak érdekében, hogy az ekkor kialakított rendszer ne változzon, nem javasolt az Mk-2 jelű övezet szabályozási paraméterein módosítani. Ez helyett javasolt az Mk-3 jelű kertes mezőgazdasági övezet bevezetése az érintett területre, mellyel a helyi építési szabályzat az alábbiak szerint egészül ki:

módosított szabályozási terv részlet

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)	
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)	

A módosítással kialakul egy új övezet, melyben a normatív szabályok megegyeznek az Mk-2 jelű övezet előírásaival, kivéve a művelés alól kivett területek esetében a lakóépülettel beépíthető telek méretét. Ez a szabály enyhébb, mely szerint 16 méter széles és 700 m^2 méretű telek beépíthető lakóépülettel a művelés alól kivett területek esetében.

3.54. A GE üzem területétől nyugatra a 24225 hrsz.-ú terület rendeltetésének módosítása gépjárműparkoló elhelyezhetősége céljából

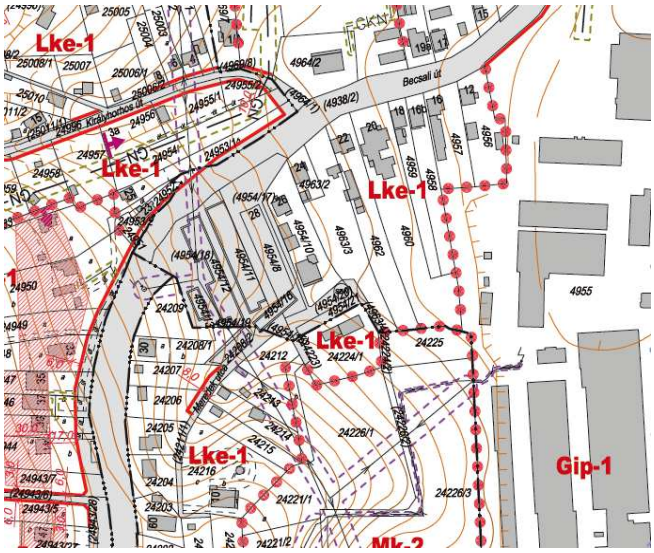
Változással érintett terület és program ismertetése

Lakossági kérelem alapján kezdeményezik a 24225 hrsz.-ú telek Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezetbe sorolását, illetve belterületbe vonását annak érdekében, hogy a 4960 hrsz.-ú, kérelmező tulajdonában lévő telekkel összevonhassa.

A hatályos szabályozás ismertetése

A hatályos szabályozási terven látható, hogy az érintett 24225 hrsz.-ú telek Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe tartozik. A telek tulajdonosának birtokában van a területtől északi irányban található ingatlan is, mely Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület. A két telek között fekvéshatár húzódik. A 24225 hrsz.-ú telek közlekedési területen keresztül megközelíthető, mely közlekedési területeken garázsépületek is találhatók.

a terület műholdfelvételen



hatályos szabályozási terv részlet

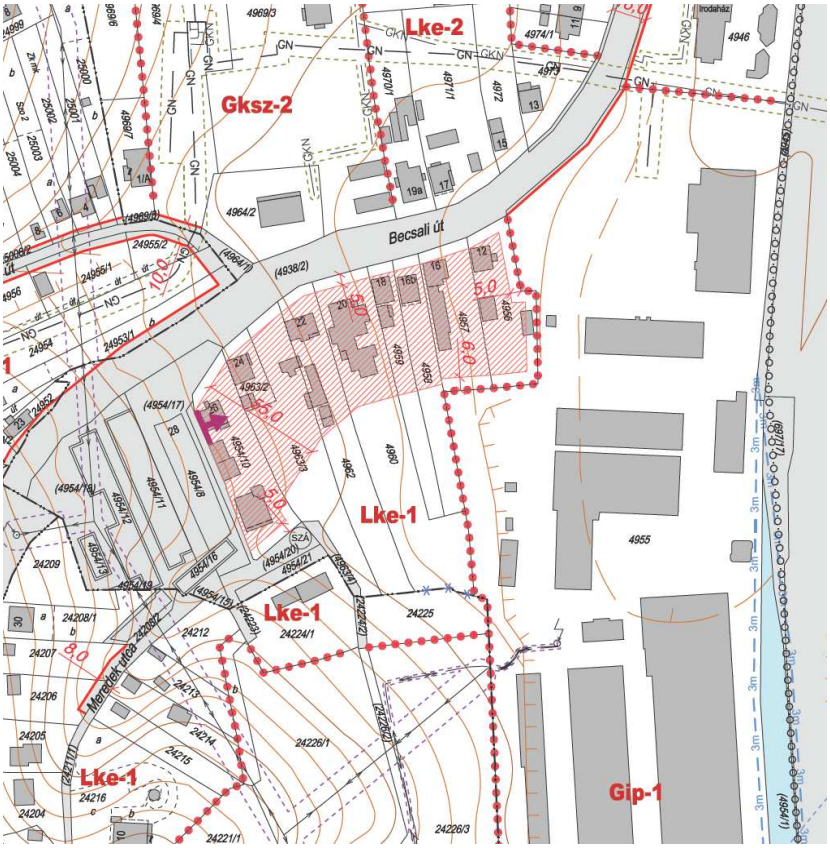
hatályos szerkezeti terv részlet

Tervezett módosítás

A tervezett módosítás során az övezethatár módosítására kerül sor. A kérelmező tulajdonában lévő 24255 és 4960 hrsz.-ú telkek összevonhatóságának érdekében a 24255 hrsz.-ú telek Mk-2 jelű övezetből az Lke-1 jelű övezethez csatolódik.

A kérelmező szándékai szerint a 4960 hrsz.-ú telket összevonná a szintén tulajdonában lévő 24255 hrsz.-ú telekkel és az utóbbin parkolót létesítene. A 4960 hrsz.-ú telek elhelyezkedéséből adódóan a GE üzem környezeti hatásterületéhez tartozik, parkoló elhelyezhető, viszont lakóépület elhelyezése nem javasolt a lehetséges konfliktusok miatt. Esetleges lakóépület elhelyezéséből adódó problémák

elkerülése érdekében tervezett a tömbben építési sáv jelölése, mely megakadályozza az érintett területen lakóépület elhelyezését. Az építési sáv nem zárja ki azonban esetlegesen garázs elhelyezését, mivel másodlagos rendeltetésű épület az építési sávon kívül is elhelyezhető.



módosított szabályozási terv részlet

módosított szerkezeti terv részlet

3.55. Gát utca déli részén a 7386 és a 7388 hrsz.-ú telkek rendeltetésének módosítása garázsok elhelyezhetősége céljából

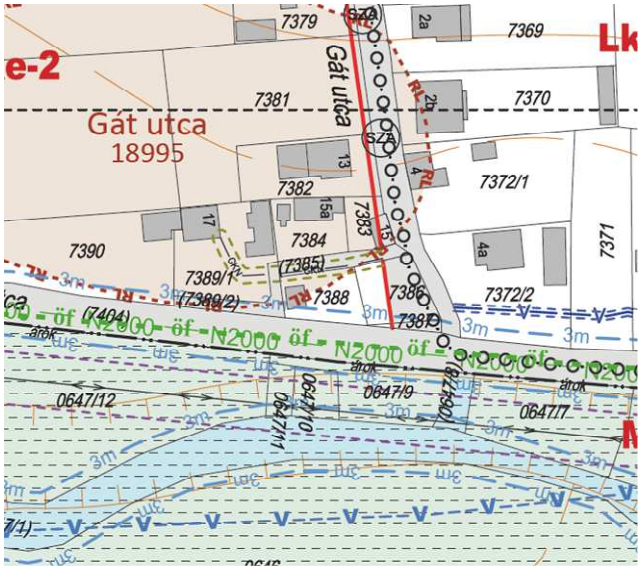
Változással érintett terület és program ismertetése

Andráshida városrészben, a Gát utca déli részén az Építéshatósági Osztály kezdeményezi a 7386 és a 7388 hrsz.-ú telkek közlekedési területbe sorolását annak érdekében, hogy azokon garázsokat építhessenek.

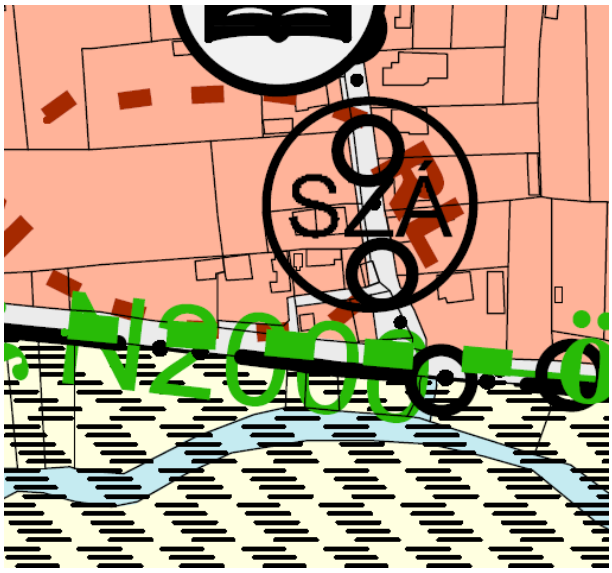
A hatályos szabályozás ismertetése

A hatályos szabályozási terven az érintett telkek Lke-2 jelű kertvárosias lakóövezetbe tartoznak. A 7388 hrsz.-ú telken garázs építmény már megtalálható, azonban elsődleges rendeltetésű épületet nem. A 7386 hrsz.-ú telket útszabályozás érinti, mely az észak-dél irányú és a kelet-nyugat irányú Gát utcák csatlakozása érdekében jelölt. A két telek összevonásával kb. 400 m^2 méretű telek alakulhatna ki.

a terület műholdfelvételen



hatályos szabályozási terv részlet

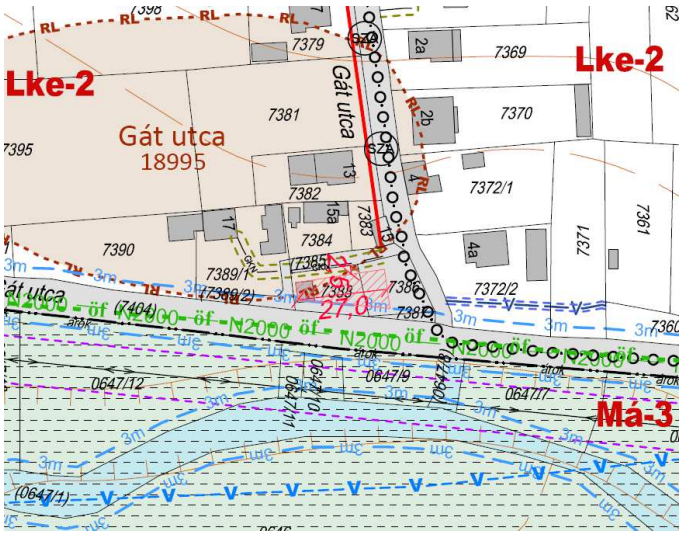


a terület műholdfelvételen

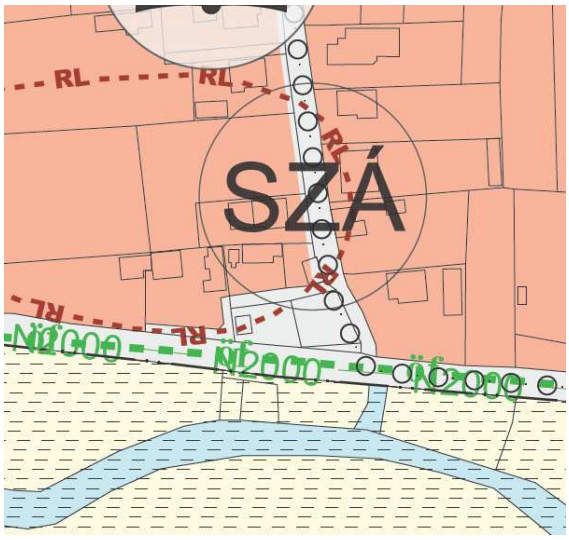
Tervezett módosítás

A módosítás során az érintett telkek közlekedési és közműelhelyezési övezetbe sorolása indokolt. A telken nem tervezik lakóépület kialakítását a telek kis mérete és elhelyezkedése miatt. Mivel a kertvárosias lakóövezetben a másodlagos rendeltetésű épületek elhelyezésére vonatkozó szabály nem egyértelmű, ezért javasoljuk az övezet módosítását. (Az említett szabály felülvizsgálatát jelen dokumentáció tartalmazza.)

A módosítással a 7386 hrsz.-ú telket érintő szabályozási vonal lekerül a tervről. Annak érdekében, hogy a tervezett garázsok ne kerüljenek a korábban jelölt útszabályozáson kívülre, az újonnan kijelölt közlekedési területen építési hely jelölt. A helyi építési szabályzat 34.§ (4) bekezdése értelmében a közlekedési területen jelölt építési helyen épület elhelyezhető, mely meghaladhatja a 30 m2 beépített területet.



módosított szabályozási terv részlet



módosított szerkezeti terv részlet

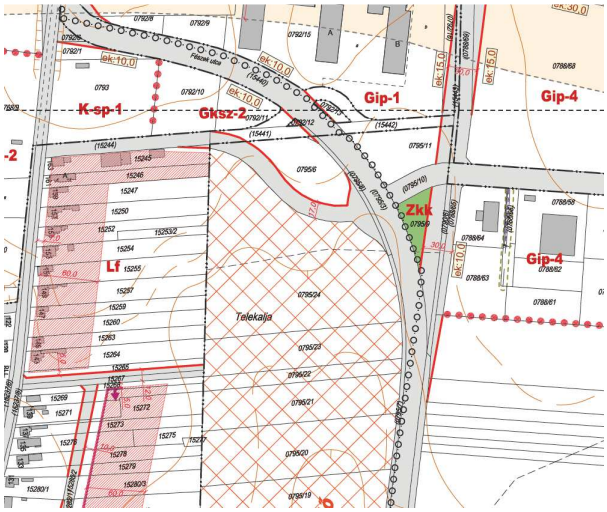
3.56. Ságod városrész északi részén a Ságodi elkerülő út északi szakaszától délre új beépítésre szánt terület kijelölésének vizsgálata (hrsz.: 0795/24)

Vizsgált terület és program ismertetése

Fejlesztési szándék miatt vizsgálatra kerül a 0795/24 hrsz.-ú telek gazdasági területbe való átsorolása.

A hatályos szabályozás ismertetése

A hatályos terv szerint az érintett terület későbbi fejlesztési terület, melyre szabályozási terv készítendő.
A vizsgált célterület a Ságodi Ipari Parkban, a Ságodi utca, illetve a Fuvar utca ságodi elkerülő úthoz való csatlakozásának környezetében van, az útkereszteződéstől dél-nyugatra. A célterületet keletről a ságodi elkerülő út, északról a Ságodi utca meghosszabbításának külterületi szakasza, nyugatról lakóingatlanok, délről pedig mezőgazdasági művelés alatt álló földrészletek határolják. A jelenleg hatályos szabályozási és szerkezeti terv szerint a ságodi elkerülő út kialakult szélessége 26.5m, az északról határoló út pedig 16.5m szélességgel van kijelölve. Az utak szilárd aszfalt burkolattal ki vannak építve.
Minden közvetlenül érintett útszakasz önkormányzati tulajdonban van, kezelőjük Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata. A 0795/24 hrsz.-ú ingatlan mindkét úttal közvetlenül határos.



hatályos szabályozási terv részlet

a terület műholdfelvételen

A terület vízellátása
A tervezési területet keletről határoló Ságodi elkerülő út nyugati oldalán D315/KPE, északi oldalán D110/KPE vízvezeték húzódik. A vízellátást a Gógánhegyi tárolóról a nyugati vízmű biztosítja. A vízmű kapacitása maximálisan kihasznált, melynek enyhítésére TOP projekt keretében új víztorony létesül Zalaegerszeg északi közigazgatási határánál. A projekt megvalósításáig (2019-2020) a meglévő iparterületek vízbiztonsága érdekében nem javasolt a terület ipari övezetbe sorolása.

A terület szennyvíz-elvezetése
A területtől délre ~50m távolságban, a Ságodi elkerülő út mentén gravitációs szennyvízcsatorna üzemel, mely mint befogadó megfelelő a területen keletkező szennyvizek elvezetésére.

A terület csapadékvíz-elvezetése
A terület déli irányba lejt. A csapadékvíz-elvezetéshez a Ságodi elkerülő út mellett üzemelő nyílt árok figyelembe vehető mint befogadó. A meglévő csapadékvíz-elvezető rendszer az Ilosvai útnál már jelenleg is túlterhelt, ezért a csapadékvíz-elvezetés csak vízvisszatartást biztosító tározó

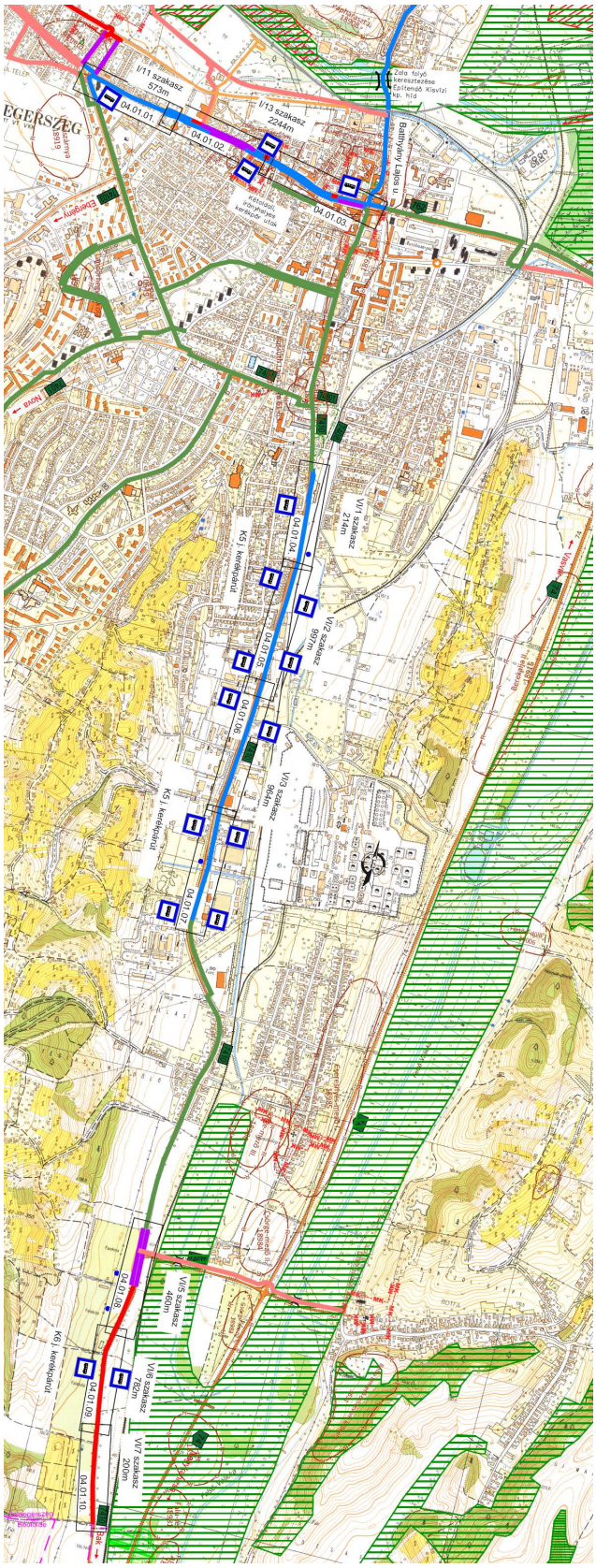
kialakításával valósítható meg. A tározóval a vizsgált területről érkező árhullám csökkenthető (lefolyás-késleltetés).

Közlekedési szempont
A megadott területrész övezeti besorolásának megváltoztatása közlekedési szempontból elfogadható — az ipari parkban a 76. számú főúttól délre eső területek közlekedési infrastruktúráját meghatározó mértékben nem befolyásolja. A környező, érintett közlekedési területsávok bővítésére nincs szükség. A 0795/24 hrsz.-ú ingatlan feltárása mindkét közvetlenül szomszédos útról egyaránt megoldható. A telekbejáró helyének meghatározása közútkezelői hatáskör, amelyet az engedélyezési terv készítése során lehet tisztázni.

tervezői javaslat

Az érintett terület gazdasági övezetbe sorolása nem javasolt, mivel a terület vízellátását biztosító nyugati vízmű kapacitása maximálisan kihasznált. A TOP projekt keretében létesülő új víztorony megépüléséig a meglévő iparterületek vízbiztonsága nem biztosítható.

3.57. Hivatásforgalmi kerékpárút helyigényének biztosítása



Átnézeti helyszínrajz

Változással érintett terület és program ismertetése

A tervezett kerékpárutak területigényeinek biztosítása érdekében a rendezési tervek módosítása vált szükségessé. A keleti és nyugati nyomvonal kapcsán a tervek már módosításra kerültek, e változtatás célja a déli hivatásforgalmi kerékpárút által érintett telekrészek közlekedési területbe sorolása.

A hatályos szabályozás ismertetése

A kerékpárút tervezett kisajátítási vonalai nem minden esetben esnek közlekedési területfelhasználású területre, azok vonalvezetése az alábbi helyrajzi számú telkeket, övezeteket is érintik:

hrsz.	övezet	m2
3822	Gksz	29.87
4234	K-e	89.10
1535/1	Gksz	2.23
1530/3	Gip	52.13
1530/1	Gip	3.20
1529/2	Gip	263.20
1529/1	Gip	39.81
1511/3	V	8.92
1484/11	Gip	7.04
091/15	Gip	38.01
091/4	Gip	61.84

Tervezett módosítás

A kisajátítási vonallal érintett területek közlekedési területbe kerülnek átsorolásra.
A módosítással érintett területek a jóváhagyandó munkarészben a mellékletek tervlapjain láthatóak.

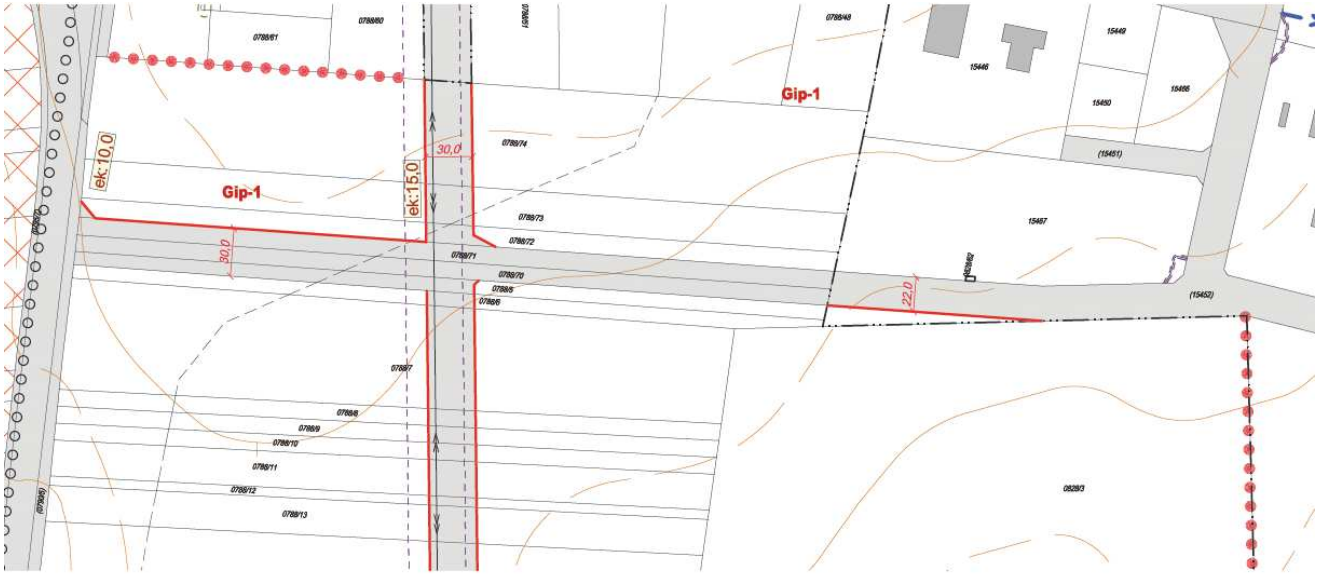
3.58. Ságodi északi ipari park déli részén az útszabályozás módosítása

Változással érintett terület és program ismertetése

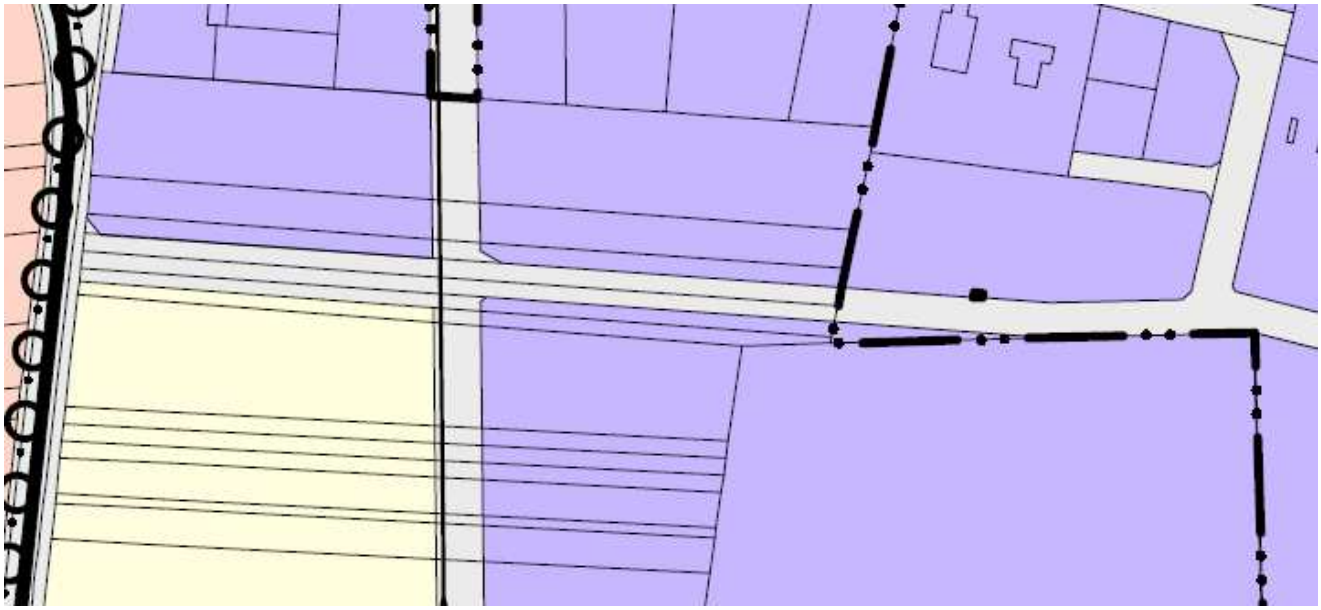
Az északi ipari park területén a korábbi, kiemelt fejlesztési területekkel kapcsolatos módosítás során kialakított új 'Gip-1' jelű iparterülettől délre szabályozott 30 méter széles közlekedési és közműelhelyezési terület keleti irányban történő kikötésének, csomópontjának felülvizsgálata tervezett.

A hatályos szabályozás ismertetése

A hatályos szabályozási terven a 0788/71 és 0778/70 hrsz.-ú telkek teljes területe, a 0788/5 hrsz.-ú telek nyugati fele közlekedési és közműelhelyezési területbe sorolt. Az észak-dél irányú 30 méter szélességben kiszabályozott területen nagyfeszültségű légvezeték és védőtávolsága húzódik.



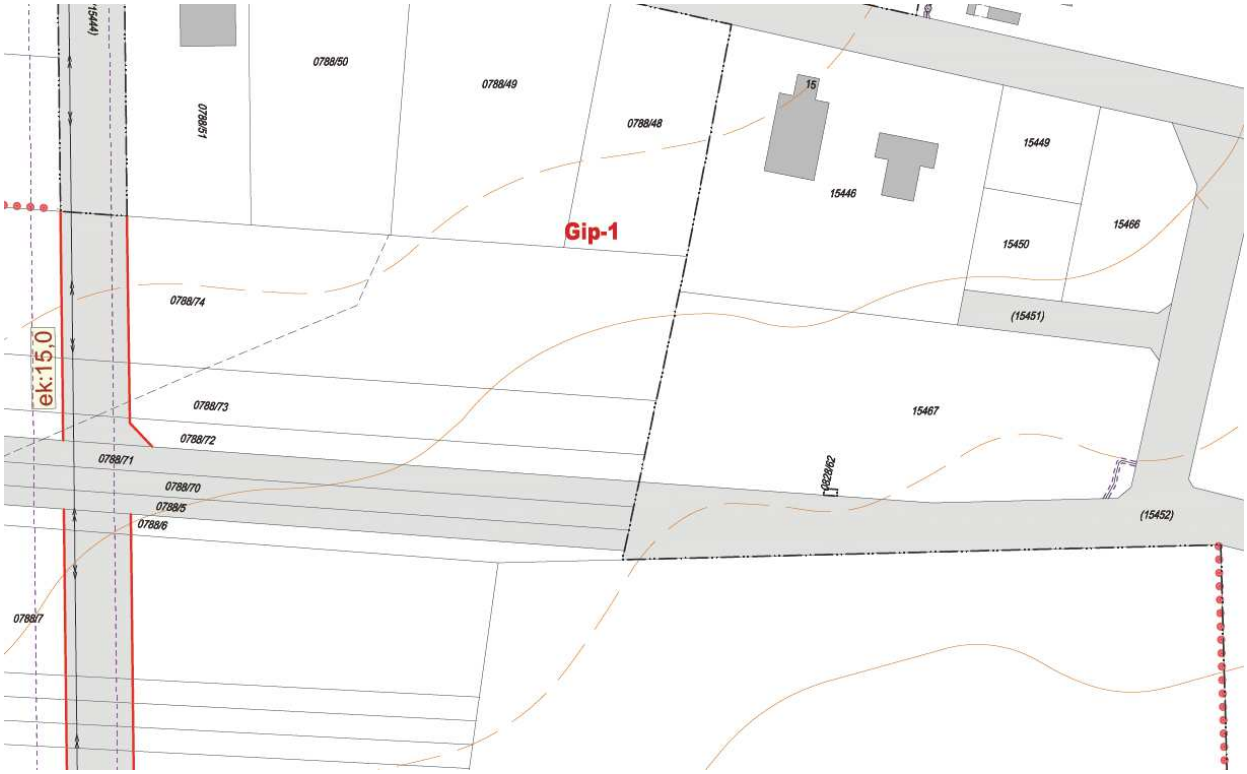
hatályos szabályozási terv



hatályos szerkezeti terv

Tervezett módosítás

A tervezett módosítással a 0788/5 hrsz.-ú telek teljes területe közlekedési és közműelhelyezési területbe kerül átsorolásra. Az így teljes szélességben kb. 30 méter szélességű, nyugat-keleti irányú közlekedési terület belterületi folytatásaként szerelő 15452 hrsz.-ú telket érintő szabályozási vonal törlésre kerül. A kelet-nyugat irányú 30 méter szélességben kiszabályozott közlekedési és közműelhelyezési terület északi részén lesz az út kialakítva, a közlekedési terület sarkának letörése emiatt csak az észak-keleti sarokpontban indokolt.



tervezett szabályozási terv

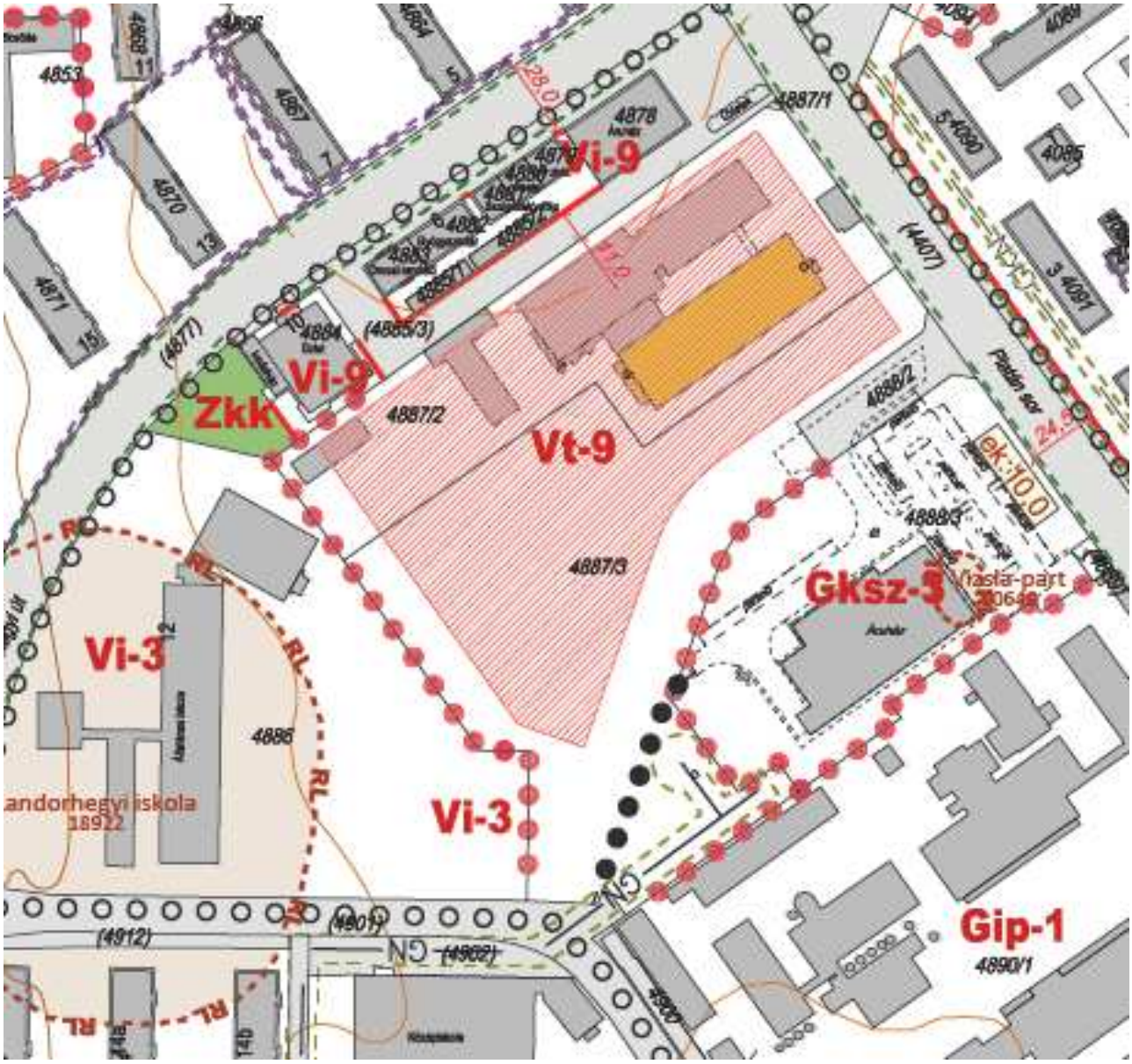
tervezett szerkezeti terv

3.59. Örökségvédelmi adatszolgáltatás alapján műemléki érték törlése a Ruhagyár épületéről

Változással érintett terület és program ismertetése

A Főépítészeti osztály kezdeményezi a Ruhagyár épületén lévő 'műemléki érték' jelölés felülvizsgálatát.

A hatályos szabályozás ismertetése



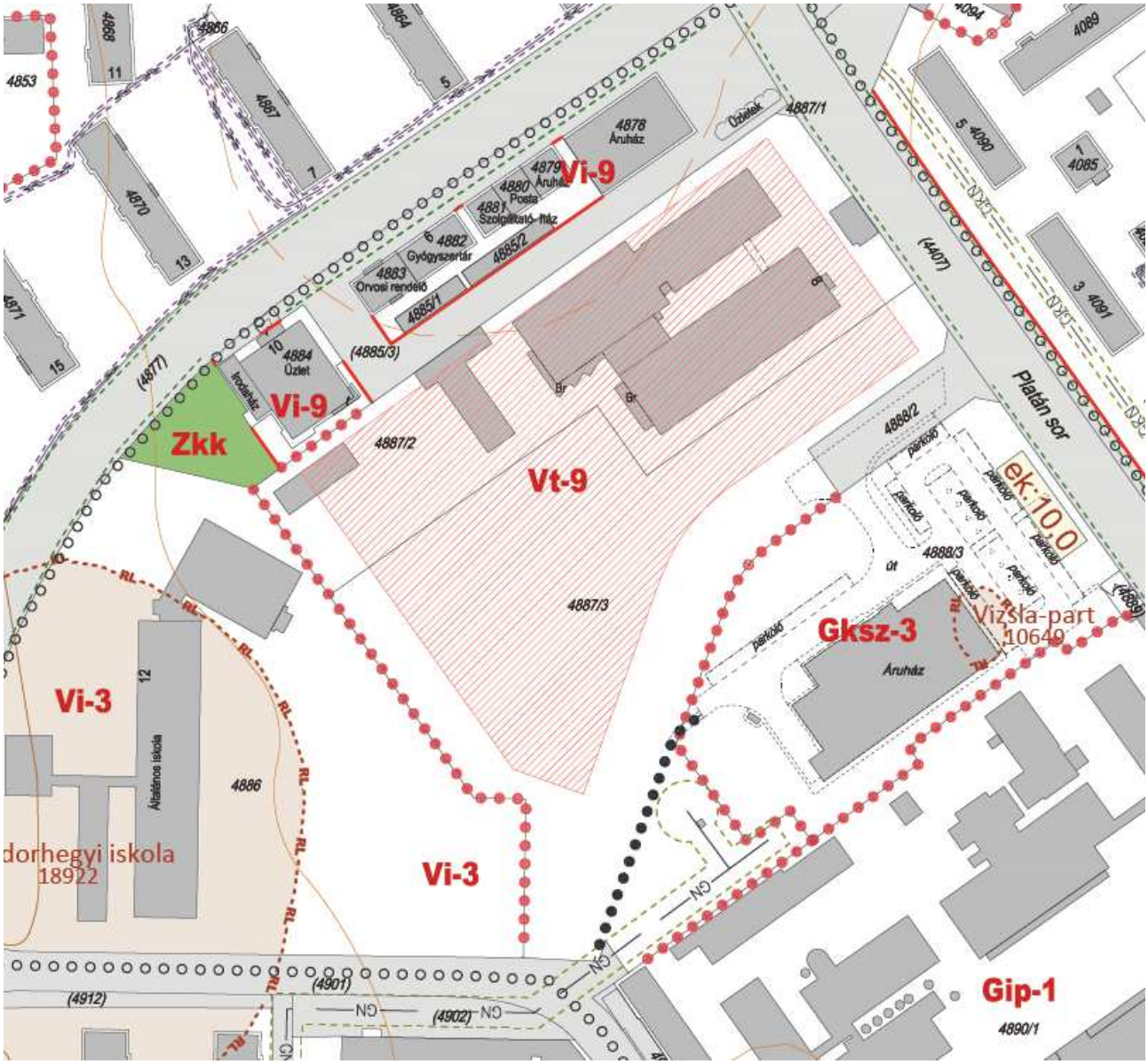
hatályos szabályozási terv (4000-es szelvény)

A 4887/2 hrsz.-ú, 'Vt-9' jelű településközpont vegyes övezetbe tartozó telken lévő Platán sor 8. számú épület a hatályos szabályozási terv 4000-es tervlapja szerint műemléki érték. A helyi építési szabályzat építészeti értékek országos védelméről szóló 11. §-a a műemléki értékekre vonatkozóan nem fogalmaz meg rendelkezéseket. A műemléki érték megjelölése a hatályos szabályozási tervben ellentmondásosan szerepel. A 2000-es léptékű szabályozási tervlapok a műemléki érték megjelölését nem tartalmazzák, ahogy a szerkezeti terv sem.

Tervezett módosítás

A Miniszterelnökség Műemléki és Régészeti Osztálya az előzetes tájékoztatási szakaszban megküldte a műemlékek adatszolgáltatását, melyben a legutóbbi teljes felülvizsgálatkor műemléki értékként szereplő Ruhagyár épület már nem szerepel, így országos védelemmel nem rendelkezik. Az adatszolgáltatás alapján a műemléki érték jelölés az épületről törlésre kerül a 4000-es léptékű szabályozási tervlapon is.

A műemléki érték törlése hibajavításként kezelendő, a szabályozási tervlapok és a szerkezeti terv összhangjának megteremtése érdekében.



tervezett szabályozási terv

3.60. Apáczai Csere János Általános Művelődési Központ telekbővítéséhez kapcsolódó övezetmódosítás

Változással érintett terület és program ismertetése

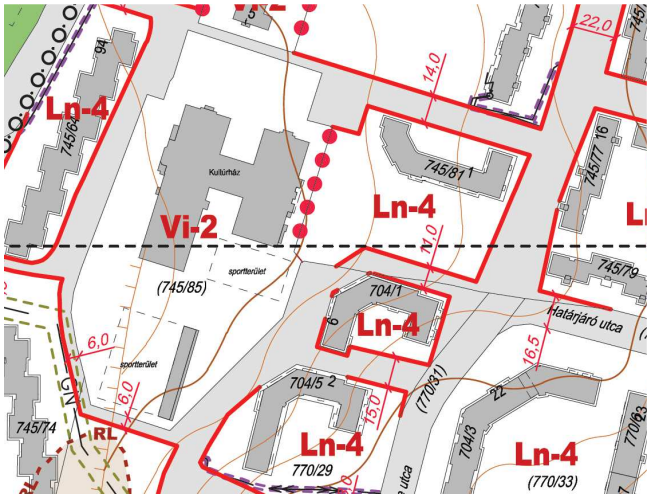
Az Apáczai Csere János Általános Művelődési Központ és a Család- és Gyermekjóléti Központ kezdeményezi az ÁMK intézmény ingatlanától (745/85 hrsz) keletre lévő 745/93 hrsz-ú közterület területéből egy kb. 200 m2 nagyságú terület leválasztását és a művelődési központ területéhez csatolását, annak érdekében, hogy a Terület- és Településfejlesztési Program keretében biztosított mobilgarázs az intézmény telkén elhelyezhető legyen.

A hatályos szabályozás ismertetése

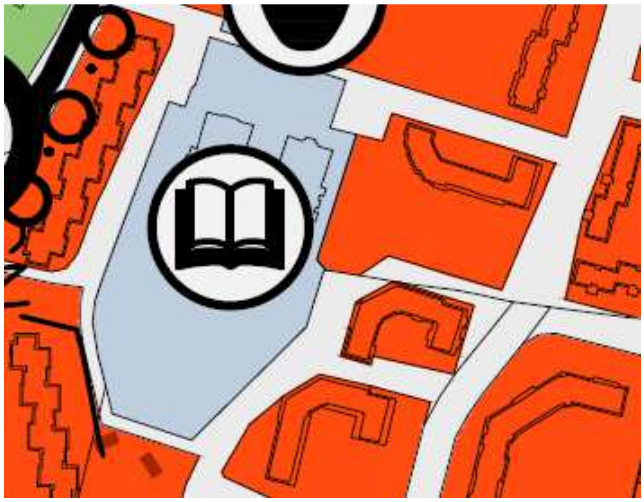
A hatályos szabályozási terven látható, hogy a módosítással érintett telket és az intézmény területét övezeti határ választja el egymástól. A 745/93 hrsz-ú telek Ln-4 jelű nagyvárosias lakóövezetként, beépítésre szánt övezetként szabályozott, míg a 745/85 hrsz-ú telek Vi-2 jelű intézményi övezetbe sorolt, szintén beépítésre szánt terület.

Az intézmény bővítésére szánt területrész önkormányzati tulajdonban lévő közterület.

a terület műholdfelvételen



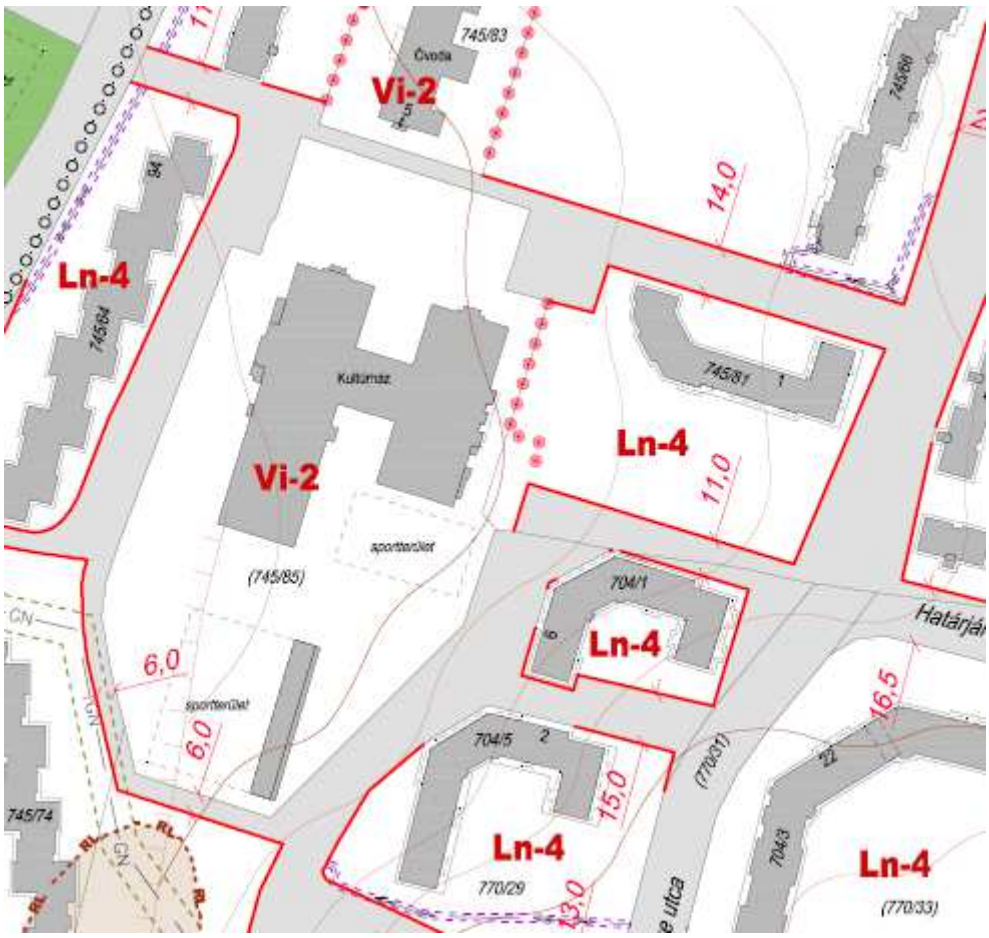
hatályos szabályozási terv részlet



hatályos szerkezeti terv részlet

Tervezett módosítás

A tervezett módosítás során javasoljuk az ÁMK területének keleti irányú bővítését, a 745/93 hrsz-ú telek dél-nyugati részén, körülbelül 200 m2-es terület Vi-2 jelű intézményi övezetbe sorolását. Az érintett területrész övezetmódosítása révén a telekösszevonás lehetővé válik, az így megnövelt intézményi telken pedig a kérdéses mobilgarázsok elhelyezhetők lesznek.



tervezett szabályozási terv részlet

tervezett szerkezeti terv részlet

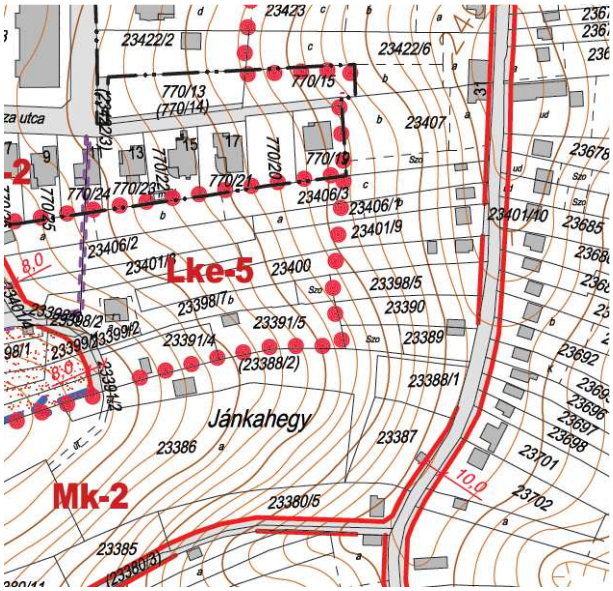
3.61. Kertváros - Bodza utcától dél-keletre a Jánkahegyi út déli szakaszától nyugatra fekvő terület Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetből Mk-3 jelű övezetbe sorolása

Változással érintett terület és program ismertetése

Magánszemély kezdeményezte a 23388/1 hrsz-ú ingatlan hatályos szabályozási terv szerinti Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezeti besorolásának felülvizsgálatát, a telken lakóépület elhelyezhetősége érdekében.

A hatályos szabályozás ismertetése

Az érintett ingatlan a Kertváros déli végétől dél-keletre, a Jánkahegyi út nyugati oldalán található.



hatályos szabályozási terv részlet

a terület műholdfelvételen

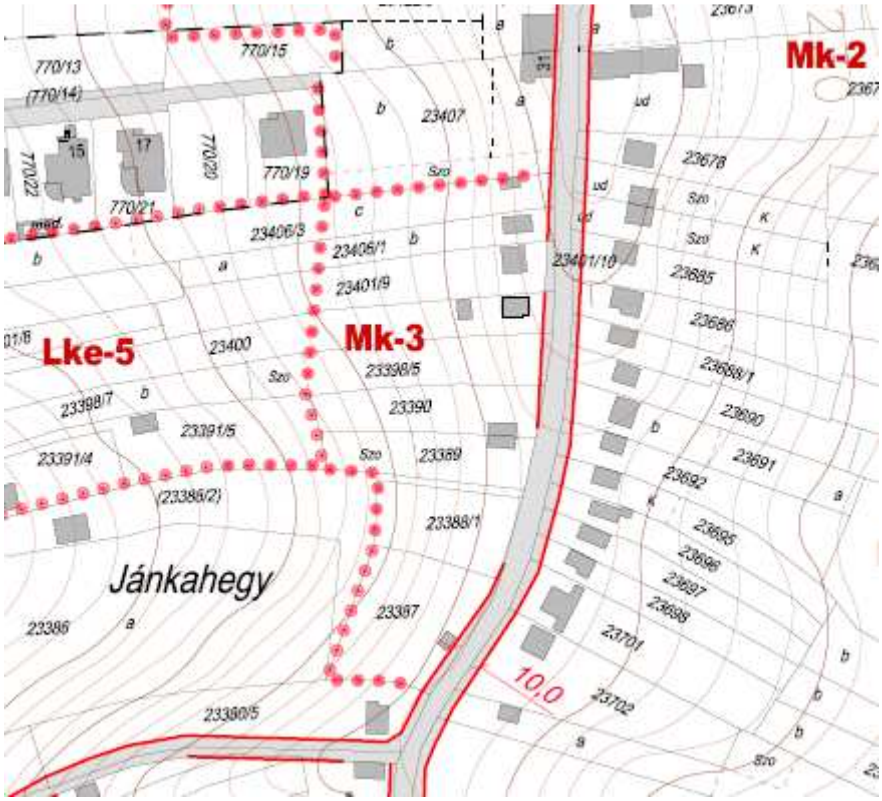
A tömb jelenleg Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolt, melyre Zalaegerszeg építési szabályzatában az alábbi normatív szabályok vonatkoznak:

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-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)	

Az érintett területen a szabályozás engedi lakóingatlanok elhelyezését, azonban a tömb telkei sok esetben nem érik el a legkisebb beépíthető telekterületet, mely 1100 m^2 a művelés alól kivett telkek esetében. Ebből kifolyólag az érintett ingatlanon és a szomszédos telkeken nem helyezhető el lakóingatlan.

Tervezett módosítás

A módosítás során a tömb kérdéses részén új kertes mezőgazdasági övezet kerül kialakításra, annak érdekében, hogy a telkeken elhelyezhessék épületeiket az érintettek.
A 2016-ban lefolytatott teljes felülvizsgálat során a kertes mezőgazdasági területek szabályozása az egész város területén pontosításra került. Annak érdekében, hogy az ekkor kialakított rendszer ne változzon, nem javasolt az Mk-2 jelű övezet szabályozási paraméterein módosítan



módosított szabályozási terv részlet

Ez helyett javasolt az Mk-3 jelű kertes mezőgazdasági övezet bevezetése az érintett területre, mellyel a helyi építési szabályzat az alábbiak szerint egészül ki:

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	20 m 1500 m2	9 m 720 m2	16 m 1100 m2	oldal-határon	10 %	Homlokzat magasság:	Homlokzat magasság:

	kivett terület				álló		5,5 m Épület magasság: 4 m	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-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)	

A módosítással kialakul egy új övezet, melyben a normatív szabályok megegyeznek az Mk-2 jelű övezet előírásaival, kivéve a művelés alól kivett területek esetében a lakóépülettel beépíthető telek méretét. Ez a szabály enyhébb, mely szerint 16 méter széles és 700 m^2 méretű telek beépíthető lakóépülettel a művelés alól kivett területek esetében.

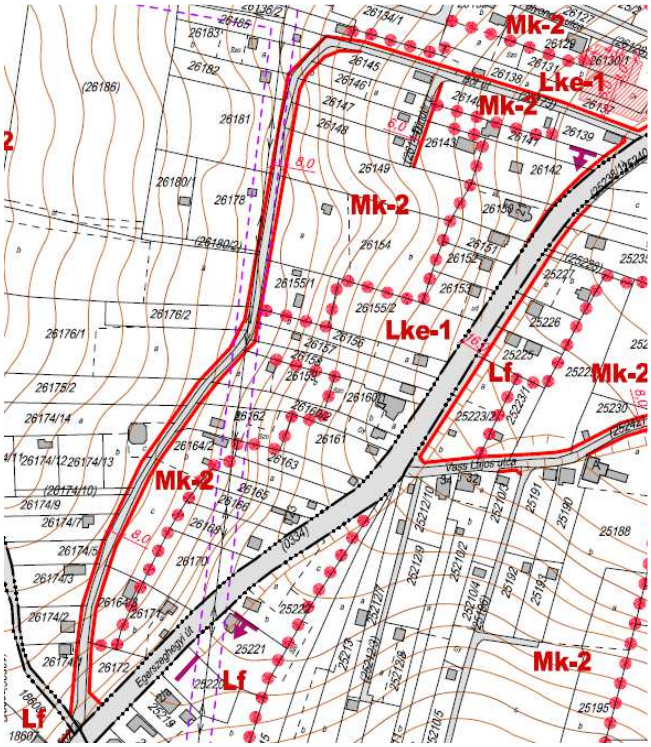
3.62. Ebergényben a Bor út és Nagy Csarit út által határolt tömb déli részén fekvő terület Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetből Mk-3 jelű övezetbe sorolása

Változással érintett terület és program ismertetése

Magánszemély kezdeményezte a 26164/3 hrsz-ú ingatlan hatályos szabályozási terv szerinti Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezeti besorolásának felülvizsgálatát, a telken lakóépület elhelyezhetősége érdekében.

A hatályos szabályozás ismertetése

Az érintett ingatlan a Nagy Csarit úttól nyugatra, a Bor út mentén található. A telek területe 927 m2, mely területnagyság a beépíthetőség szempontjából a hatályos szabályozás szerinti útszabályozás miatt tovább csökken.



hatályos szabályozási terv részlet

a terület műholdfelvételen

A tömb jelenleg Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolt, melyre Zalaegerszeg építési szabályzatában az alábbi normatív szabályok vonatkoznak:

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-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)	

Az érintett területen a szabályozás engedi lakóingatlanok elhelyezését, azonban a tömb telkei több esetben nem érik el a legkisebb beépíthető telekterületet, mely 1100 m^2 a művelés alól kivett telkek esetében. Ebből kifolyólag az érintett ingatlanokon nem helyezhető el lakóingatlan.

Tervezett módosítás

A módosítás során a tömb érintett része a dokumentáció 2. pontjában ismertetett, Mk-3 jelű új kertes mezőgazdasági övezetbe kerül átsorolásra, annak érdekében, hogy a telkeken lakóépület elhelyezhető legyen.

módosított szabályozási terv részlet

A tervezett Mk-3 jelű övezet normatív előírásai a következők:

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-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)	

3.63. Egerszeghegy 0331/32 hrsz-ú terület általános mezőgazdasági övezetből kertes mezőgazdasági övezetbe sorolása

Változással érintett terület és program ismertetése

Egerszeghegyen a Kis Csarit út déli végénél, a Táncoslapi út és a Kis Csarit út közötti tömbben az út nyugati oldalán található külterületi ingatlanokat érintően magánszemély kezdeményezi a terület, többek között a 0331/32 hrsz-ú ingatlan általános mezőgazdasági övezetből (Má-2) kertes mezőgazdasági övezetbe sorolását a területen a mezőgazdasági műveléshez kapcsolódó tároló építmény elhelyezhetősége érdekében.

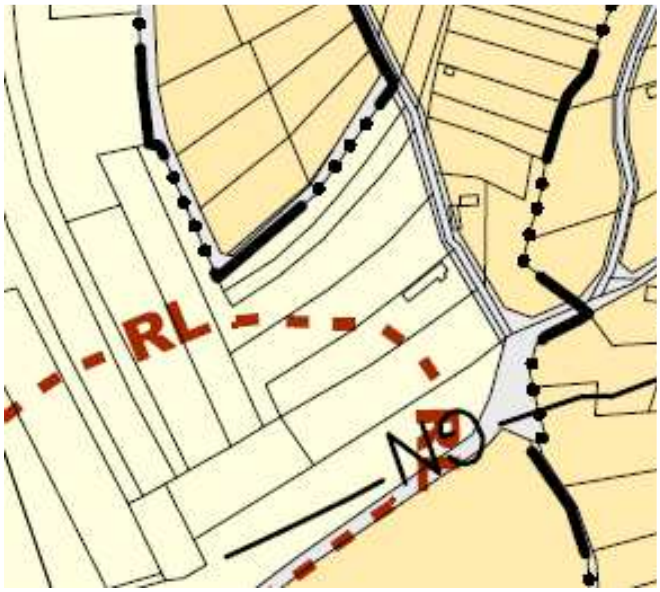
A hatályos szabályozás ismertetése

A hatályos szabályozási terven az érintett telek Má-2 jelű általános mezőgazdasági terület övezetébe sorolt.

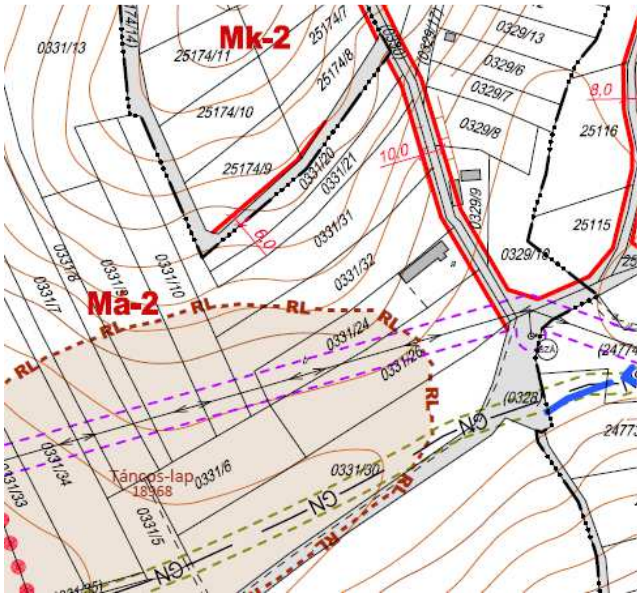
Az Má-2 jelű övezet normatív előírásai a hatályos építési szabályzat szerint a következők:

	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 Épület magasság: 7,5 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m

Az érintett területen a szabályozás 6000 m2 telekterület felett engedi épület elhelyezését, lakóépület esetén 1,5% egyéb esetben 3%-os beépíthetőséggel.



hatályos szerkezeti terv részlet



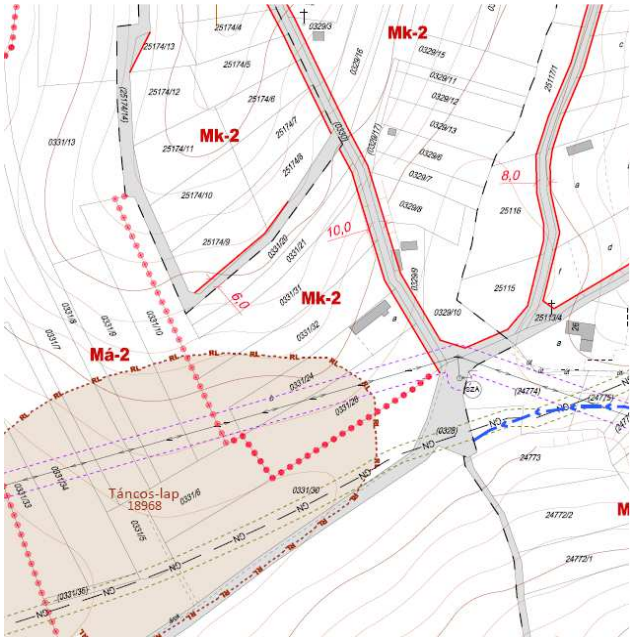
hatályos szabályozási terv részlet

a terület műholdfelvételen

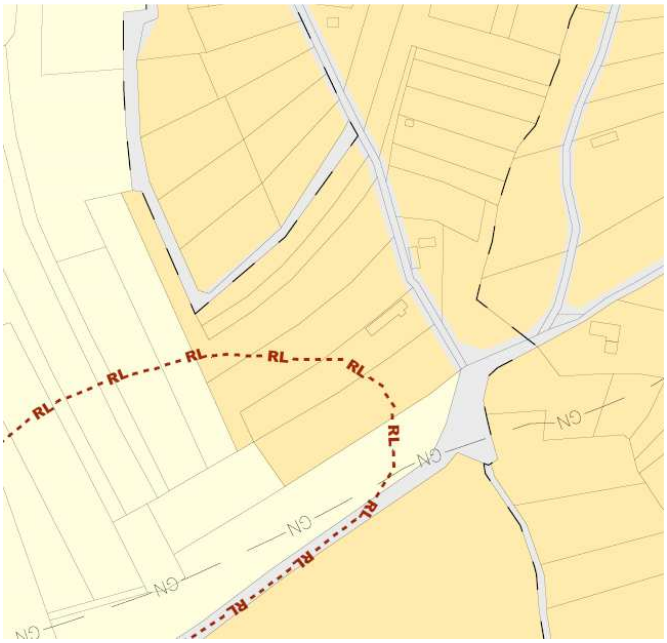
Tervezett módosítás

A kérdéses ingatlanok mind 6000 m2 alattiak, rajtuk mezőgazdasági művelés zajlik, gyümölcsös, szántó művelési ággal, de méretűkből adódóan e tevékenységek nem üzemi léptékűek, döntően nem gépesített eljárással történnek.

A tervezett módosítás során javasoljuk a tömb 0331/20, 0331/21, 0331/24, 0331/26, 0331/31 és 0331/32 hrsz-ú telkeinek Má-2 jelű általános mezőgazdasági terület övezetből Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetbe sorolását a valós területhasználat elősegítése érdekében.



tervezett szbályozási terv részlet



tervezett szerkezeti terv részlet

3.64. Ságodi és Kiserdei utak csomópontjában az útszabályozás felülvizsgálata

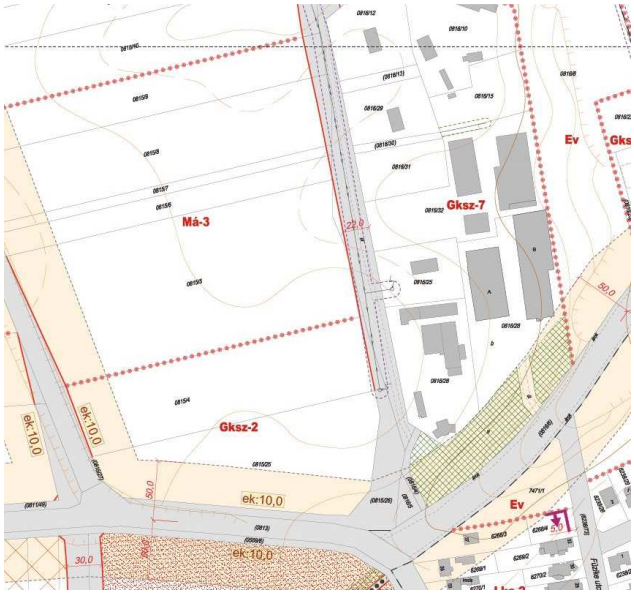
Változással érintett terület és program ismertetése

A Kiserdei és Ságodi utcák kereszteződésében a csomóponttól északra lévő, a gazdasági területeket feltáró út tervezett szélessége és a csomópont átalakítása érdekében jelentős közlekedési terület került leválasztásra a 0815/26 hrsz-on, mely terület magántulajdonú útterületként nyilvántartott napjainkban is. A tulajdonos kezdeményezi a csomópont szabályozásának felülvizsgálatát annak érdekében, hogy az útterületként leválasztott földrészletből a közlekedési területhez nem szükséges részt beépítésre szánt területként hasznosíthassa.

A hatályos szabályozás ismertetése

A kérelmező tulajdonában a 0815/25 hrsz-ú és a 0815/26 hrsz-ú telkek állnak. A 0815/26 hrsz.-ú közlekedési terület magánútként leválasztásra került a tulajdonos által. A 0815/25 hrsz.-ú telek kereskedelmi, szolgáltató (Gksz-2) övezetbe tartozik, ahogy a tőle északra lévő 0815/4 hrsz.-ú terület is.

a terület műholdfelvételen

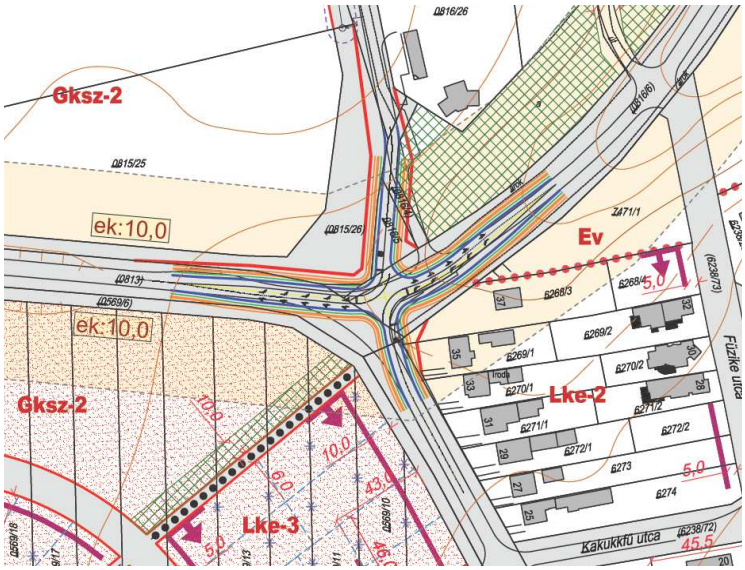


hatályos szabályozási terv részlet

hatályos szerkezeti terv részlet

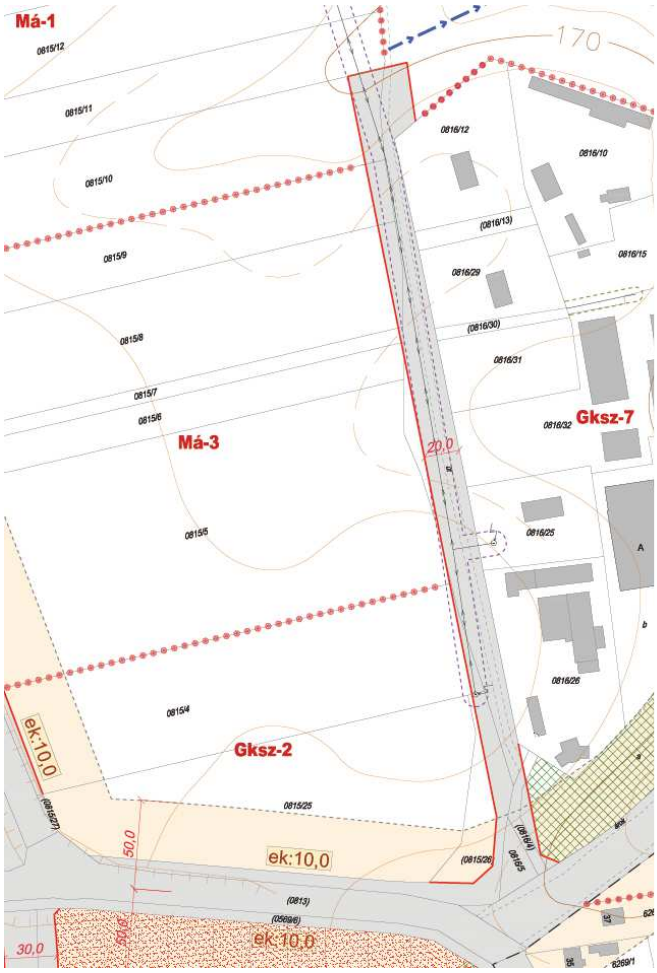
Tervezett módosítás

A jelenlegi asszimetrikus csomópont helyett alátámasztó munkarészként elkészült az új osztályozóval ellátott, négyágú csomópont terve. E csomópontban a jó rálátás érdekében 90 fokban találkozik a négy ág, külön balra kanyarodó sáv készül keleti és nyugati irányból. A tervezett lekerekítési ívek a teherautó forgalom biztosítására alkalmasak. A rossz állapotú, illetve hiányos Kiserdei úti buszmegállók és gyalogos járdák amúgy is átépítésre szorulnak, új gyalogos kapcsolattal egészülnek ki. A csomópont 1,5 m-es padka és kétoldali árok biztosításával tervezett. A kanyarodósávok sávszélessége 3,25 m, a középső két sáv sávszélessége 3,5 m.

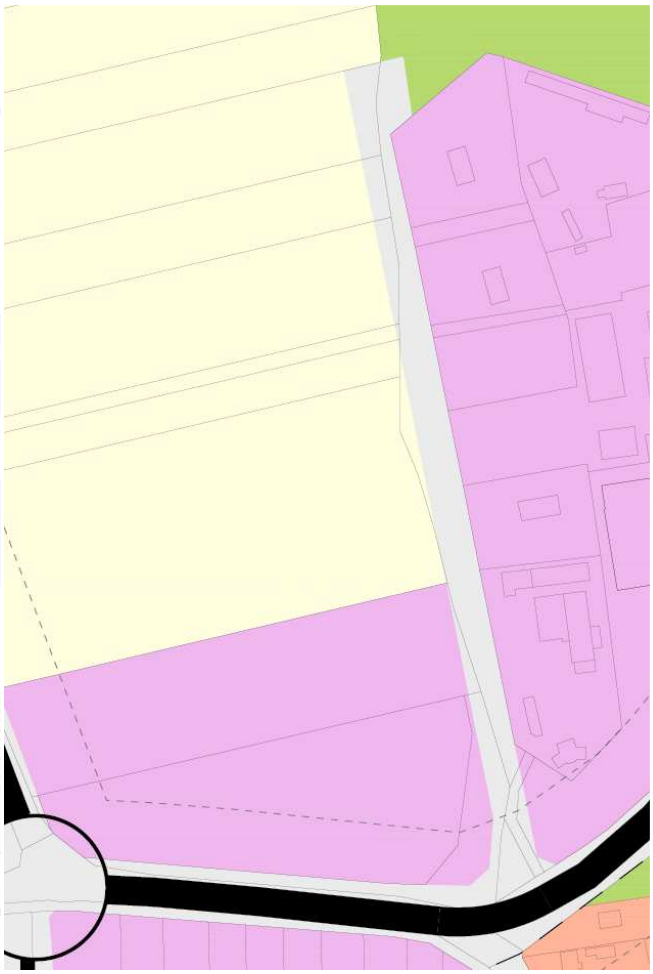


tervezett csomópont

Az alátámasztó munkarész alapján az útszabályozás módosul, így a 0815/26 hrsz-ú ingatlan nyugati része Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató övezetbe kerül.



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett szerkezeti terv részlet

4. biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása

A 141/2018. (IX.13.) számú önkormányzati határozat a legutóbbi módosítás biológiai aktivitásérték növekményét 12,128 értékben rögzítette, mely növekmény a 314/2012. Kormányrendelet 16. § (8) bekezdése értelmében felhasználható.
A növekmény értéke a tervezett módosításokkal 0,361-el nő. A továbbiakban a településszerkezeti terv módosításával összefüggő biológiai aktivitásérték tartalék 12,489 értékre változik.

ZMJVK 141/2018. (IX.13.) sz. határozata

I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 2018. szeptember 14-i hatállyal elfogadja Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének leírását az előterjesztés 3. és 5. melléklete, valamint a Településszerkezeti Tervét az előterjesztés 4. és 6. melléklete szerinti tartalommal.

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

Határidő: 2018. szeptember 14.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a 108/2018. (VI.14.) sz. határozatát az alábbiak szerint módosítja:

II.1. A határozat 1.7., 1.15., 1.23., 1.31. és 1.34. pontjai hatályukat vesztik.
II.2. A határozat 2. pontja az alábbi 2.8., 2.9., 2.10., 2.11. és 2.12. pontokkal egészül ki:
„2.8. Liget utca nyugati végénél a 0651/30 hrsz-ú ingatlan rendeltetésének felülvizsgálata
2.9. Gébárti tó nyugati oldalán lévő mezőgazdasági övezet szabályozásának módosítása
2.10. Belsőszeg utca a 25507/5 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömbre vonatkozó építési hely törlése
2.11. A Mosoly utca a 24231, 24235 és 24240 hrsz-ú ingatlanok beépítésre szánt területbe sorolása
2.12. Kisbük dűlőn Mk1 övezetbe sorolt 24632/7 és 24632/8 hrsz-ú területek Mk-2 jelű övezetbe sorolása”

Határidő: 2018. szeptember 13.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

A településrendezési tervek övezeteinek és területfelhasználásainak változása az alábbi táblázatokban foglaltak szerint alakul:

Módosítási pont	Övezet (hatályos)	Övezet (tervezett)	Terület (m2)	érték (hatályos)	érték (tervezett)	Bia változás
3.1	Mk-2	Kb-t	921.0006	5	6	0.09210006
3.2	Má-1	Lf	889.5554	3.7	2.4	-0.115642202
3.4	Lk-1	Köü	1125.091	1.2	0.5	-0.07875637
3.5	Köü	Lke-1	675.6089	0.5	2.7	0.148633958
3.6	Mk-2	Köü	24.3893	5	0.5	-0.010975185
	Lke-5	Köü	149.6262	2.7	0.5	-0.032917764
3.7	Köü	Má-2	871.8459	0.5	3.7	0.278990688
3.8	Má-1	Mk-2	871.8458	3.7	5	0.113339954
3.10	Gip	Gip	43455.3502	0.4	0.4	0
	Köü	Gip-7	849.876	0.5	0.4	-0.00849876
3.12	Lk-4	Köü	3.6968	1.2	0.5	-0.000258776
3.13	Mk-2	Lke-1	5424.368	5	2.7	-1.24760464
3.16	Köü	Gip-2	6.7133	0.5	0.4	-0.000067133
3.17	Köü	Lke-1	3.1571	0.5	2.7	0.000694562
3.18	Lk-3	Gksz-2	1112.4793	1.2	0.4	-0.088998344
	Lk-3	Köü	1012.2544	1.2	0.5	-0.070857808
3.19	Köü	Lke-1	133.1141	0.5	2.7	0.029285102
3.20	Köü	Lke-5	148.7894	0.5	2.7	0.032733668
3.21	Köü	Lke-10	56.4952	0.5	2.7	0.012428944
3.23	Köü	Lke-1	156.2181	0.5	2.7	0.034367982
3.24	Lke-6	Gksz-2	2728.5973	2.7	0.4	-0.627577379
3.25	Gip-2	Gksz-5	4557.2991	0.4	0.4	0
3.26	Köü	Mk-2	265.1628	0.5	5	0.11932326
3.28	Lf	Ev	253.5237	2.4	9	0.167325642
	Lke-1	Ev	260.6165	2.7	9	0.164188395
	Lf	Lke-1	2427.4469	2.4	2.7	0.072823407
3.31	Lf	Mk-2	4246.7408	2.4	5	1.104152608
3.32	Gksz-4	V	275.9526	0.4	6	0.154533456
3.43	Lke-1	Köü	585.2072	2.7	0.5	-0.128745584
3.45	Vt-3	Köü	24.0523	0.5	0.5	0
3.48	Köü	Gksz-3	2188.5302	0.5	0.4	-0.021885302
	Köü	Vt-3	143.2436	0.5	0.5	0
	Vt-3	Gksz-3	602.818	0.5	0.4	-0.00602818
3.51	Lke-7	Vt-12	3782.2647	2.7	0.5	-0.832098234
3.52	Má-1	Köü	512.59	3.7	0.5	-0.1640288
	Má-1	Lf	3350.671	3.7	2.4	-0.43558723
	Eg	Köü	103.6475	9	0.5	-0.088100375
	Mk-2	Köü	100.1443	5	0.5	-0.045064935
	Lf	Köü	65.7483	2.4	0.5	-0.012492177
3.54	Mk-2	Lke-1	1201.7408	5	2.7	-0.276400384
	Mk-2	Köü	100.478	5	0.5	-0.0452151
3.55	Lke-2	Küö	397.571	2.7	0.5	-0.08746562
3.57	Gksz	Köü	32.09475112	0.4	0.5	0.000320948
	Gip	Köü	465.2182943	0.4	0.5	0.004652183
	K-e	Köü	89.09930074	1.5	0.5	-0.00890993
	V	Köü	8.915659943	6	0.5	-0.004903613
3.58	Gip-1	Köü	2942.18	0.4	0.5	0.0294218
3.60	Ln-4	Vi-2	263.8264	0.6	0.5	-0.002638264
	Ln-4	Köü	226.5322	0.6	0.5	-0.002265322
3.63	Má-2	Mk-2	15618.8127	3.7	5	2.030445651
3.64	Köü	Gksz-2	1590.2787	0.5	0.4	-0.015902787
	Gksz-7	Köü	211.5089	0.4	0.5	0.002115089
	Köü	Má-3	594.3614	0.5	3.7	0.190195648
	Köü	Má-1	119.8912	0.5	3.7	0.038365184

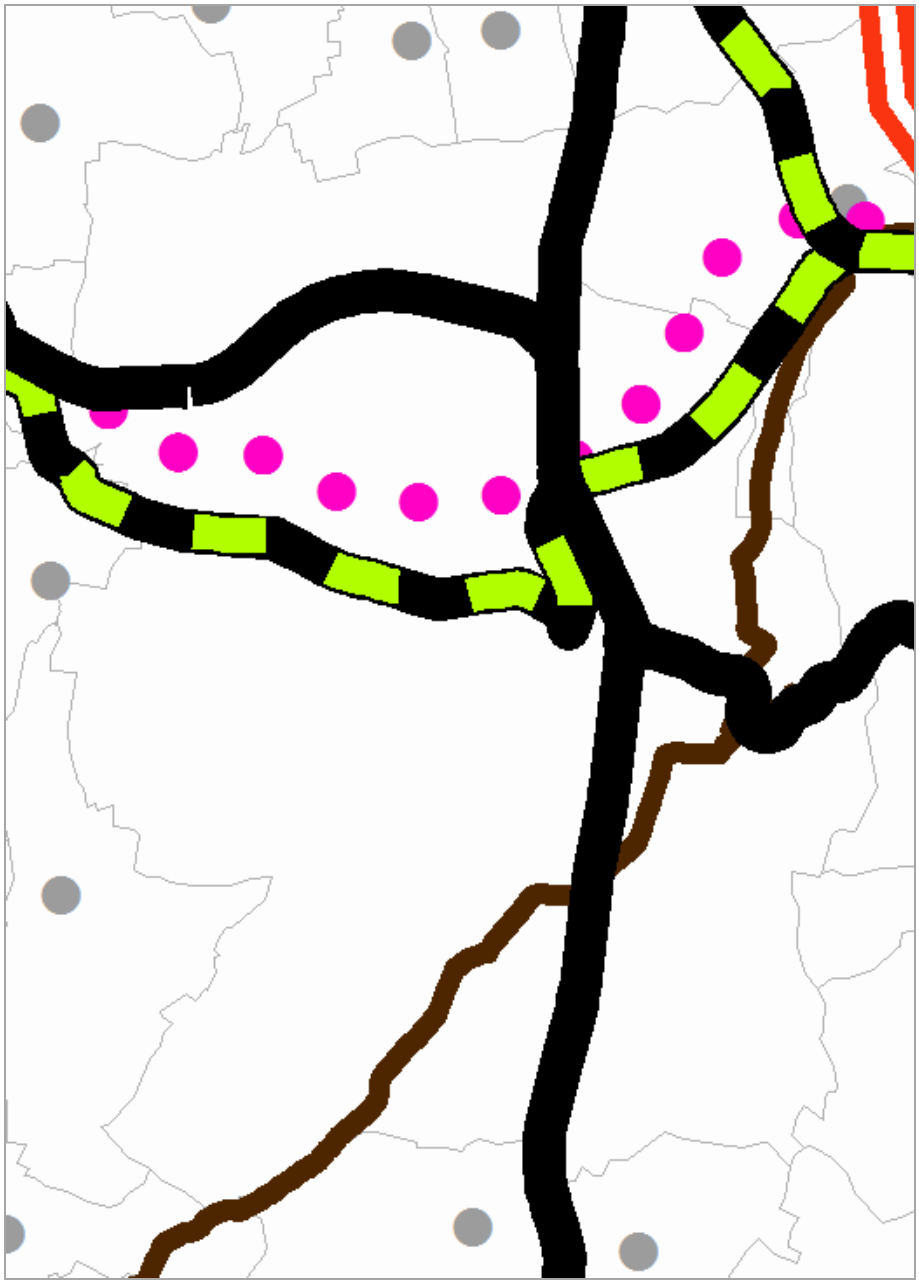
Összesen: 0.36055199

Módosítási pont	Területfelhasználás (m^2)															
	Lf	Lke	Lk	Ln	Vi	Vt	Gip	Gksz	K	Köü	Eg	Ev	Má	Mk	V	Kb
3.1														-921.00		921.00
3.2	889.56												-889.56			
3.4			-1125.09							1125.09						
3.5		675.61								-675.61						
3.6		-149.63								174.02				-24.39		
3.7										-871.85			871.85			
3.8													-871.85	871.85		
3.10							849.88			-849.88						
3.12			-3.70							3.70						
3.13		5424.37												-5424.37		
3.16							6.71			-6.71						
3.17		3.16								-3.16						
3.18		-2124.73						1112.48		1012.25						
3.19		133.11								-133.11						
3.20		148.79								-148.79						
3.21		56.50								-56.50						
3.23		156.22								-156.22						
3.24		-2728.60						2728.60								
3.25							-4557.30	4557.30								
3.26										-265.16				265.16		
3.28	-2680.97	2166.83										514.14				
3.31	-4246.74													4246.74		
3.32								-275.95							275.95	
3.43		-585.21								585.21						
3.45						-24.05				24.05						
3.48						-459.57		2791.35		-2331.77						
3.51		-3782.26				3782.26										
3.52	3284.92									782.13	-103.65		-3863.26	-100.14		
3.54		1201.74								100.48				-1302.22		
3.55		-397.57								397.57						
3.57							-465.22	-32.09	-89.10	595.33					-8.92	
3.58							-2942.18			2942.18						
3.60				-490.36	263.83					226.53						
3.63													-15618.81	15618.81		
3.64								1378.77		-2093.02			714.25			

5. tervezett módosítások és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata

Országos területrendezési terv

Országos szerkezeti terv infrastruktúra hálózata



Az Országos szerkezeti terv infrastruktúra hálózatának elemei közül az alábbiak érintik a települést:

- főút
- egyéb országos törzshálózati vasúti pálya
- országos kerékpárút törzshálózat eleme
- földgázszállító vezeték

Az Országos szerkezeti terv infrastruktúra hálózatának elemei a településszerkezeti terven jelölésre kerültek.

Országos Területrendezési Terv övezetei

A tervezett módosítások tervezési területei az országos övezetek közül az alábbiakat érinti:

- országos ökológiai hálózat övezete
- kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezet
- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- országos vízminőségvédelmi terület övezete

Országos ökológiai hálózat övezete

Az országos ökológiai hálózat övezete általi érintettség vizsgálatára a megyei területrendezési tervvel való összhang vizsgálata során kerül sor a hálózat egyes övezetei szerint (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület).

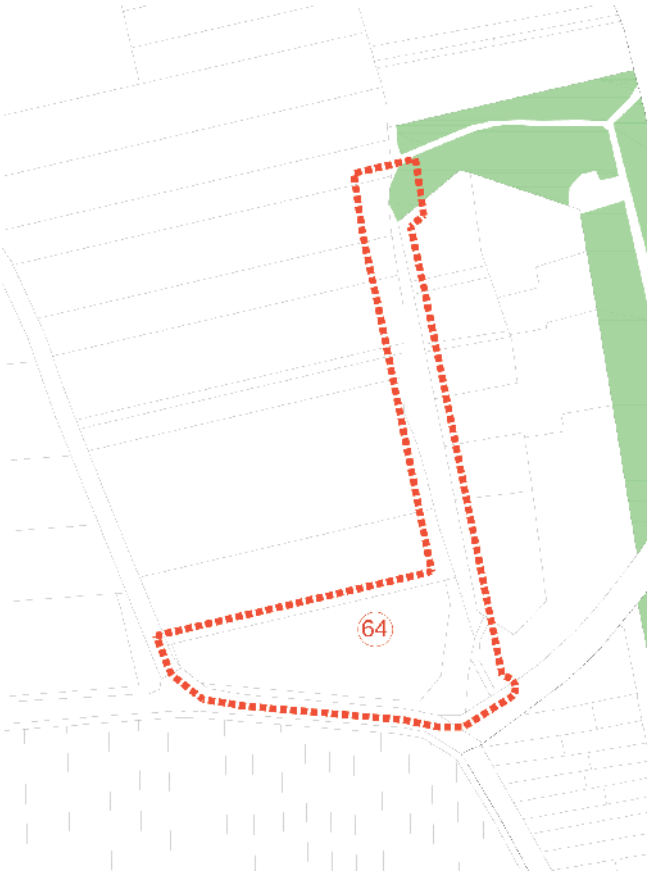
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

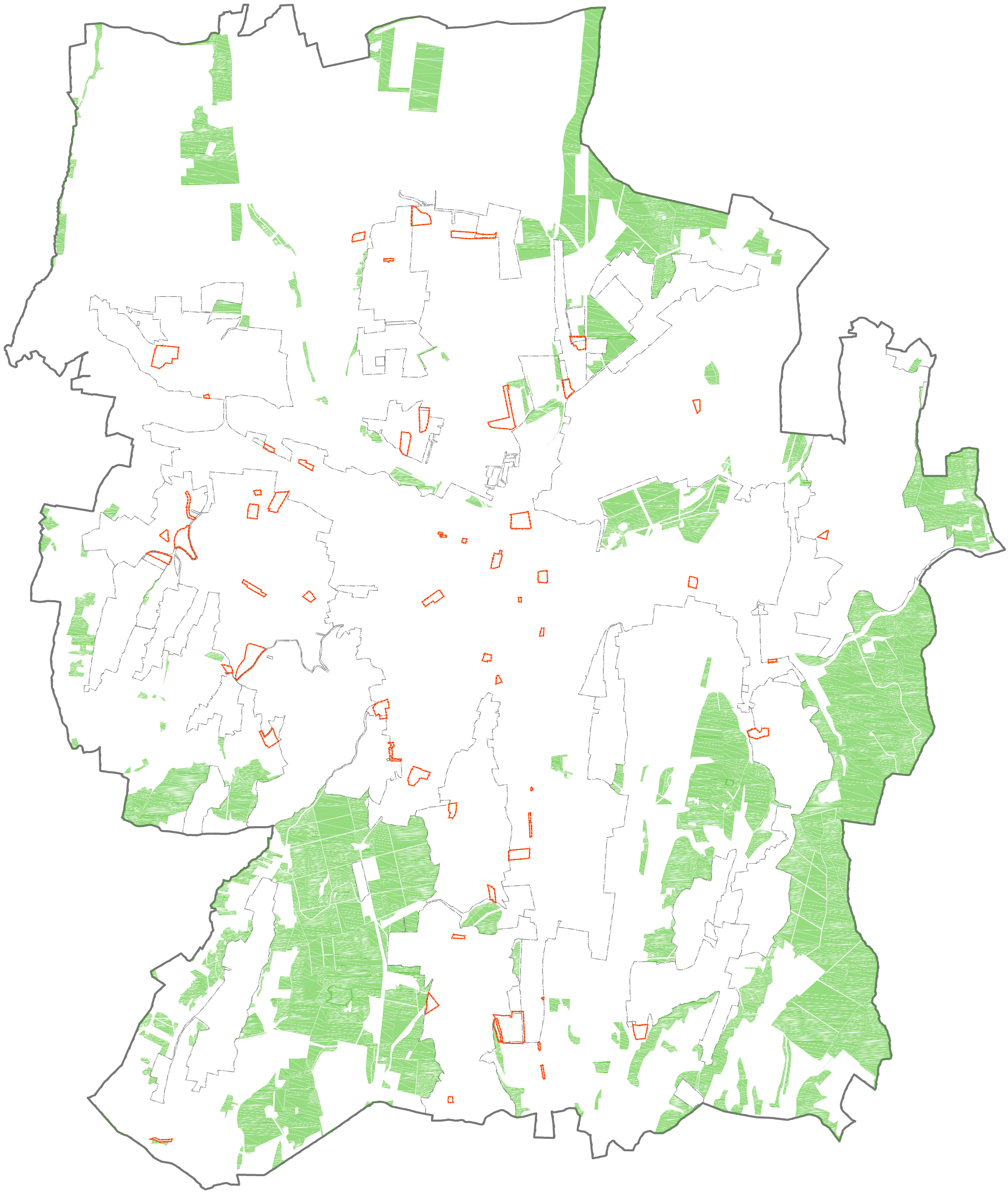
> OTrT vonatkozó része:
> **14. §** (1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.
> (2) Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

A kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete a módosítási pontok tervezési területe közül egy pontot érint.

64. Ságodi és Kiserdei utak csomópontjában az útszabályozás felülvizsgálata

A módosítási pont programja az útszabályozás módosítása, mely nincs ellentétben az országos övezet előírásaival.”





Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

Módosítások tervezési területe

Kiváló termőhelyi adottságúerdőterület övezetének érintettsége

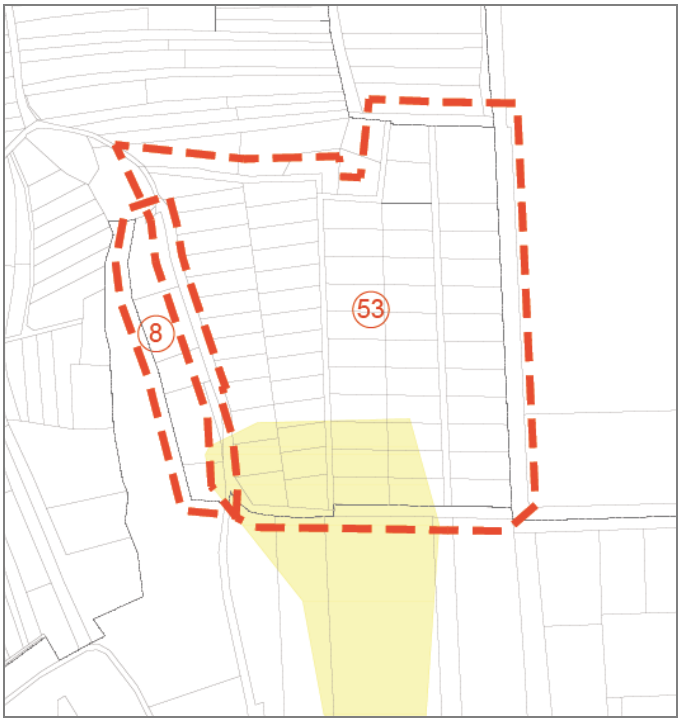
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

> OTrT vonatkozó része:
> **13/A. §** (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.
> (2) Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

A kiváló termőhelyi adottságú terület övezete a módosítási pontok tervezési területei közül három pontot érint.

8. Besenyő Öreghegy egykori zártkerti terület kertes mezőgazdasági övezetbe sorolása

A módosítási pont programja a jelenleg hatályos terven Má jelű általános mezőgazdasági területből Mk jelű kertes mezőgazdasági területre való módosítása, mely nincs ellentétben az országos övezet előírásaival.”

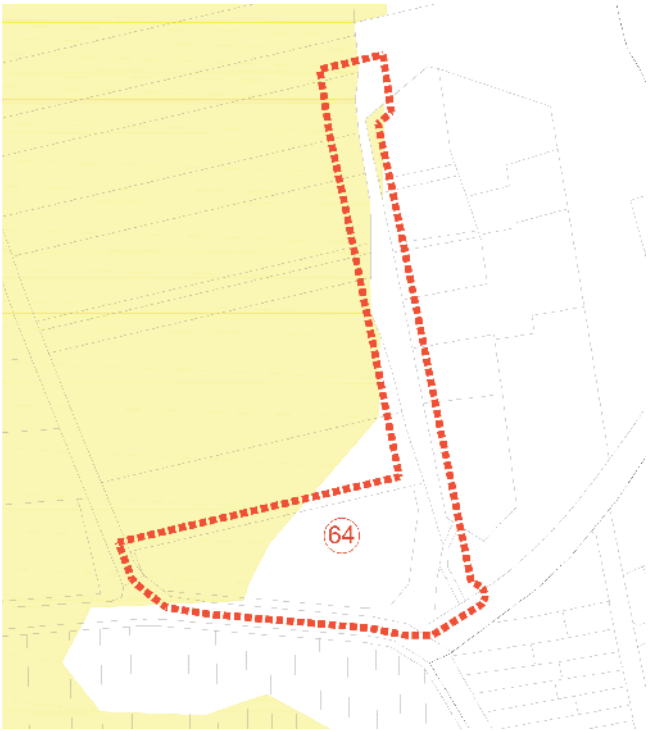


53. Rózsadombi utca és Flex üzem területek közötti MK-2 jelű kertes mezőgazdasági övezet területén a beépíthető legkisebb terület szabályozásának felülvizsgálata”

A módosítási pont programja a kertes mezőgazdasági területen a beépíthető legkisebb terület szabályozásának módosítása. A módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, így nincs ellentétben az övezet előírásaival.

64. Ságodi és Kiserdei utak csomópontjában az útszabályozás felülvizsgálata

A módosítási pont programja az útszabályozás módosítása, mely nincs ellentétben az országos övezet előírásaival.”



Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete

> OTrT vonatkozó része:
> **13/B. §** A településrendezési eszközökben a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.

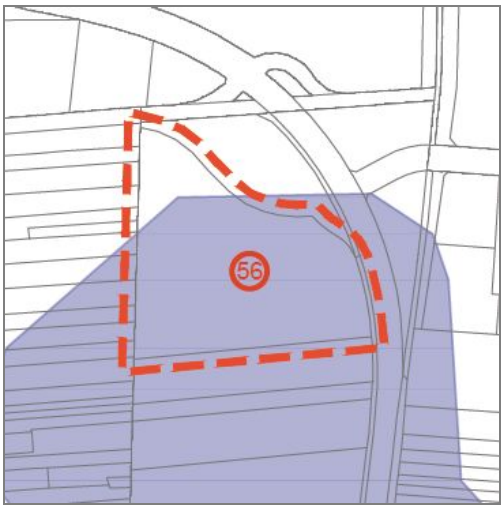
A jó termőhelyi adottságú terület övezete a módosítási pontok tervezési területe közül három pontot érint.

26. Lke-2 jelű kertvárosias lakóövezetben a kialakítható legkisebb telek területének felülvizsgálata az egyedi telekalakulatokat figyelembe véve

A módosítás során a területen a lakótelkek megoszthatóságával kapcsolatban változik a szabályozás, így nincs ellentétben az övezet előírásaival.

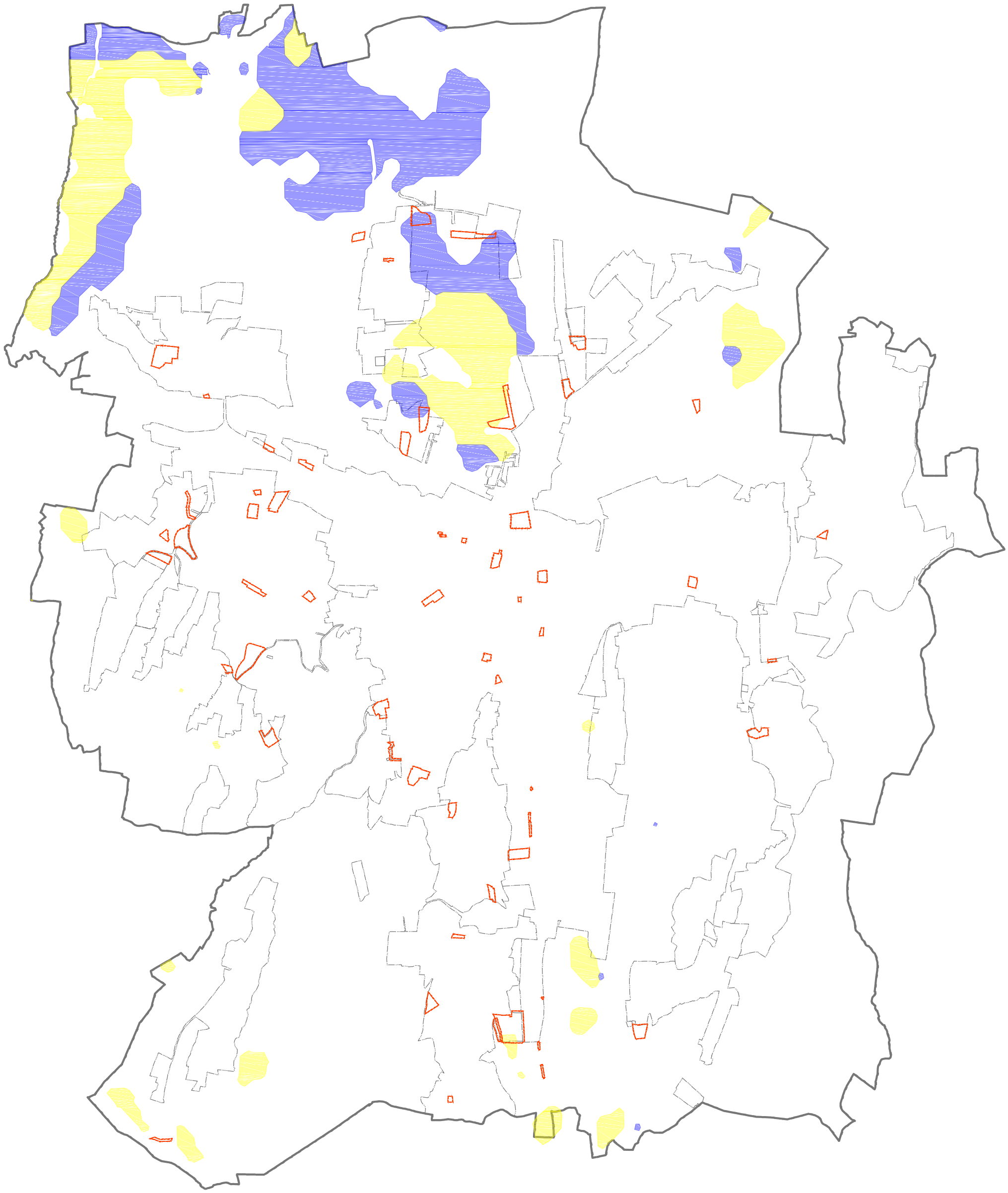
56. Ságod városrész északi részén a Ságodi elkerülő út északi szakaszától délre új beépítésre szánt terület kijelölése, gazdasági rendeltetés szabályozása (hrsz.: 0795/24)

A tervezett módosítás a gazdasági terület kijelölésének lehetőségét vizsgálta, mely vizsgálat eredményeképpen a gazdasági övezet nem kerül kijelölésre. Így a terv és az övezet előírásai szinkronban vannak.



58. Ságod északi ipari park déli részén az útszabályozás módosítása

A módosítási pont programja az út szélességének növelése, mely nem áll ellentétben az övezetre vonatkozó előírásokkal.



Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete

Módosítások tervezési területe

Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetének érintettsége

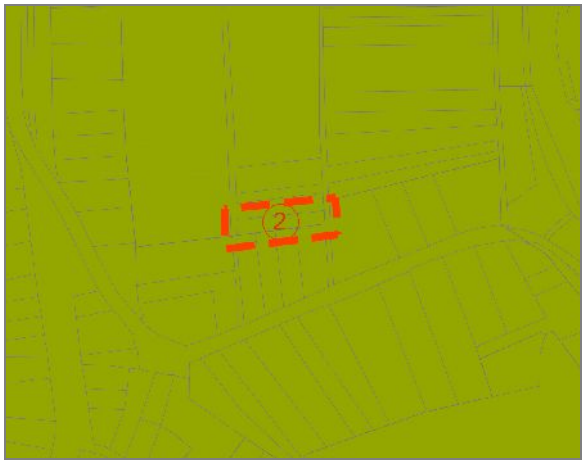
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

> **14/A. §** (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja.
> (2) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a kiemelt térség és a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi 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 természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.
> (3) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatban meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.
> (4) A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítését írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhat meg.
> (5) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.
> (6) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének határa a településrendezési terveken a 2016-os teljes felülvizsgálat során pontosított formában vannak jelen. Az övezetben az épületek építészeti megjelenésére, tájba illesztésére vonatkozóan a településképi rendeletben kerültek előírások meghatározásra.
A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete a módosítási pontok tervezési területei közül négy pontot érint.

2. Bozsoki út északi oldalán a lakóterület északi irányú bővítése (hrsz.: 01023/19)

A módosítási program az érintett általános mezőgazdasági terület lakóterületbe sorolása, mely nincsen ellentétben az övezet előírásaival. A településképi rendeletben meghatározásra kerültek előírások, melyek az építmények tájba illesztésére vonatkozóan tartalmaz előírásokat.



11. Nekeresd városrész – országút és Nekeresdi út közötti 028/17 hrsz.-ú út szabályozásának módosítása

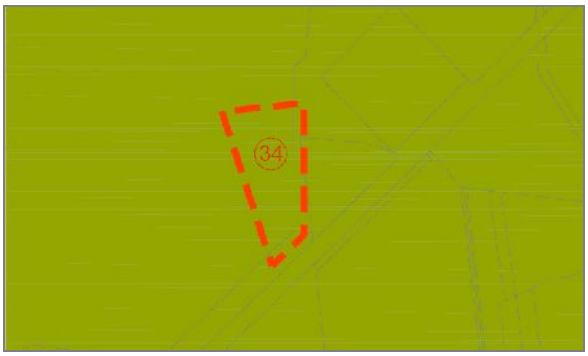
A tervezett módosítás az útszabályozás felülvizsgálatára irányult, melynek eredményeképpen az útszabályozás nem módosul, az övezet előírásaival az összhang biztosított.

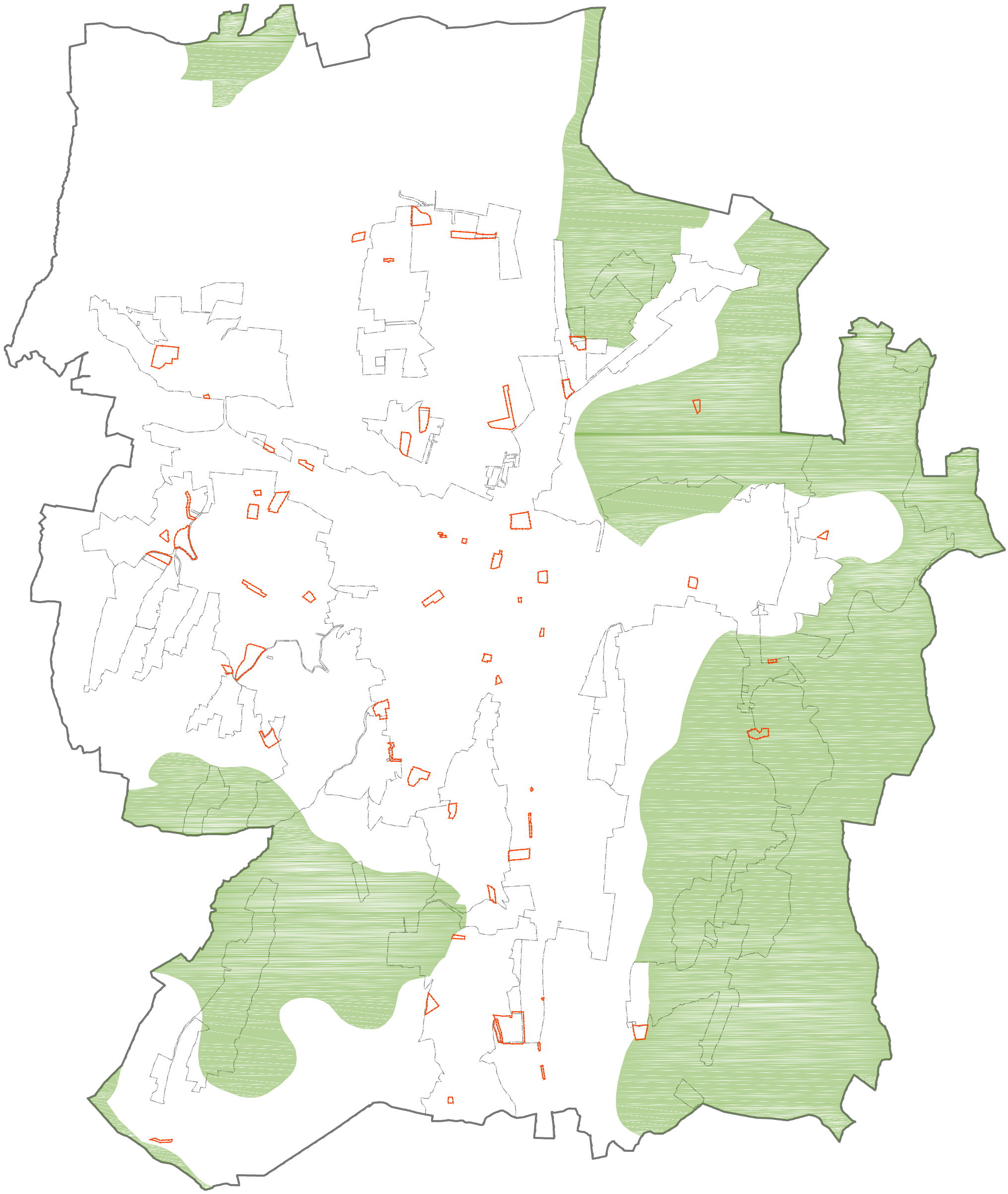
27. Bozsoki hegy kertes mezőgazdasági övezetében, az országos tájképvédelmi övezet területén a beépíthetőség növelése (hrsz.: 21253-21256)”

A módosítás programja az érintett telkeken a beépíthetőség növelése. A módosítás a 2016-os felülvizsgálat során meghatározott zártkertre vonatkozó előírásokkal való összhangja vitatható, mivel megengedi a nagyobb beépíthetőséget a tájképvédelmi övezet területén található kertes mezőgazdasági övezetben. Az érintett területre azonban csak egy oldalról nyílik rálátás, ezen túl a településképi rendeletben szabályozott az épületek építészeti megjelenése.

34. Tkm, Tkr és Tkv övezetek, beépítésre nem szánt övezetekre vonatkozó szabályok felülvizsgálata

A módosítás programja övezethatár módosítása, illetve az övezeti kód javítása az építési szabályzatban. A program így nem áll ellentétben a tájképvédelmi övezetre vonatkozó előírásokkal.





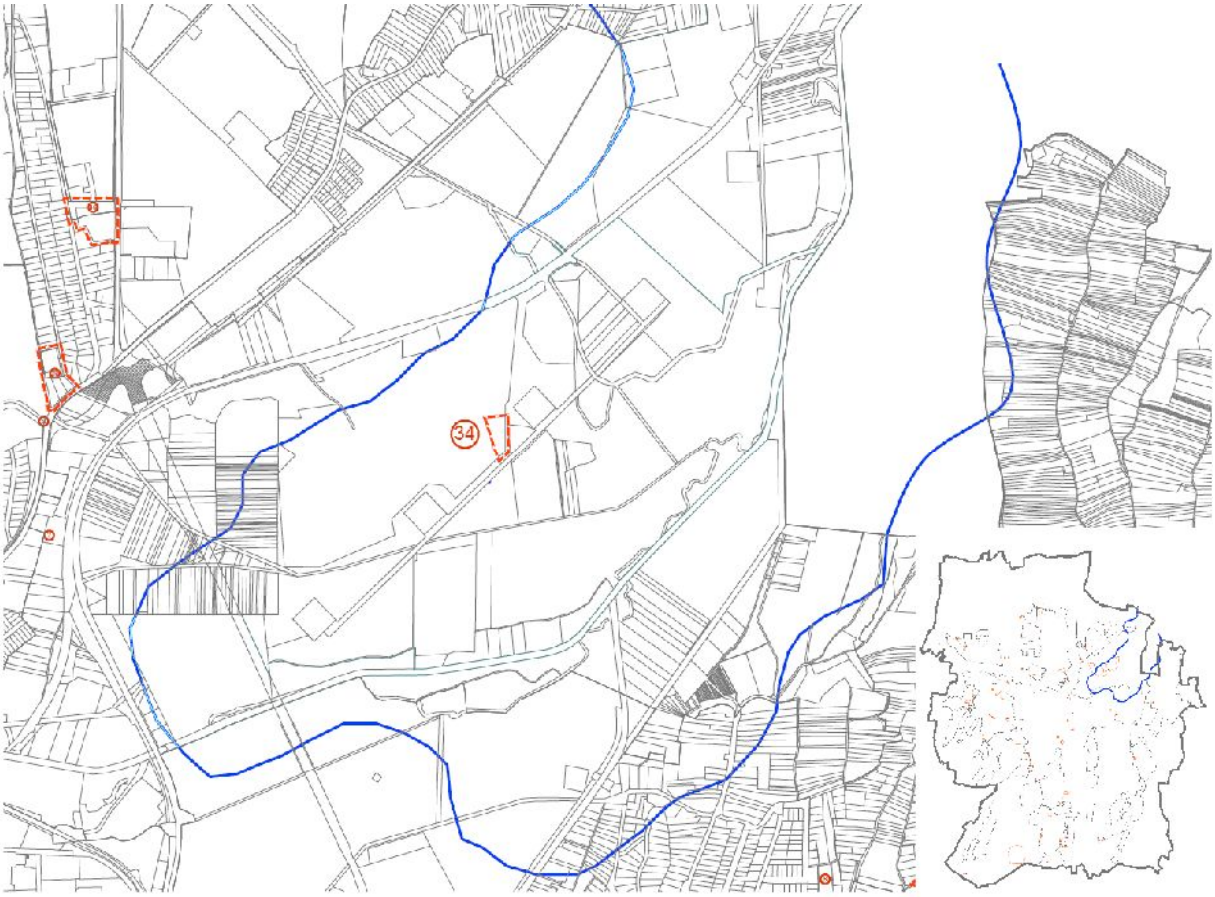
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

Módosítások tervezési területe

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének érintettsége

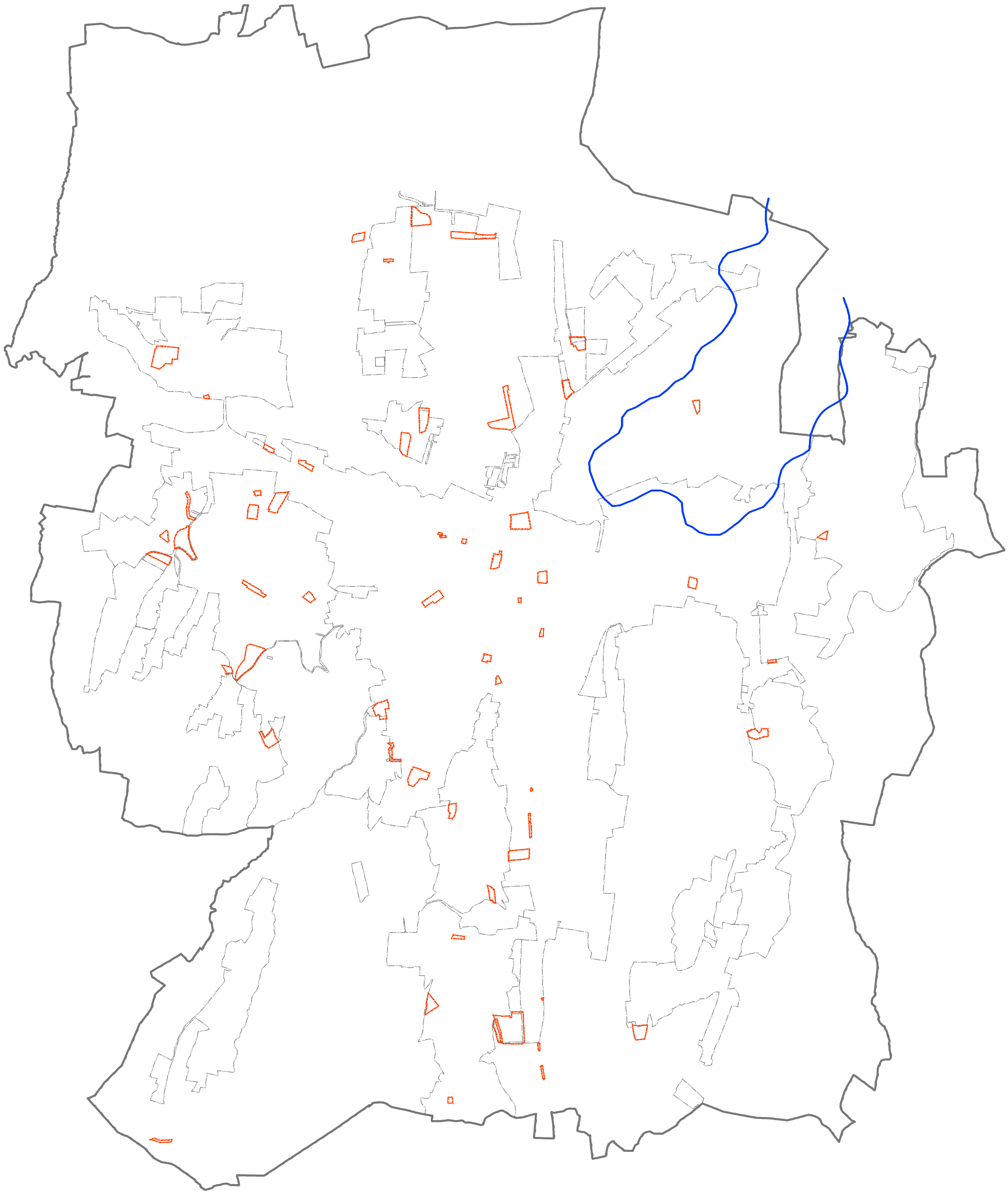
Országos vízminőségvédelmi terület övezete

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek teljes felülvizsgálatára 2016-ban került sor. A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóságtól ekkor beérkezett információk alapján a település teljes közigazgatási területét érinti az országos vízminőségvédelmi terület övezete. A felülvizsgálat során pontosításra került az országos vízminőségvédelmi terület övezetének lehatárolása, illetve a helyi építési szabályzatban meghatározásra került a rá vonatkozó szabályozás. A lehatárolás alapján az övezet érintettsége a település északkelti részére korlátozódik.



Az országos vízminőségvédelmi terület övezetének a 2016-ban készült felülvizsgálat során pontosított lehatárolása, illetve a tervezett módosítási területekkel való érintettsége.

A fenti ábrán látható, hogy az országos vízminőségvédelmi terület övezete a módosítások tervezési területei közül csak a 34. „Tkm, Tkr és Tkv övezetek, beépítésre nem szánt övezetekre vonatkozó szabályok felülvizsgálata” módosítási pontot érinti. Az érintett módosítási pont a Természetközeli területeken (Tkm, Tkr és Tkv , beépítésre nem szánt övezetek) övezethatár módosítása, illetve az övezeti kód javítása, mely nincs ellentétben az Országos Területrendezési Tervben az övezetre vonatkozó előírásokkal.



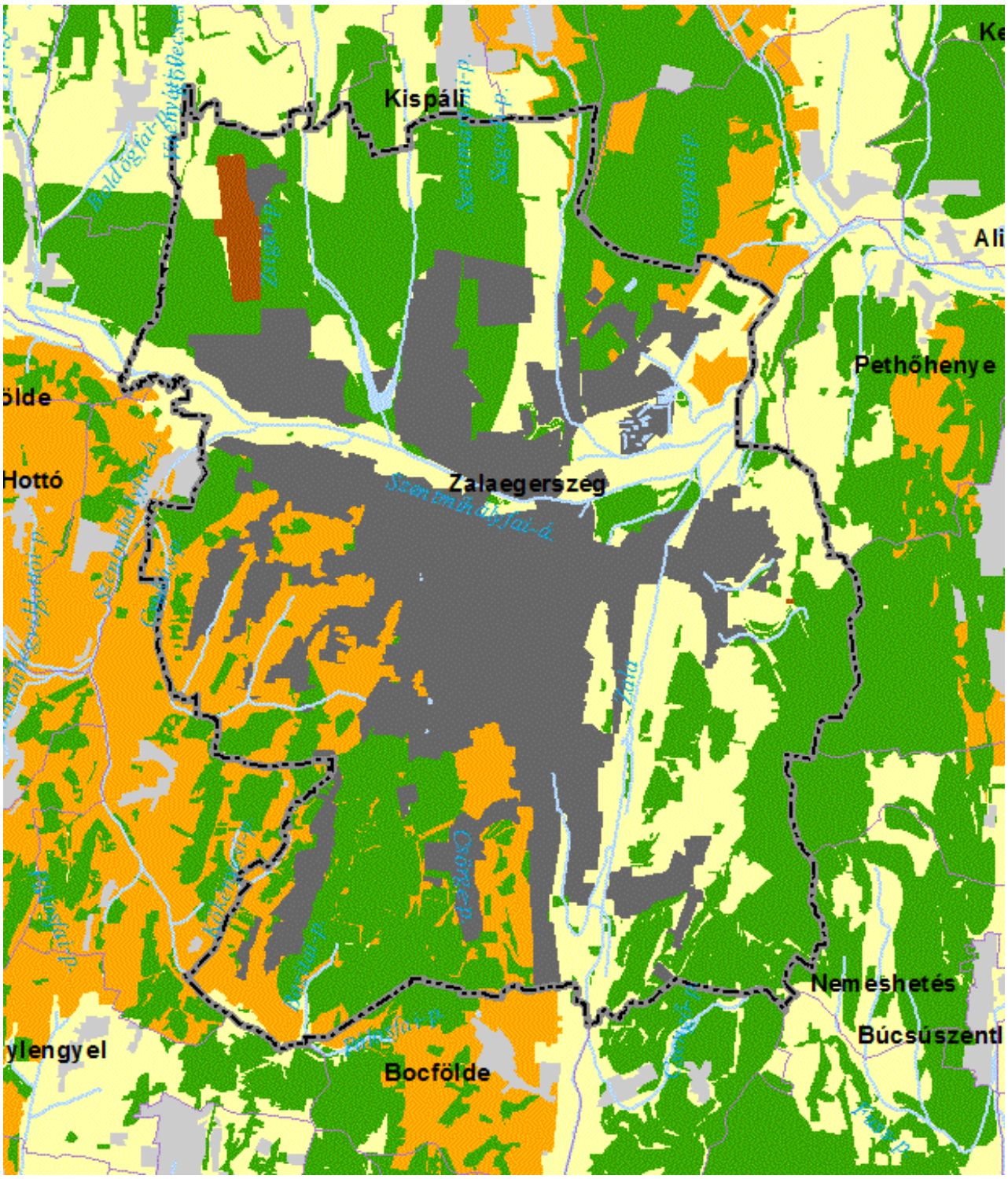
Országos vízminőségvédelmi terület pontosított határa

Módosítások tervezési területe

Országos vízminőségvédelmi terület
övezeténekpontosított határával való érintettsége

Zala Megyei Területrendezési Terv

Megyei szerkezeti terv – térségi területfelhasználás



Térségi területfelhasználás adatai

	TEIR adat (ha)	OTRT min. (ha)
városias települési térség	3345.15	-
vegyes terület-felhasználású térség	1092.19	928.36
építmények által igénybe vett térség	92.74	-
erdőgazdálkodási térség	3339.11	2504.33
mezőgazdasági térség	2100.75	1785.64
vízgazdálkodási térség	28.14	23.92

Települési területfelhasználás adatai

	ha
Általános mezőgazdasági terület	2447.25
Kertes mezőgazdasági terület	1069.15
Gazdasági erdőterület	1819.94
Közjóléti erdőterület	322.09
Védelmi erdőterület	254.09
Vízgazdálkodási terület	149.56

Mezőgazdasági térség

A mezőgazdasági térségbe az OTRT előírásai alapján legalább 1785,64 hektár általános vagy kertes mezőgazdasági települési területfelhasználást kell sorolni. A tervezett módosítással az általános mezőgazdasági terület 1,97 hektárral csökkent, a kertes mezőgazdasági terület 1,32 hektárral nőtt. A település teljes területén így az általános és kertes mezőgazdasági területek összege 3516,41 hektár, amiből 1785,64 hektárral biztosítható az OTRT térségi minimumára vonatkozó előírás.

Vegyes terület-felhasználású térség

A vegyes terület-felhasználású térségbe az OTRT előírásai alapján legalább 928,36 hektár mezőgazdasági, erdő vagy természetközeli települési területfelhasználást kell sorolni. Az előzőekben a településen lévő általános és kertes mezőgazdasági területek közül 1785,64 hektárt a mezőgazdasági térségbe soroltunk, a 3516,41-ből fennmaradó 1730,77 hektárnyi mezőgazdasági területtel a vegyes területfelhasználású térségre vonatkozó minimális 928,36 hektár biztosítható.

Erdőgazdálkodási térség

Az erdőgazdálkodási térségbe az OTRT előírásai alapján legalább 2504,33 hektárt kellene sorolni.
A város településrendezési terveinek teljes felülvizsgálata során településrendezési hatósági eljárás keretében az állami főépítész határozata alapján a felülvizsgálatot megelőzően (2017. III. 17. előtti) hatályban lévő szerkezeti tervben szereplő erdőterületet (2329.31 ha) a területrendezési tervvel összhangban lévőnek kell tekinteni, így a módosítások során ezt a területnagyságot kell minimális térségi területfelhasználási adatként kezelni a TEIR-ben szereplő adat helyett.
Jelen módosítással az erdőgazdálkodási térségbe sorolandó erdők területi adatai pozitív irányba változtak, az erdőterület települési területfelhasználás 410,49 m^2-rel nőtt. A módosítással az erdőterületek összege 2396,13 hektár, a változtatás a törvényi előírásnak megfelel.

Vízgazdálkodási térség

A vízgazdálkodási térségbe az OTRT előírásai alapján legalább 23,92 hektárt kell sorolni. A tervezett módosítással a települési vízgazdálkodási terület 267,04 m^2-rel nőtt, a településen így 149,56 hektárnyi vízgazdálkodási terület van kijelölve, a jogszabálynak való megfelelés továbbra is biztosított.

Nyilvántartott erdő területének vizsgálata

Az OTRT 7.§-a alapján „az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.”
A módosítással a nyilvántartott erdők területe a hatályos településrendezési tervekhez képest nem változik, az OTRT előírásainak való megfelelés biztosított.

Ökológiai folyosó területének övezete

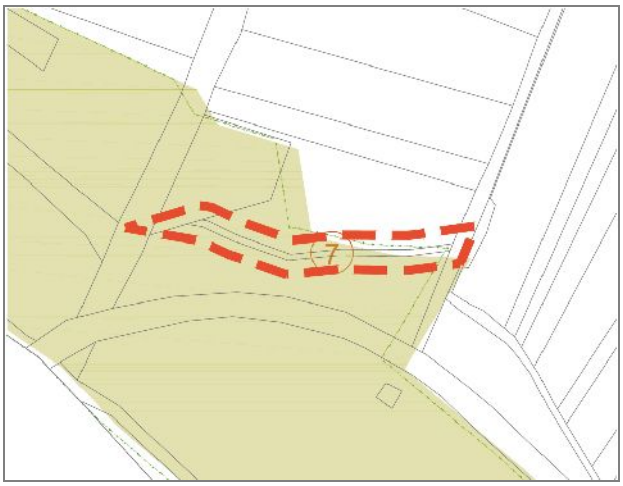
Az ökológiai folyosó területének övezete a módosítási pontok tervezési területei közül négy pontot érint.

> OTrT vonatkozó része:
> 18. § (1) Az ökológiai folyosó övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:
> a) a települési területet az ökológiai folyosó vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és
> b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
> (2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
> (3)
> (4) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.
> (5) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.

A településrendezési tervek módosítási pontjainak tervezési területe az ökológiai hálózat magterületét, illetve puffer területét nem érinti.
A módosítási pontok tervezési területei közül négy helyen érintett az ökológiai folyosó övezete.

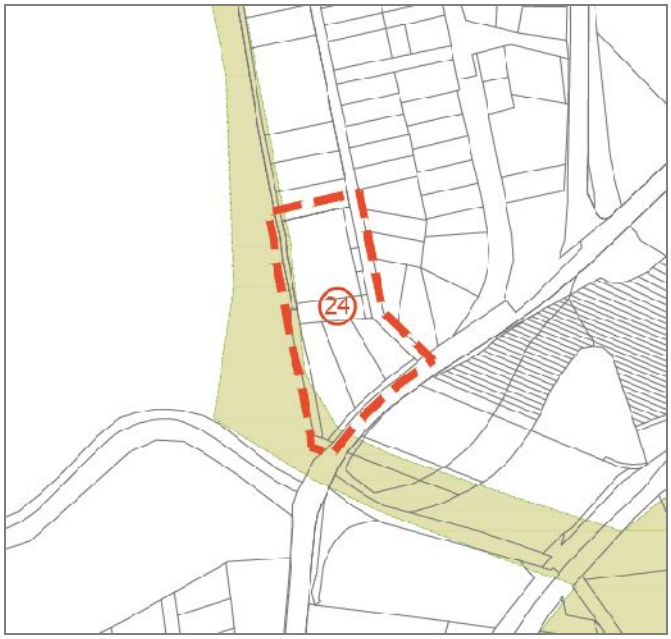
7. Gellénházára vezető országút úttal párhuzamos út szükségességének felülvizsgálata (hrsz.: 0233)

A módosítás során a hatályos terven jelölt út került törlésre a tervről, mely nincsen ellentétben az övezet előírásaival.



24. Nekeresd Virágzómező utca D-i részén a gazdasági övezet területének bővítése

A módosítás programja beépítésre szánt területen övezethatár módosítása a meglévő gazdasági terület bővülése miatt a lakóterület irányába. A módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, így nincsen ellentétben az övezet előírásaival.

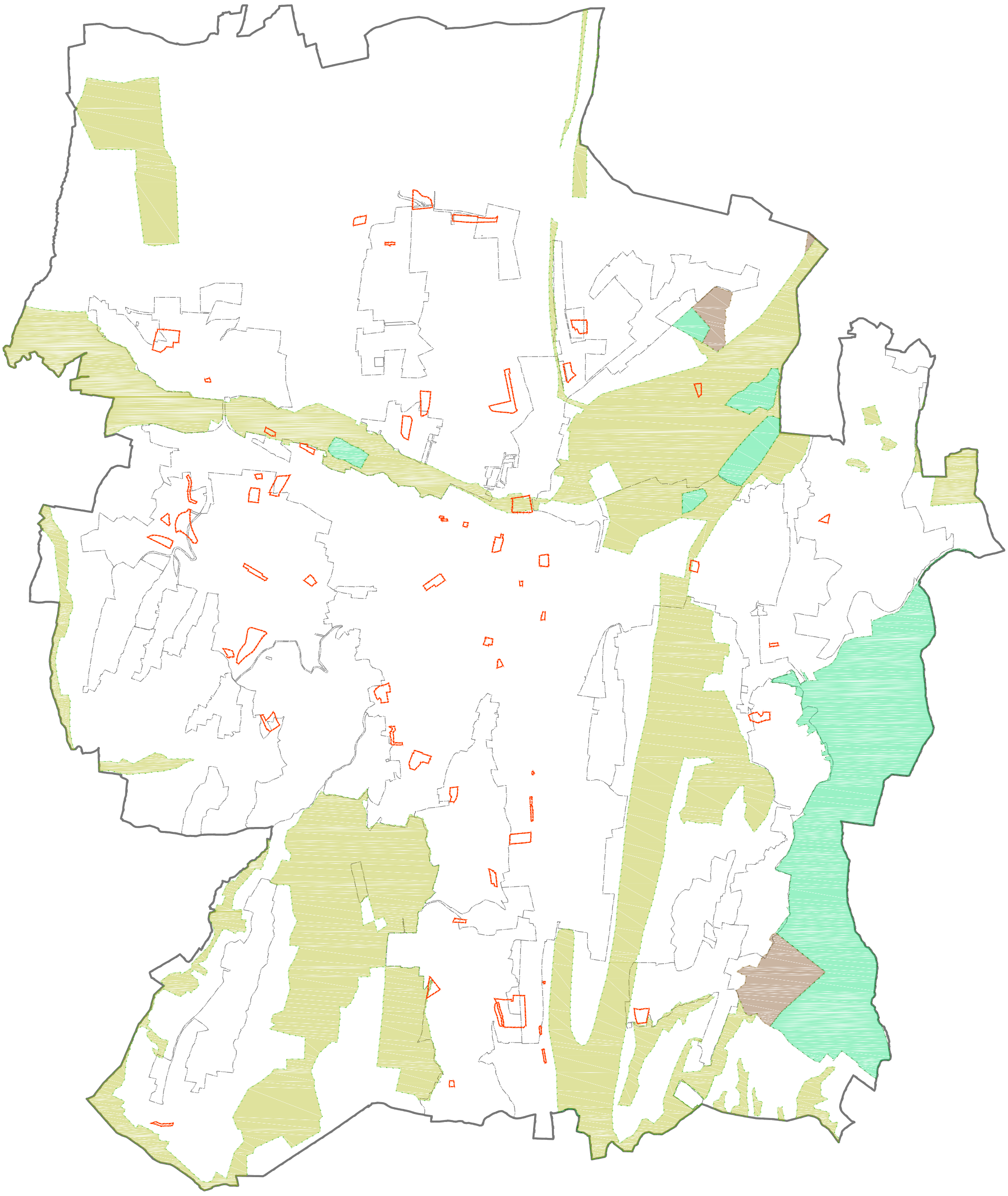


34. Tkm, Tkr és Tkv övezetek, beépítésre nem szánt övezetekre vonatkozó szabályok felülvizsgálata

A módosítás során hibajavításra kerül sor az építési szabályzatban, illetve Tkm és Tkv jelű övezetek közötti övezethatár kerül pontosításra, mely nincsen ellentétben az övezet előírásaival.

50. Botfa városrészben a 01108/1 hrsz.-ú terület MK-1 jelű övezetből Mk-2 jelű övezetbe sorolásának vizsgálata

A módosítási program kertes mezőgazdasági terület átsorolása másik jelű kertes mezőgazdasági területben, mely nincsen ellentétben az övezet előírásaival.



Magterület

Ökológiai folyosó

Pufferterület

Módosítások tervezési területe

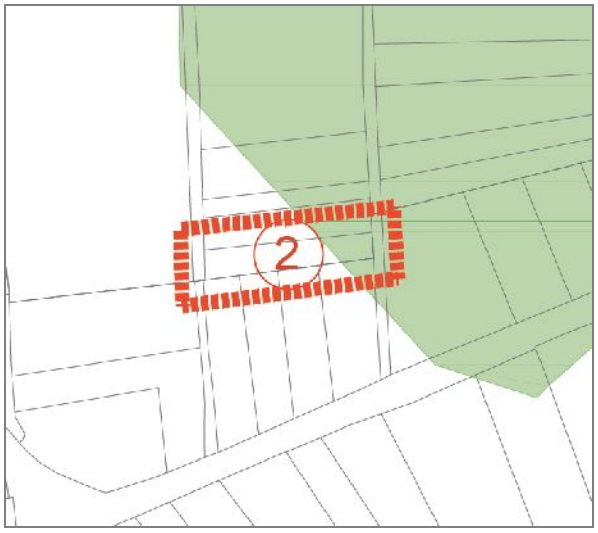
Országos ökológiai hálózat övezetének érintettsége

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Az előzetes adatszolgáltatás során a Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály által megküldött adatszolgáltatás az erdőtelepítésre javasolt területeket elsődlegesen és másodlagosan javasolt kategóriákba sorolja. Az erdőtelepítésre elsődlegesen javasolt terület övezetét a módosítási pontok tervezési területe több esetben is érinti, míg a másodlagosan javasolt kategóriával nincsen közös pontja.

> OTrT vonatkozó része:
> 19/A. § * A településrendezési eszközökben az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét az erdőterület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.

Az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének előírásai nem állnak ellentétben a tervezett módosításokkal. Új erdő kijelölése övezethatár módosítása miatt vált szükségessé a jelenlegi hasznosításnak megfelelően, az erdőtelepítésre javasolt területeken kívül. (28 módosítási pont)
Az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét az alábbi tervezési területek érintik:



2. Bozsoki út északi oldalán a lakóterület északi irányú bővítése (hrsz.: 01023/19)

3. Csács – egykori zárkert területén kertes mezőgazdasági övezet módosítása (hrsz.: 20736)

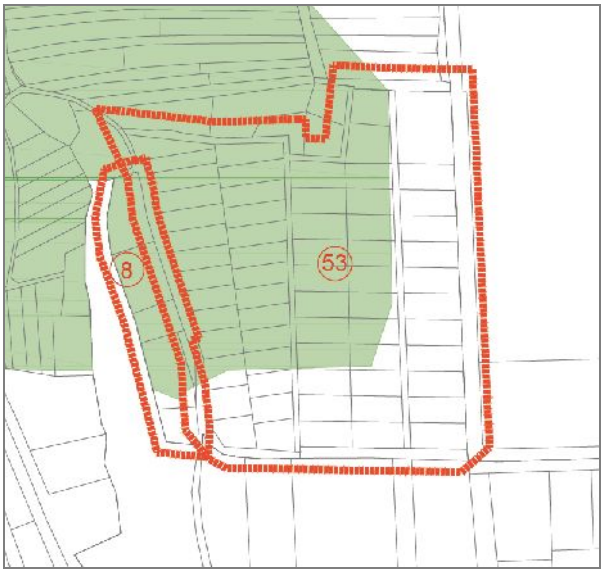
19. Ligetszépe, Aranyeső és Gálafej utcákat érintő térképészeti hiba javítása

23. Gálafeji utca 22623 hrsz.-ú telket érintő térképészeti hiba javítása

26. Cimpóhegy területén a Zsák utca déli folytatásában az útszabályozás felülvizsgálata

52. Ebergény északi részén a 0338/41 hrsz.-ú általános mezőgazdasági övezetbe tartozó terület falusias lakóövezetbe sorolásának vizsgálata, új beépítésre szánt terület kijelölése

43. Gógánhegy – Kaszás utcától keletre lévő tömbben telkek feltárásának biztosítása

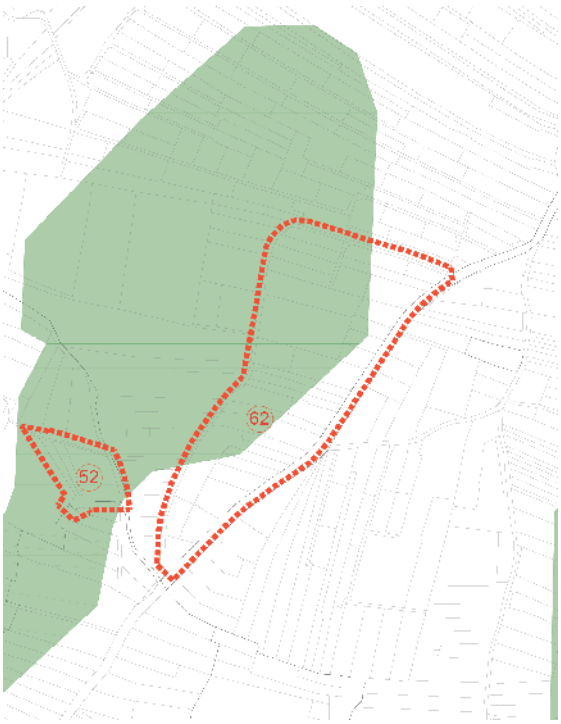


8.Besenyő Öreghegy egykori zártkerti terület kertes mezőgazdasági övezetbe sorolása
53. Rózsadombi utca és Flex üzem területek közötti Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezet területén a beépíthető legkisebb terület szabályozásának felülvizsgálata

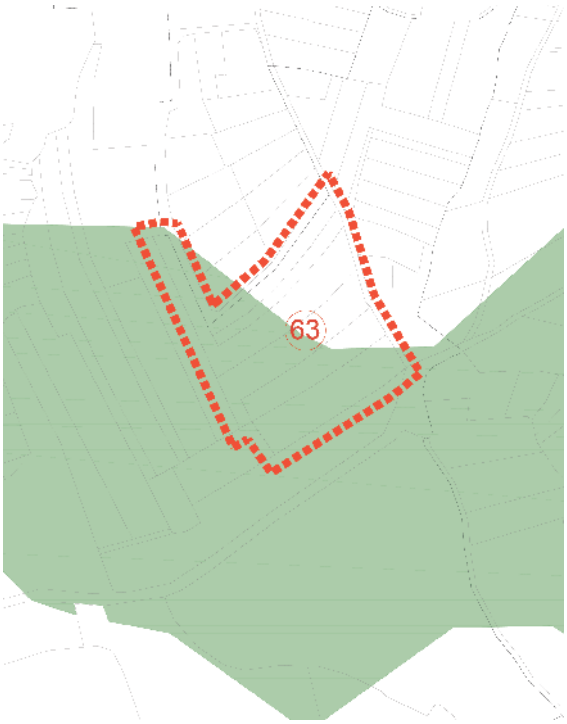
1. Szenterzsébethegyi temető parkoló területének szabályozása
9. Szenterzsébethegy – Öreghegy Újhegyi úttól nyugatra lévő tömböt feltáró út szabályozása
28. Szenterzsébethegyi templom és Újhegyi út közti tömb területén az övezethatár felülvizsgálata
31. Szenterzsébethegy Öreghegy falusias lakóterület és kertes mezőgazdasági övezet közti határ módosítása

5. Gógánvölgyi és Harmath utcák szabályozásaának felülvizsgálata
20. Szélhordta út és a Szekeresvölgyi út közötti tervezett útkapcsolat szabályozásának módosítása
22. Lke-2 kertvárosias lakóövezetben a kialakítható legkisebb telek területének felülvizsgálata az egyedi telek alakulatokat figyelembe véve

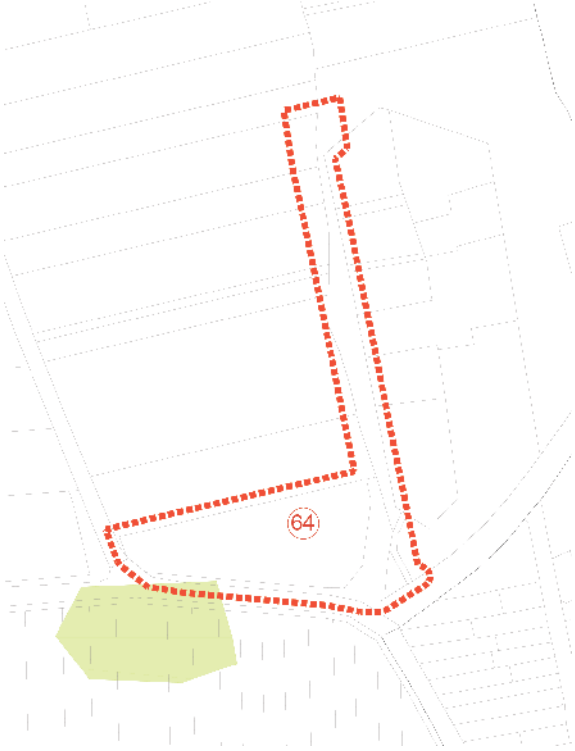
3.61. Kertváros - Bodza utcától dél-keletre a Jánkahegyi út déli szakaszától nyugatra fekvő terület Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetből Mk-3 jelű övezetbe sorolása



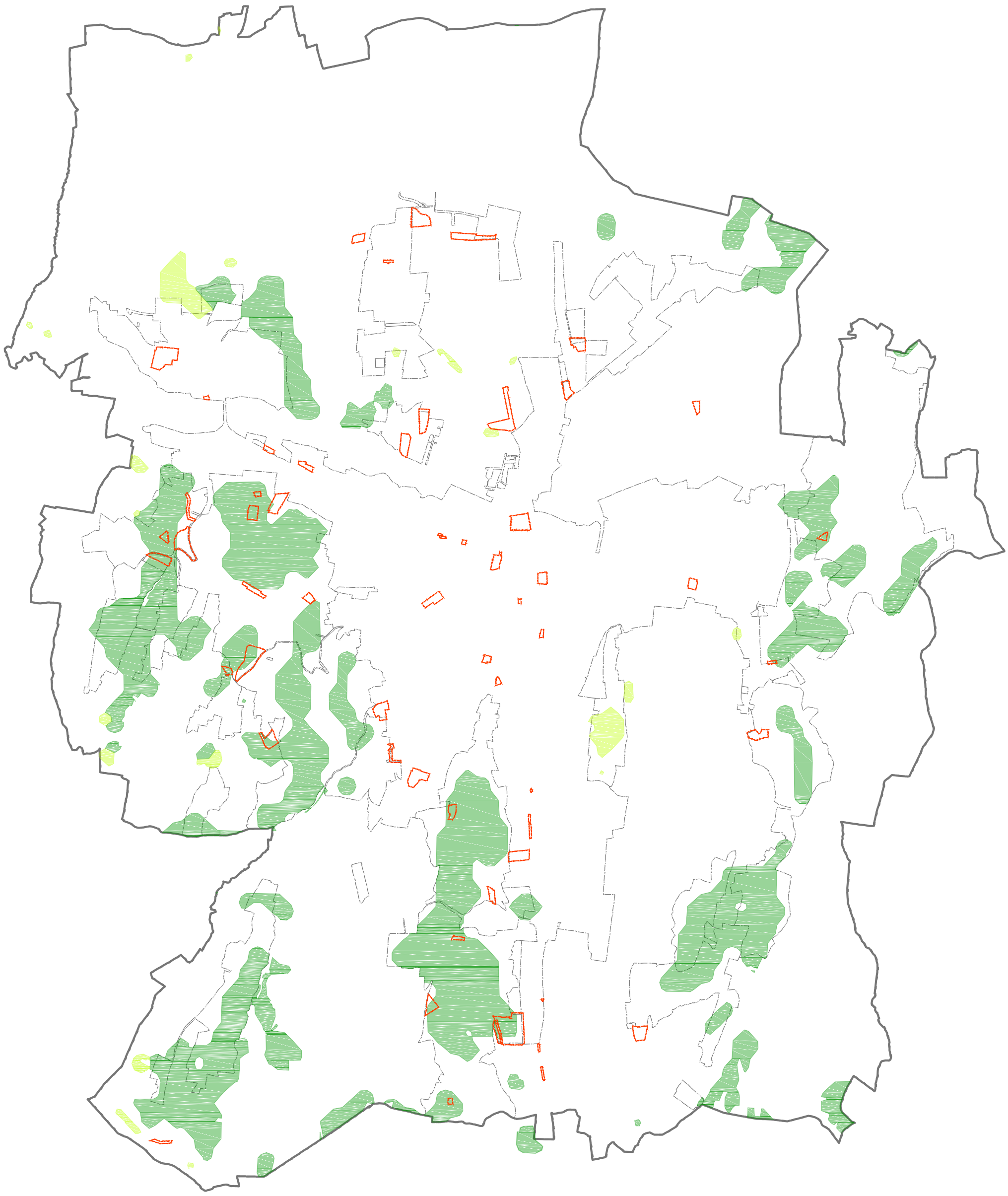
3.62. Ebergényben a Bor út és Nagy Csarit út által határolt tömb déli részén fekvő terület Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetből Mk-3 jelű övezetbe sorolása



3.63. Egerszeghegy 0331/32 hrsz-ú terület általános mezőgazdasági övezetből kertes mezőgazdasági övezetbe sorolása 3.64. Ságodi és Kiserdei utak csomópontjában az útszabályozás felülvizsgálata



3.64. Ságodi és Kiserdei utak csomópontjában az útszabályozás felülvizsgálata



Erdőtelepítésre elsődlegesen javasolt terület övezete

Erdőtelepítésre másodlagosan javasolt terület övezete

Módosítások tervezési területe

Erdőtelepítésre elsődlegesen és másodlagosan javasolt területek övezetének érintettsége

Földtani veszélyforrás területének övezete

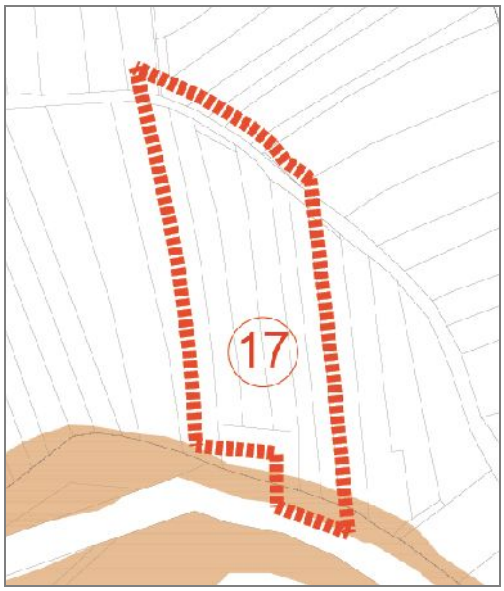
A földtani veszélyforrás területének övezetét a módosítási pontok tervezési területe két esetben érinti.

> OTrT vonatkozó része:
> 25. § (1) A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni.
> (2) Az övezet területén új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

A földtani veszélyforrás területének övezete a 2016-ban lezajlott teljes felülvizsgálat során pontosításra került a településrendezési terveken.

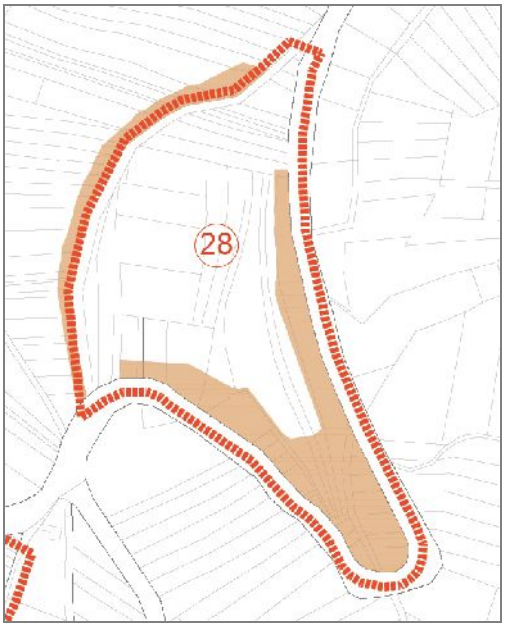
26. Lukahegy 23105 hrsz.-ú ingatlan telekhatárrendezésével kapcsolatos tömbön belüli övezethatár módosítása

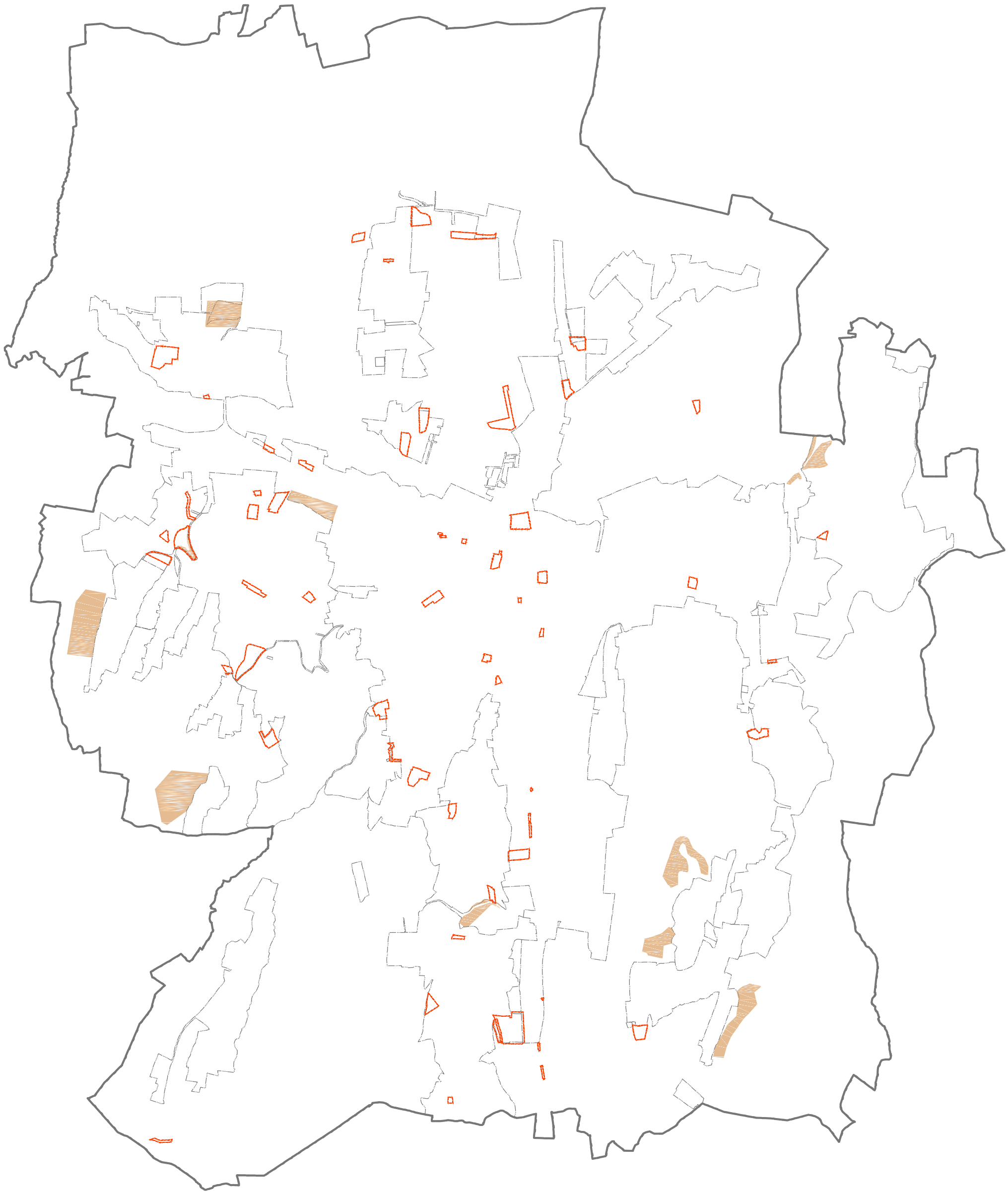
A módosítási program az építési övezet módosítása, mely nincsen ellentétben az országos övezet előírásaival.



41. Szenterzsébethegyi templom és Újhegyi út közti tömb területén övezethatár felülvizsgálata (hrsz.: 27956)”

A módosítási program az építési övezet módosítása, mely nincsen ellentétben az országos övezet előírásaival. A tömbön belül a déli sarokban erdőterület jelölt, míg tőle északra lakóterület, ahol az övezet területét elhagyva 20 méteres előkert megtartásával helyezhető el épület.





Földtani veszélyforrás terület övezetének érintettsége

Módosítások tervezési területe

Földtani veszélyforrás terület övezetének érintettsége

Jóváhagyandó munkarészek

6. határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének …../2018. (….) számú határozata

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a város közigazgatási területére vonatkozó 137/2016. (VII.06.) számú határozattal jóváhagyott, többször módosított településszerkezeti terv módosításáról az alábbiak szerint dönt:

1. E határozat 1. mellékletét képező, a településszerkezeti terv módosítását tartalmazó leírás elfogadásra kerül.

2. E határozat 2-39. mellékleteit képező településszerkezeti terv módosítása a terven jelölt tervezési terület határán belül elfogadásra kerül.

Kelt: Zalaegerszeg, 2018. év ……..hó……..nap

Dr. Kovács Gábor jegyző	Balaicz Zoltán polgármester

1. melléklet
a településszerkezeti terv módosításáról szóló …../2018 (…) számú határozathoz

A településszerkezeti terv módosításának leírása:

2. A 28033 hrsz.-ú telek Mk jelű kertes mezőgazdasági területfelhasználásról Kb-t jelű beépítésre nem szánt különleges temető rendeltetésre módosul.

3. A 01023/19 hrsz.-ú telek Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásról Lf jelű falusias lakóterületre módosul.

4. A 2433/1 hrsz.-ú telek területfelhasználása Lk jelű kisvárosias lakóterületről KÖu jelű közúti közlekedési terület módosul.

5. A 26462, 26463, 26464, 26465, és 26466/3 hrsz.-ú telkeket érintően az útszabályozás módosításával a területfelhasználás KÖu jelű közúti közlekedési terület Lke jelű kertvárosias lakóterületre módosul.

6. A 24250, 24251/3 és 4954/30 hrsz.-ú telkeket érintően az útszabályozás módosítása kapcsán a Lke jelű kertvárosias lakóterület KÖu közúti közlekedési terület területfelhasználásra módosul.

7. A 0233 hrsz.-ú telek területfelhasználása KÖu jelű közlekedési és közműterületről Má jelű általános mezőgazdasági területre módosul.

8. A 22297/36, 22297/37, 22297/45, 22297/46 és 2297/47 hrsz.-ú telkek területfelhasználása Má jelű általános mezőgazdasági területről Mk jelű kertes mezőgazdasági területre módosul.

9. A területen KÖu jelű közúti közlekedési terület területfelhasználása Gip-jelű ipari gazdasági területfelhasználásra módosul.

10. A 4205 hrsz.-ú telket érintően az útszabályozás módosulása kapcsán a területfelhasználás Lk jelű kisvárosias lakóterületről KÖu közúti közlekedési területre módosul.

11. A 25887/2 és a 25888/2 hrsz.-ú telkek területfelhasználása Mk jelű kertes mezőgazdasági területről Lke jelű kertvárosias lakóterületre módosul.

12. A 1417 hrsz.-ú teleket érintő gyalogút szabályozása kapcsán módosul a Gip jelű ipari gazdasági és a KÖu jelű közúti közlekedési területfelhasználás.

13. Az 5748/6 hrsz.-ú telek egy részén a területfelhasználás az Lk jelű kisvárosias lakóterületről Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre módosul.

14. A 22735, 22736/14, 22737, 22736/1, 22736/2, 22736/3, 22736/4, 22736/5, 22736/6, 22736/7, 22736/8, 22736/9, 22736/10, 22736/11, 22736/12, 22736/13 hrsz.-ú telkeket érintően módosul a KÖu jelű közúti közlekedési terület és az Lke jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználás.

15. A 26975/2 hrsz.-ú telket érintően módosul a területfelhasználás KÖu jelű közúti közlekedési területről. Lke jelű kertvárosias lakóterületre.

16. A 969/2 hrsz.-ú telket érintően módosul a területfelhasználás Lke jelű kertvárosias lakóterületről KÖu jelű közúti közlekedési területre.

17. A 22623, 22612, 22611, 22610 hrsz.-ú telkeket érintően módosul a területfelhasználás KÖu jelű közúti közlekedési területről. Lke jelű kertvárosias lakóterületre.

18. A 6235/18 és a 6235/23 hrsz.-ú telkek Lke jelű kertvárosias lakóterületről Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásra módosul.

19. A 6571/11 és a 6571/12 hrsz.-ú telkek területfelhasználása Gip jelű ipari gazdasági területről Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre módosul.

20. A 22164/1, 22164/2, 22165, 22166, 22167 hrsz.-ú telkeket érintően módosul a területfelhasználás a KÖu jelű közúti közlekedési terület és az Mk jelű kertes mezőgazdasági területek között.

21. A 27966 hrsz.-ú telek területfelhasználása Lke jelű kertvárosias lakóterületről és Lf jelű falusias lakóterületről Eg jelű gazdasági erdőre módosul. A 27967 és a 27968 hrsz.-ú telkek területfelhasználása Lf jelű falusias lakóterületről Lke jelű kertvárosias lakóterületre módosul. A 27997 hrsz.-ú telek területfelhasználása Lf jelű falusias lakóterületről Lke jelű kertvárosias lakóterületre módosul.

22. A 27619/1 hrsz.-ú telek keleti része a határozat mellékletében jelölteknek megfelelően és a 27619/2 hrsz.-ú telek területfelhasználása Lf jelű falusias lakóterületről Mk jelű kertes mezőgazdasági területre módosul.

23. A 0517/16 és a 0517/20 hrsz.-ú telkek közötti területfelhasználás Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területről V jelű vízgazdálkodási területre módosul.

24. A 26576, 26577, 26575/2, 26585, 26588 hrsz.-ú telkeket érintően módosul a területfelhasználás Lke jelű kertvárosias lakóterületről KÖu jelű közúti közlekedési területre.

25. A 3093 és a 3094/1 hrsz.-ú telkek esetében módosul a területfelhasználás a Vt jelű településközponti vegyes területek és KÖu jelű közúti közlekedési területek között.

26. A 3651 hrsz.-ú telek középső részén lévő KÖu jelű közúti közlekedési terület törlésével az érintett terület Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásra módosul. A 3651 hrsz.-ú telek útterülettől délre eső része Vt jelű településközpont vegyes területfelhasználásról Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásra módosul.

27. A 60, 61, 63, hrsz.-ú telkek területfelhasználása Lke kertvárosias lakóterületről Vt jelű. településközponti vegyes területfelhasználásra módosul.

28. A 18601, 18602/1, 18607, 18608 telkeket érintően az útszabályozás kapcsán módosul az Lf jelű falusias lakóterület és a KÖu jelű közúti közlekedési terület közötti területfelhasználás. A 0338/25 és a 0338/41 hrsz.-ú telkek Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásról Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználásra módosulnak. A 0338/25 és a 0338/41 hrsz.-ú telkek északi része Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásról KÖu jelű közúti közlekedési terület közötti területfelhasználásra módosul.

29. A 24225 hrsz.-ú telek területfelhasználása Mk jelű kertes mezőgazdasági területről Lke jelű kertvárosias lakóterületre módosul.

30. A 7386 és a 7388 hrsz.-ú telkek területfelhasználása Lke jelű kertvárosias lakóterületből KÖu jelű közúti közlekedési területre módosul.

31.-35. A tervezett kerékpárutak építési területigényével érintett területek közlekedési területfelhasználásba kerülnek átsorolásra az e határozat mellékletét képező szerkezeti terv szerint.

36. A 0788/5 hrsz.-ú telek területfelhasználása Gip jelű ipari gazdasági területről KÖu jelű közúti közlekedési területre módosul.

37. A 745/85 hrsz.-ú Vi jelű intézményterület és 745/93 hrsz.-ú Ln jelű nagyvárosias lakóterületek közti határ módosul.

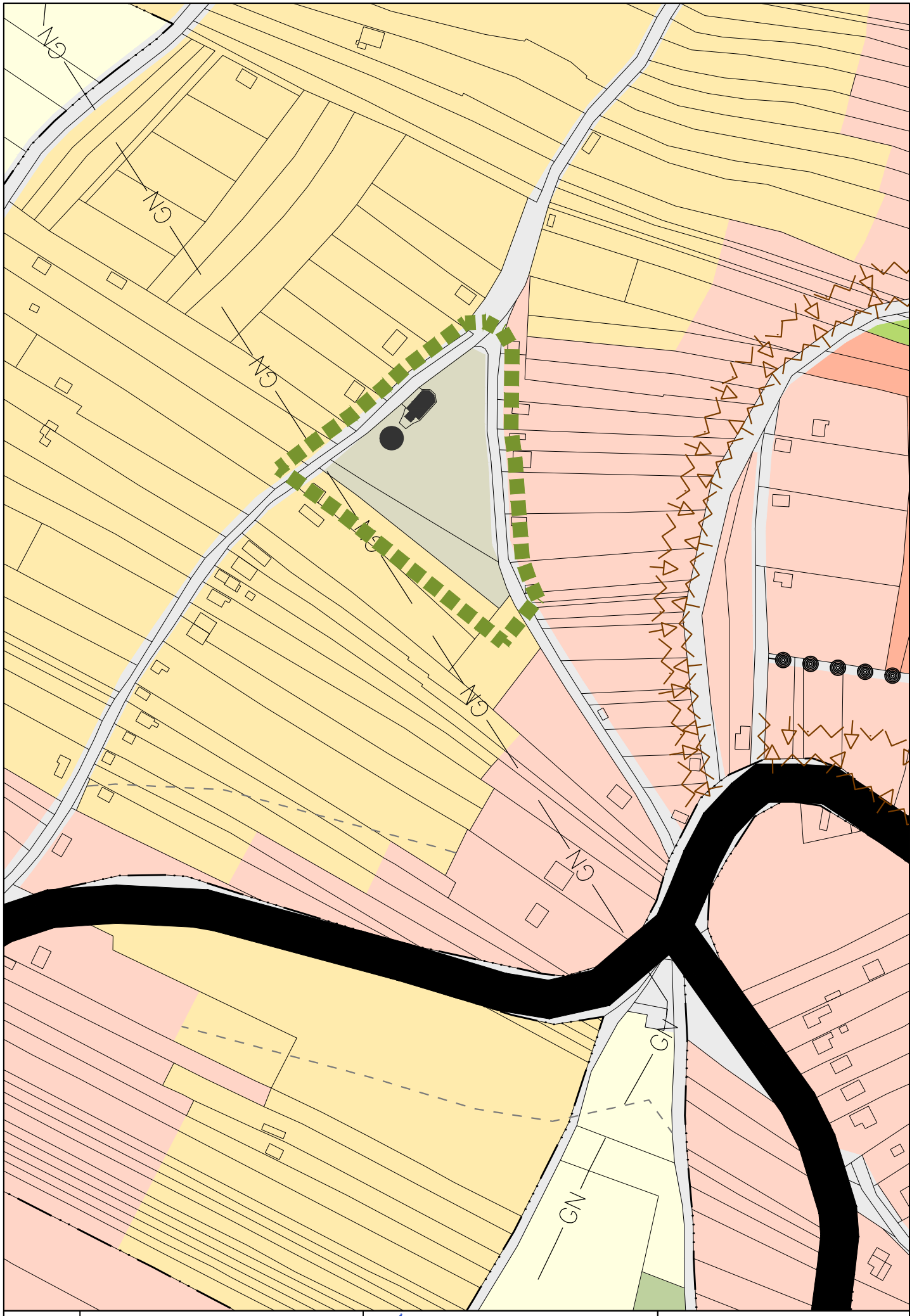
38. A 0331/20, 0331/21, 0331/24, 0331/26, 0331/31 és 0331/32 hrsz.-ú telek Má-2 jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásról Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági területfelhasználsra módosul.

39. A 0815/26 hrsz-ú ingatlan nyugati része közúti közlekedési- és közműterület területfelhasználásról Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató övezet területfelhasználásra módosul.

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

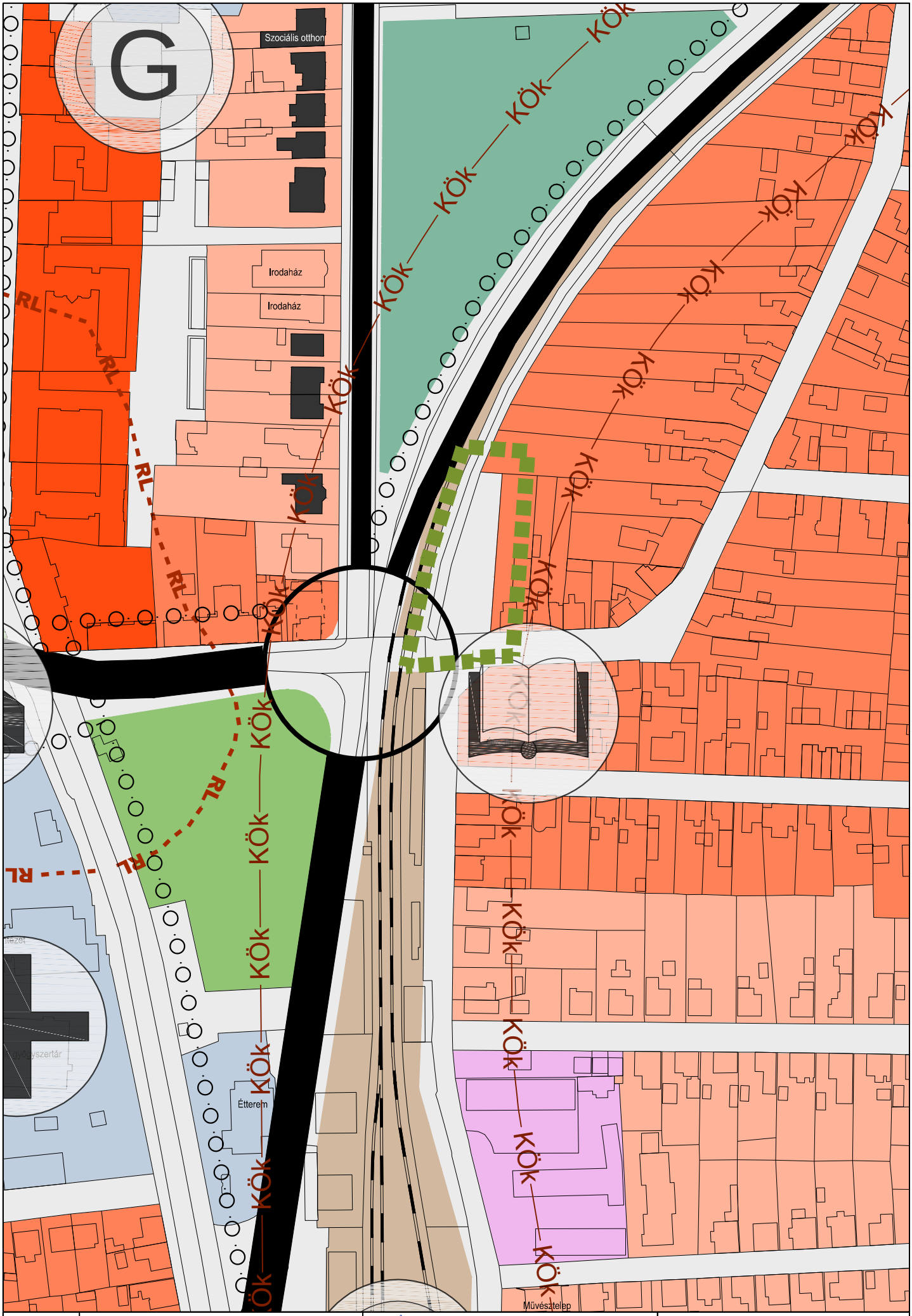
Területfelhasználás	**Hatályos**	**Tervezett**
	(ha)	(ha)
Falusias lakóterület	523.58	523.30
Kertvárosias lakóterület	853.92	853.94
Kisvárosias lakóterület	115	114.89
Nagyvárosias lakóterület	102.96	102.91
Intézményterület vegyes	104.63	104.66
Településközpont vegyes	61.55	61.88
Ipari gazdasági terület	454	453.29
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	320.133	321.36
Általános gazdasági terület	0	0
Üdülőterület	47.36	47.36
Beépítésre szánt különleges terület	423.52	423.51
Kötöttpályás közlekedési terület	81.54	81.54
Közúti közlekedési terület	778.04	778.08
Légi közlekedési terület	92.34	92.34
Gazdasági erdőterület	1819.95	1819.94
Közjóléti erdőterület	322.09	322.09
Védelmi erdőterület	254.04	254.09
Általános mezőgazdasági terület	2449.22	2447.25
Kertes mezőgazdasági terület	1067.83	1069.15
Természetközeli terület	31.32	31.32
Vízgazdálkodási terület	149.53	149.56
Zöldterület (Zkk)	28.26	28.26
Zöldterület (Zkp)	43.51	43.51
Beépítésre nem szánt különleges terület	122.1	122.19

A településszerkezeti terv módosításával összefüggő biológiai aktivitásérték tartalék 12,489 értékre változik.



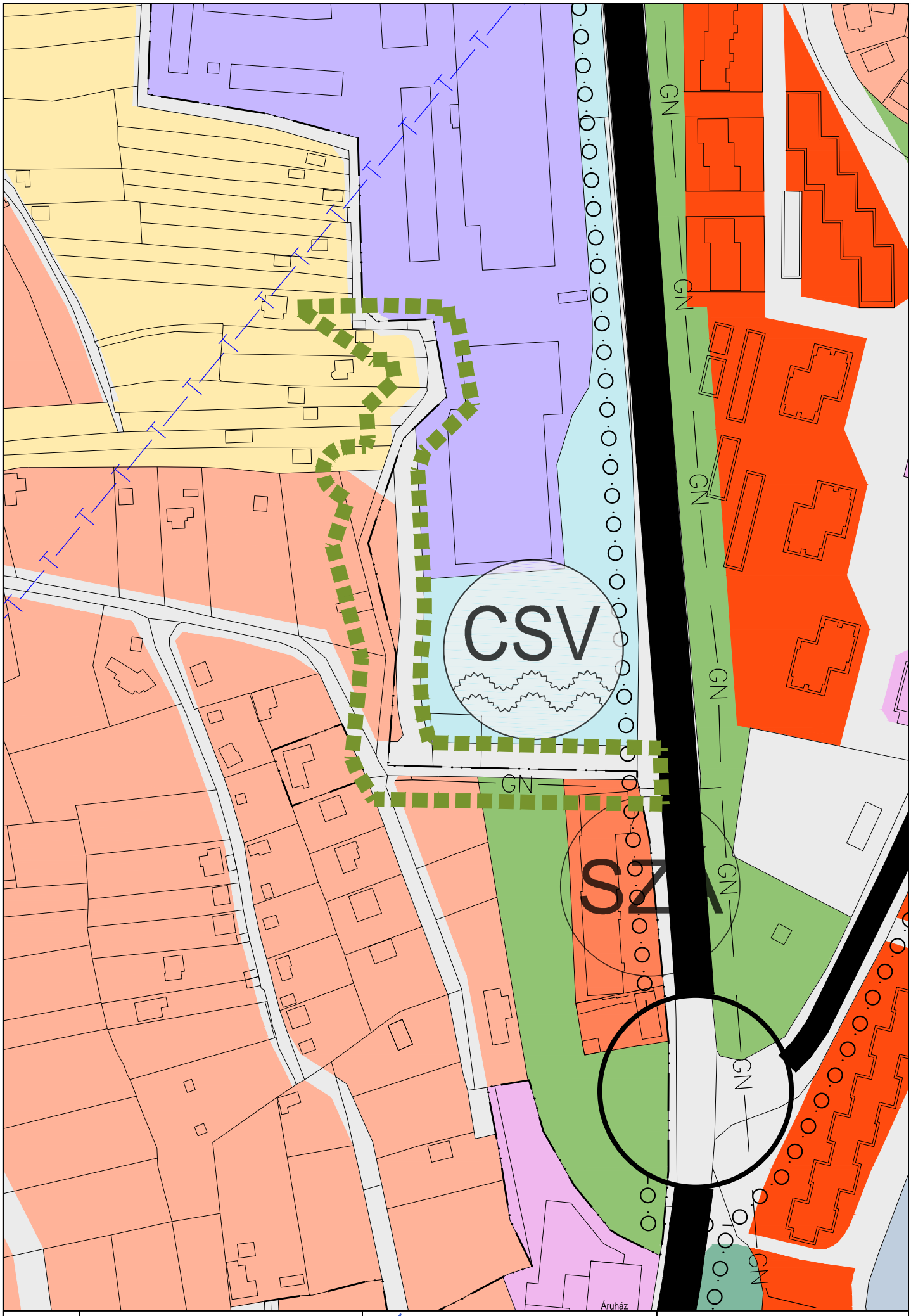
3.1.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 2. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa

3.2.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 3. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001 aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa

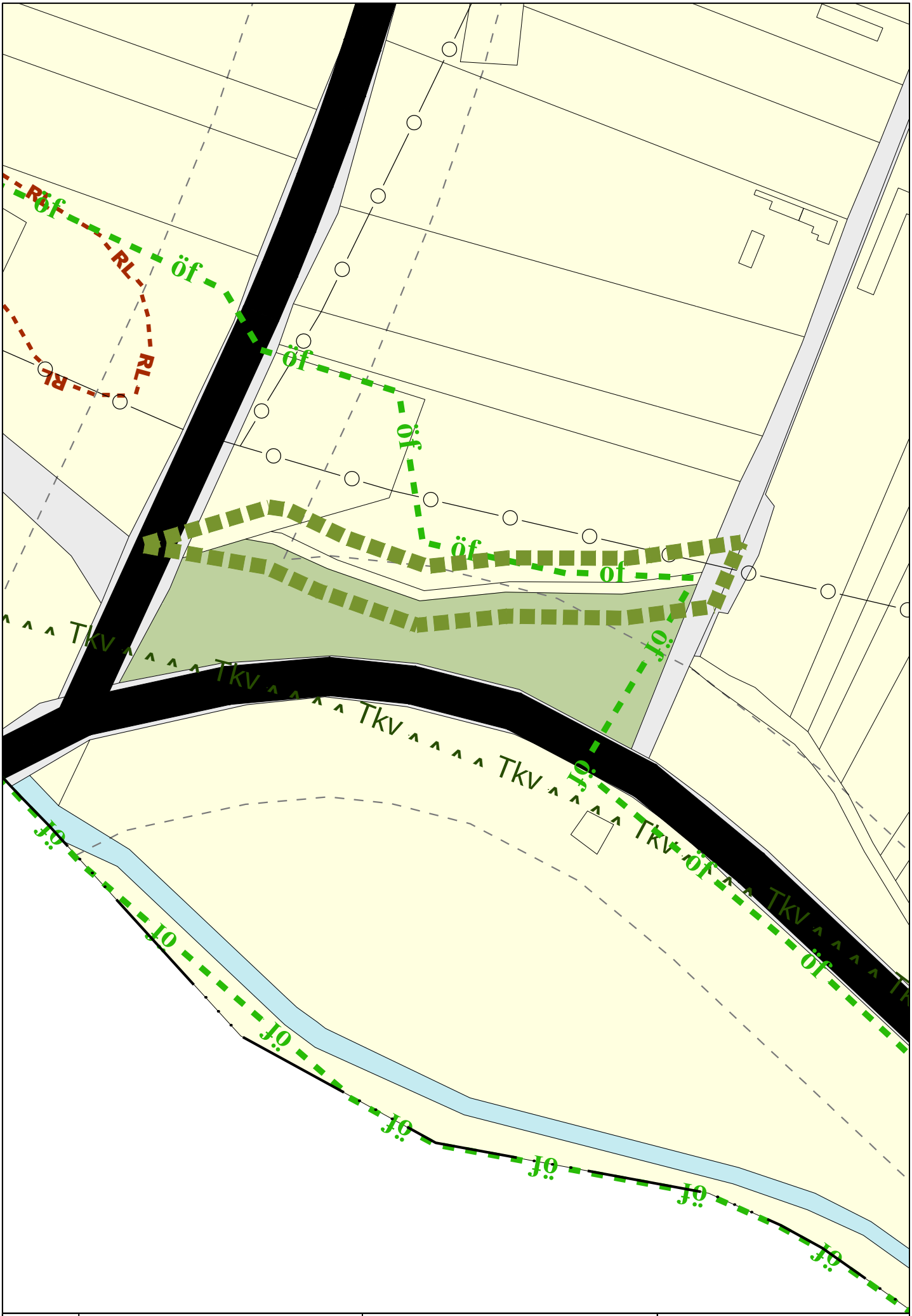


3.4.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 4. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa

3.5.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 5. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa

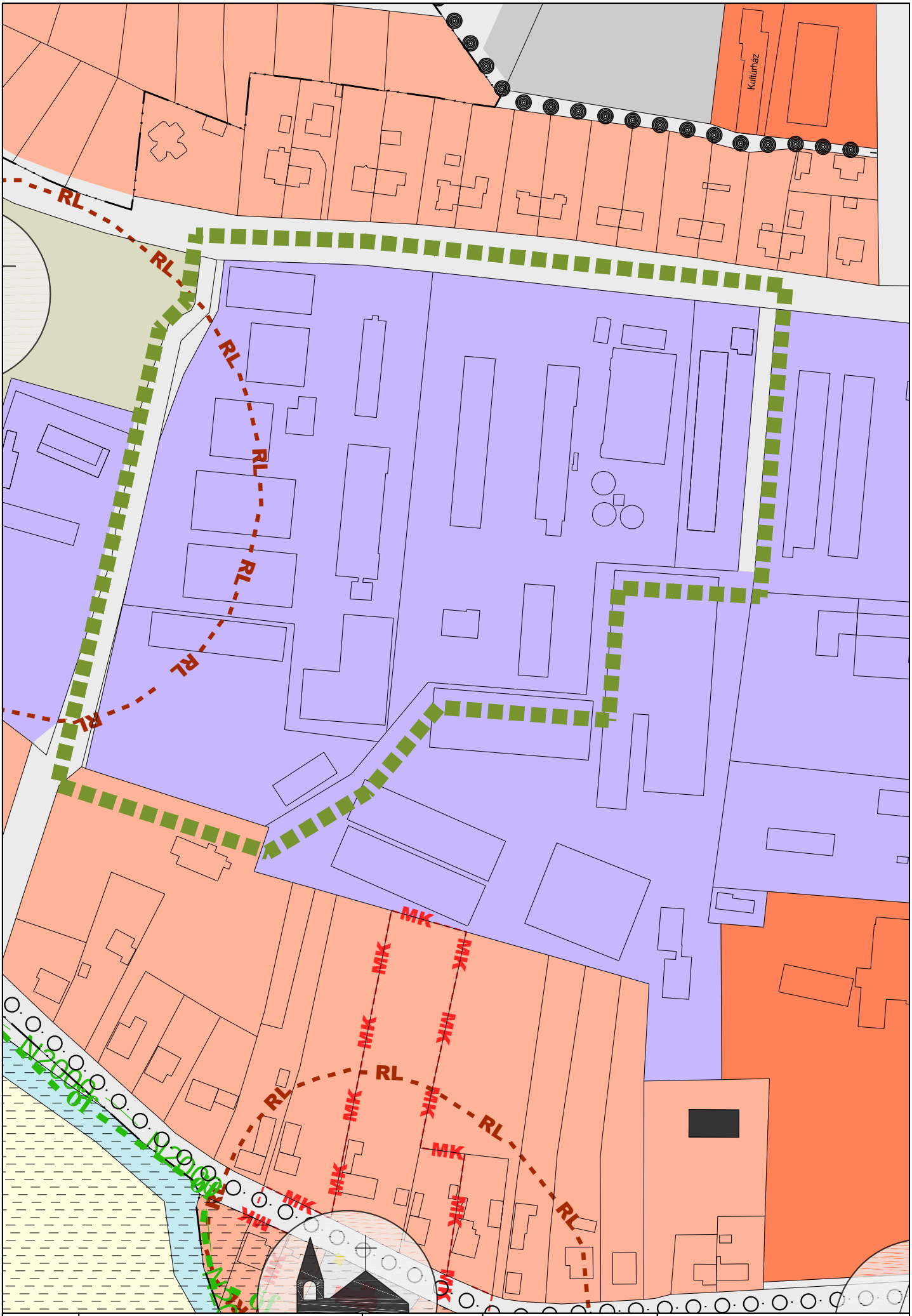


3.6.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 6. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001 aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa

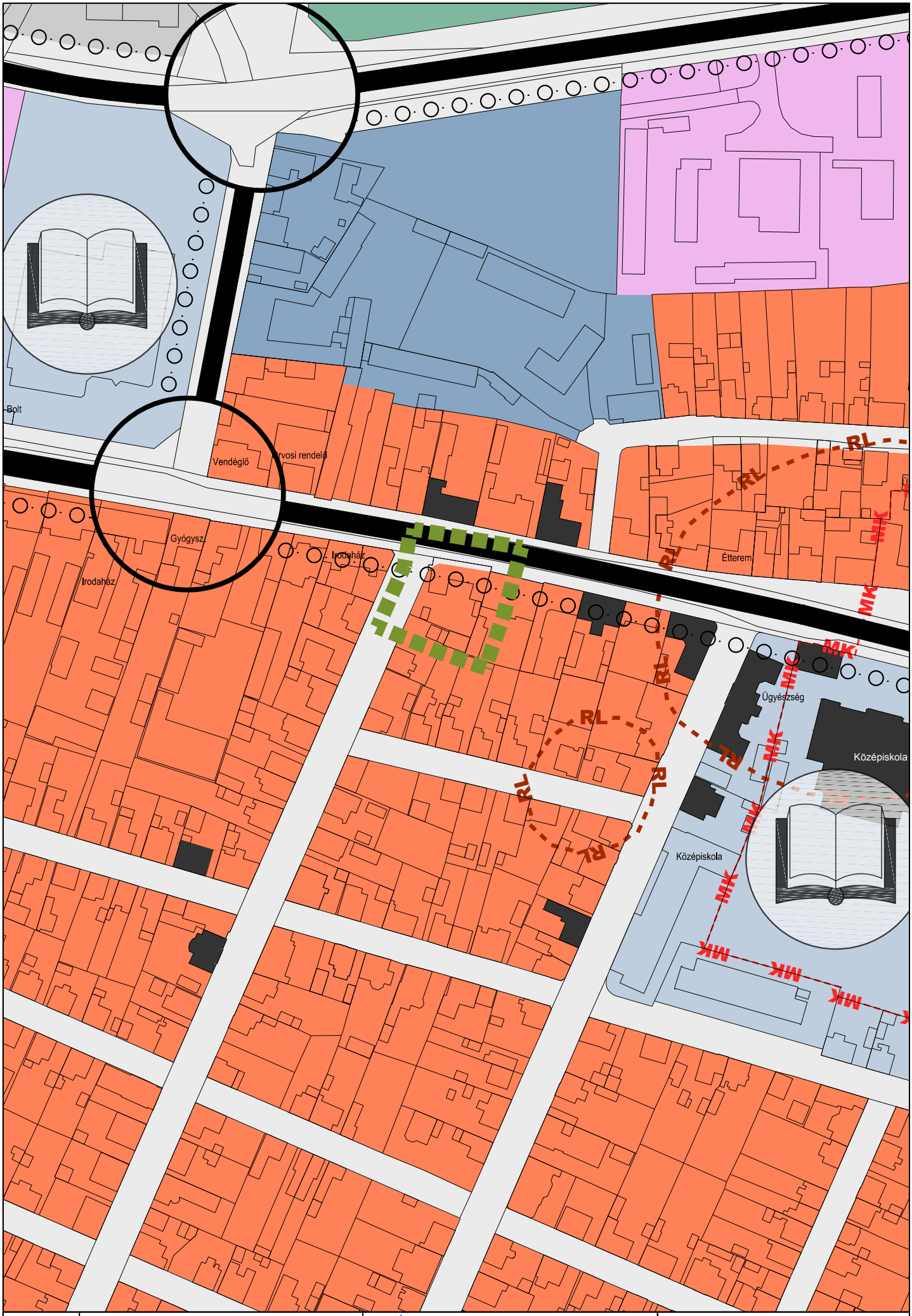


3.7.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 7. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001 aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa

3.8.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 8. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aod építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aod@aodkft.hu	Tervezési terület határa

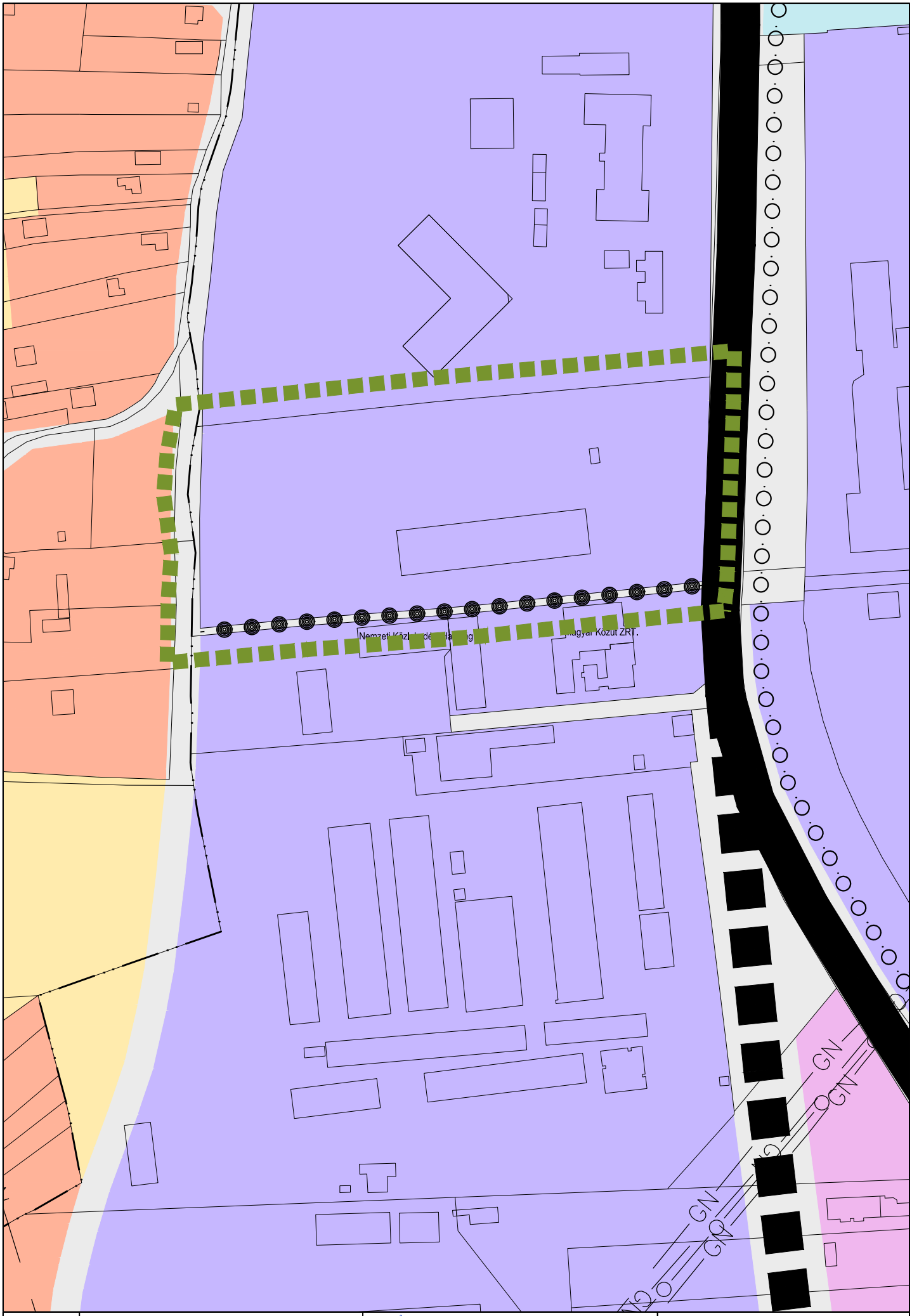


3.10.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 9. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc MT-1:20-0001	aad építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa

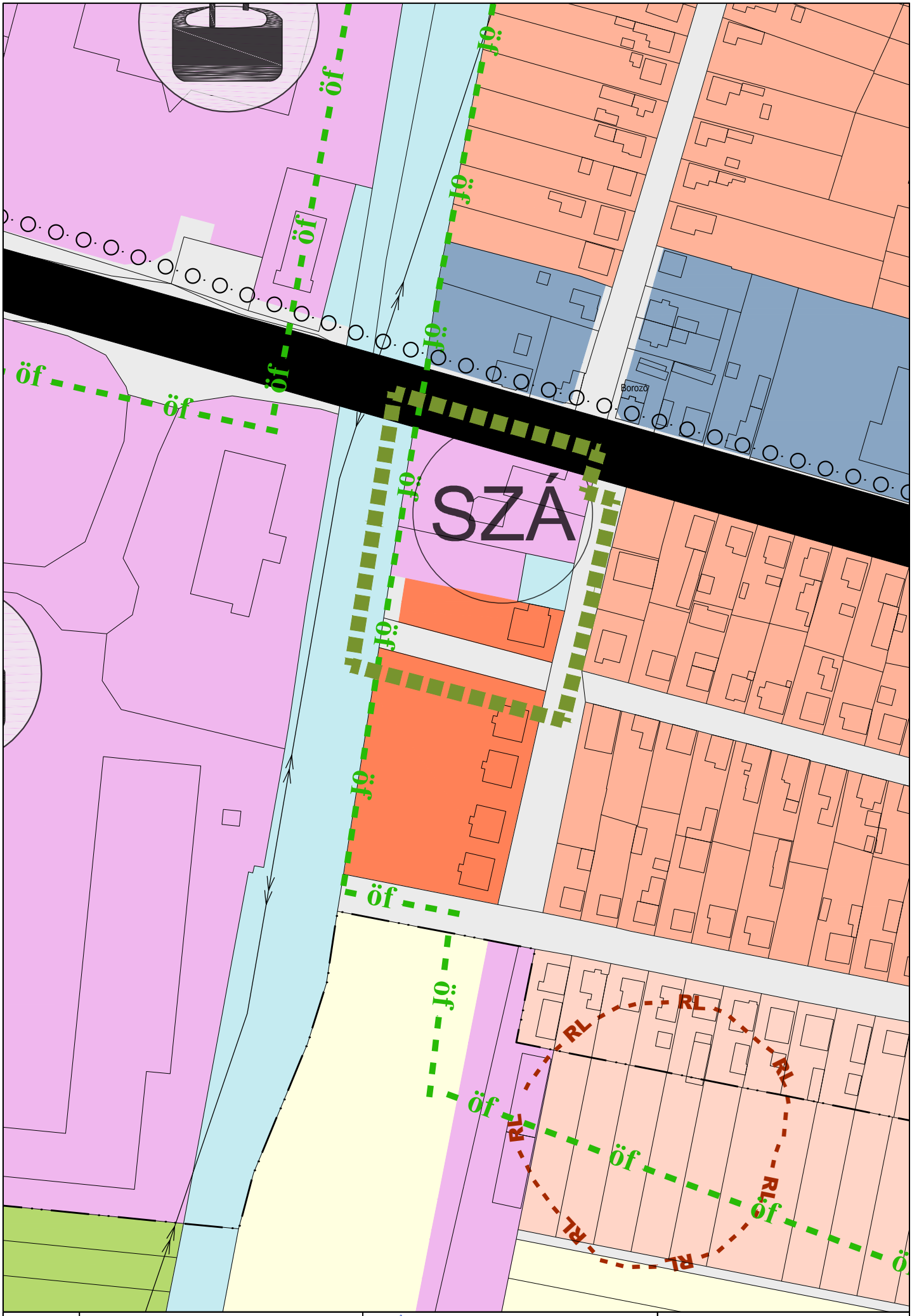


3.12.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 10. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa

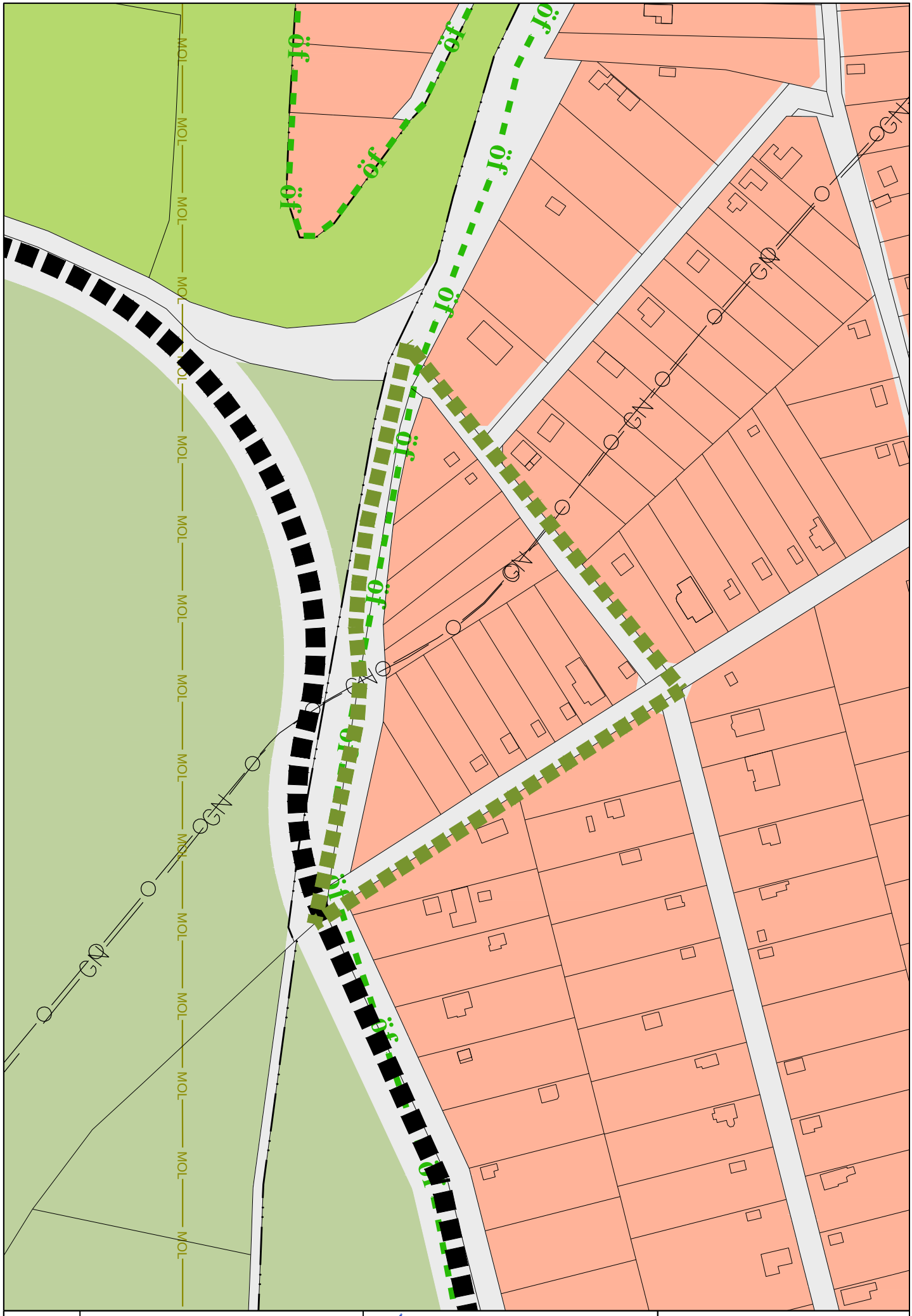
3.13.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 11. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa



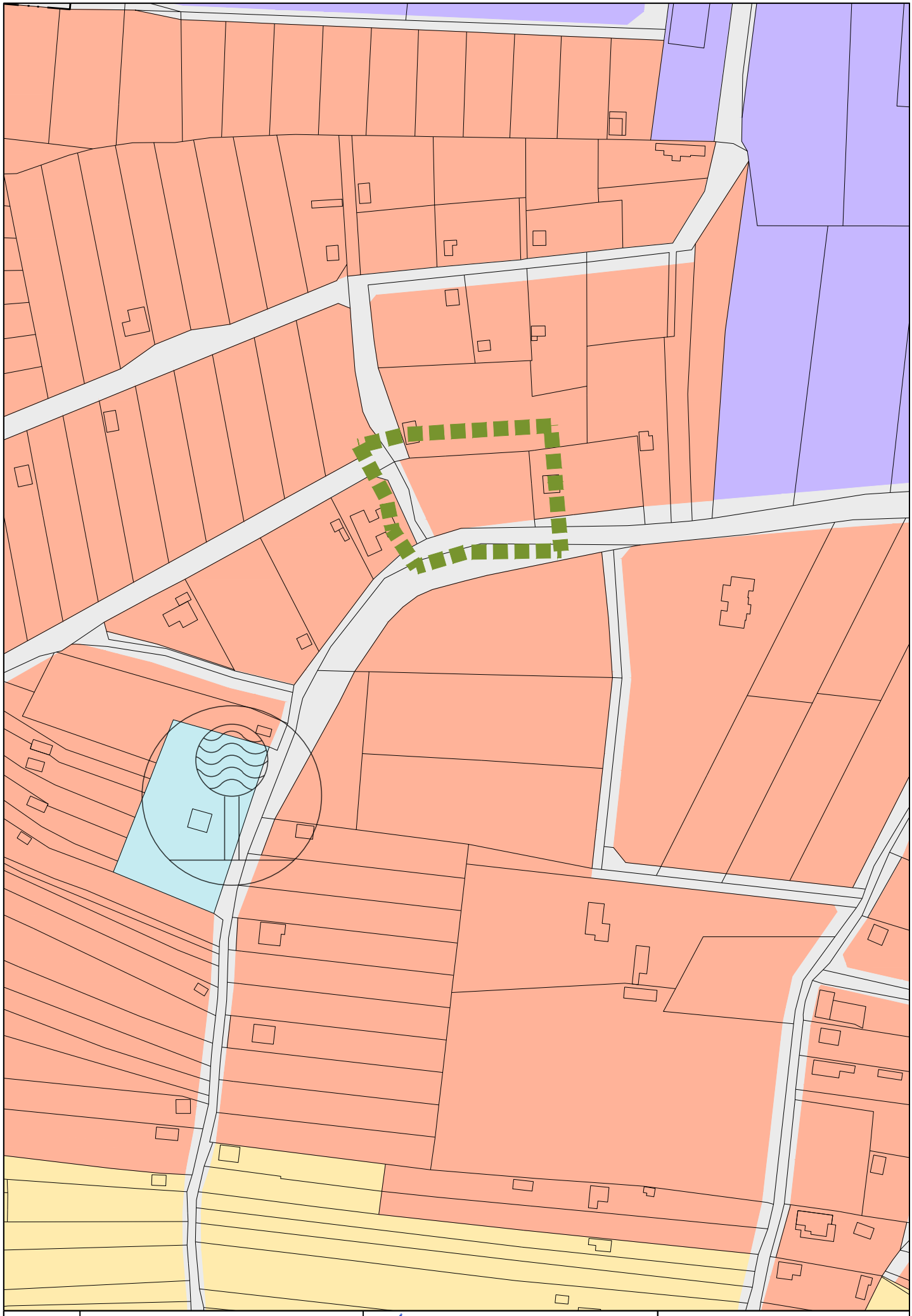
3.16.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 12. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa



3.18.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 13. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001 aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa

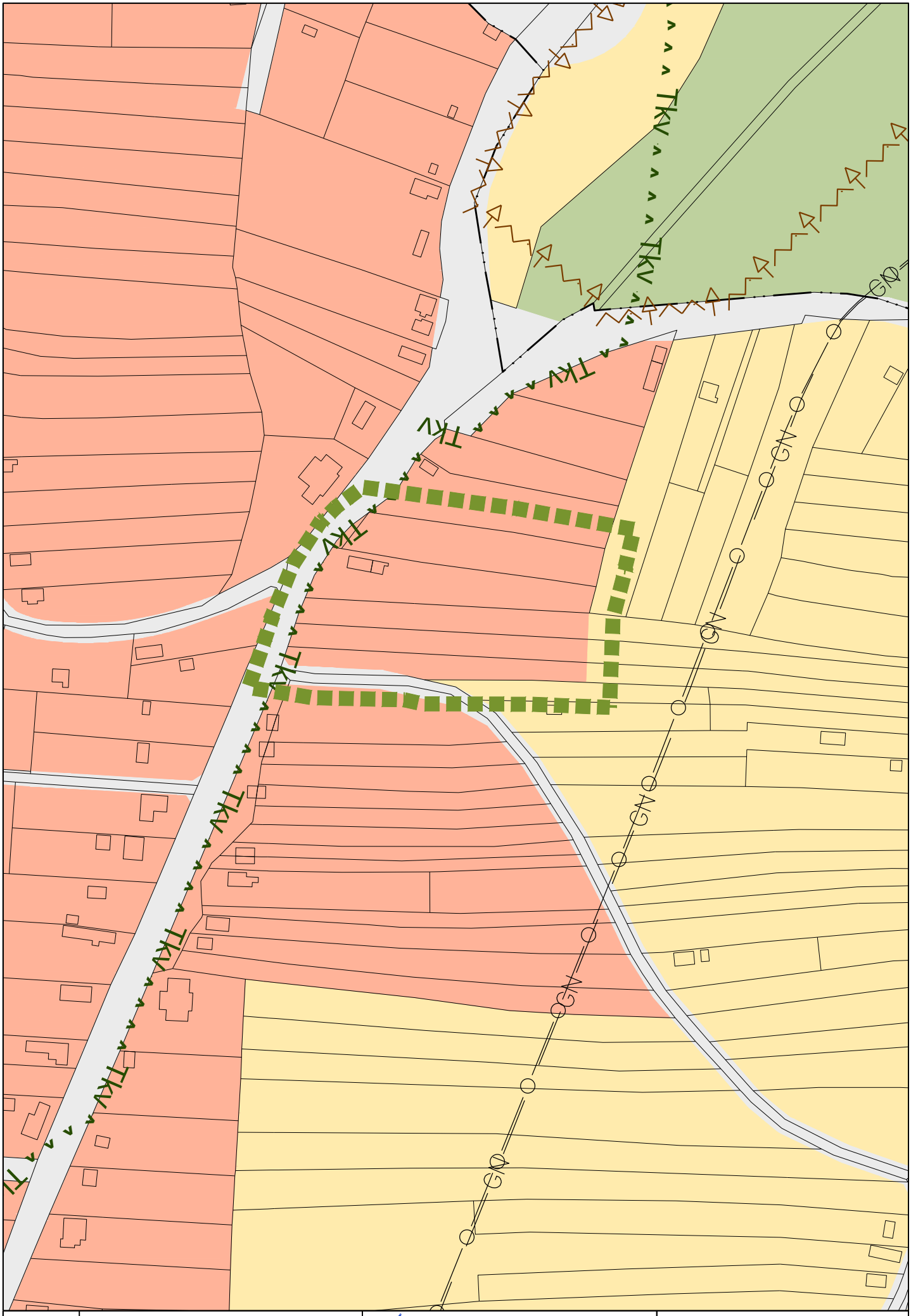


3.19.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 14. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001 aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa

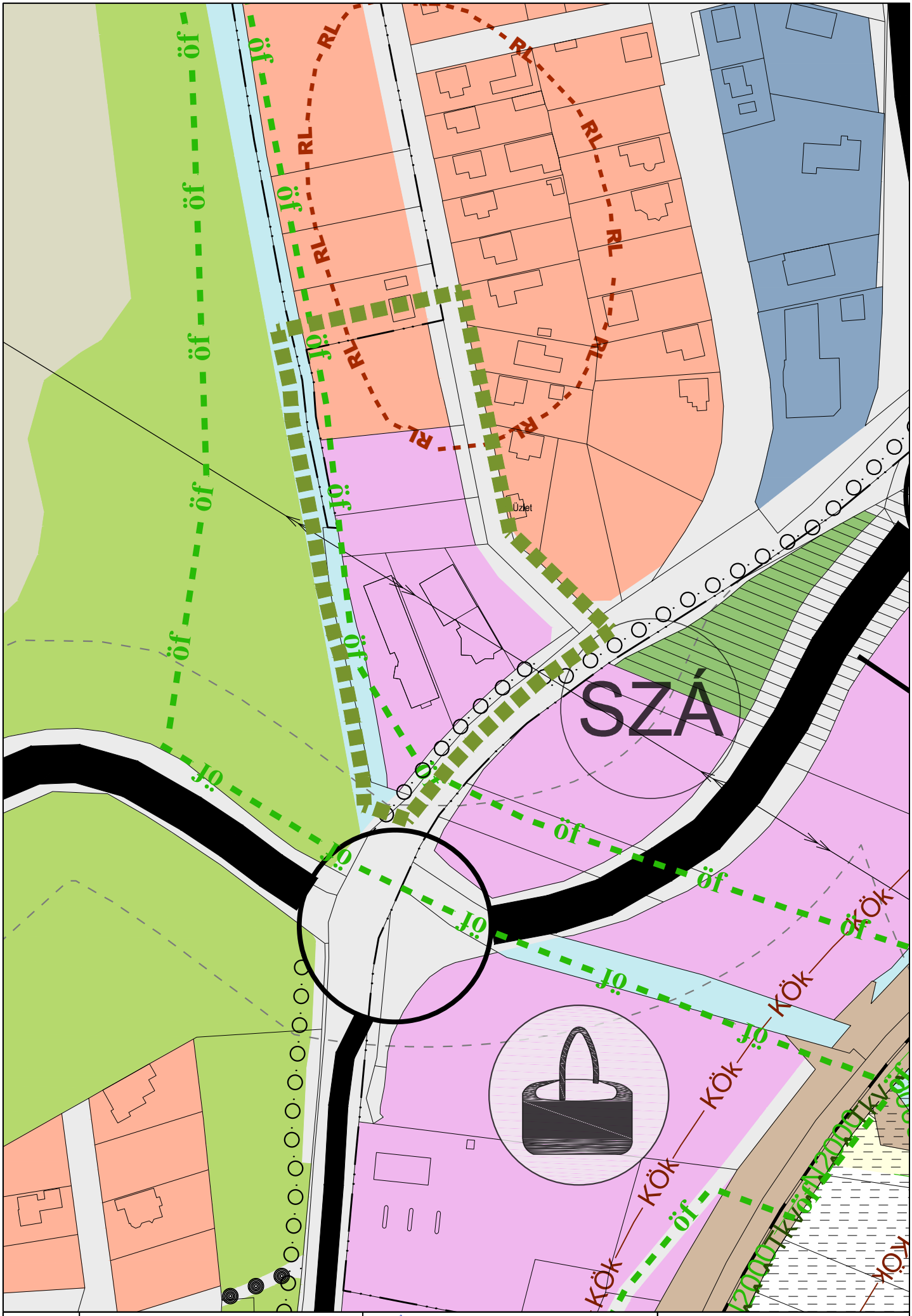


3.20.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 15. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa

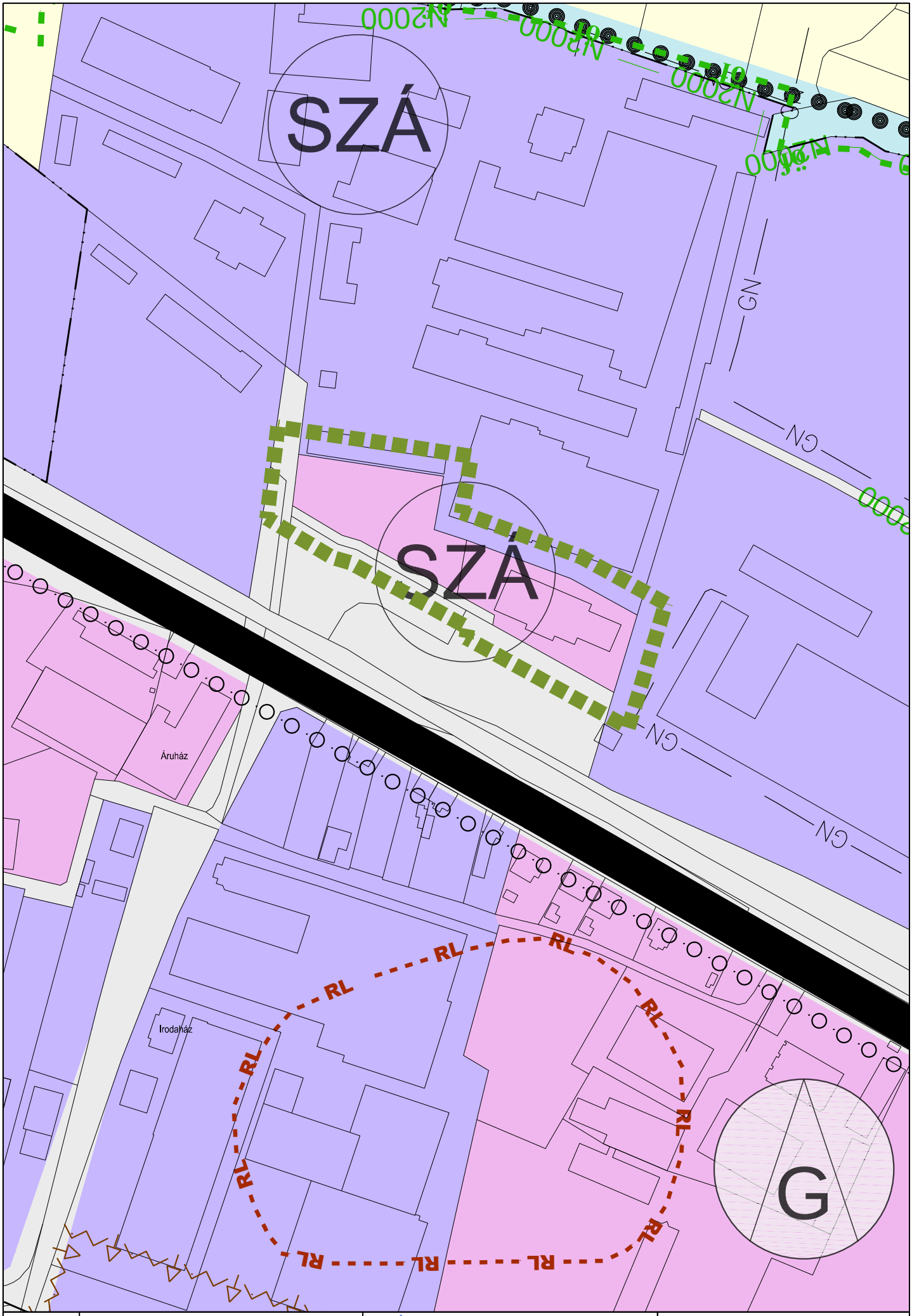
3.21.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 16. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa



3.23.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 17. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001 aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa

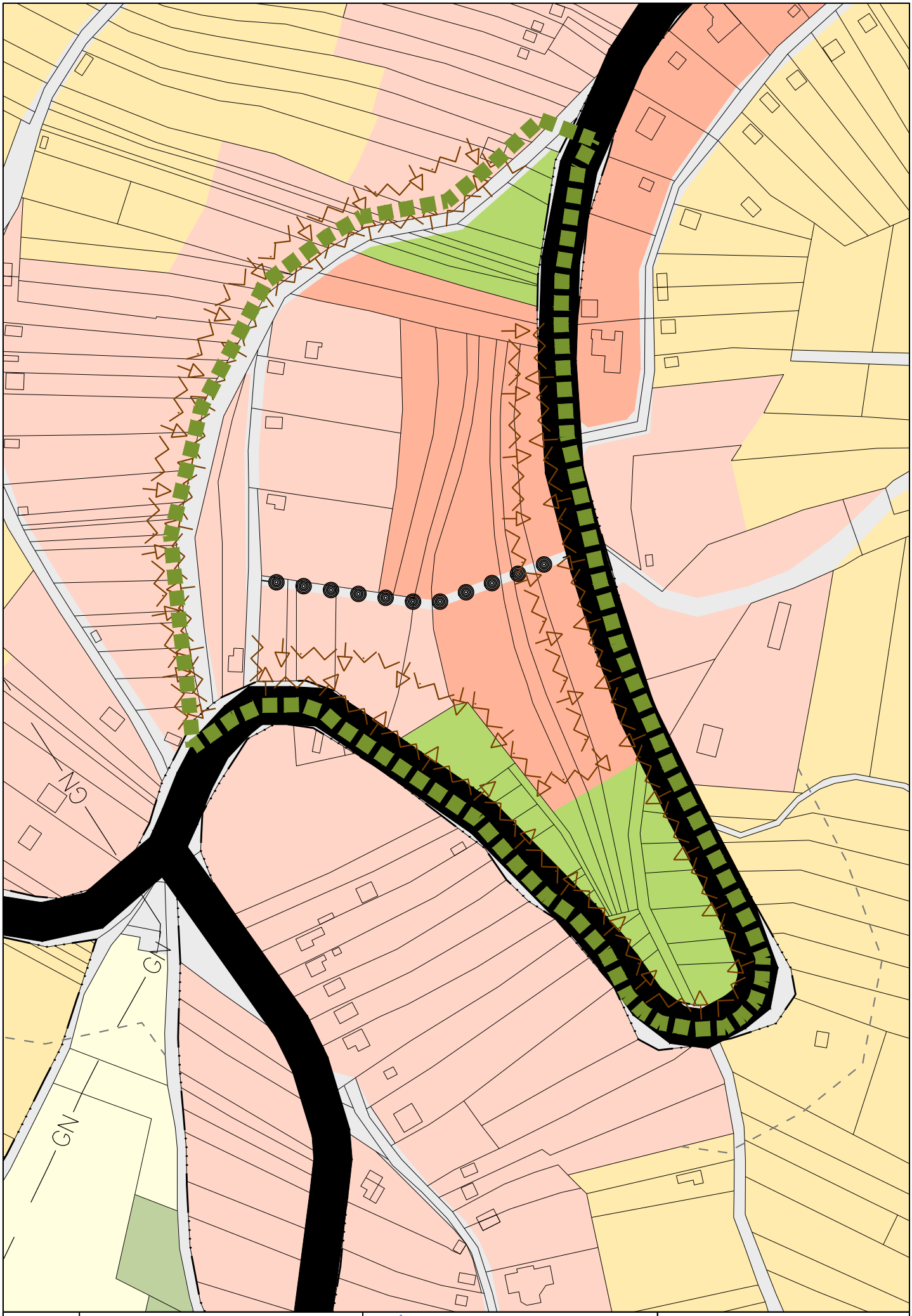


3.24.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 18. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa

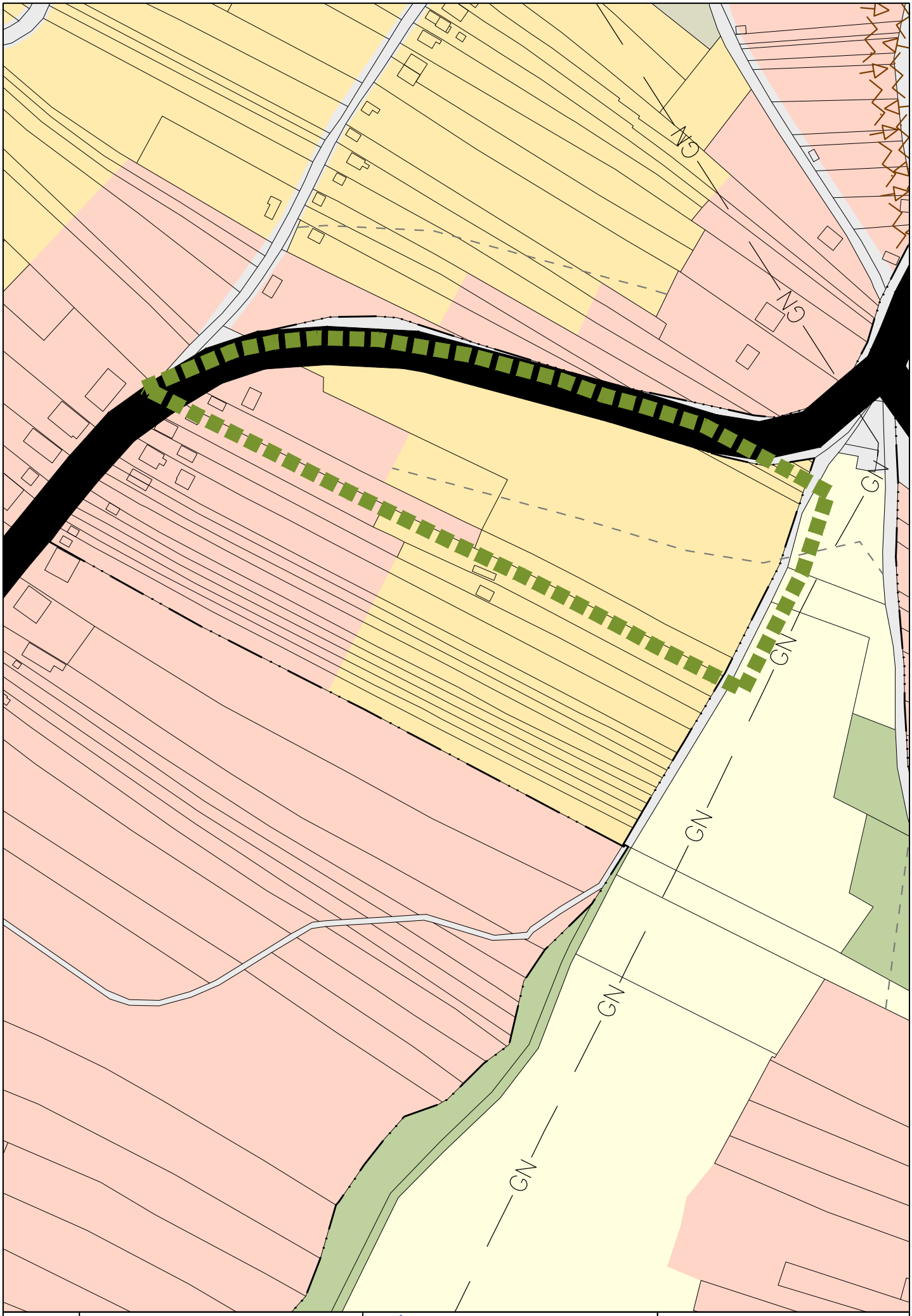


3.25.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 19. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa

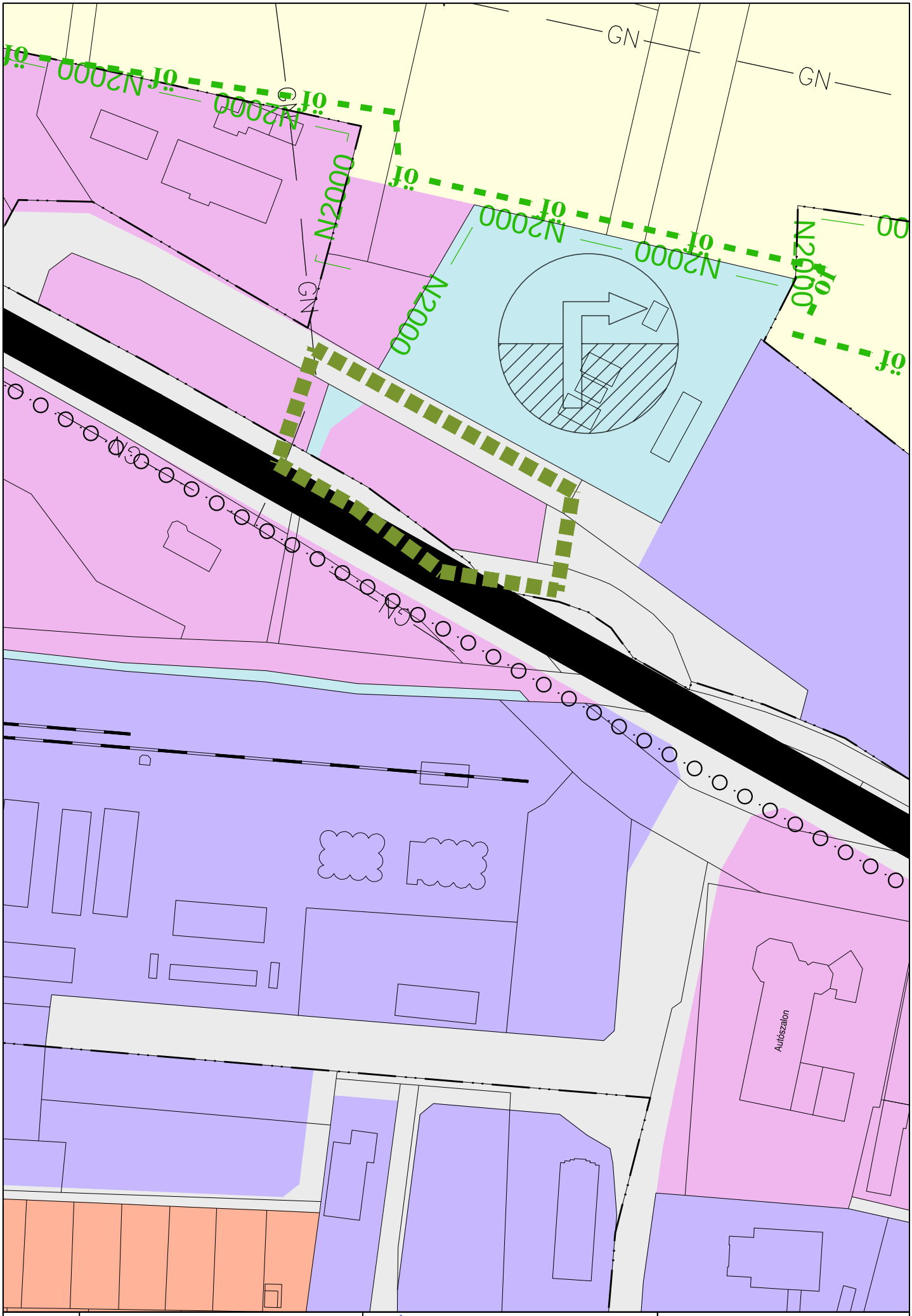
3.26.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 20. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001 aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa



3.28.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 21. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa

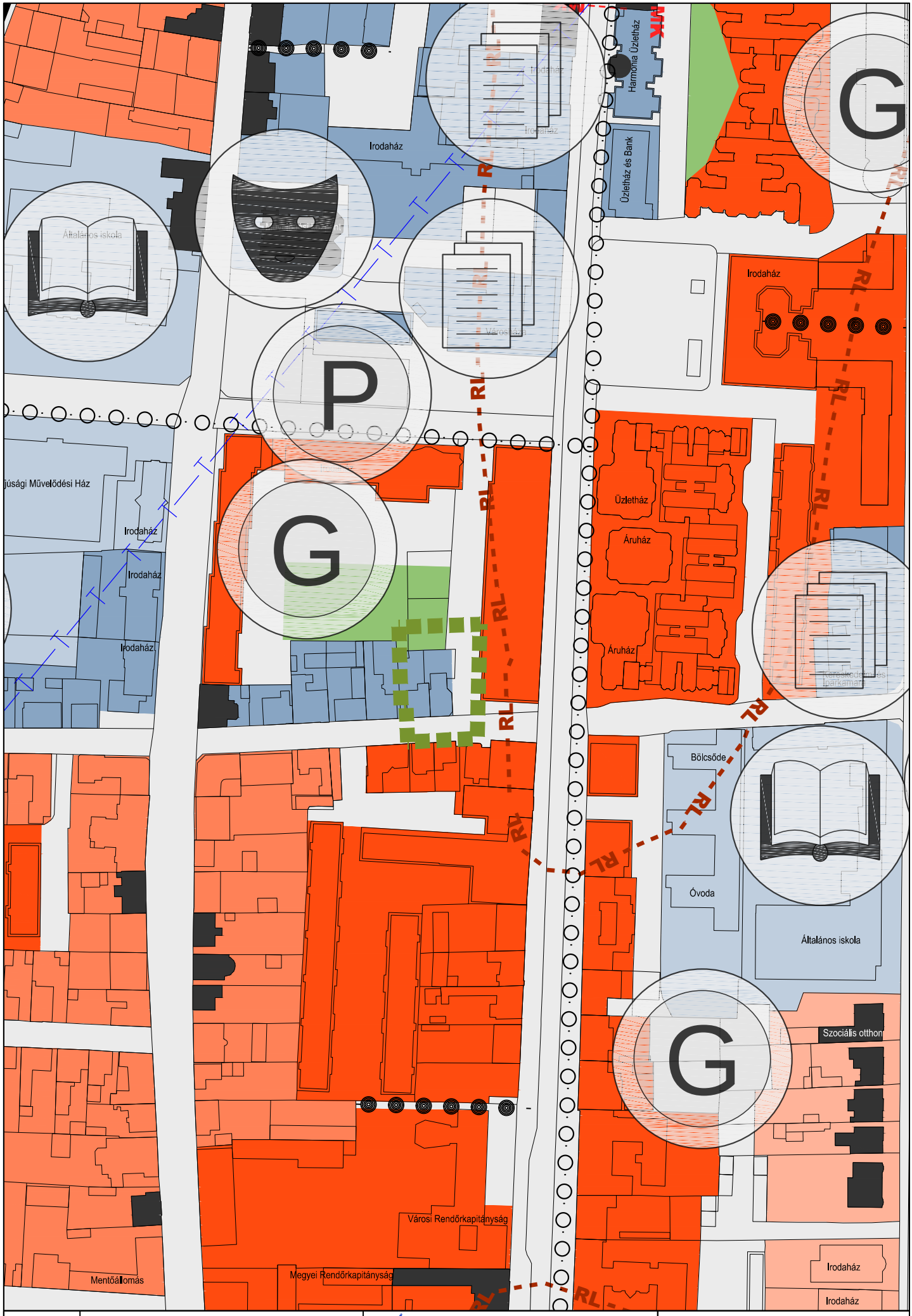


3.31.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 22. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa

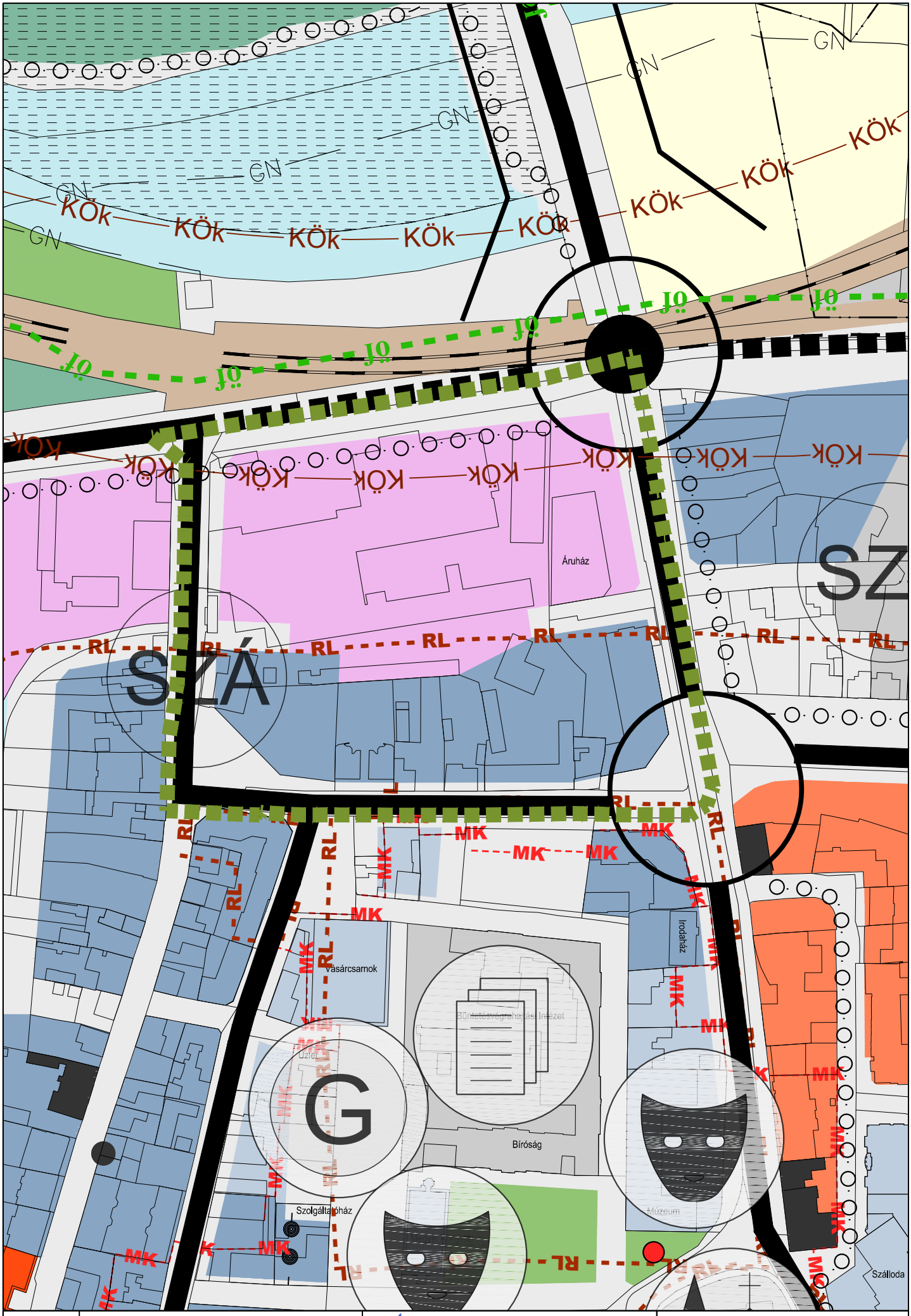


3.32.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 23. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa

3.43.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 24. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa

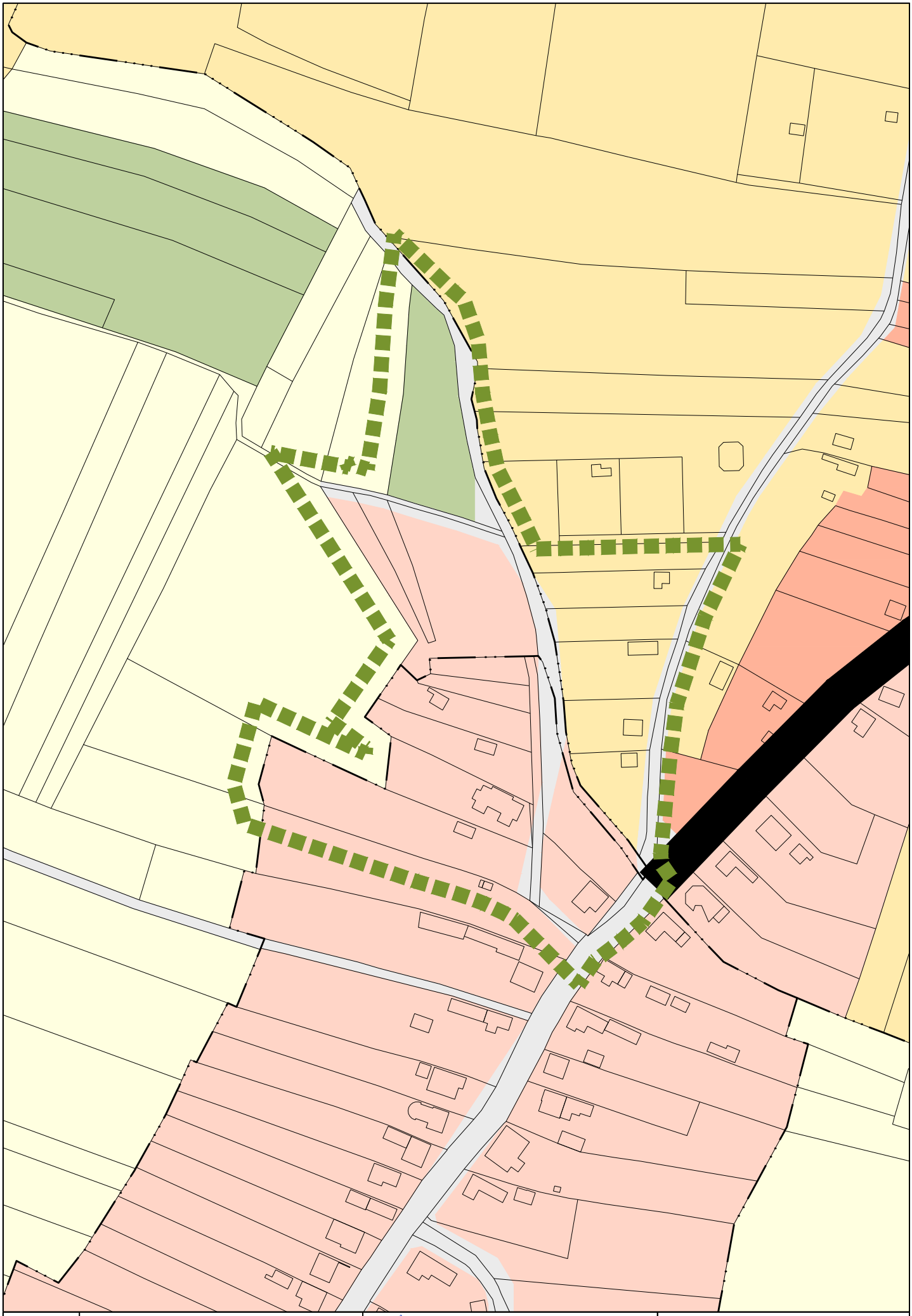


3.45.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 25. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa

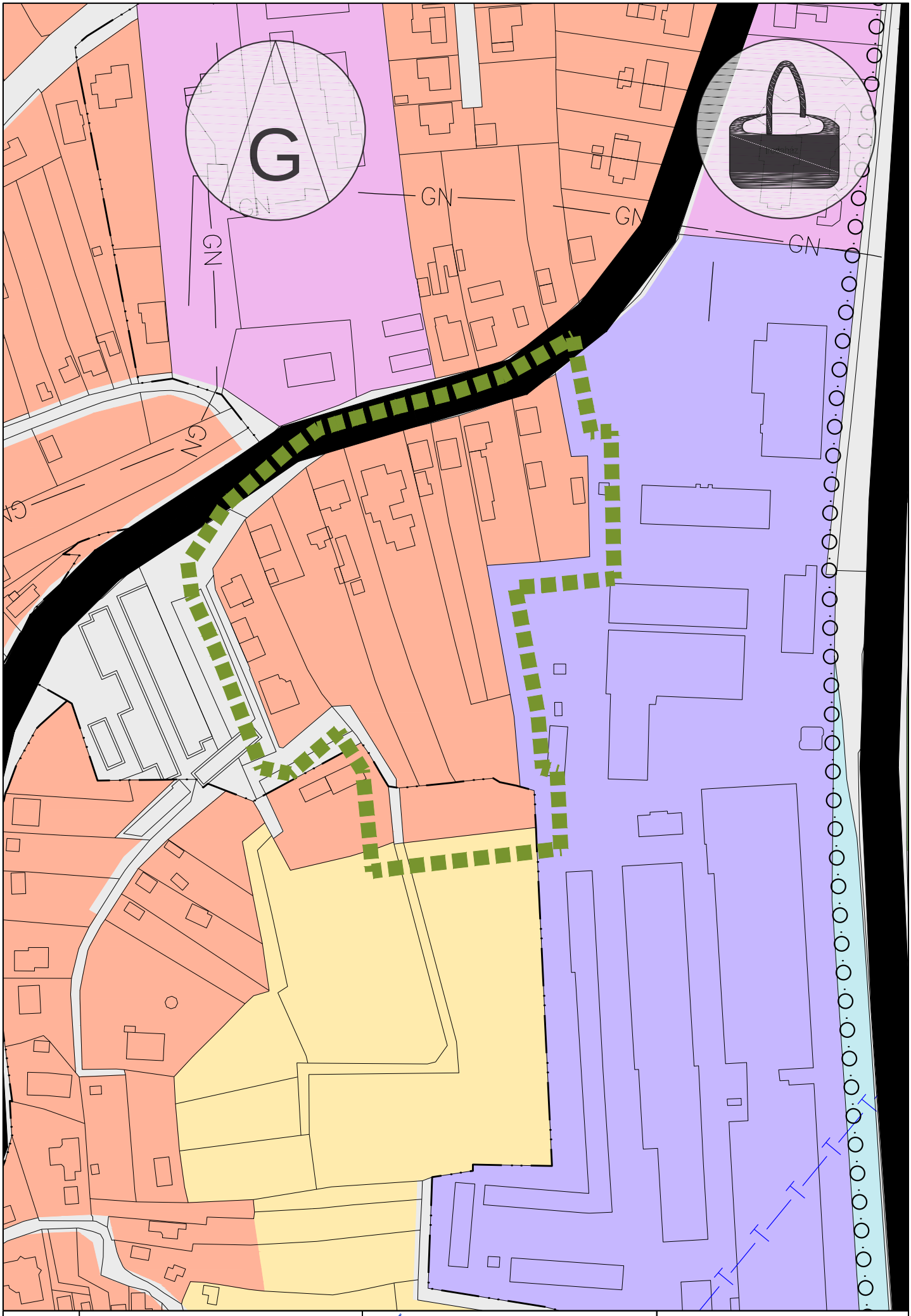


3.48.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 26. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001	Tervezési terület határa

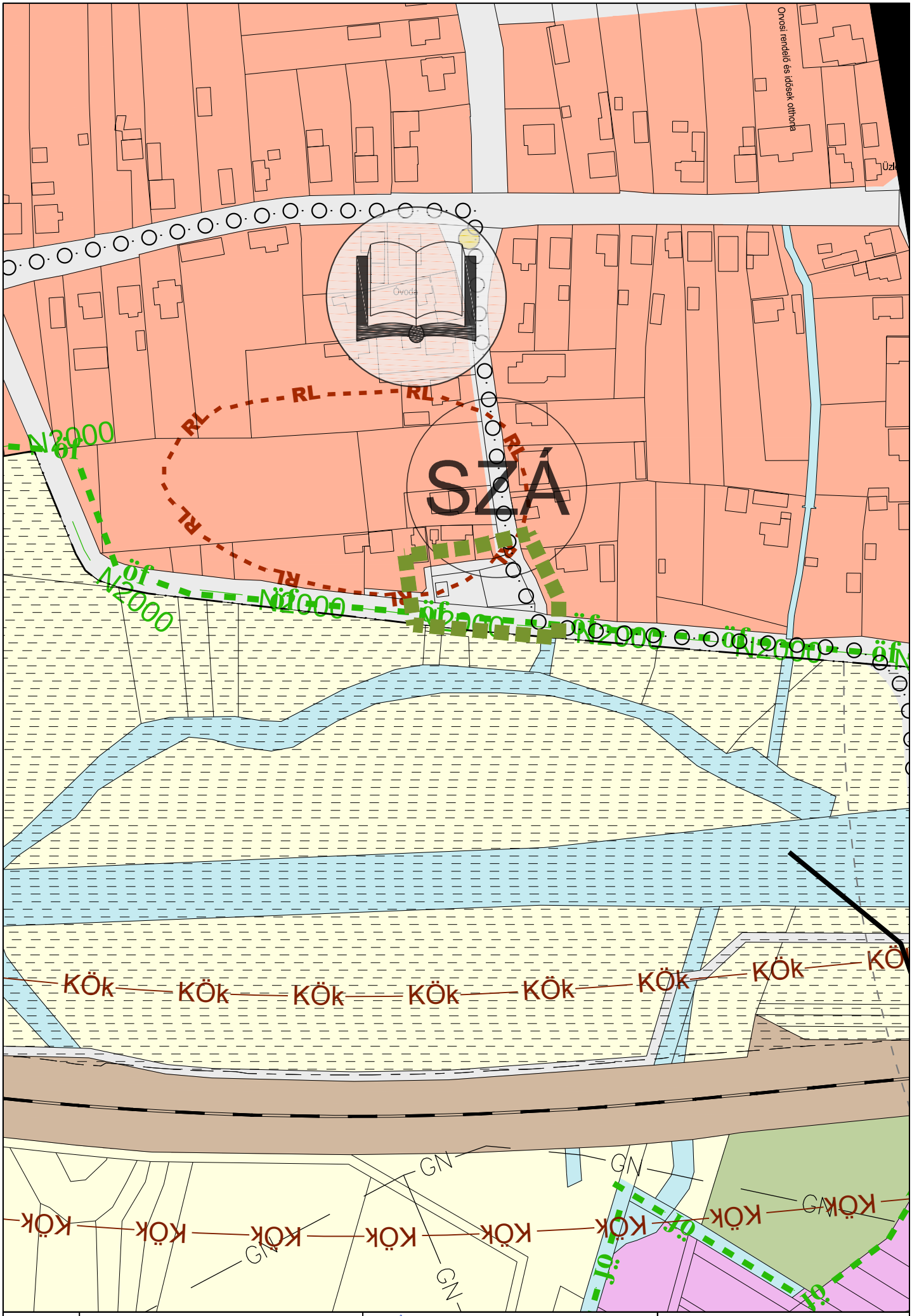
3.51.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 27. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa



3.52.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 28. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa

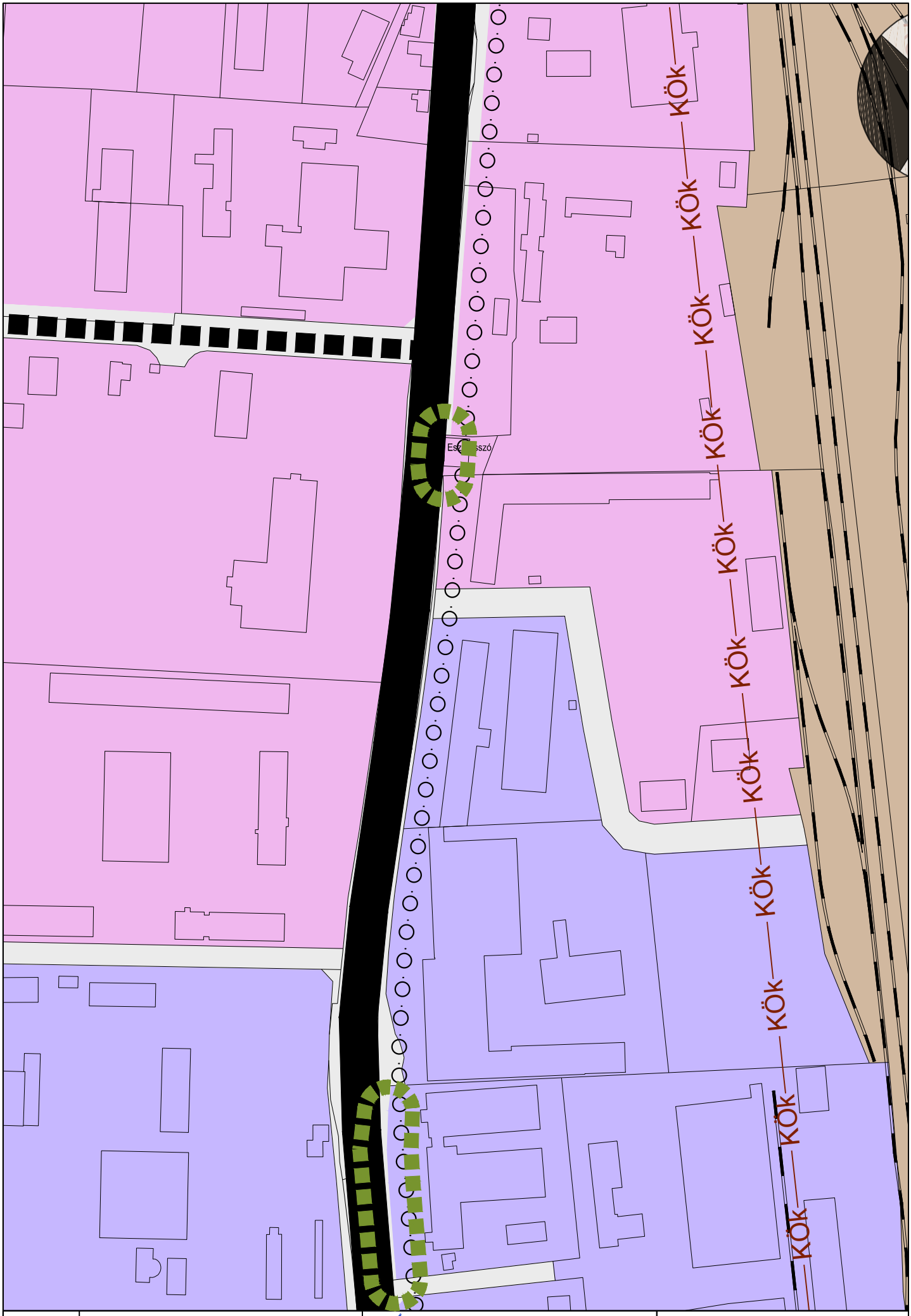


3.54.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 29. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa

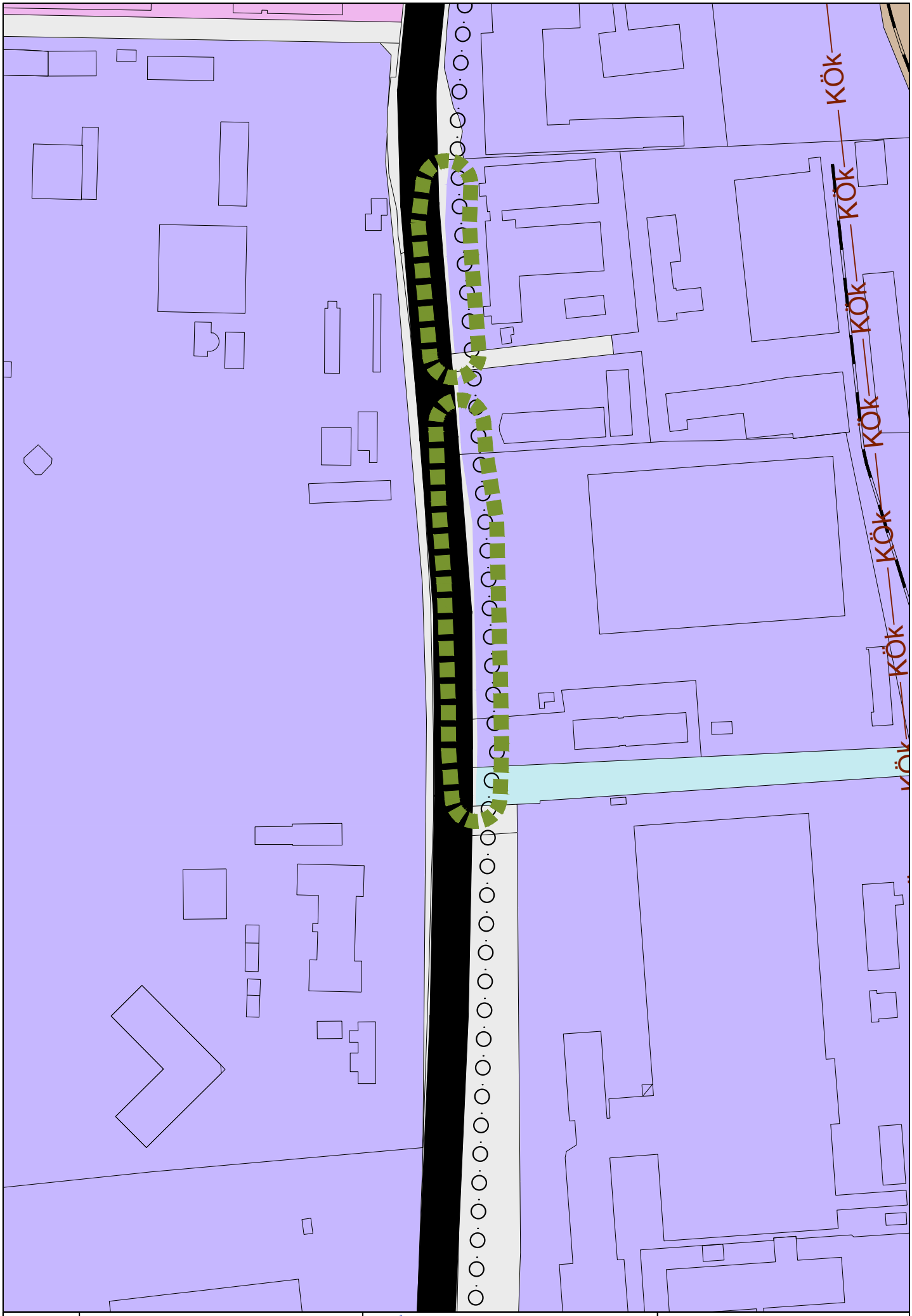


3.55.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 30. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa

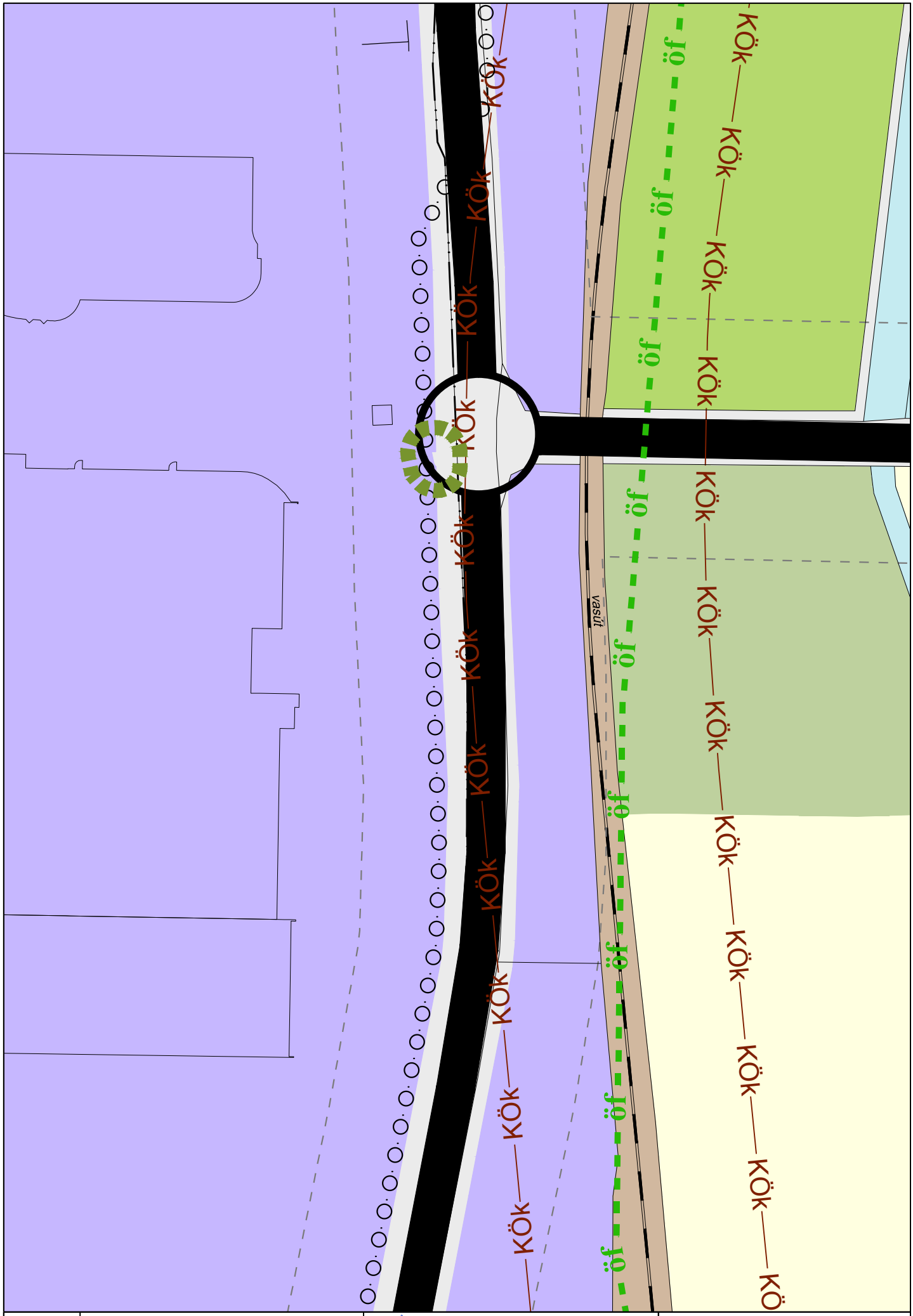
3.57.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 31. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa



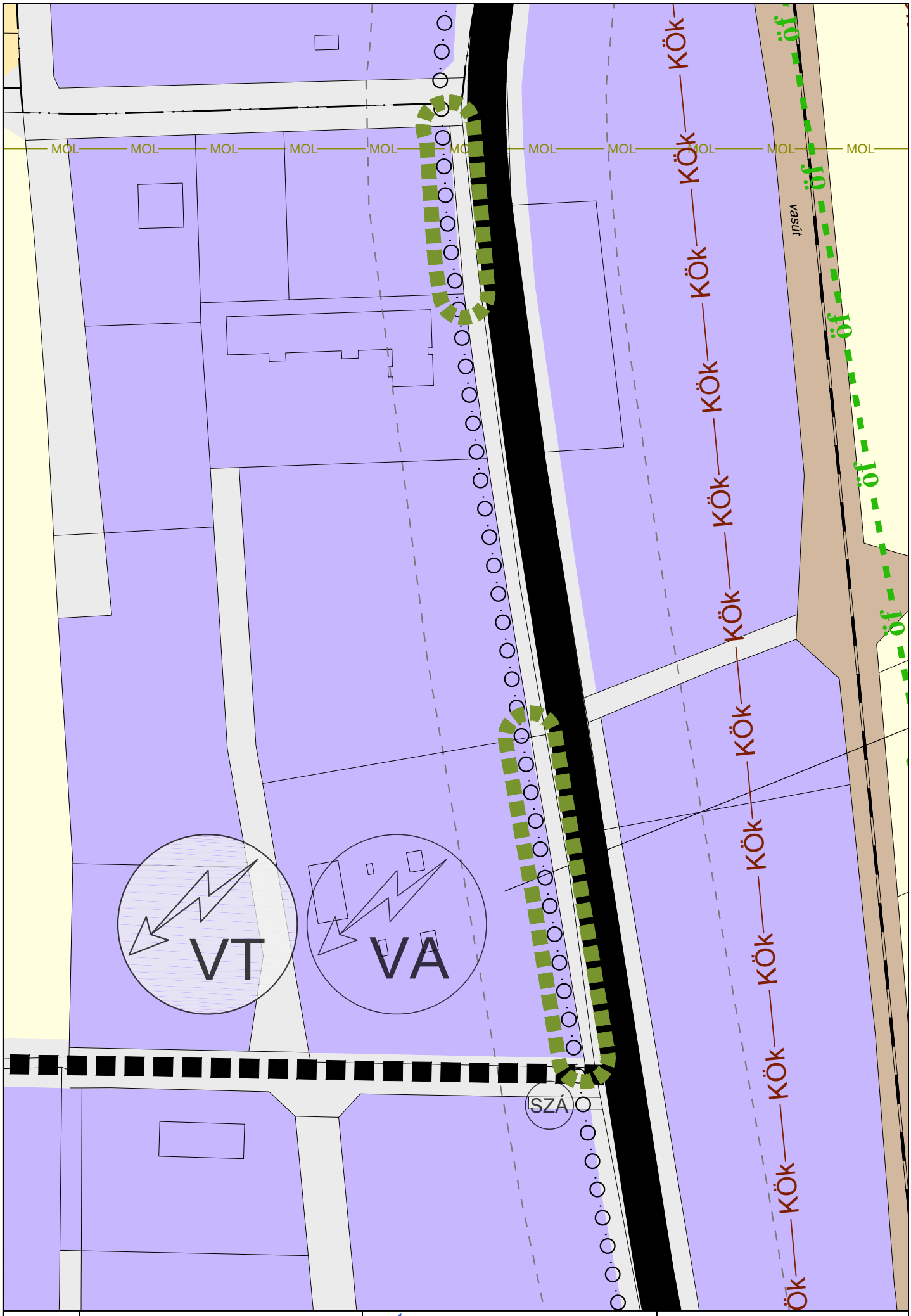
3.57.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 32. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa



3.57.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 33. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa



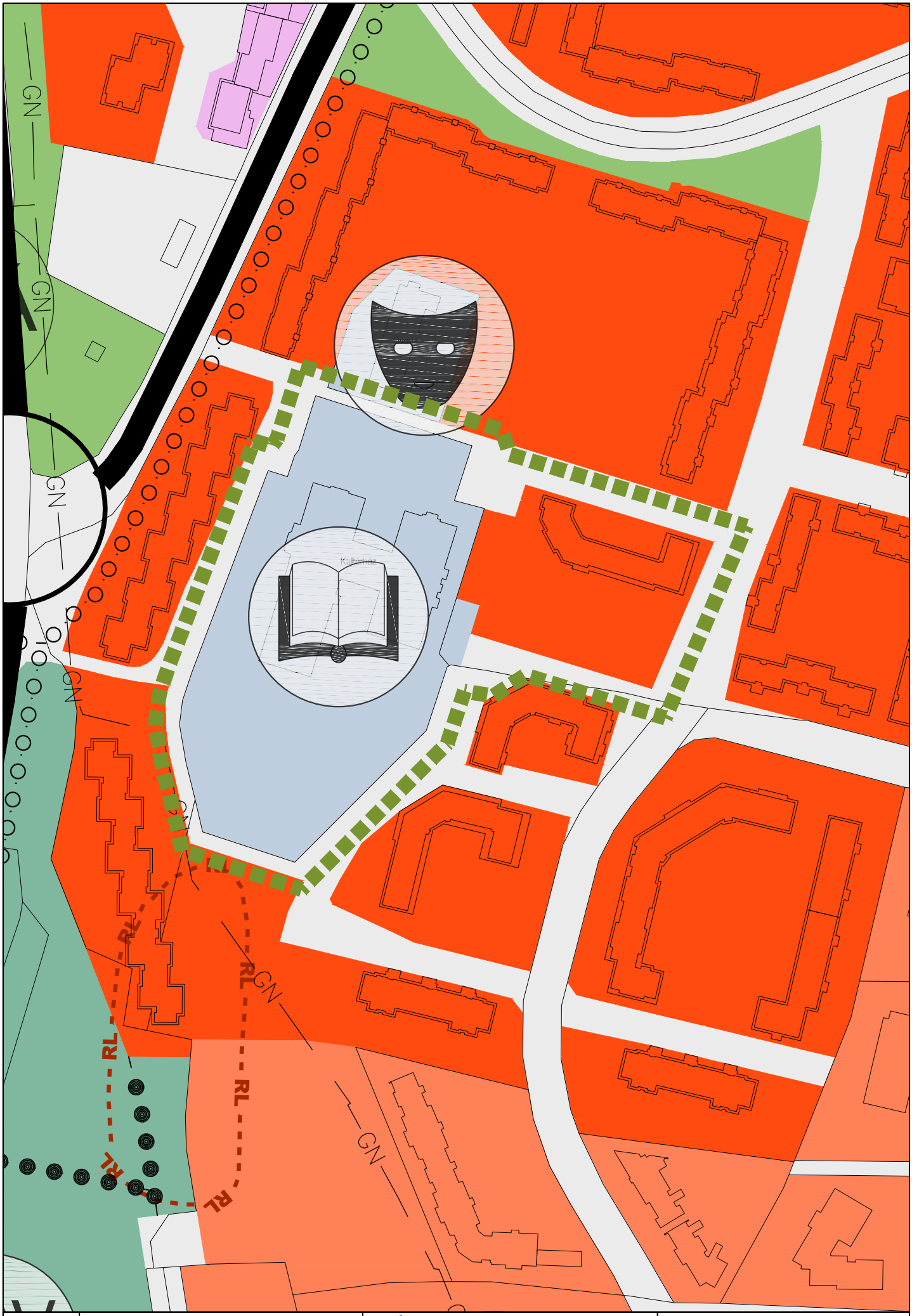
3.57.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 34. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa



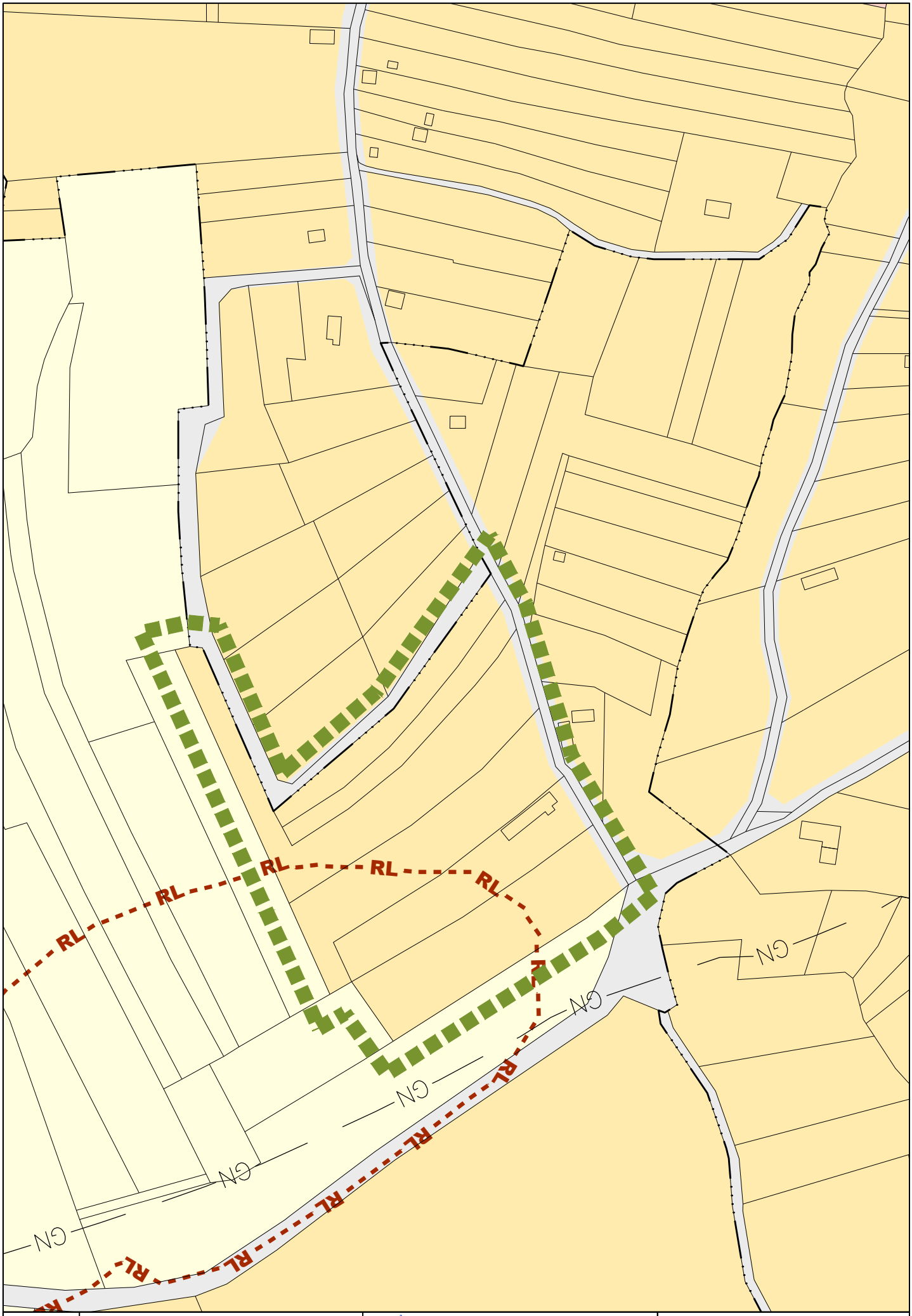
3.57.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 35. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa

3.58.	Tervezett szerkezeti terv 36. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001	Tervezési terület határa

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



3.60.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 37. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa



3.63.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 38. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa

3.64.	Tervezett szerkezeti terv M=1:2000 39. melléklete a ../.... (.....) határozatnak	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa

7. rendelettervezet a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzat Képviselőtestülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1.pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekeltek véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló 18/2006. (IX.25.) önkormányzati rendelete módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

E rendelet módosítja Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási területére vonatkozó, 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelettel megállapított építési szabályzatot, valamint annak mellékletét képező szabályozási tervet az e rendelet 1. – 54. számú mellékletében lehatárolt területen.

2. §

A helyi építési szabályzat 2.§ 1. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

1. **Építési sáv:** az övezetnek az a terület része, amelyen belül – az övezet beépítési módra vonatkozó előírásainak, valamint a védőtávolságoknak figyelembe vételével – a főépítmény elhelyezhető. Másodlagos rendeletetésű épület az OTÉK és e rendelet által meghatározott elő-, oldal- és hátsókert szabályainak megtartásával az építési sáv területén kívül is elhelyezhető.

3. §

A helyi építési szabályzat 4.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

Telekalakítás általános szabályai

4. §

(1) A már beépült telkek a (2) - (5) bekezdésben rögzítettek kivételével nem megoszthatók, ha az osztás eredményeként a keletkező telkek mérete, beépítettsége és a zöldfelület minimális mértéke a szabályozási előírások által megengedett mértékeknek nem felel meg.
(2) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telekméretnél kisebb meglévő telkek összevonhatók, telekhatár rendezés kedvezőbb telekalakulat létrehozása esetén végrehajtható, illetve szabályozási vonallal érintett terület leválasztható abban az esetben is, ha az így létrejövő telek méretei nem érik el a kialakítható legkisebb méretet. A telek beépíthetőségének meghatározása során a telkek összevonásával, telekhatár rendezéssel, illetve útszabályozással létrejövő területet meglévő telekként kell kezelni, és a telek beépítési lehetőségének megállapításakor a beépíthető legkisebb telekre vonatkozó szabályozást kell alkalmazni.
(3) Az övezet határa kötelezően kialakítandó telekhatár. Több övezetet tartalmazó tömb esetén a szabályozási tervben jelölt övezethatár mentén a telekalakítás végrehajtható abban az esetben is,

ha az így létrejövő telkek területe nem éri el az övezetre előírt kialakítható legkisebb telek területét, de az a beépíthető legkisebb telek területét eléri.
(4) A kertvárosias és falusias lakóövezetek területén meglévő, két szemközti oldalán úttal határolt, a kialakítható legkisebb telekszélesség méreténél keskenyebb telek keresztirányban megosztható, ha a megosztott telkeken a beépíthető legkisebb telekszélesség biztosított. Saroktelkek az előzőek szerinti akkor megoszthatók, ha az építési hely legalább 9 méter széles.
(5) ~~Utak és~~ Közművek műtárgyainak telkei bármely övezetben – az övezeti előírásoktól függetlenül – kialakíthatóak.
(6) A szabályozási tervben meghatározott szabályozási vonal esetén a telekhatár a kialakult állapot figyelembe vétele mellett, geodéziai felméréssel pontosítva a szabályozási vonaltól kis mértékben eltérően is kialakítható, ha a létrejövő állapot nem ellentétes a szabályozásban megfogalmazott célokkal és a kialakuló állapot a közterület helyigényének megfelel.
(7) A szabályozási terven tömbön belüli övezethatárral érintett telkek esetében telekalakítás során az új telekhatár a tömbön belüli övezethatártól, a meglévő telek mélységében mért hosszhoz képest 25%-kal eltérhet, ha az a szabályozási tervben megfogalmazott településrendezési szándékot nem módosítja.
(8) A kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági övezetekben, a különleges mezőgazdasági üzemi övezetben, továbbá a mezőgazdasági és erdő övezetekben a szabályozási terven nem jelölt út megszüntethető, illetve új út kialakítható a közlekedés várható igényeinek és szakmai szabályainak figyelembevételével. A kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági és különleges mezőgazdasági üzemi rendeltetésű övezetekben a szabályozási terven nem jelölt új út minimális szélessége 12 m. A mezőgazdasági és erdő övezetekben az új út minimális szélessége 8 m.
(9) Építési telket érintő szabályozási vonal esetén az út számára leválasztott területet közforgalom számára megnyitott útként kell kialakítani, és az ingatlan nyilvántartásba bejegyeztetni.
(10) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telkek megengedett legkisebb szélességét

a) a szabályozási tervben meghatározott kötelező építési vonal esetén e vonalon és attól a telek belseje felé mért 20 m-es sávban,
b) kötelező építési vonal hiánya esetén az építési hely területén bármely, a telek belseje felé mért 20 m-es sávban

kell biztosítani.
(11) Úszótelek területe bővíthető. Új úszótelek nem hozható létre
(12) Építési övezetek területén a telekcsoport újraosztás kötelezettségével jelölt telkek esetében a beépíthetőség feltétele az övezet normatív szabályozásának megfelelő, a tömb városszerkezeti adottságait, útkapcsolatát optimálisan kihasználó, a terület rendeltetését tükröző módon a telekcsoport újraosztása. A telekcsoport újraosztásának kötelezettsége a tömb szabályozási tervben jelölt részére, az ott érintett telkekre vagy azok olyan egységére vonatkozik, melyek esetében a telekosztás megvalósítása révén a területre megfogalmazott városrendezési célok a tömbre vonatkozóan teljesülnek. Telekcsoport újraosztása esetén a fejlesztés ütemezhetőségének érdekében beépítésre nem alkalmas telek is kialakítható~~. a jelenlegi telekalakulat a telekcsoport újraosztási kötelezettség fenntartása mellett részben megtartható.~~

4. §

A helyi építési szabályzat 5.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

Építés általános szabályai
5. §

(1) Új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni az övezetre és építési övezetre meghatározott beépíthetőségi feltételeknek megfelelő telekméret esetén, építési övezet területén a szabályozási terv és építési szabályzat által meghatározott feltételek szerint kialakított építési telken lehet.
(2) A telek beépíthető, ha az övezet szabályozásában meghatározott beépíthető legkisebb telekszélességgel rendelkező terület a tervezett főépítmény számára rendelkezésre áll úgy, hogy az épület elhelyezése az övezet területére vonatkozó illeszkedés és építési vonal szabályának megfelel.

(3) A főépítmény az építési hely azon részén helyezhető el illetve bővíthető, ahol az övezet szabályozásában meghatározott legkisebb telekszélesség biztosított.
(4) Beépítésre nem szánt területen az építési tevékenységnek nem feltétele a szabályozási terv szerinti közlekedési- és közmű-elhelyezési terület (út) leválasztása, ugyanakkor az építési tevékenység, építmény és épület megvalósítása csak a tervezett szabályozás figyelembevételével lehetséges.
(5) Az övezetek és építési övezetek területén ~~épületet~~ főépítményt elhelyezni

a) a szabályozási tervben jelölt építési sáv esetén a 34. § (4) bekezdésben és a 35. § (7) bekezdésben meghatározott területek kivételével az építési sáv területén belül az oldal- és hátsókert általános szabályainak megtartásával,

b) építési sáv jelöléssel nem rendelkező övezetek esetében pedig az elő-, oldal- és hátsókert általános szabályainak megtartásával kialakuló építési hely területén lehet.

Az így lehatárolt területen építési hely az övezet szabályozásában meghatározott beépíthető legkisebb telekszélességgel rendelkező terület.
(6) Az övezetek és építési övezetek területén az adott telek rendeltetését meghatározó új főépítményt elhelyezni

a) építési vonallal szabályozott telkek esetében úgy lehet, hogy az építmény domináns építészeti határoló fala térfalat meghatározóan e vonalat érintve helyezkedjen el,

b) előkert méretével szabályozott közterület felől a szabályozási terven feltüntetett előkert megtartásával,

c) építési vonallal és előkert méretével nem szabályozott területek esetében illeszkedve a környezet beépítéséhez, vagy kialakult környezet hiányában a szabályozási tervben egyéb módon nem szabályozott helyeken az OTÉK-ban meghatározott mértékben lehet.

(7) Az oldalkert legkisebb szélessége amennyiben az övezeti előírás eltérően nem rendelkezik nem lehet kisebb

a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság felénél,

b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén ~~az övezet szabályozásában meghatározott mértéknél, ennek hiányában~~ a megengedett legnagyobb épületmagasságnál.

(8) A hátsókert legkisebb mélységét az övezetre vonatkozó normatív szabályozás állapítja meg. Ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor annak mélysége nem lehet kisebb

a) sem 6 m-nél,

b) sem az épület hátsókertre néző homlokzatmagasság mértékénél.

(9) Azon meglévő beépítések esetében,
a) ahol a meglévő épületet szabályozási vonal érinti, vagy a telek a hatályos szabályok szerint nem beépíthető, az épület bővítését nem eredményező felújítás, helyreállítás, korszerűsítés és átalakítás végezhető;
b) ahol az épület részben vagy egészben a telekre meghatározott építési helyen kívül található, felújítás, helyreállítás és korszerűsítés elvégezhető. Ezen épületeknél bővítés csak az építési hely területén lehetséges;
c) ahol az épület nem a hatályos szabályok szerint helyezkedik el, az OTÉK szerinti telepítési távolságot nem kell tartani.
d) ahol a meglévő épület homlokzat- és épületmagasság értéke az övezetre előírt értéket meghaladja, ott a bővítés vagy átalakítás végrehajtható akkor is, ha a változtatás utáni állapot a szabályozásban előírt mértéket meghaladja, de az a meglévő állapotnál kedvezőbb eredménnyel jár. Bővítés esetén a bővítmény homlokzatmagassága a szabályozásban meghatározottnál nem lehet nagyobb.
e) ahol a telek beépítettsége a korábbi előírásoknak megfelelően építési vagy fennmaradási engedély alapján jött létre és az a hatályos övezeti előírások szerinti értéket meghaladja, akkor a meglevő épület(ek) felújítható(k), ill. átalakítható(k) és függőleges irányban bővíthető(k).
Ha az épület(ek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a rá vonatkozó előírásokat kell alkalmazni. Lebontott épületnek az számít, ami a földfelszíntől számított 1,0 m-t nem meghaladó mértékben kerül visszabontásra.
(10) Védett épülethez csatlakozó, illetve utcakép védelemmel érintett területen újonnan kialakított épület párkánymagasságának eltérése legfeljebb 3 m lehet.
(11) Zártsorú beépítésnél az eltérő épületmagassággal szabályozott övezetek találkozásánál a magasabb építési lehetőséggel rendelkező övezet területén lévő épületet magasságilag lépcsőzve kell kialakítani. Az új épületnek a meglévő épület közterület felőli csatlakozó szakaszán a párkánymagasság legfeljebb 3 m-rel lehet nagyobb a szomszédos övezet megengedett legnagyobb épületmagasságánál, a lépcsőzést legalább 5 m széles homlokzati szakaszon kell megvalósítani.
(12) A nagyvárosias és kisvárosias lakó- és a településközpont építési övezetek területén zártsorú beépítési módban

a) a másodlagos rendeltetésű, a szomszédos telek irányába legfeljebb 3,5 méter magasságú homlokzattal rendelkező épületrész kivételével a főépítmény

aa) oldalhatáron lévő részének az utcai építési határvonalra merőlegesen mért vetületi hossza legfeljebb 20 m,

ab) ~~mélysége~~ a telek oldalhatárán az építési határvonalra merőlegesen mért 20 m-től indított, az építési határvonalra állított 45 ^{0}-os szögön belül helyezhető el,

valamint

b) a főépítmény elhelyezése során az oldalhatártól való távolság nem lehet kisebb a megengedett épületmagasság felénél, ha

ba) az oldalhatárra néző homlokzati szakasza az utcai építési határvonalra merőlegesen mért 20 m-en túl helyezkedik el, vagy

bb) az oldalhatárra néző homlokzat helyiség nyílását tartalmazza.

(13) Előkert nélküli új építés esetén a lakások utcafronti helyiségeinek ablak - parapet magassága a csatlakozó közterület szintjétől legalább 1,70 m-re helyezhető el.

(14) Építési övezetben a hátsókert területén épület telekhatároktól számított 1,5 méteren belül a telekhatár irányába csak tűzfallal alakítható ki. A szomszédos telekre néző homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 m lehet.

(15) A kertvárosias lakóterület övezeteiben az építési telek hátsó telekhatárától, saroktelek esetén a tömb hátsókertjeinek vonalában húzódó oldalhatártól mért 10 m-en belül a hátsó-, valamint oldalkert irányába néző homlokzat magassága nem lehet nagyobb 4 m-nél. A 10 m-es távolságon belül szomszéd telekre néző, 1,80 m-nél kisebb parapet magassággal rendelkező tetőtéri ablak nem helyezhető el.

(16) Gazdasági célú haszonállat tartásra szolgáló, valamint trágyatároló építményt a 2. melléklet szerinti telepítési távolságot betartva lehet kialakítani és üzemeltetni úgy, hogy az a környezetére zavaró hatással ne legyen.

(17) Az állattartással összefüggésben hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz kizárólag szivárgásmentes, szigetelt tartályban, medencében tárolható. A tároló anyagát úgy kell megválasztani, hogy az a korróziónak ellenálljon, élettartama legalább 20 év legyen. A tárolóhely mérete legalább 4 havi mennyiség befogadására legyen alkalmas. Istállótrágyát szigetelt alapú, a csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott trágyatelepen kell tárolni. A tárolókapacitásnak elegendőnek kell lenni legalább 4 havi istállótrágya tárolására.

5. §

A helyi építési szabályzat 5/A.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

A meglévő épület rendeltetése

a) akkor módosítható, ha az a megcélzott rendeltetéssel az adott telken – az általános építésügyi szabályok, és a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően – megépíthető lenne.

b) lakó funkcióra a kertes mezőgazdasági, a falusias és a kertvárosias lakó övezetekben akkor is módosítható, ha az a) pontban meghatározott feltételek közül az épület elhelyezkedése alapján az építési helyre vonatkozó előírás nem teljesül, de az adott telken kialakult oldalkert szélessége ~~legalább 4 m~~ az 5.§ (7) bekezdésében foglaltaknak megfelel.

6. §

A helyi építési szabályzat 24.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

Nagyvárosias lakóövezet

24. §

(1) A nagyvárosias lakóövezet sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A nagyvárosias lakó övezetekben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül –:

a) kereskedelmi, szolgáltató,

b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

c) kulturális,

d) szállás jellegű,

e) igazgatási, iroda,

f) sport
rendeltetést is tartalmazhatnak.

(2) A nagyvárosias lakóterületek „Ln-1”- „Ln-4” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkiesebb és legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Ln-1	25 m, 1100 m^2	szabadon álló	40 %	homlokzatmagasság: 18 m épületmagasság: 16 m	30 %
Ln-2	20 m, 1100 m^2	zártsorú	50 (75) % [1]	homlokzatmagasság: 18 m épületmagasság: 16 m	20 %
Ln-3	20 m, 1100 m^2	zárt sorú	60 (75) % [1]	homlokzatmagasság: 18 m [2] épületmagasság: 16 m	10 %
Ln-4	nem szabályozott, nem szabályozott	kialakult	kialakult + 5 %, max 80 % a tömbtelek építési telek) területére vetítetten	épületmagasság: -16 méter, 16 méternél magasabb lapostetős épületeknél a kialakult épület-magasság magastető és beépített tetőtér építése esetén 1,5 m-rel növelhető.	30 %

[1] A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 1100 m2 telekterület feletti telekrészre vetítve 50%.
[2] Az övezet területének Ady Endre utcai frontján az utcára néző homlokzat megengedett legnagyobb magassága 10,5 m.

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

7. §

A helyi építési szabályzat 25.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

Kisvárosias lakóövezet

25. §

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

(2) A kisvárosias lakóterületek „Lk-1”- „Lk-7” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetekben az épületek a következő rendeltetést tartalmazhatják:

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés

	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-,	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

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

(3) Az „Lk-1”- „Lk-7” jelű kisvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (sarektelek) 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 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 %

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

8. §

A helyi építési szabályzat 26.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

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 lakóterületek „Lke-1”- „Lke-13” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetekben az épületek a következő rendeltetést tartalmazhatják:

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés				
	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-	szállás jellegű-
Lke-1	telkenként legfeljebb 2 lakás	igen			
Lke-2	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-3	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-4	telkenként legfeljebb 4 lakás				
Lke-5	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-6	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-7	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-8	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-9	telkenként legfeljebb 4				

	lakás	
Lke-10	telkenként legfeljebb 6 lakás	
Lke-11	telkenként legfeljebb 1 lakás	
Lke-12	telkenként legfeljebb 2 lakás	
Lke-13	telkenként legfeljebb 2 lakás	

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

(3) A kertvárosias lakóövezetekben az előkert területén elhelyezhető az OTÉK szerinti melléképítményeken túl

a) gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m2 vetületi alapterülettel rendelkező tető ~~elhelyezhető~~, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.

b) terepszint alatti építmény.

(4) A kertvárosias lakóövezetekben az ~~elő és~~ oldalkert területén a (3) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló 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) Az „Lke-1”- „Lke-13” jelű kertvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	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	14 m (1), 700 m2 (1,2)	oldalhatáron álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m	50 %
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 %
Lke-3	20 m, 720 m2	20 m, 720 m2	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m	50 %
Lke-4	24 m, 1500 m2	20 m, 1200 m2	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m	2,5 m	60 %

					Épületmagasság: 5,0 m		
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 %
Lke-6	22 m, 720 m2	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	2,5 m	50 %
Lke-7	20 m, 720 m2	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	5 m, 14 méternél szűkebb telkek esetén 4 m	50 %
Lke-8	22 m, 720 m2	20 m, 720 m2	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	3,25 m	50 %
Lke-9	24 m, 1500 m2	22 m, 1200 m2	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	3,5 m	60 %
Lke-10	22 m, 1100 m2	18 m, 800 m2	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	3,5 m	50 %
Lke-11	20 m, 720 m2	kialakult,	ikres	400 m2 telekterületig 40 %, 400-720 m2 telekterületre vetítetten 17,5 %; 720 m2-nél nagyobb telek esetén 30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	3,5 m	50 %
Lke-12	24 m, 1500 m2	20 m, 1100 m2	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	6,5 m	50 %
Lke-13	14 m, 600 m2	kialakult	oldalhatáron álló	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.

(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.
(10) Az „Lke-12" jelű övezetben épített épületeknek meg kell felelnie az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló magasabb szintű jogszabály „kiemelten nagy energiahatékonyságú" épületenergetikai minőség szerinti besorolásnak.

9. §

A helyi építési szabályzat 27.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

Falusias lakóövezet

27. §

(1)A falusias lakóövezet lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. A falusias lakóövezetben elhelyezhető telkenként legfeljebb 2 lakás. Az övezetben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül -:

a) mező- és erdőgazdasági, a 2. mellékletben meghatározott feltételekkel gazdasági célú haszonállat-tartásával kapcsolatos, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
b) kereskedelmi, szolgáltató,
c) szállás jellegű,
d) igazgatási, iroda,
e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
f) kulturális, közösségi szórakoztató és
g) sport,

rendeltetést is tartalmazhatnak.

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

(2) A falusias lakóövezetekben az előkert területén elhelyezhető az OTÉK szerinti melléképítményeken túl
a) gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m2 vetületi alapterülettel rendelkező tető ~~elhelyezhető~~, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.
b) terepszint alatti építmény.
(3) A falusias lakóövezetekben az ~~elő és~~ oldalkert területén a (3) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

(4) Az „Lf" jelű falusias lakóövezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lf	20 m, 1100 m2		Oldalhatáron álló	30 %	Lakó, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti,	40 %

		14 m			nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sportépület és az ezekkel egybeépített gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m Különálló gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 7,0 m Épületmagasság: 6,0 m	

(5) A falusias lakóövezetben a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha az oldalkert a meglévő épület esetén 4 méternél nem kisebb.

(6) A falusias lakóövezetben a főépületet és a hozzá kapcsolódó másodlagos rendeltetésű épületet azonos tetőfedő anyaggal kell ellátni.

10. §

A helyi építési szabályzat 29.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

Intézményi övezet

29. §

(1) Az intézményi övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, melyeken kívül az övezetben elhelyezhető épületek
a) iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
c) kulturális, közösségi szórakoztató,
d) hitéleti,
e) sport
rendeltetést is tartalmazhatnak. A felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás alakítható ki. Az övezet területén az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(2) Az intézményi területek „Vi-1„ –„Vi-9„ jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	Oldalkert mértéke
Vi-1	az övezet területe	kialakult	szabadon álló	25 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	a be nem épített terület 50 %-a	3,75 m
Vi-2	22 m, 1100m2	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság:	a be nem épített terület 50 %-a	3,75 m

					7,5 m		
Vi-3	40 m, 3000 m2	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 14,0 m Épületmagasság: 12,5 m	a be nem épített terület 50 %-a	6,25 m
Vi-4	40 m, 3000 m2	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m	a be nem épített terület 50 %-a	6 m
Vi-5	30 m, 3000 m2	kialakult	zártsorú	60 %	Homlokzatmagasság: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m	a be nem épített terület 50 %-a	-
Vi-6	40 m, 3000 m2	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 23,5 m Épületmagasság: 22,0 m	a be nem épített terület 50 %-a	11 m
Vi-7	nem korlátozott	kialakult	zártsorú	50 %	Homlokzatmagasság: 20,0 m Épületmagasság: 18,0 m	a be nem épített terület 50 %-a	-
Vi-8	20m, 400 m2	kialakult	zártsorú	100 %	Utcai párkánymagasság: (1) Épületmagasság: 13,5 m	a be nem épített terület 50 %-a	-
Vi-9	az övezet területe	kialakult	zártsorú	100 %	Homlokzatmagasság: 10,5 m (2) Épületmagasság: 9,0 m (2)	a be nem épített terület 50 %-a	-

(1) - A 3623-3625 hrsz-ú telkek beépítése során a csatlakozó épületrész megengedett legnagyobb párkánymagassága a 3622 hrsz-ú területen található épület csatlakozó párkánymagassága, további szakaszokon a párkánymagasság nem korlátozott.
- A Jákum és Munkácsy utca közötti tömb esetében 12 m.

(2) - A 3125/1 hrsz-ú telken a beépítettség magassága nem korlátozott.
- A Piac tér felőli homlokzat megengedett legnagyobb párkánymagassága 8,5 m.

11. §

A helyi építési szabályzat 30.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

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 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 területek „Gksz-1”- „Gksz-9” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	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	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gksz-1	nem szabályozott	kialakult	zártsorú	60 %	Homlokzatmagasság: -7,5 m Épületmagasság: -6,5 m	-	20 % (2)
Gksz-2	30 m, 3000 m2	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m (1)	3,75 m	20 % (2)
Gksz-3	50 m, 3000 m2	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: ~~6,0~~-10,5 m	5,25 m	20 % (2)
Gksz-4	30 m, 3000 m2	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m (1)	5,25 m	20 % (2)
Gksz-5	30 m, 3000 m2	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: -14,0 m Épületmagasság: -12,5 m (1)	6,25 m	20 % (2)
Gksz-6	nem szabályozott, 1300 m2	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m	3,75 m	20 % (3)
Gksz-7	30 m, 3000 m2	kialakult	oldalhatáron álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m (1)	8,0 m	20 % (2)
Gksz-8	30 m, 3000 m2	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m (1)	5,25 m	20 % (2)
Gksz-9	30 m, 3000 m2	kialakult	oldalhatáron álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m (1)	6,0 m	20 % (2)

(1) Műtárgyak magassága nem korlátozott.

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

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

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

12. §

A helyi építési szabályzat 34.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(4) A közúti közlekedési és közmű övezetben építési ~~hellyel~~ sávval nem jelölt területen legfeljebb földszintes, 30 m^2 beépített területtel rendelkező épület alakítható ki. 30 m2 beépített területnél nagyobb, vagy földszintesnél magasabb épület a szabályozási tervben e célra építési ~~hellyel~~ sávval jelölt területen valósítható meg.
Terepszint alatti személygépkocsi tároló építménye, továbbá támfalgarázs az erre közlekedésileg alkalmas területeken helyezhető el. A terepszint alatti személygépkocsi tároló felett felépítmény épülhet az alépítmény alapterületének legfeljebb 10%-ával.

13. §

A helyi építési szabályzat 36/A.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

Kertes mezőgazdasági terület

36/A. §

(1) Az „Mk-1” ~~és~~ „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” ~~és~~ „Mk-2” és „Mk-3” jelű kertes mezőgazdasági övezetben lakóépületet elhelyezni
a) a művelés alól kivett,
b) a művelés alatt álló telkek esetében legalább 3000 m2 szőlő, gyümölcs és kert művelési ágú területtel rendelkező,
c) bármely művelési ágú, 6000 m2-nél nagyobb
telken lehet.
(3) Az „Mk-1” ~~és~~ „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) Az „Mk-1” ~~és~~ „Mk-2” és „Mk-3” jelű kertes mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

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	oldal-határon álló	-720-1500 m2 telekterület esetén – 5%	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület

				b) és c) pontja szerinti terület		-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%	magasság: 4 m	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)	
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

(6) A kertes mezőgazdasági területen a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha az oldalkert a meglévő épület esetén 4 méternél nem kisebb.
(7) Az előkert területén elhelyezhető terepszint alatti építmény.

14. §

A helyi építési szabályzat 37/A.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

Természetközeli terület

37/A §

(1) A természetközeli területek „Tkm”, „Tkr” és „Tkv” övezetekbe tartoznak, melyek közül
a) a „Tkm” jelű övezet disztróf hinaras élőhely,
b) a „Tkr” jelű övezet regenerációra alkalmas lápréttel vegyes ártéri ligeterdő,
c) a „Tkv” nyílt vízfelülettel rendelkező vizes élőhely
helyreállítására és fenntartására szolgál.
(2) Az övezetek területén épület, építmény, műtárgy, kerítés, burkolt terület, pormentesített útburkolat nem létesíthető. Napkollektorok, szélkerekek és más tájképet zavaró műszaki létesítmények építése tilos.
(3) Az övezetek területén zavaró lég-, zaj- és fényszennyező tevékenység a területen nem folytatható. A terület feltöltése és a természetes vízháztartás megváltoztatása tilos.

15. §

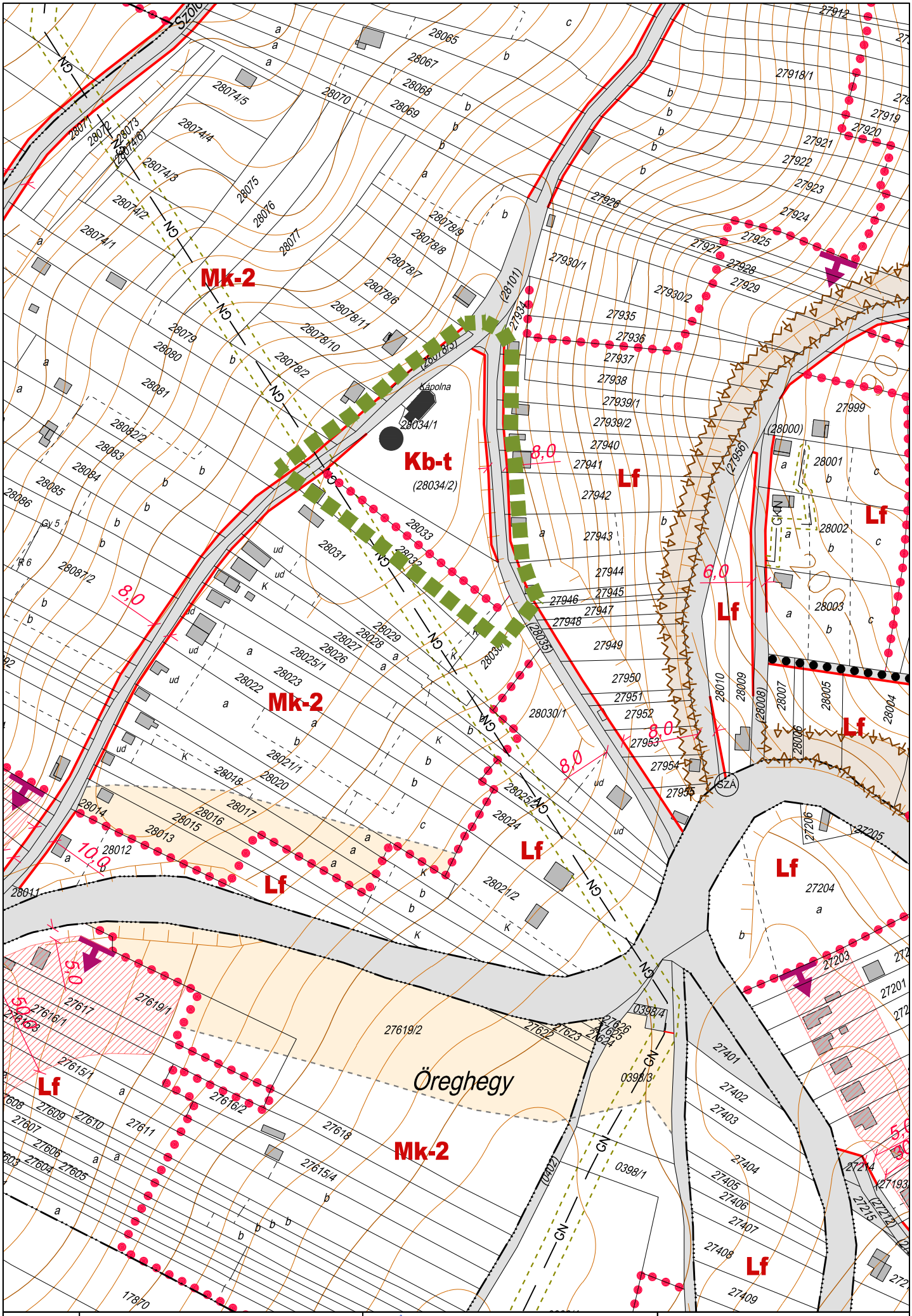
Záró rendelkezések

(1) Jelen rendelet csak az 1.-49. számú mellékletekkel együtt értelmezhető és használandó.

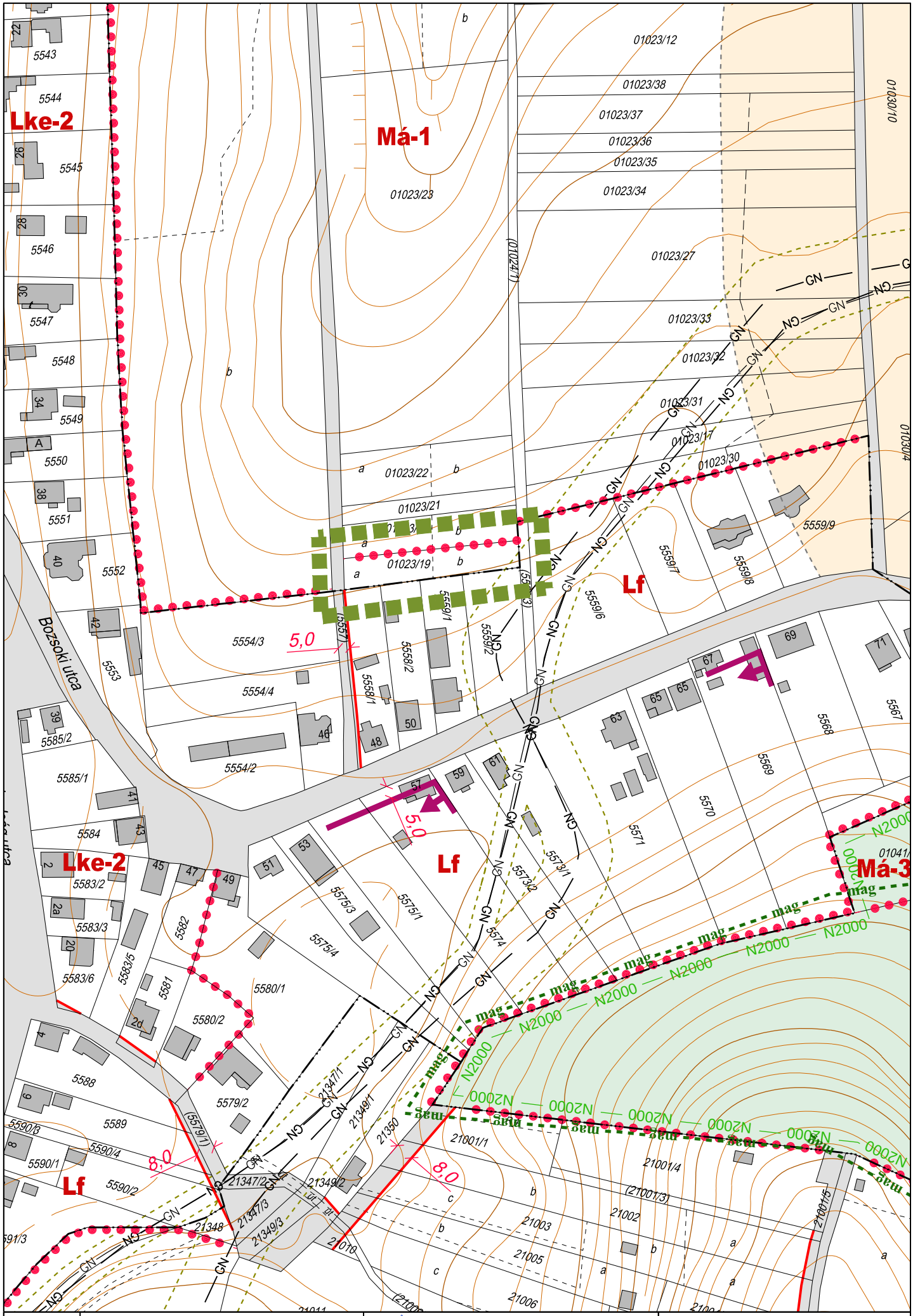
(2) E rendelet 2018. ……..……-án lép hatályba, előírásait a hatályba lépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.

Kelt: Zalaegerszeg, 2018. év…… hó …… nap

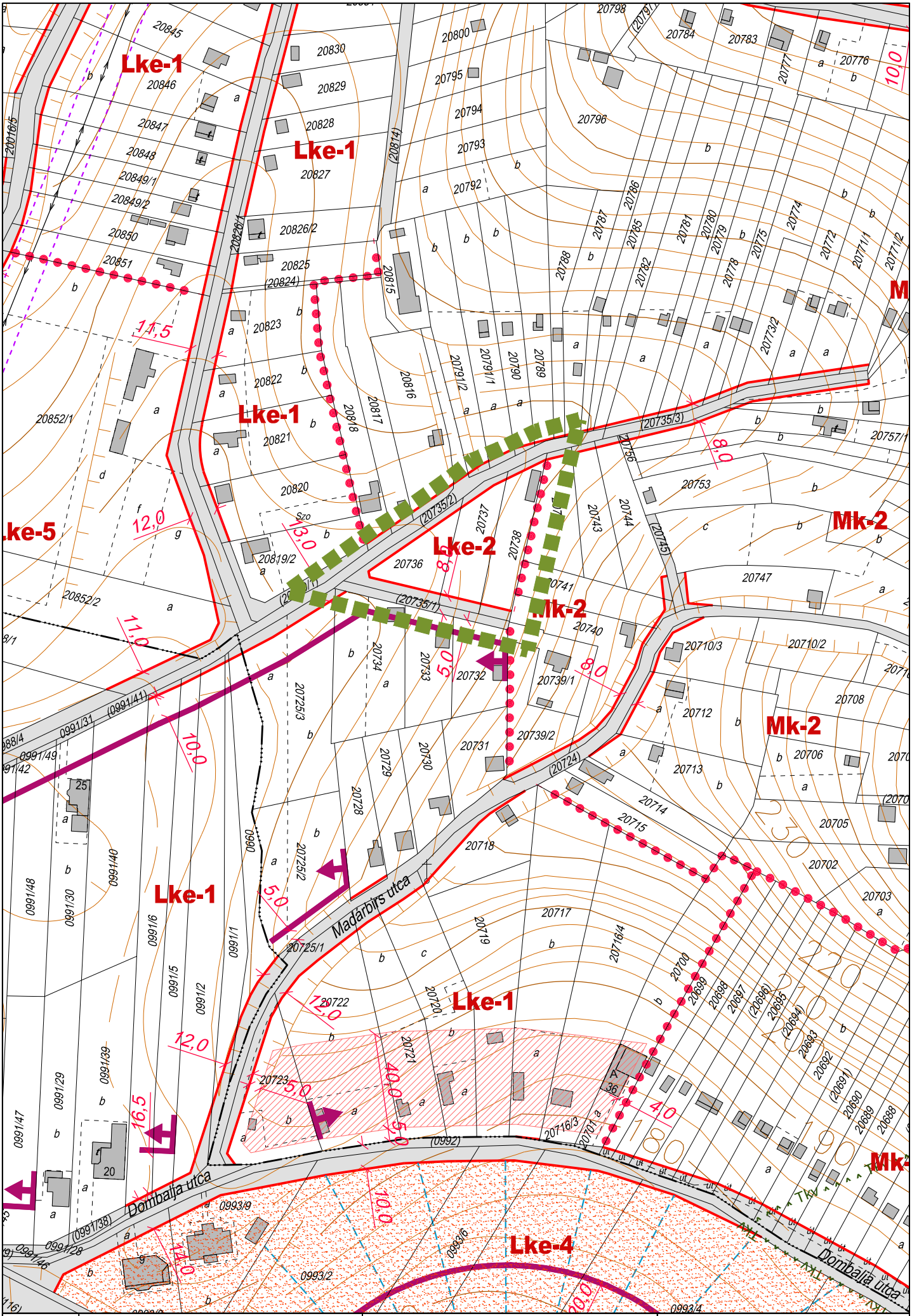
Dr. Kovács Gábor jegyző	Balaicz Zoltán polgármester



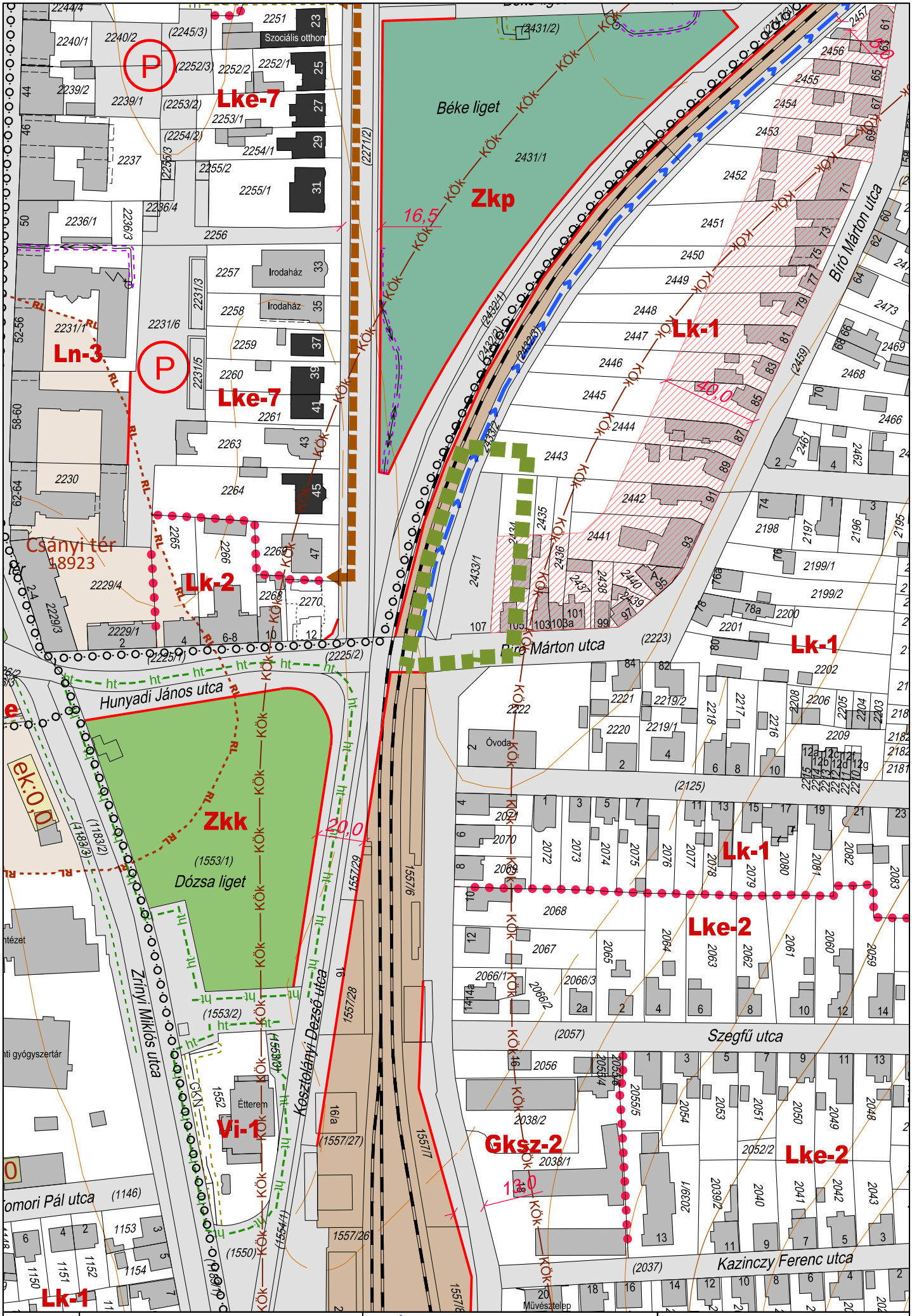
3.1.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 1. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa



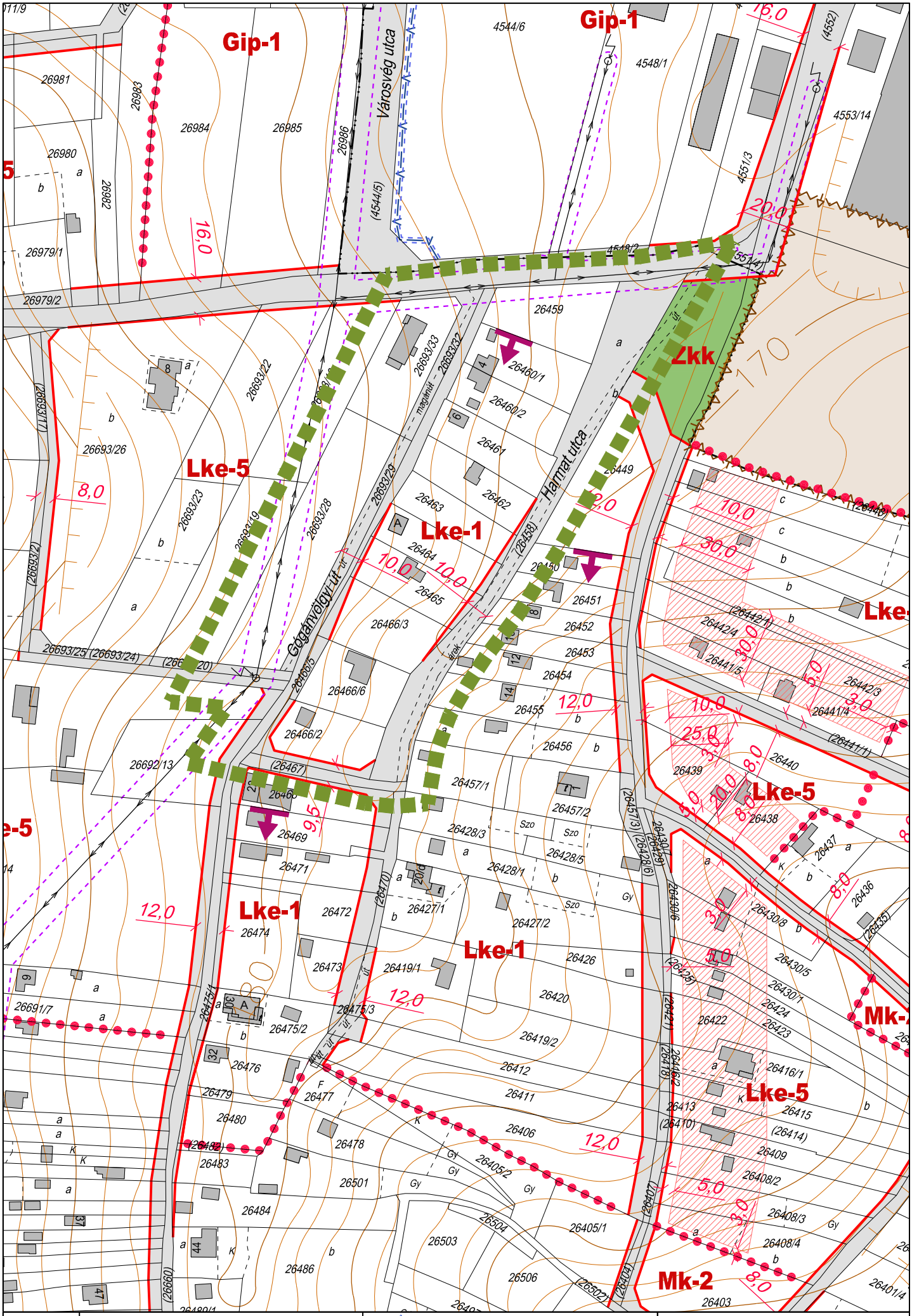
3.2.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 2. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa



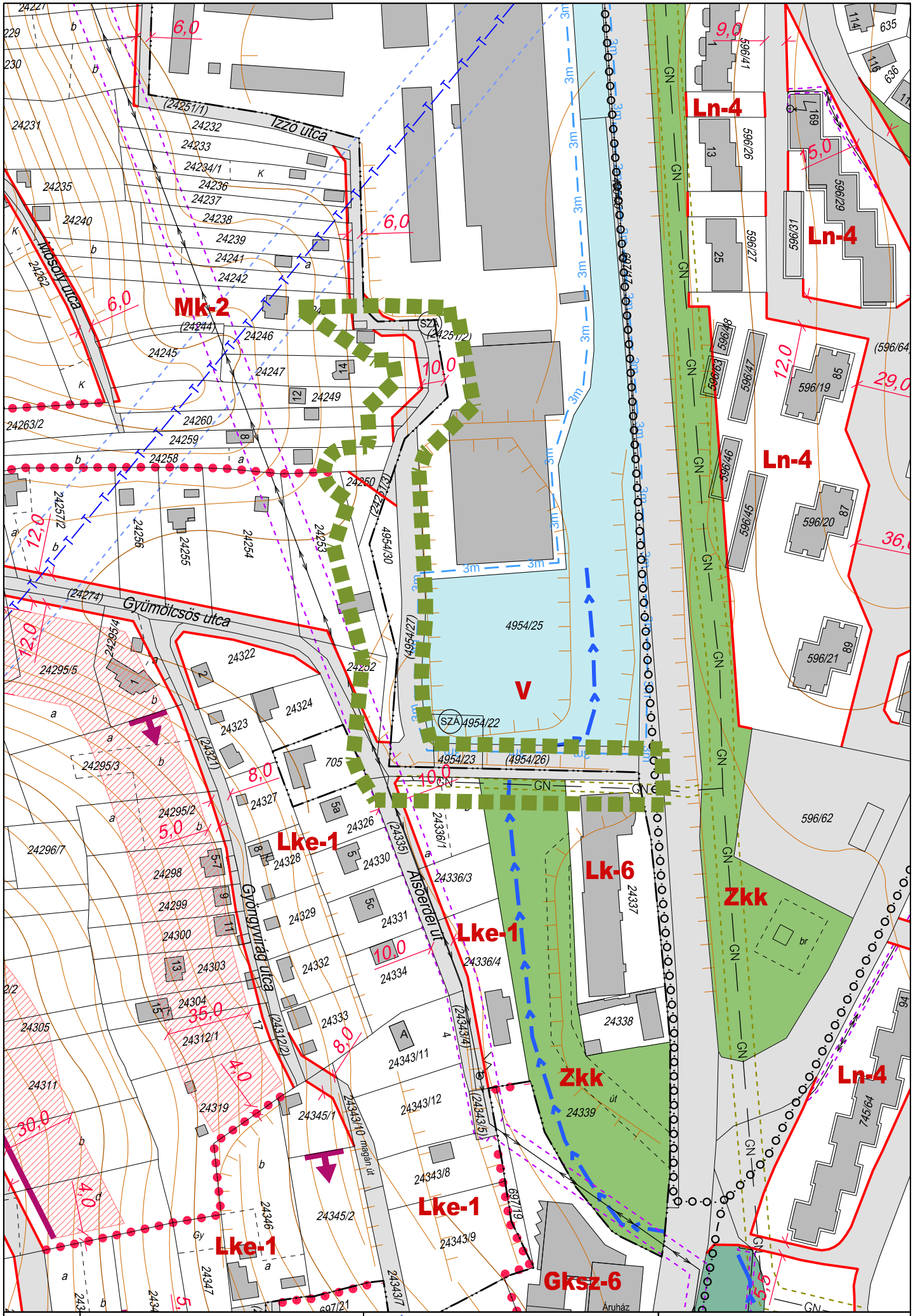
3.3.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 3. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	Tervezési terület határa



3.4.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 4. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	Tervezési terület határa



3.5.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 5. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	Tervezési terület határa



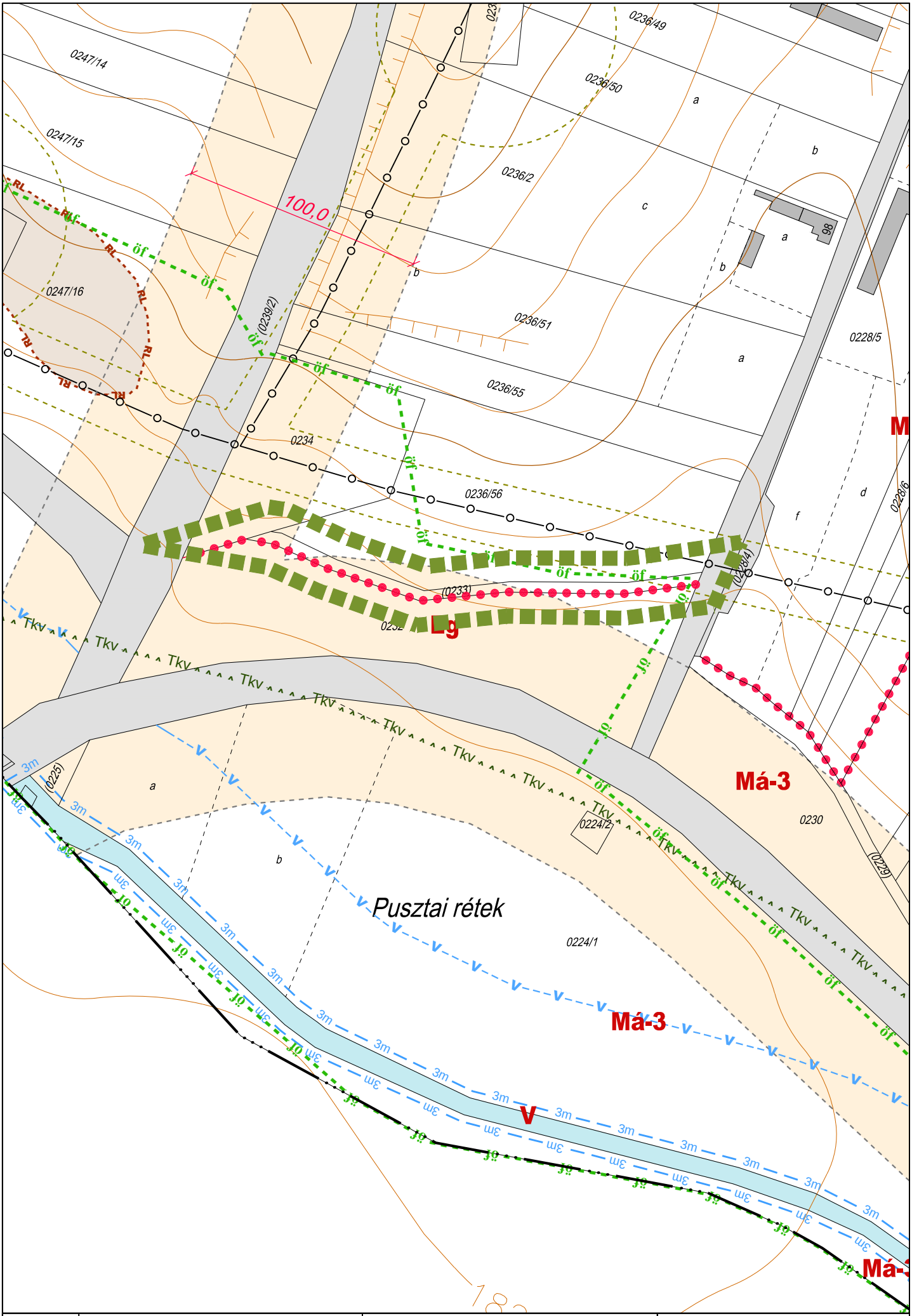
3.6.

Tervezett szabályozási terv M=1:2000
6. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek

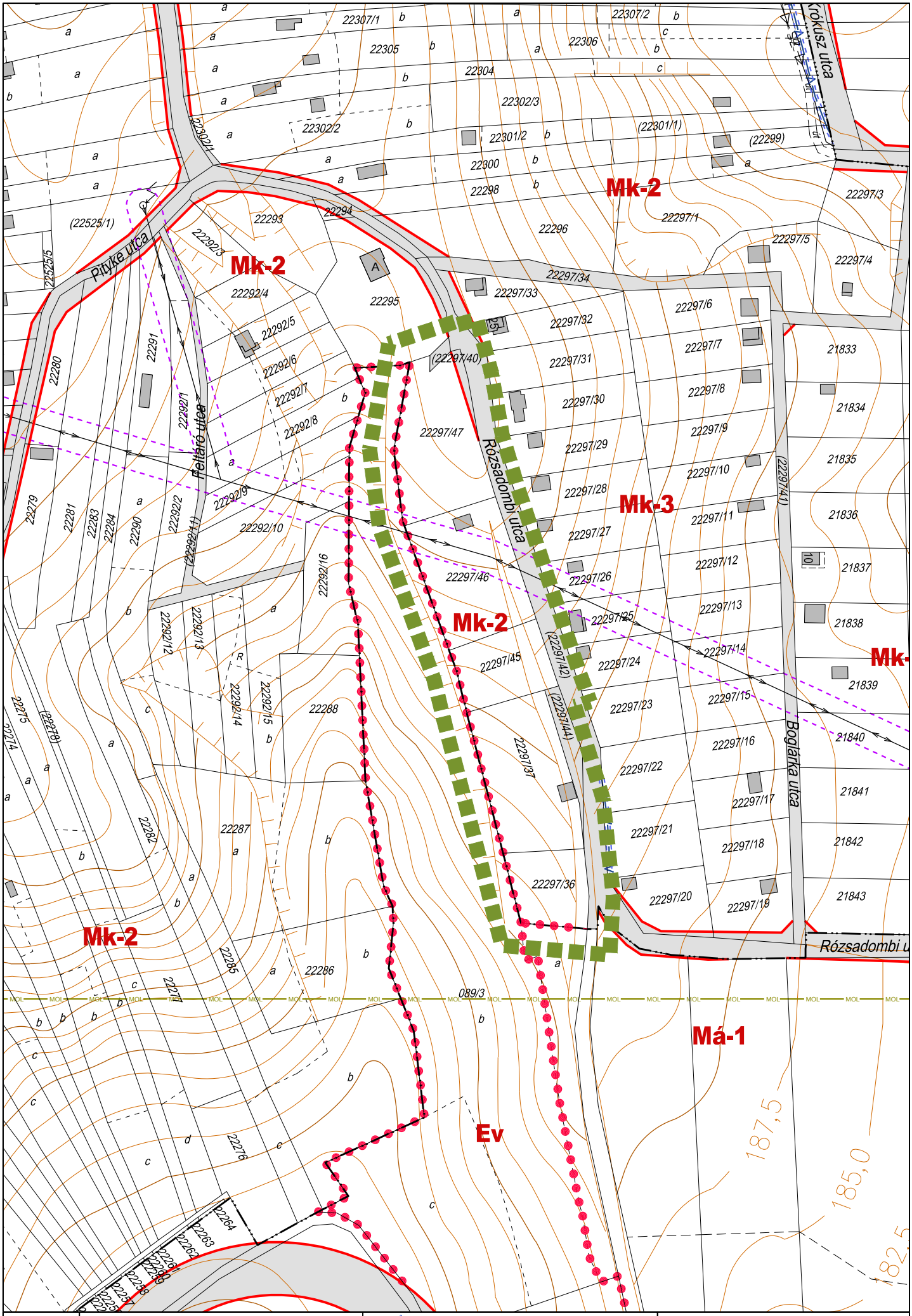
Agg Ferenc
TT-1-20-0001

GOD Építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: god@godkft.hu

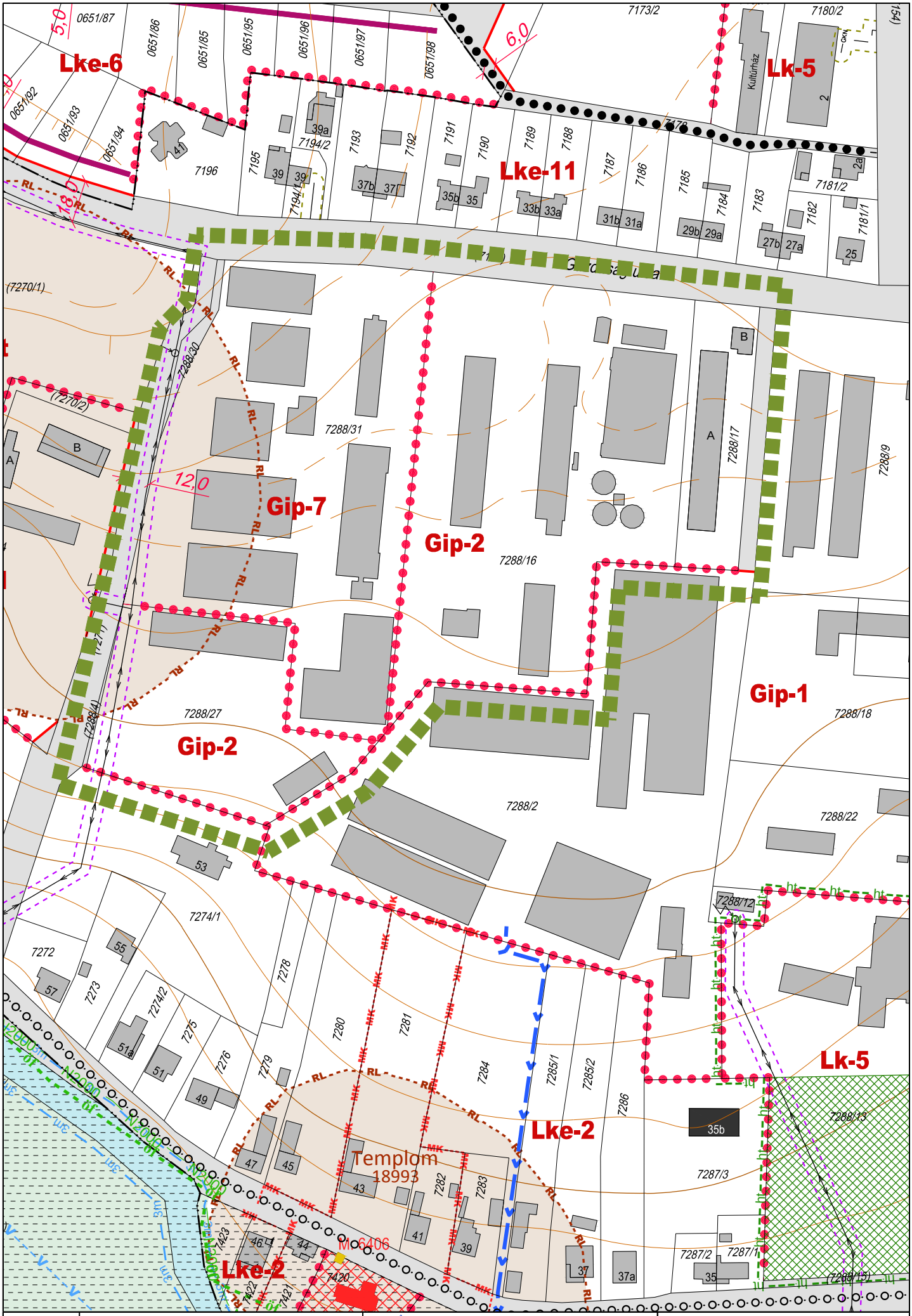
Tervezési terület határa



3.7.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 7. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa

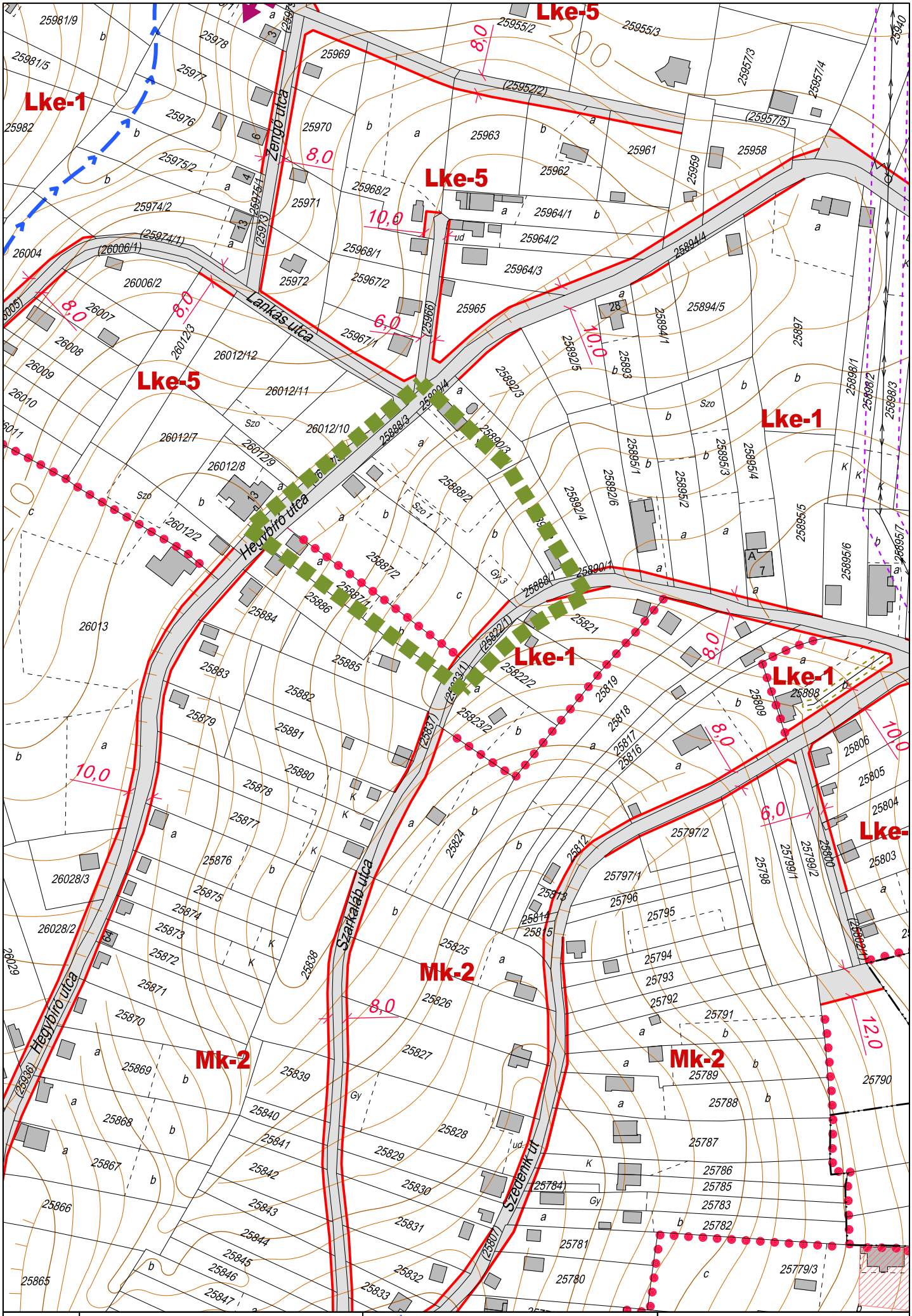


3.8.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 8. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	AOD Építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aod@aodkft.hu	Tervezési terület határa

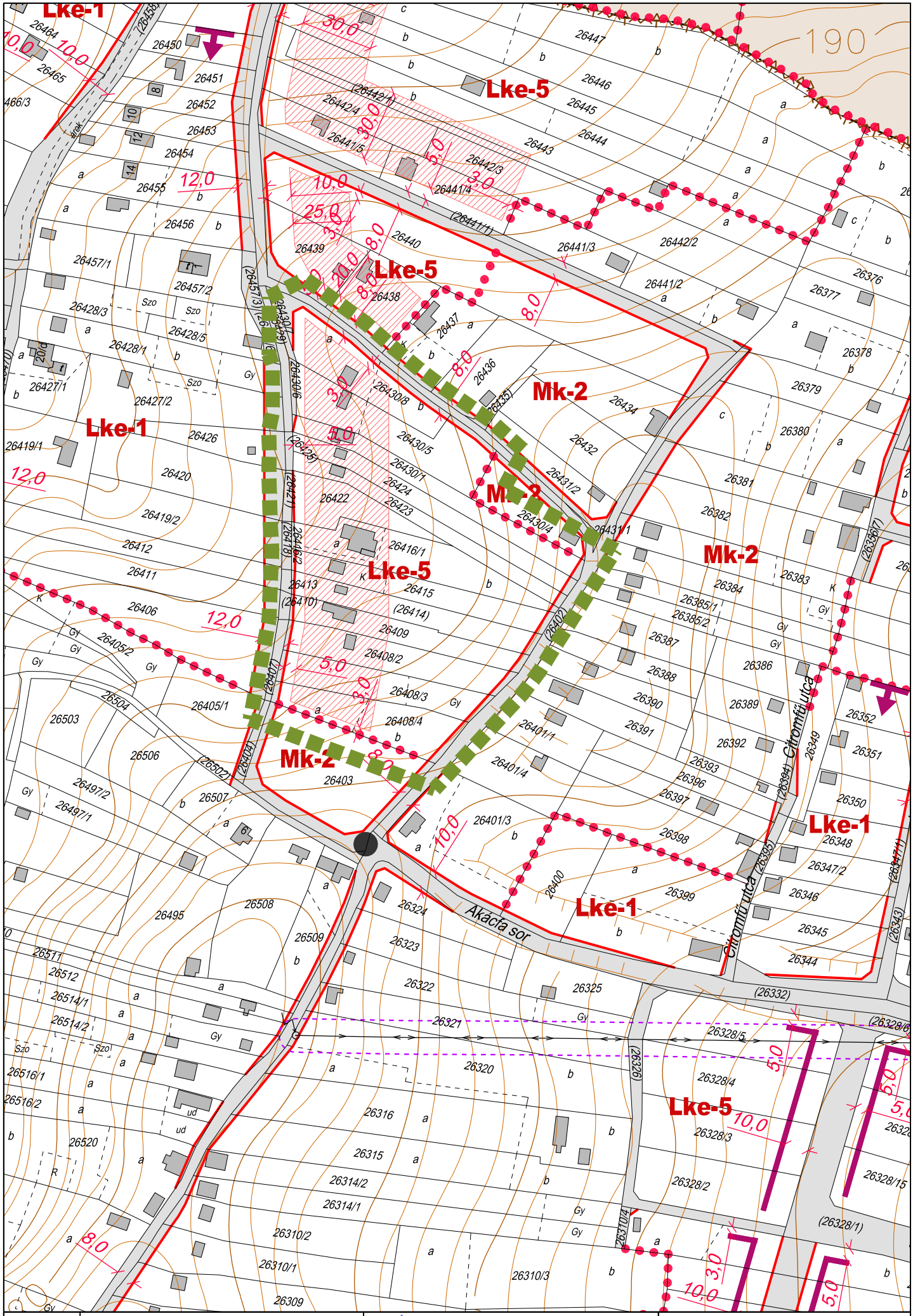


3.10.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 9. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	QOD építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: qod@qodkft.hu	Tervezési terület határa

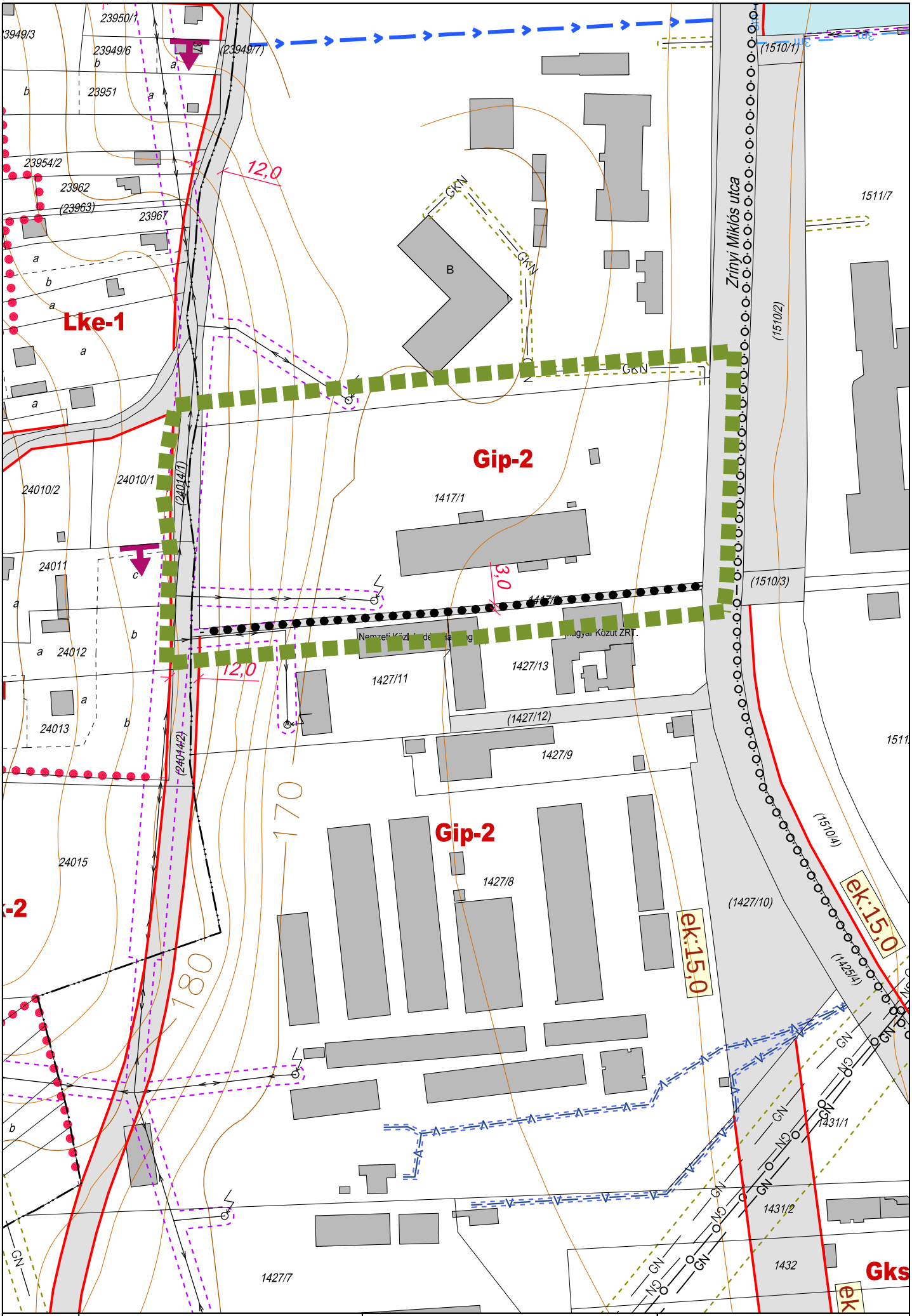
3.12.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 10. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	Tervezési terület határa



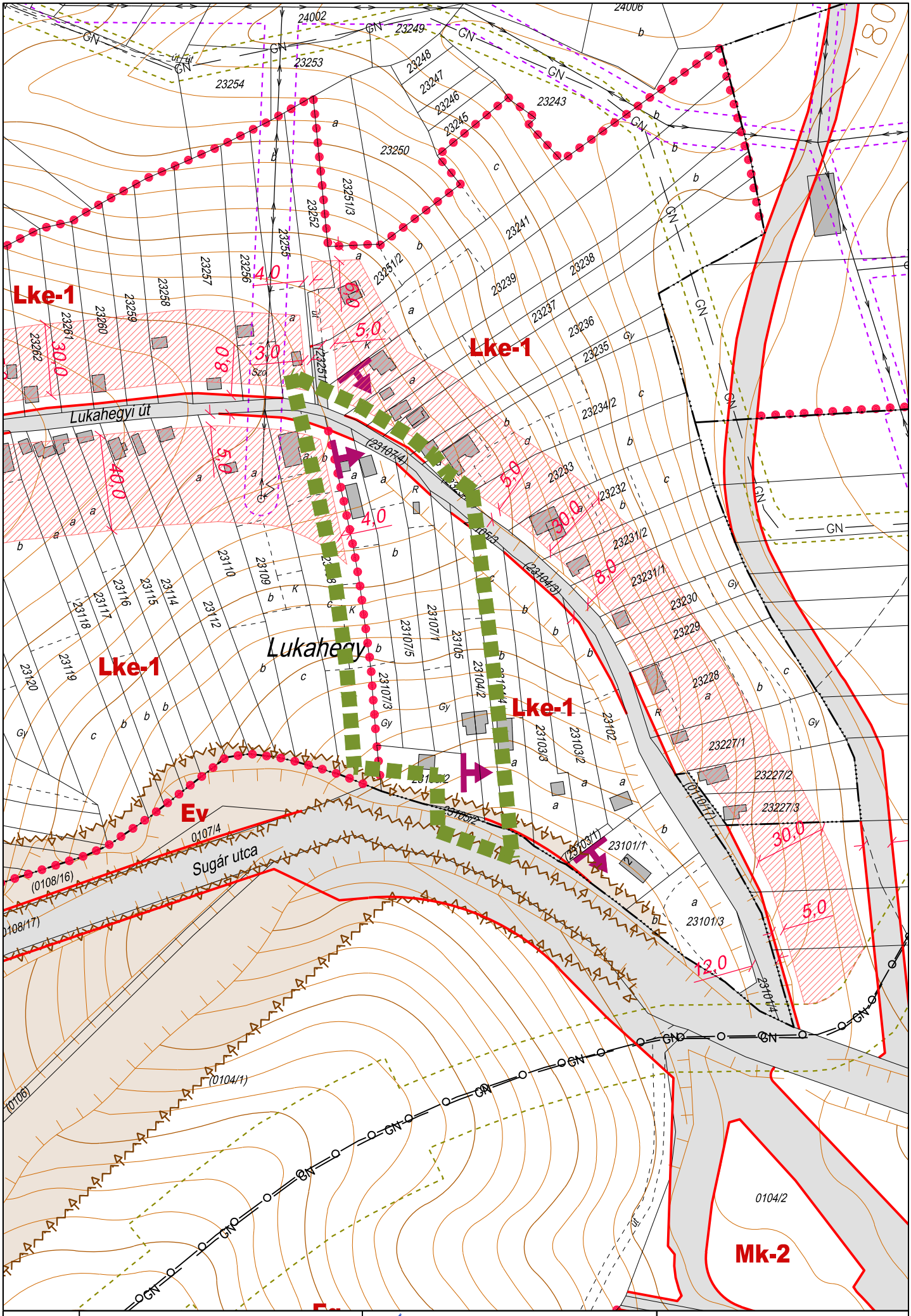
3.13.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 11. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	AOD Építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aod@aodkft.hu	Tervezési terület határa



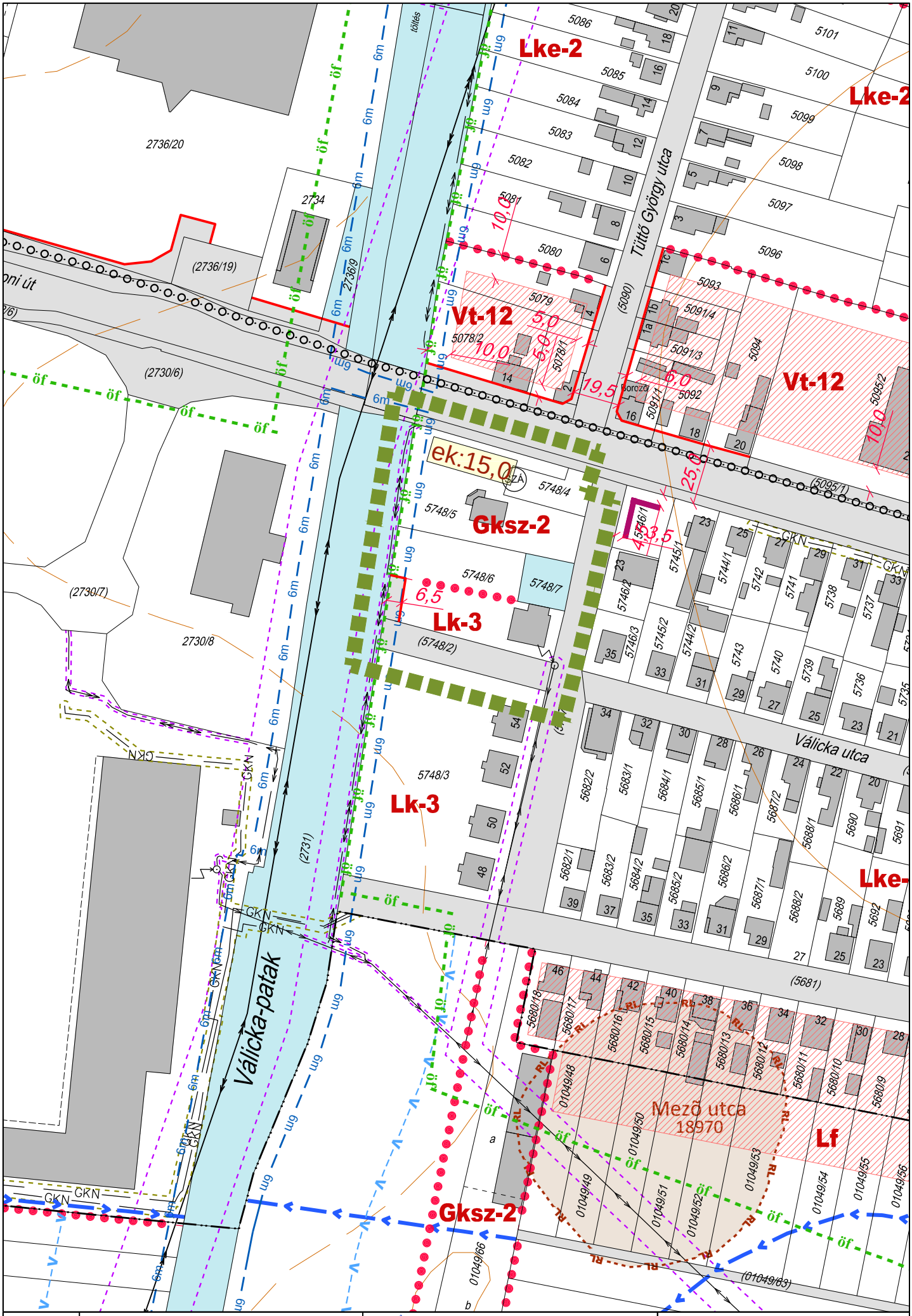
3.14.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 12. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	Tervezési terület határa



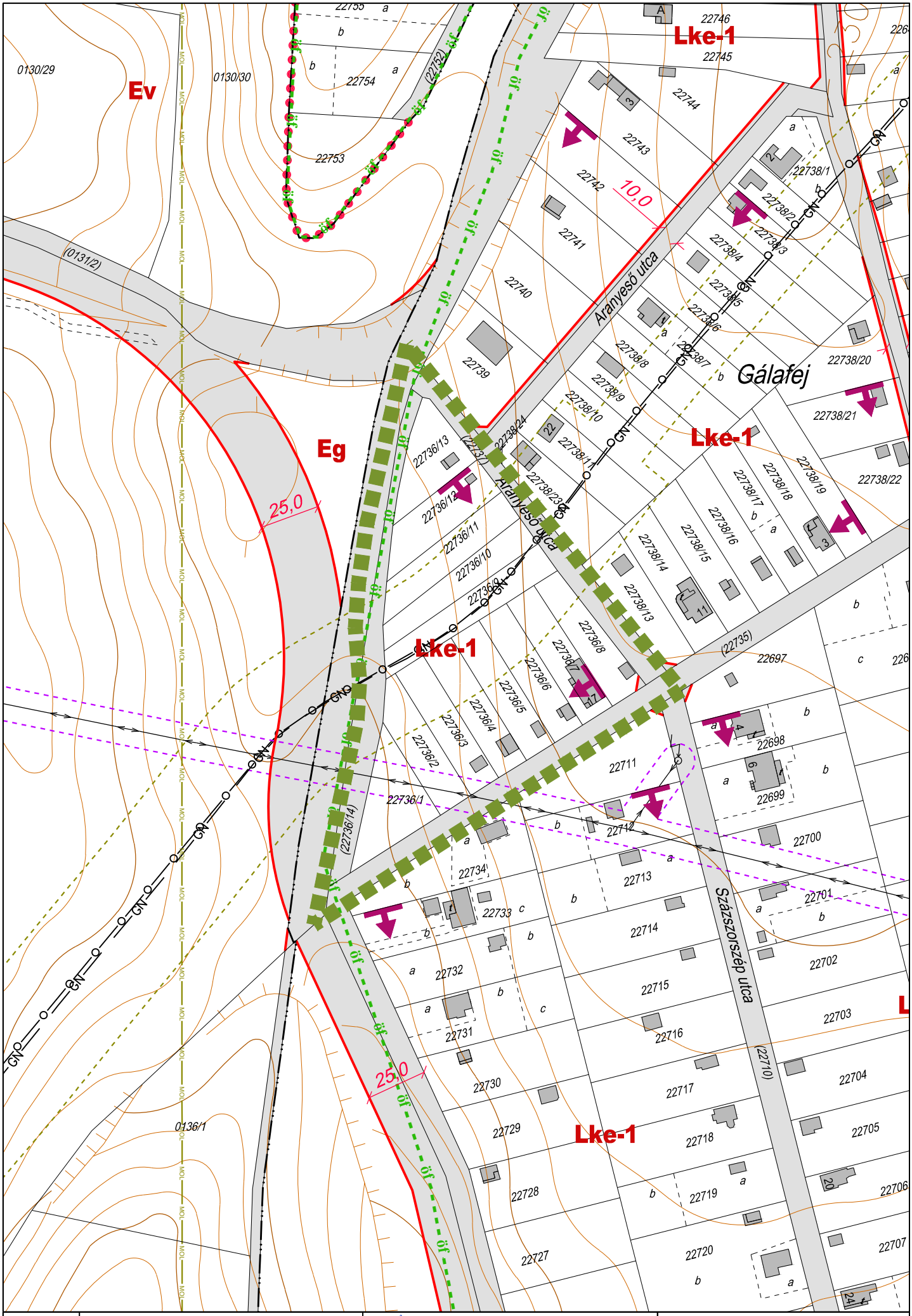
3.16.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 13. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	AAD Építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa



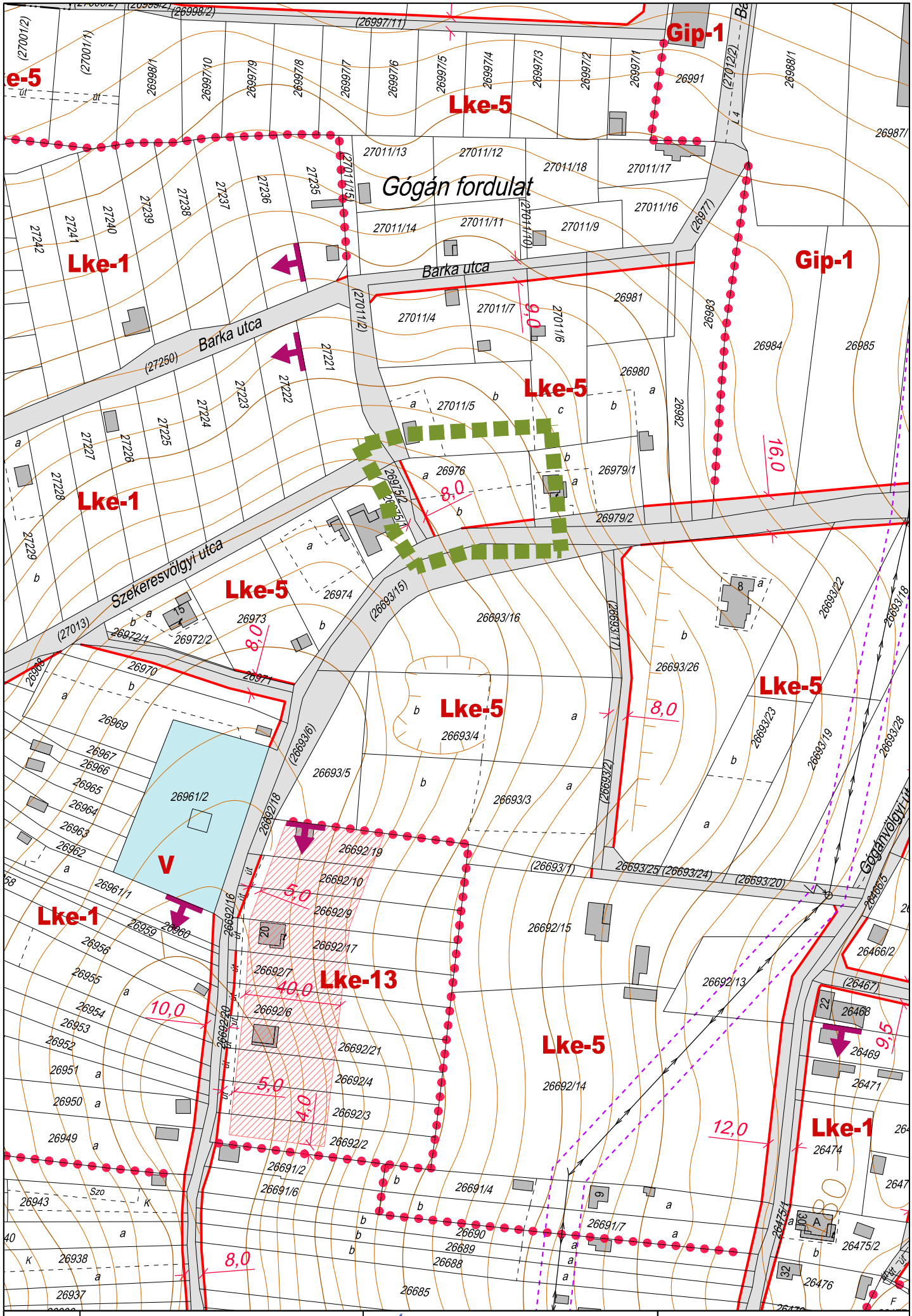
3.17.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 14. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa



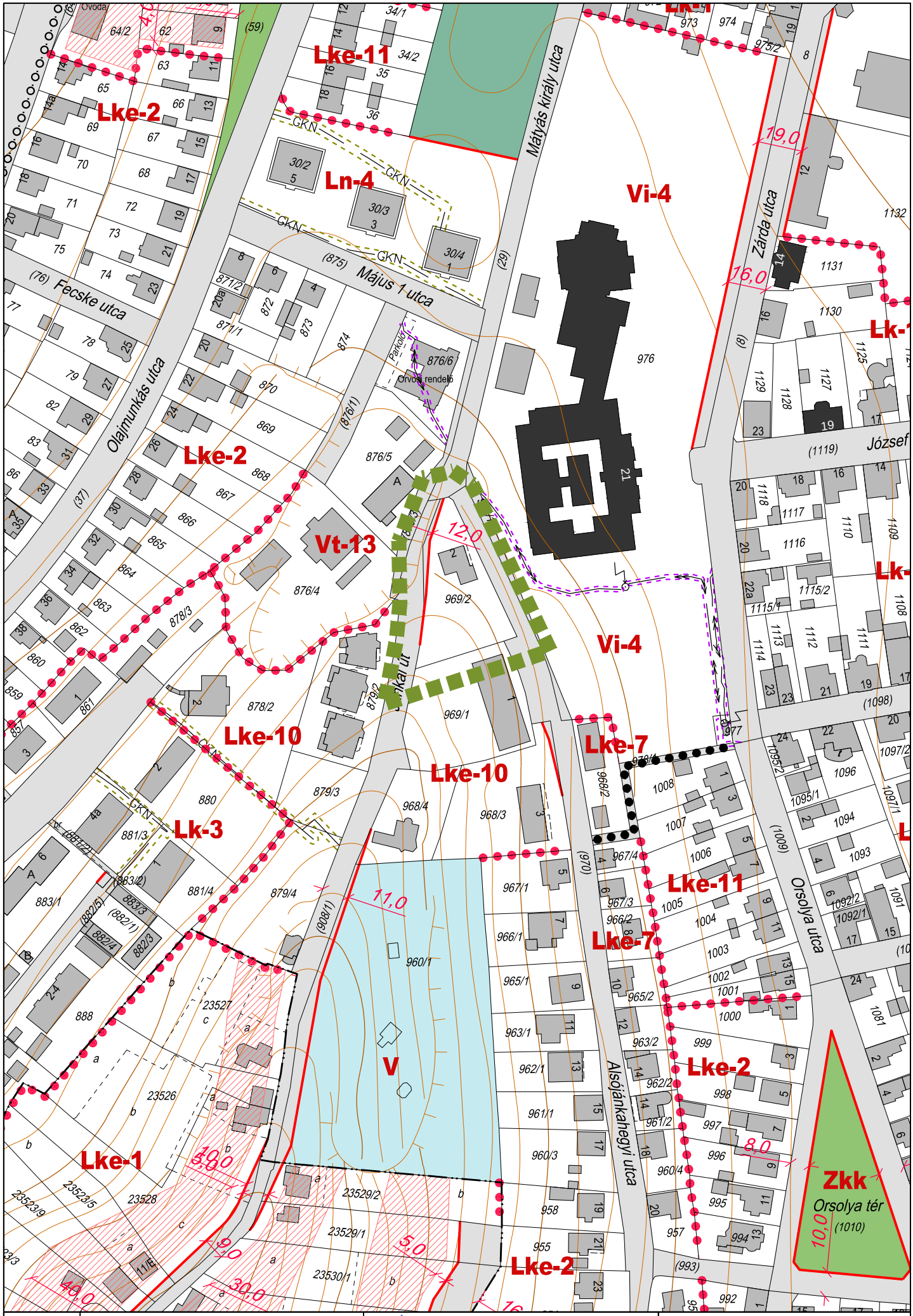
3.18.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 15. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	AOD Építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aod@aodkft.hu	Tervezési terület határa



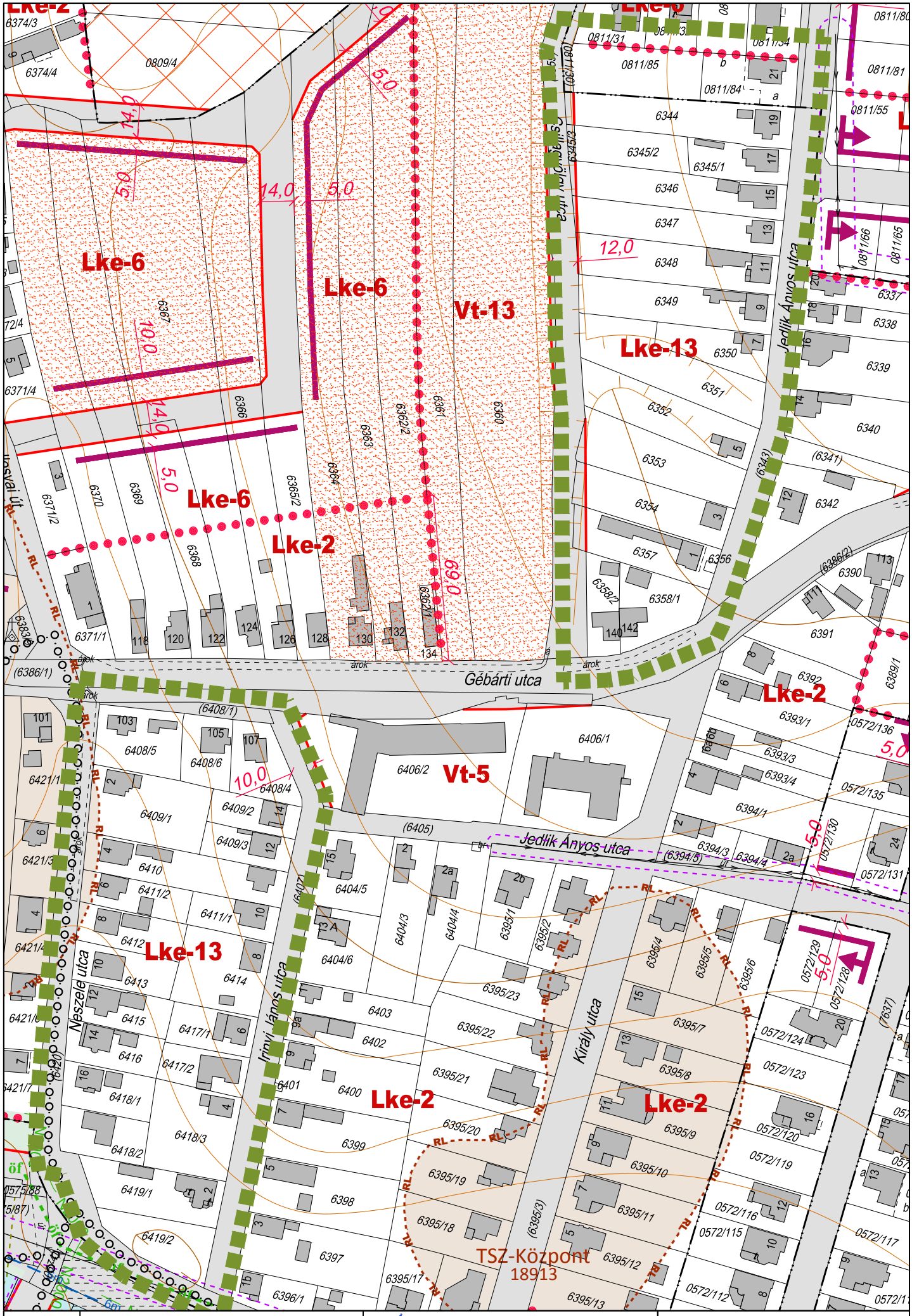
3.19.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 16. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	Tervezési terület határa



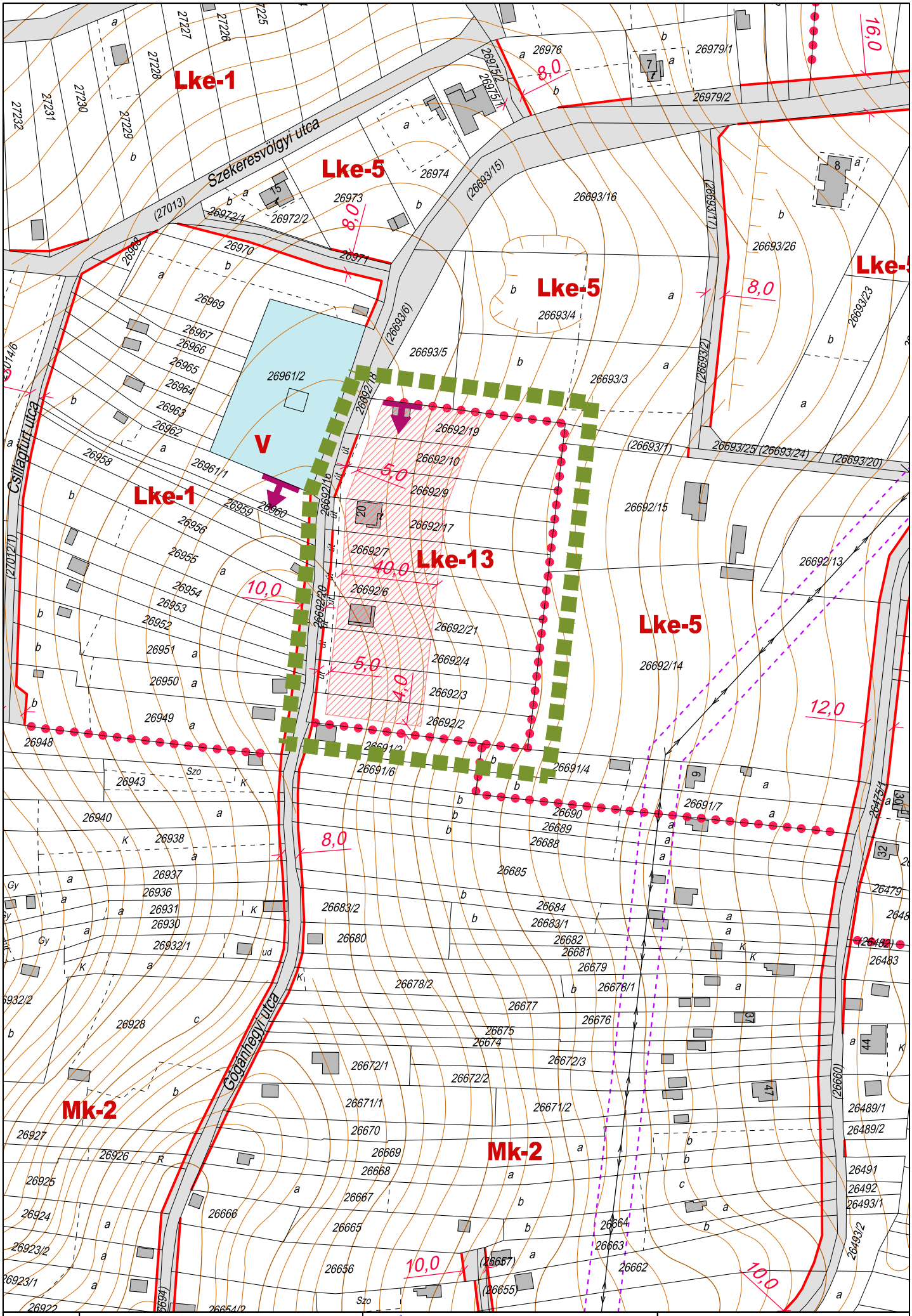
3.20.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 17. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	Tervezési terület határa



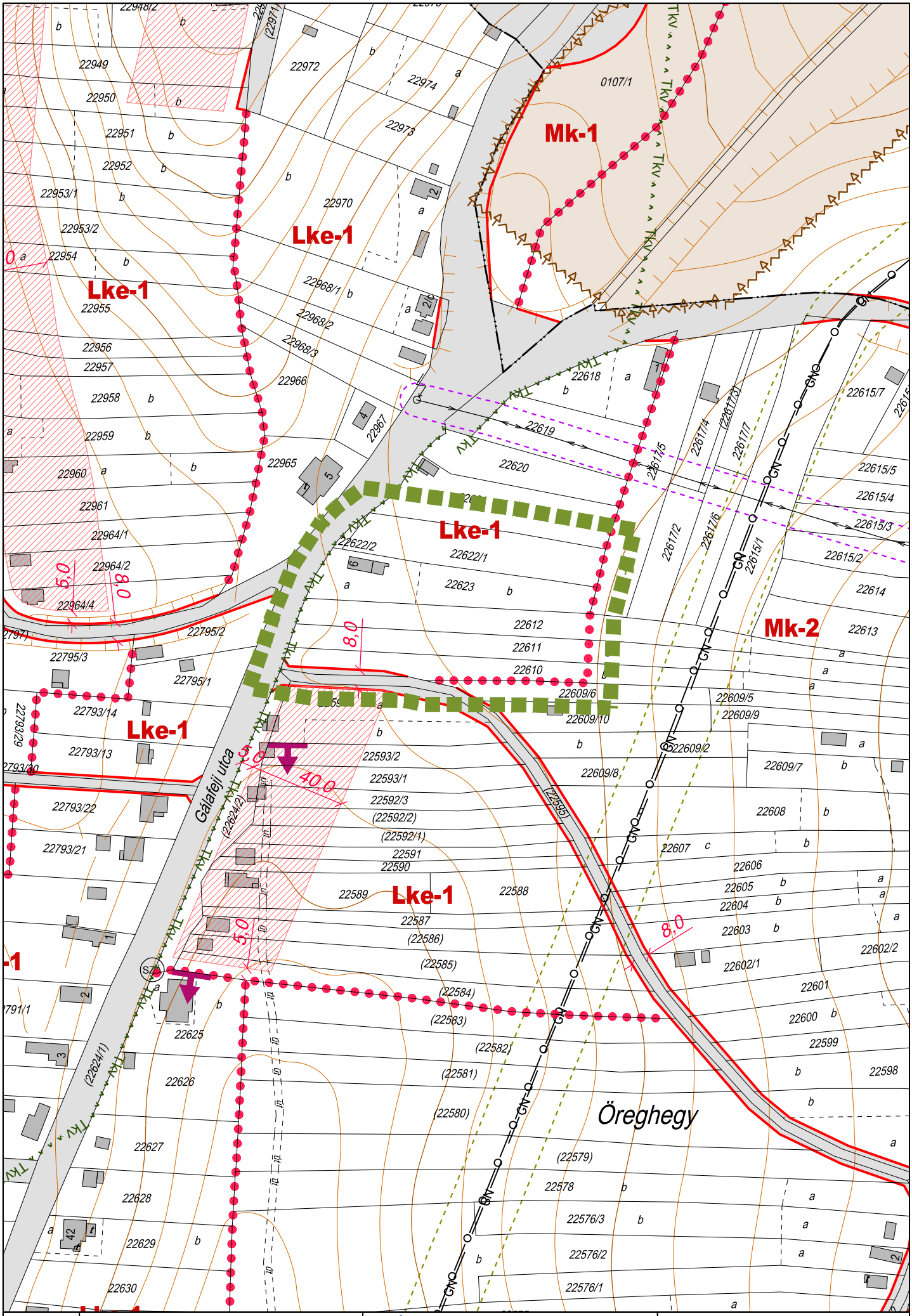
3.21.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 18. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	AOD Építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aod@aodkft.hu	Tervezési terület határa



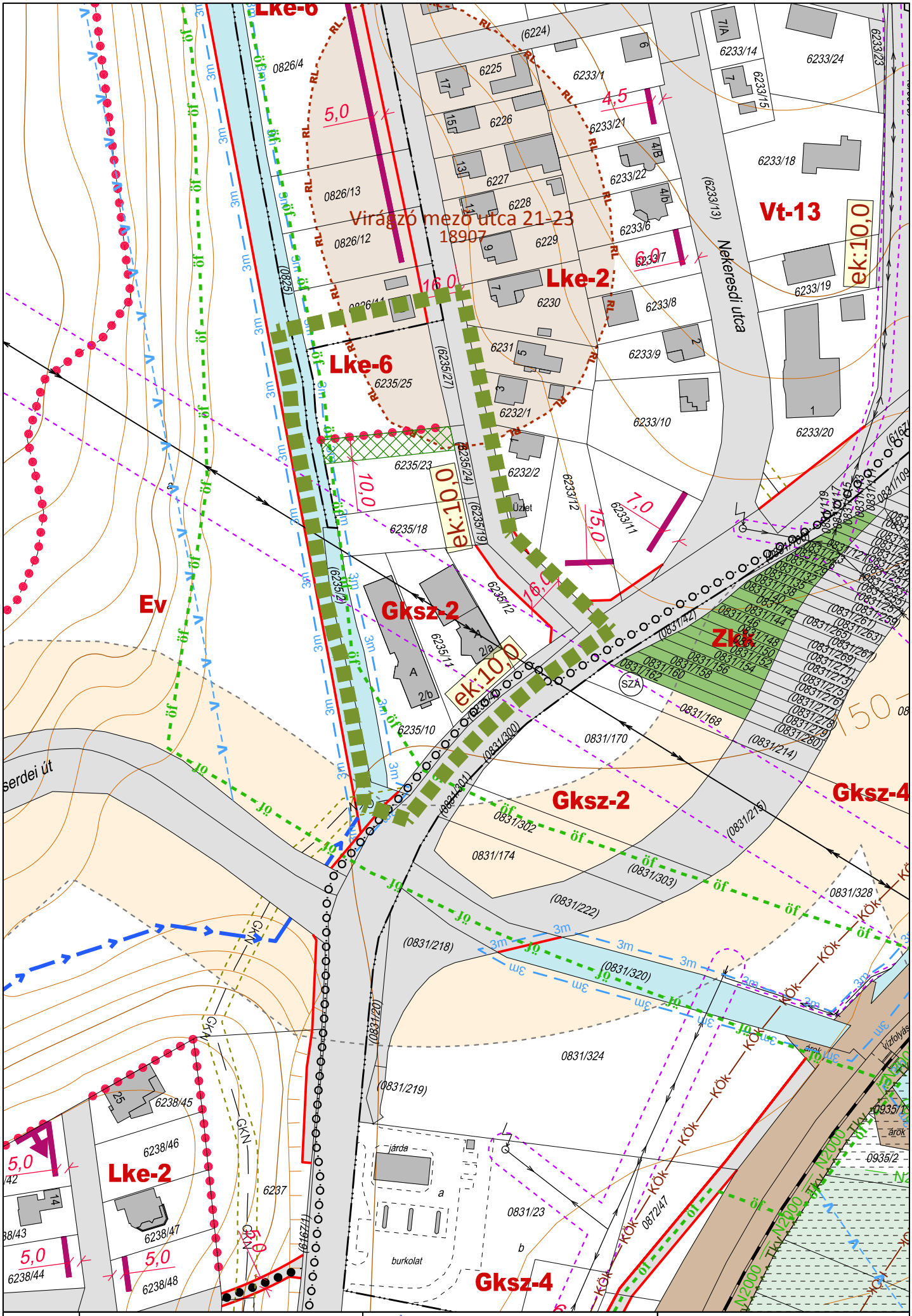
3.22.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 19. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aod építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aod@aodkft.hu	Tervezési terület határa



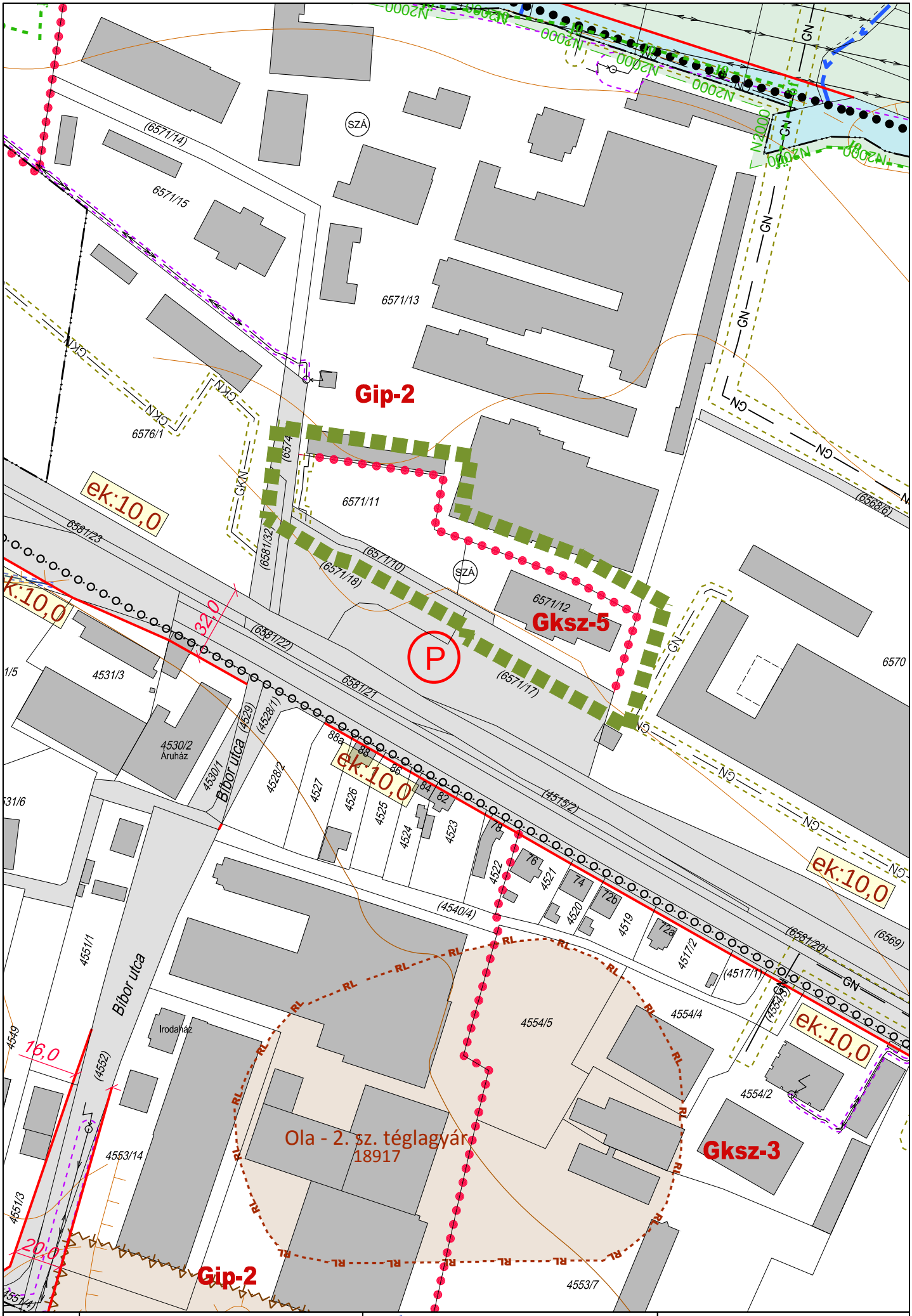
3.22.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 20. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	AOD Építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aod@aodkft.hu	Tervezési terület határa



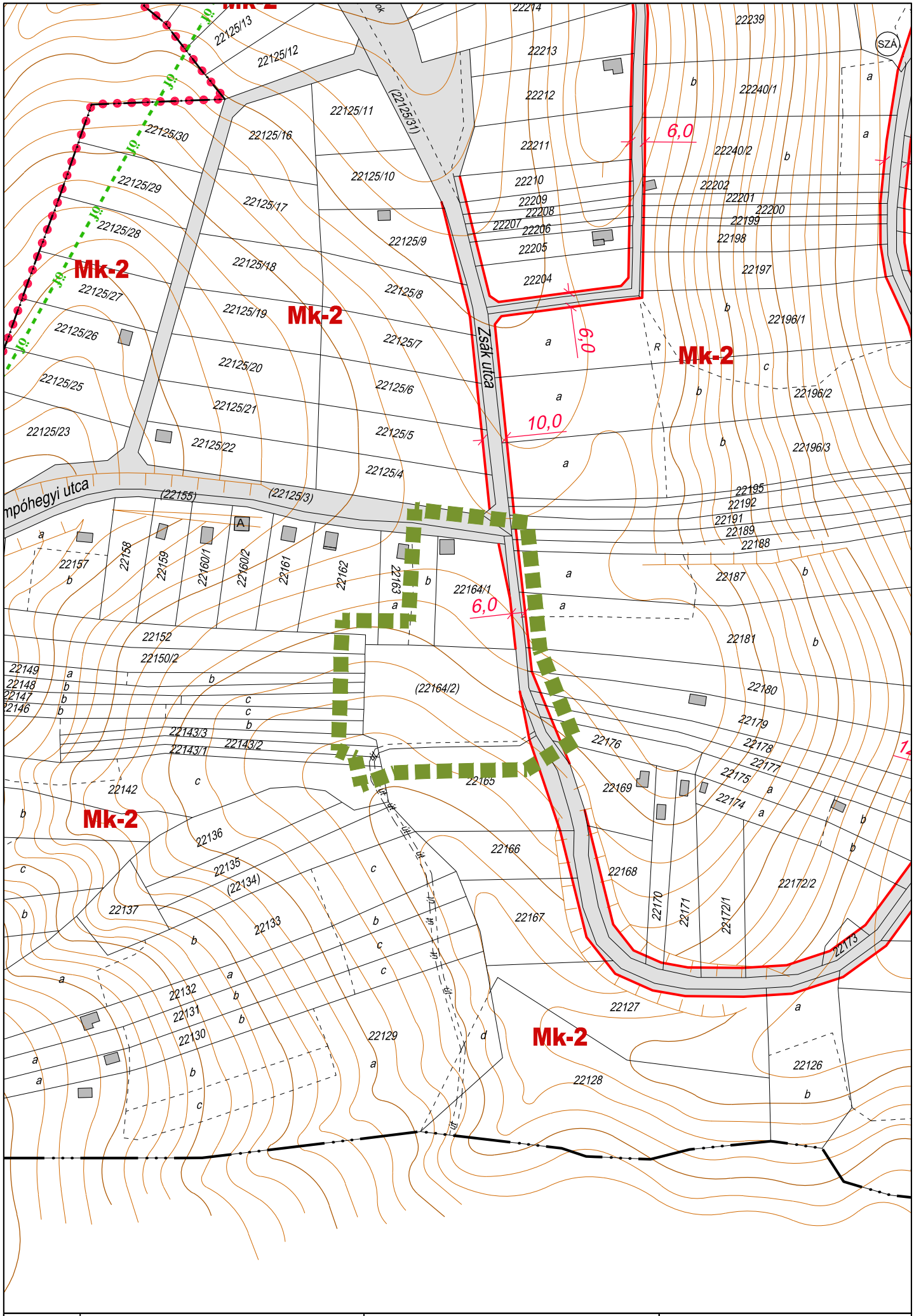
3.23.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 21. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	Tervezési terület határa



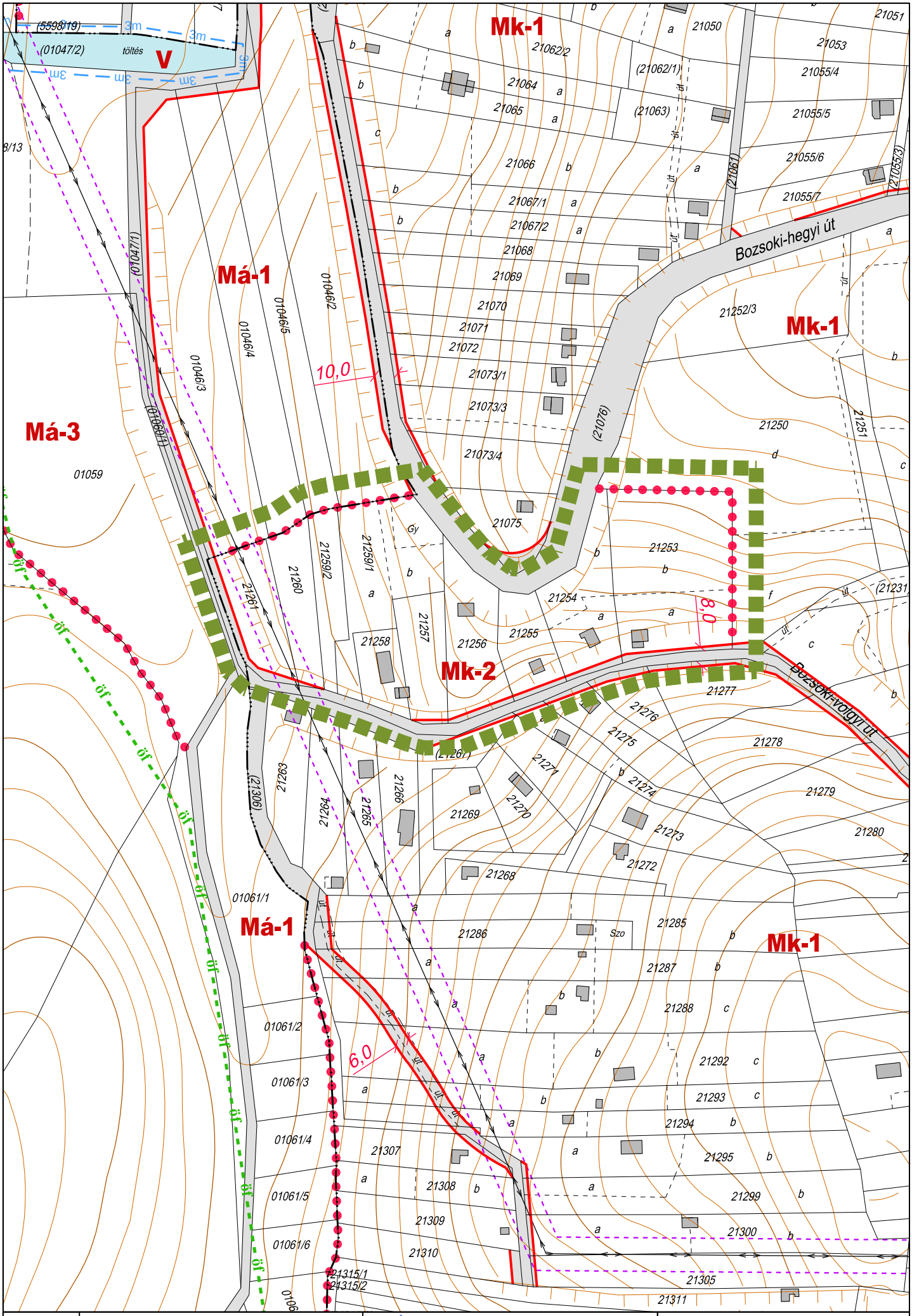
3.24.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 22. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	Tervezési terület határa



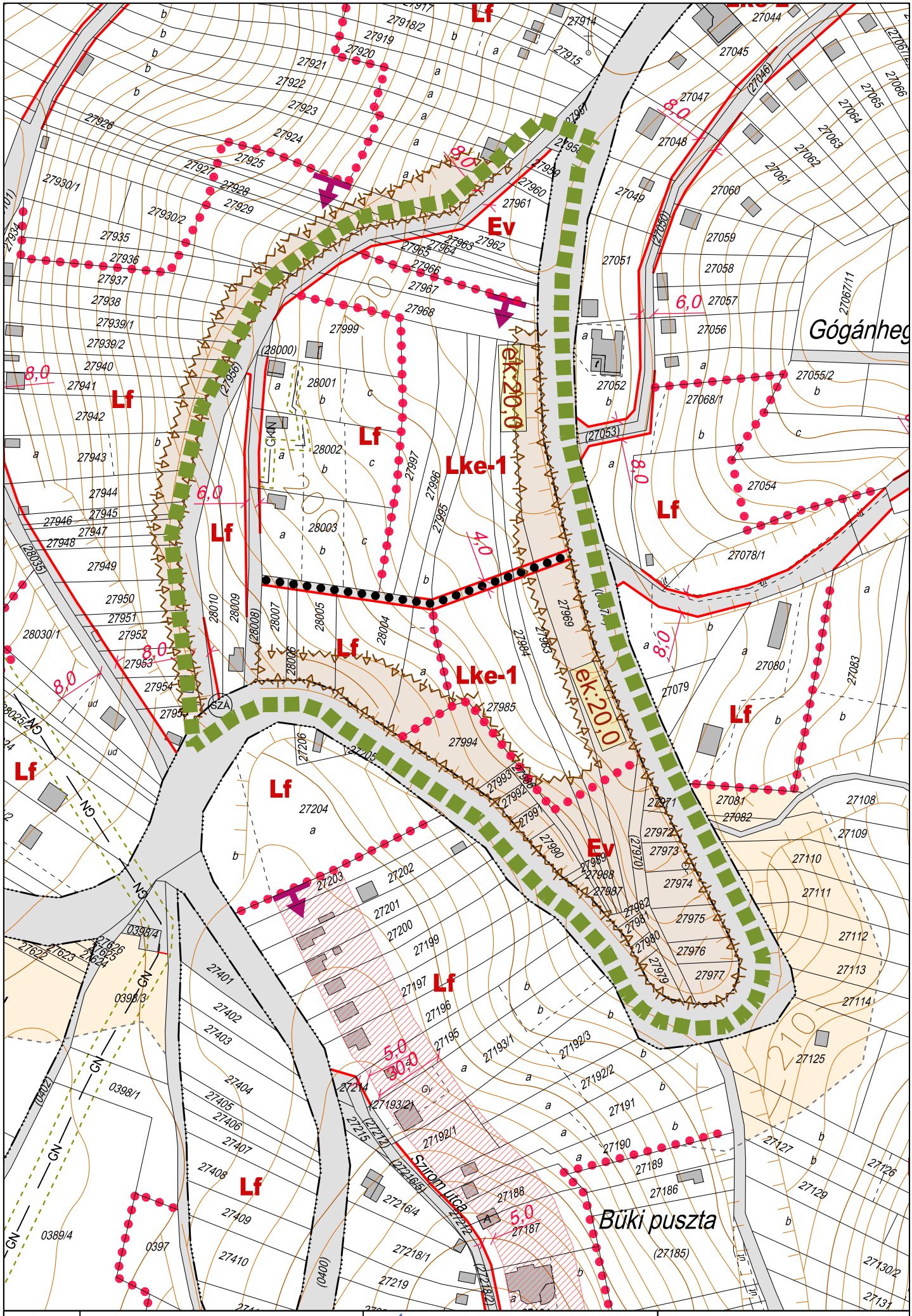
3.25.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 23. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	Tervezési terület határa



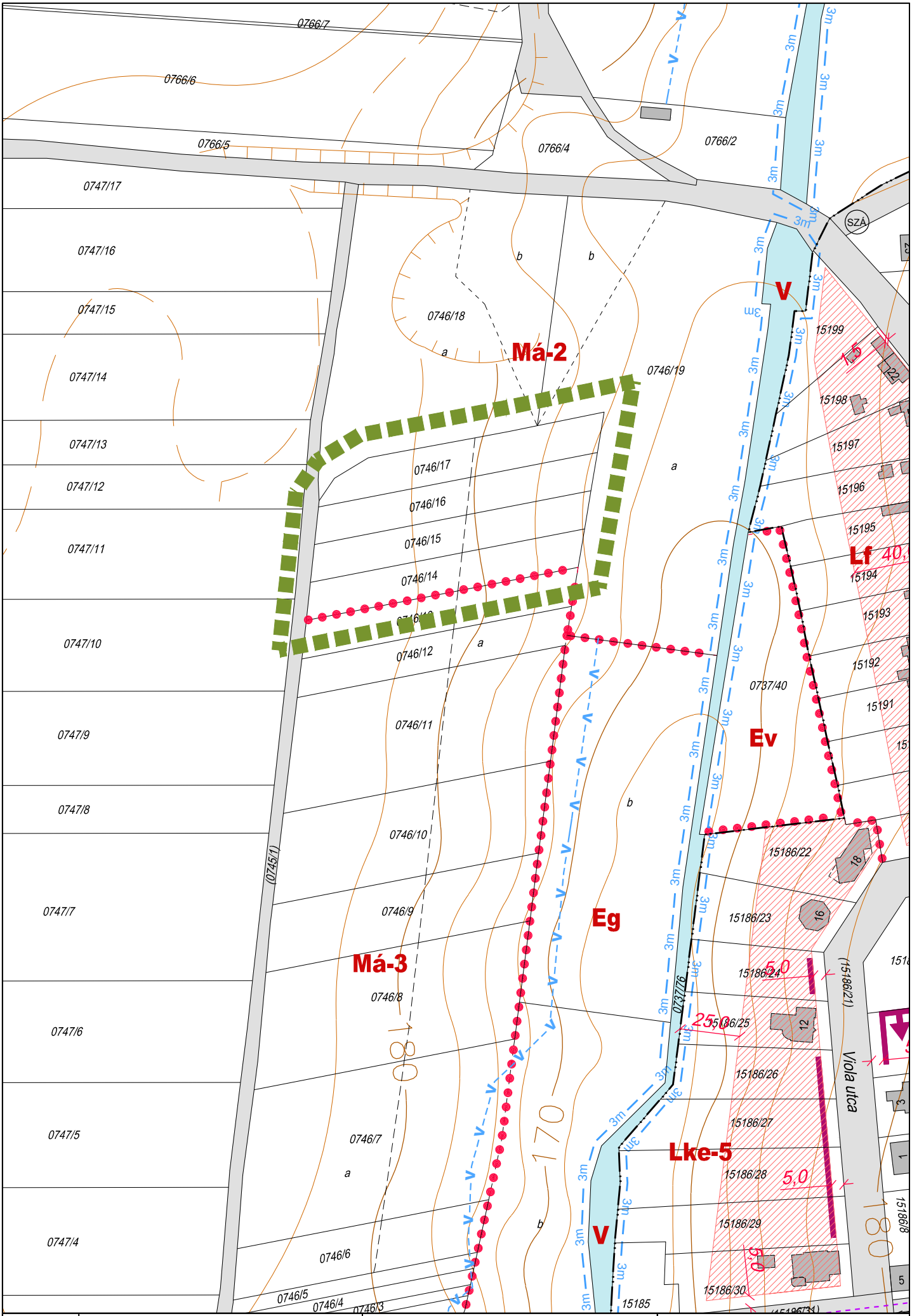
3.26.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 24. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	GAD Építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: gad@gadkft.hu	Tervezési terület határa



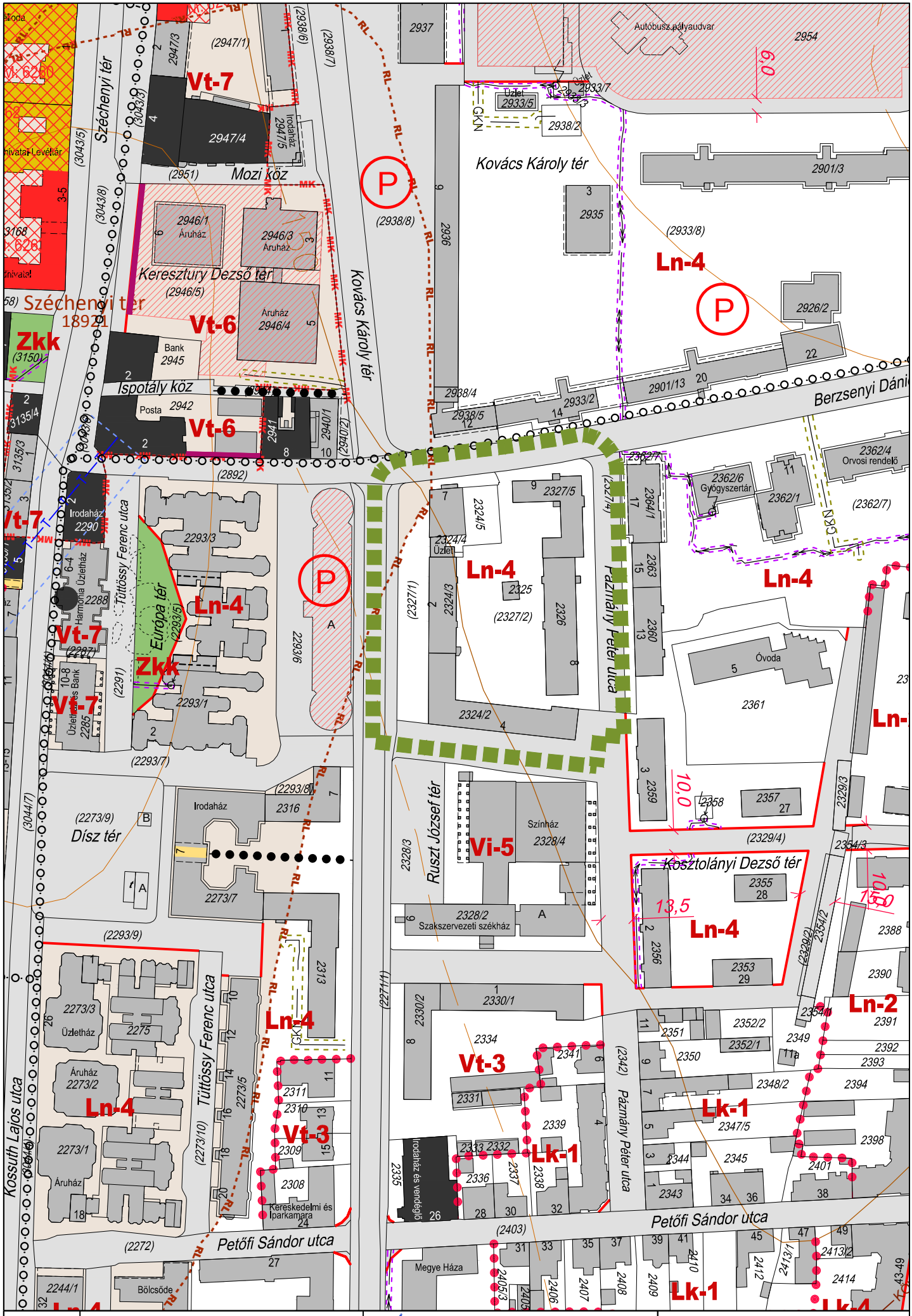
3.27.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 25. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa



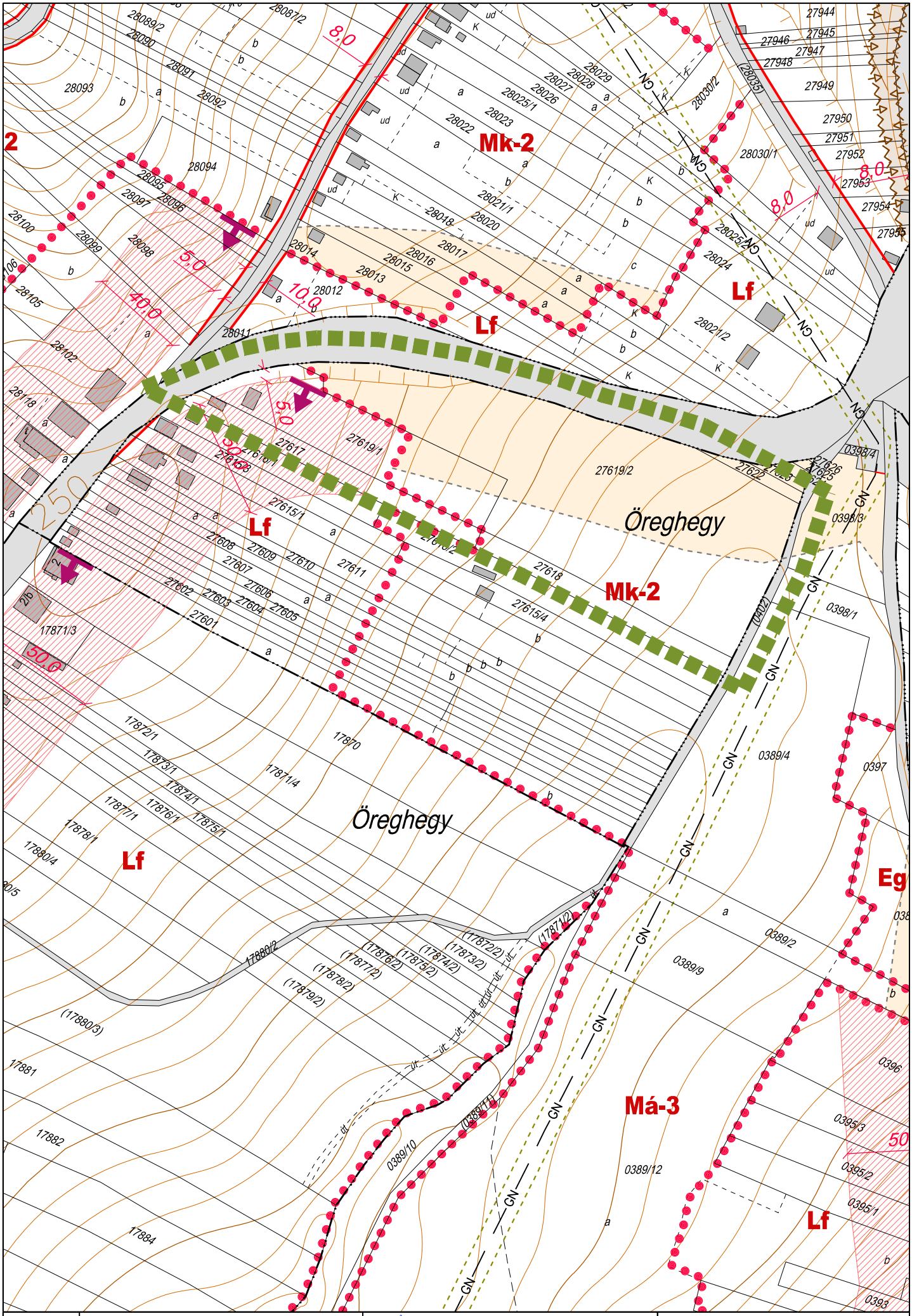
3.28.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 26. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	AOD Építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aod@aodkft.hu	Tervezési terület határa



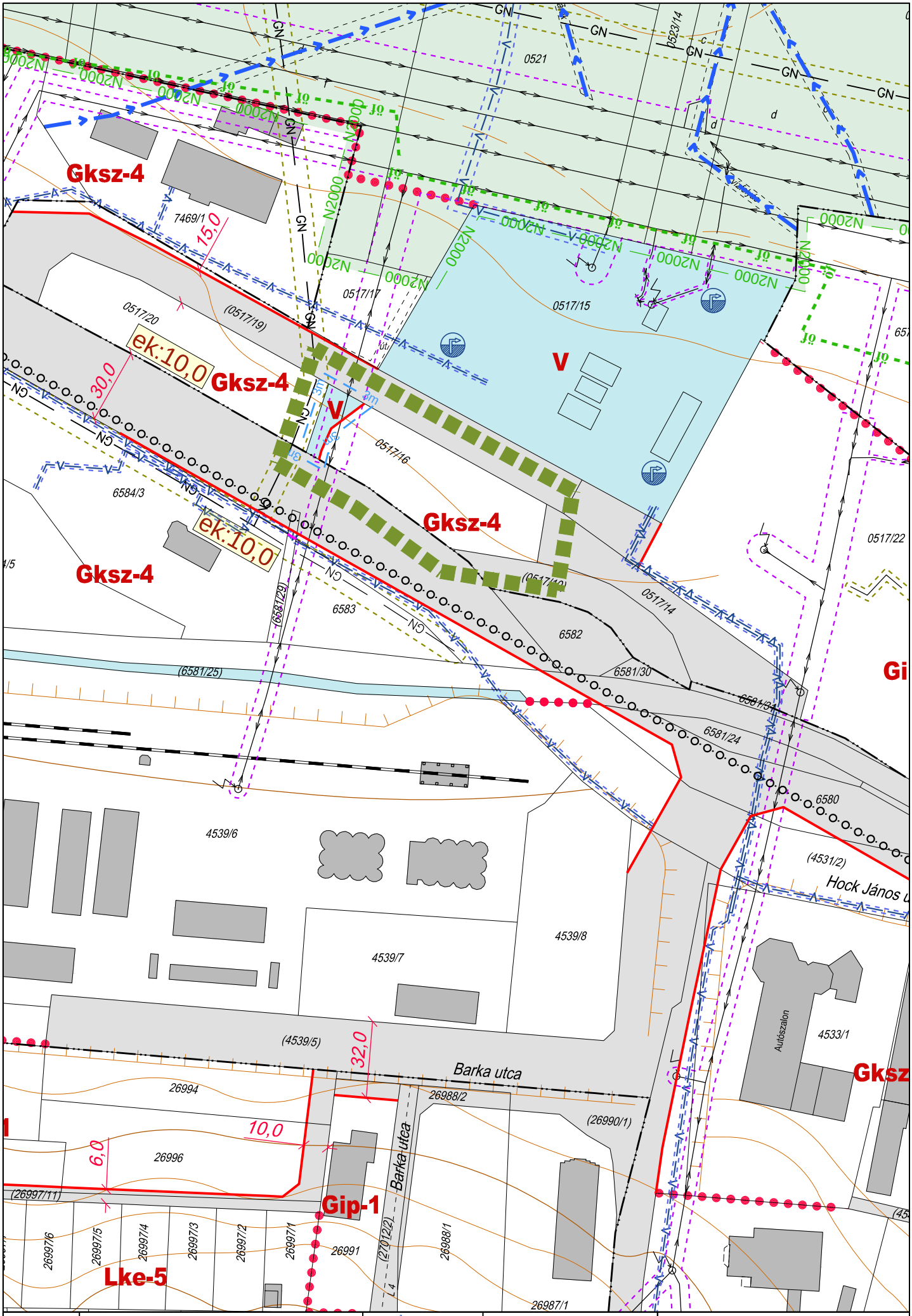
3.29.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 27. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa



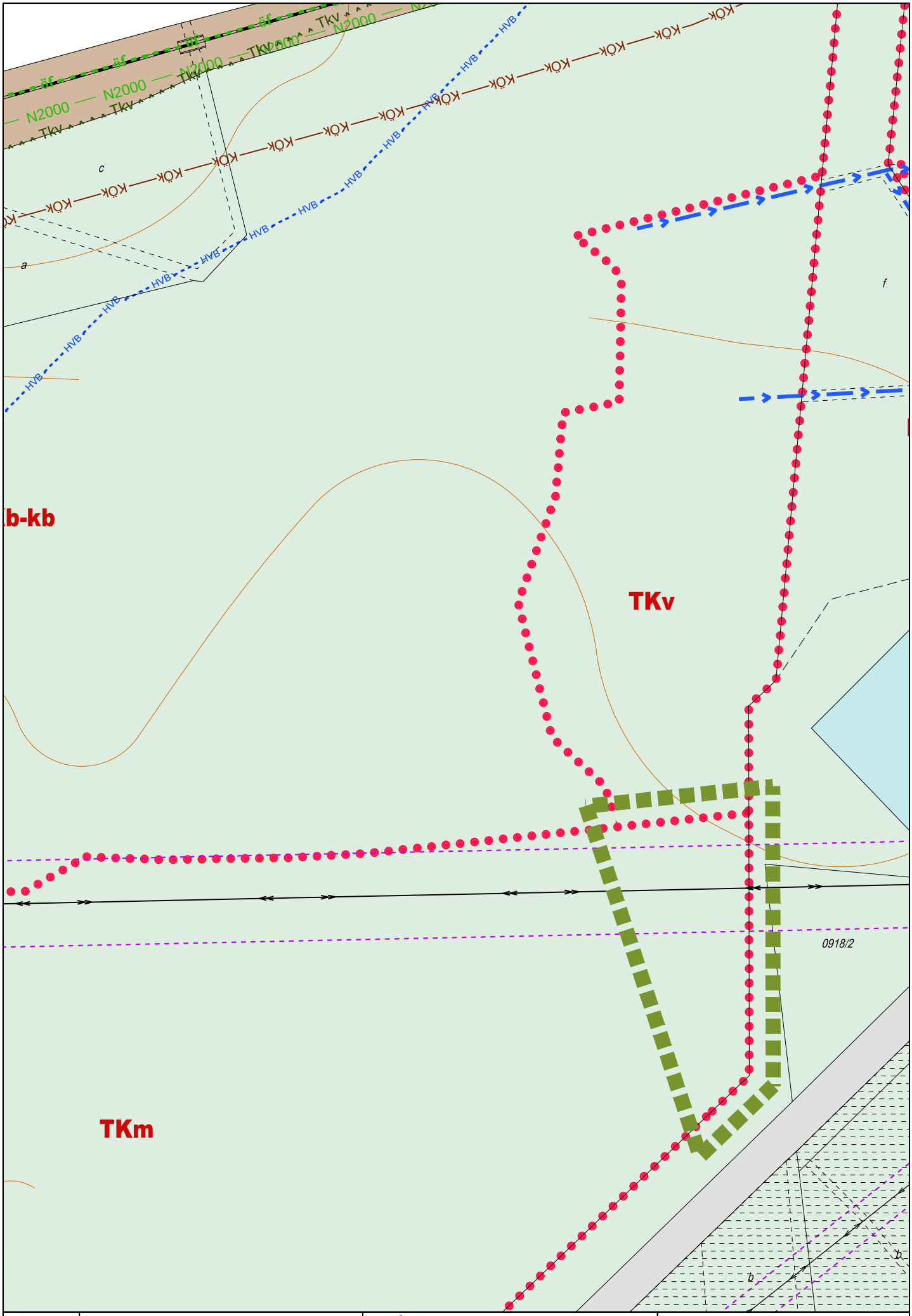
3.30.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 28. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	Tervezési terület határa



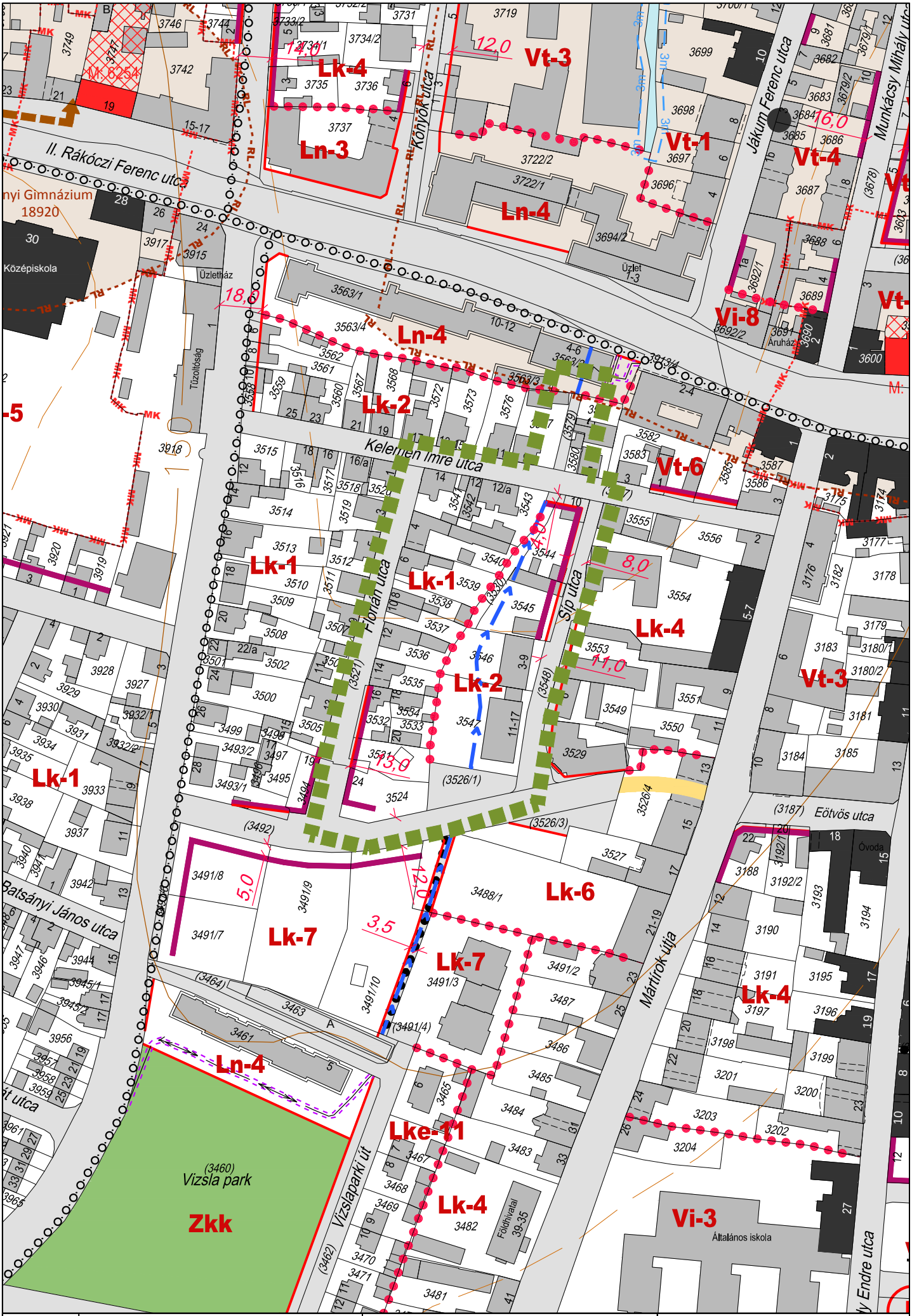
3.31.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 29. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	Tervezési terület határa



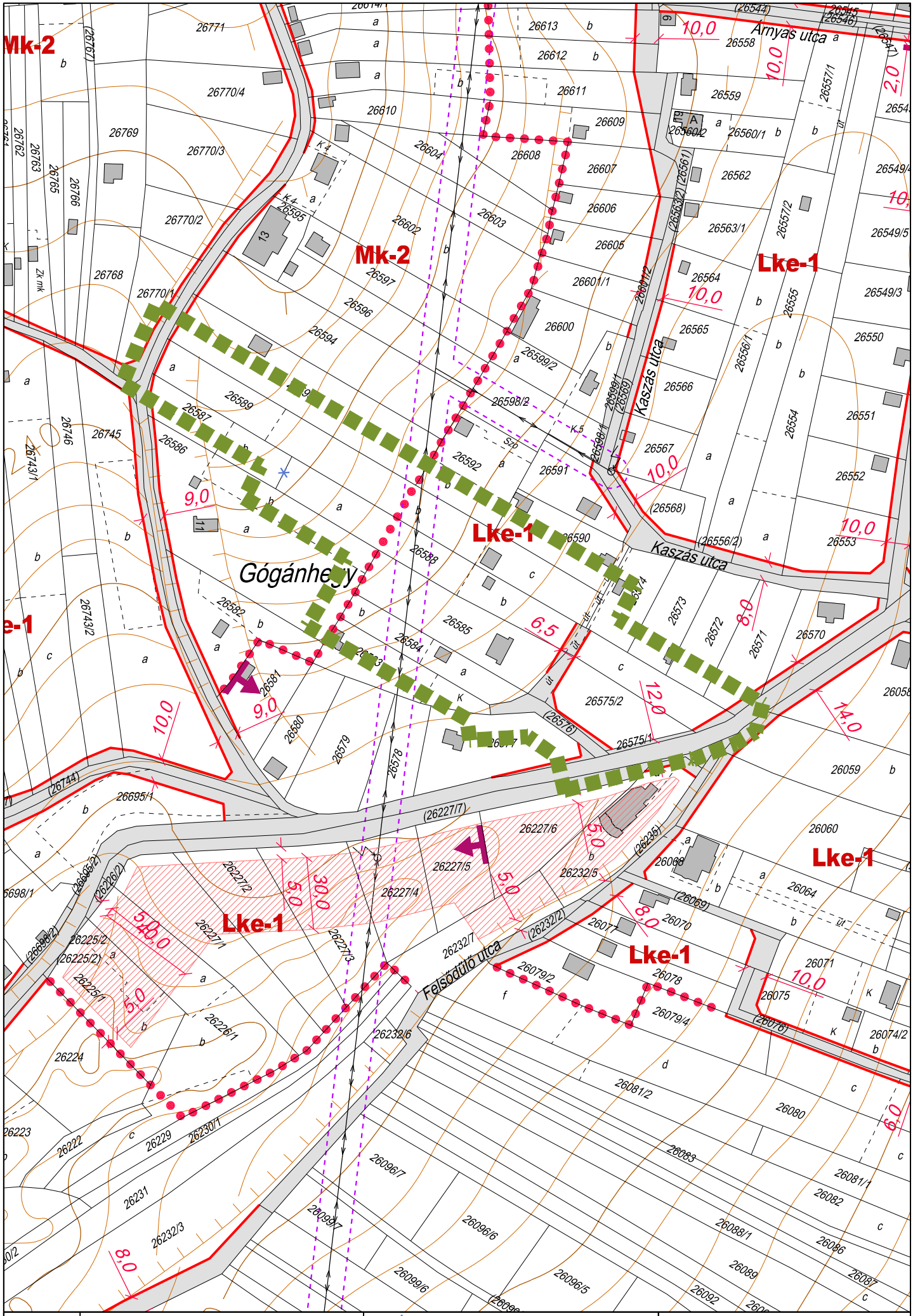
3.32.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 30. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aod építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aod@aodkft.hu	Tervezési terület határa



3.34.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 31. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	Tervezési terület határa



3.37.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 32. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	Tervezési terület határa



3.43.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 33. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	Tervezési terület határa

Jelmagyarázat:

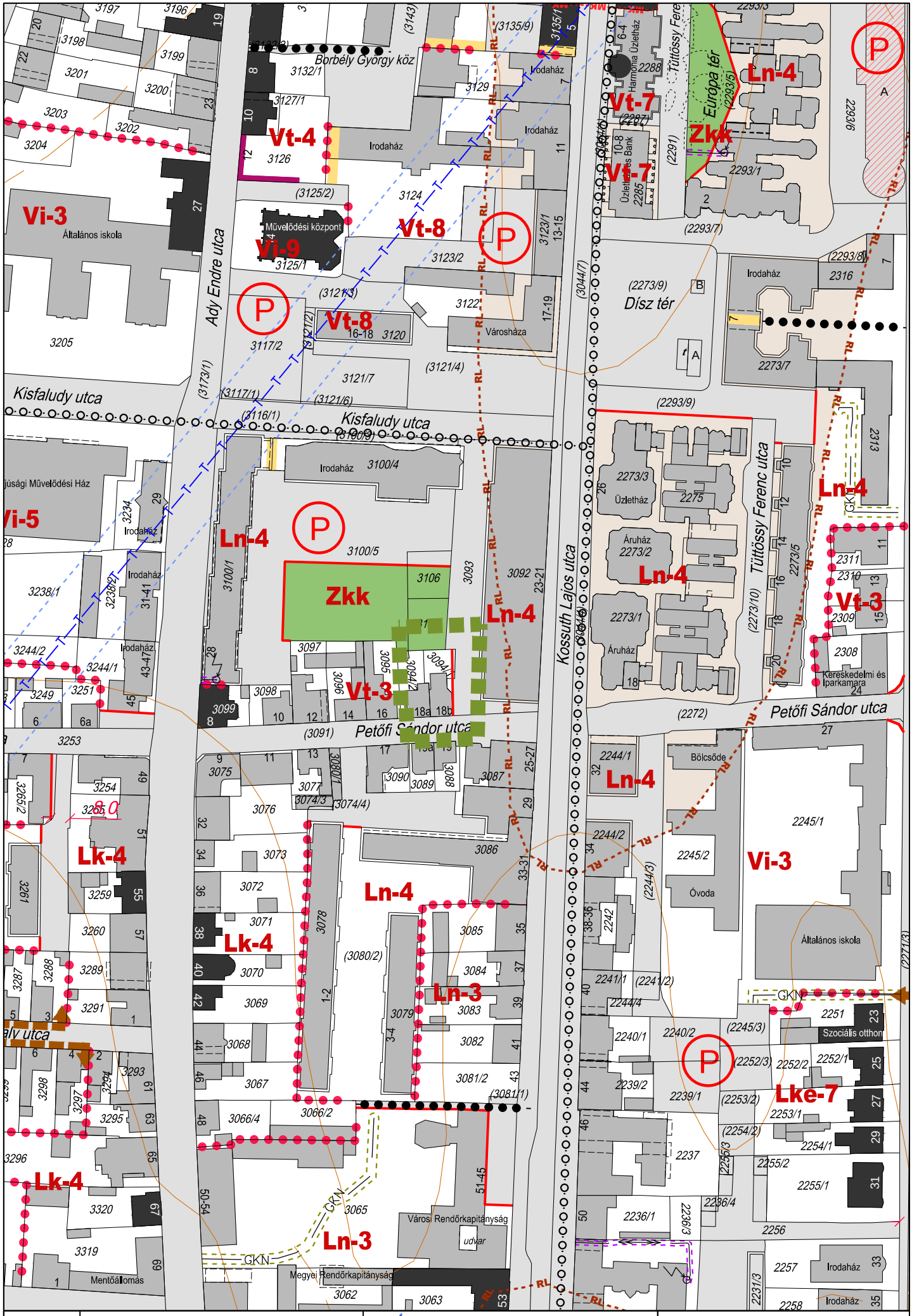
Építési övezet,
övezet jele, kódja:

- Kötöttpályás közlekedési terület
- Közúti közlekedési terület
- Zkk jelű közkert
- Zkp jelű közpark
- V jelű vízgazdálkodási terület
- Építési sáv
- Átjárási szolgalmi jog területe
- Későbbi fejlesztési terület
- A telekcsoport újraosztásának kötelezettsége
- Műemlék telke
- Műemlék (azonosító számmal)
- Műemléki érték
- Régészeti lelőhely területe
- Helyi jelentőségű védett érték
- Telken belüli kötelező fásítás
- NATURA 2000 területe
- Vízjárta terület
- Meglévő természetes állapot kötelező megtartása

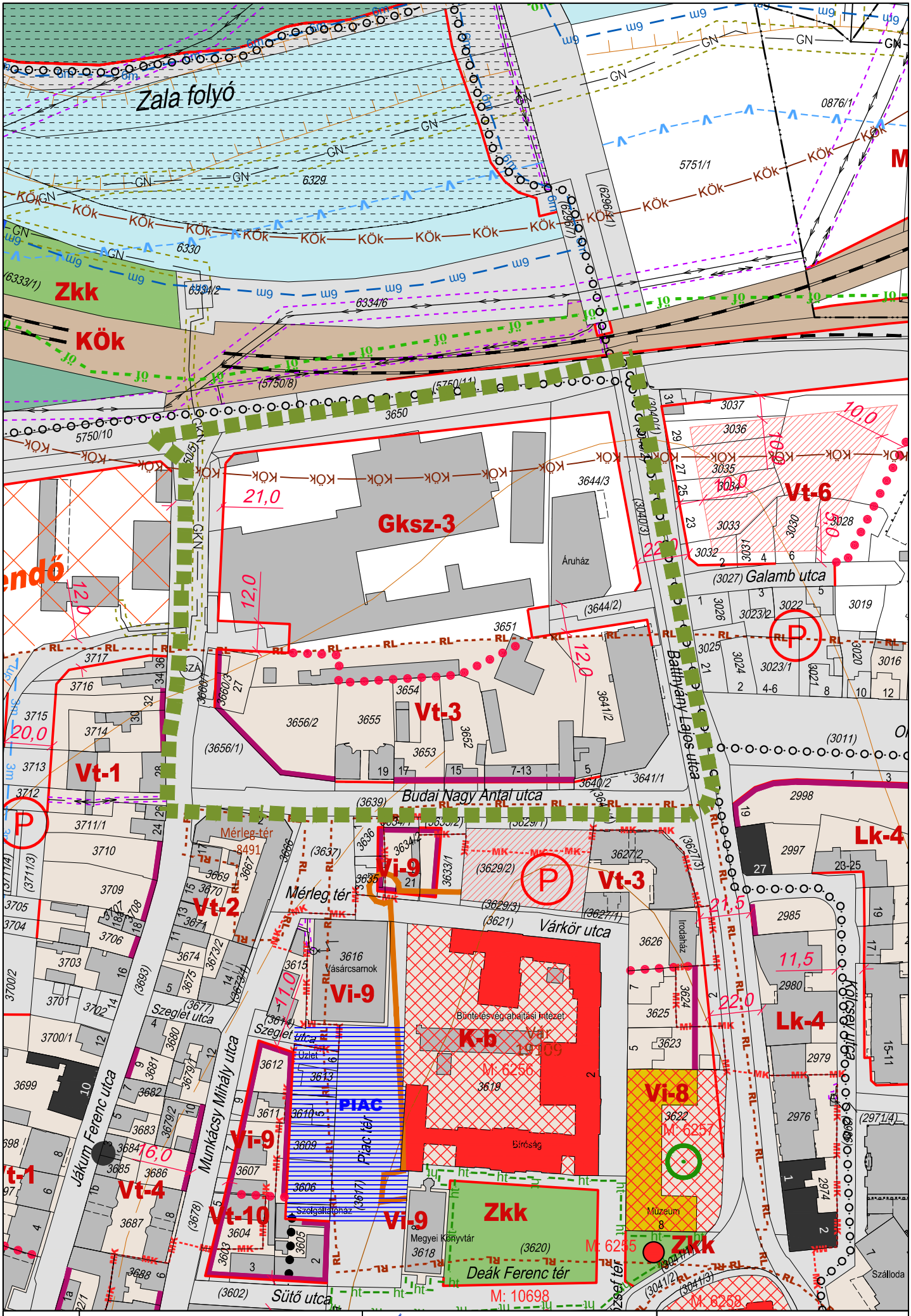
- Villamos alaphálózat és védőterülete
- Villamos elosztóhálózat és védőterülete
- Termékvezeték és védőterülete
- GN — Nagy-középnyomású gázvezeték és védőterülete
- GKN — Középnyomású gázvezeték és védőterülete
- G — Kisnyomású gázvezeték és védőterülete
- T—T—T—T—T — Távközlési gerinc és védőterüete
- Közút védőterülete
- Javasolt telekhatár
- Javasolt megszüntető jel
- Szabályozási vonal
- Területfelhasználási övezet határa
- Építési vonal
- Kijelölt oldalhatár
- ek:15,0 — Előkert mértéke (m)
- MK — Műemléki környezet határa
- 30386 RL — Régészeti lelőhely határ és kód
- Környezetvédelmi védőtávolság
- KÖk — Vasút védőterület határa
- Csapadékvíz elvezetés szolgalmi jog
- Régi várfal kontúrvonala

- 3m — Felszíni víz parti sávjának határa (állami)
- 6m — Felszíni víz parti sávjának határa (önkormányzati)
- Nyilvántartott bányatelek határa
- Felszínmozgás veszélyes terület
- Védett fasor
- HVB — Vízbázis belső védőövezet határa
- Kerékpárút
- Gyalogút
- N2000 — NATURA 2000 terület határa
- Tkv — Tájképvédelmi terület határa
- mag — Országos ökológiai hálózat magterület határa
- öf — Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó határa
- pf — Országos ökológiai hálózat pufferterület határa
- ht — Helyi természetvédelmi érték
- V — Vizes élőhelyek védőtávolsága
- Utcaképi védelem
- Egyedi tájérték
- P — Jelentős parkoló, parkolóház
- SZÁ — Szennyvíz-átemelő
- Vízműkút

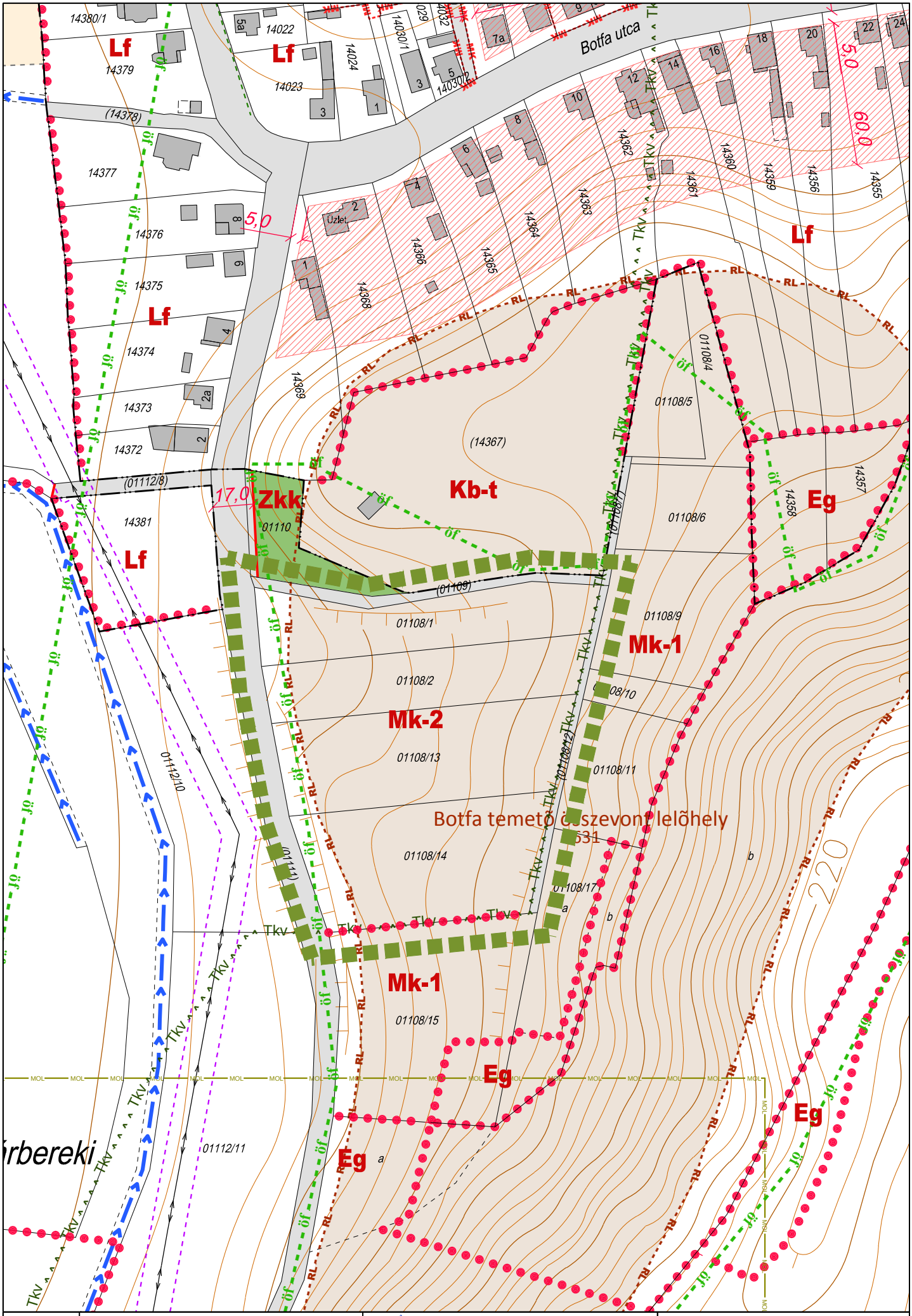
3.44.	Tervezett szabályozási terv 34. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu



3.45.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 35. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	QOD építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: qod@qodkft.hu	Tervezési terület határa

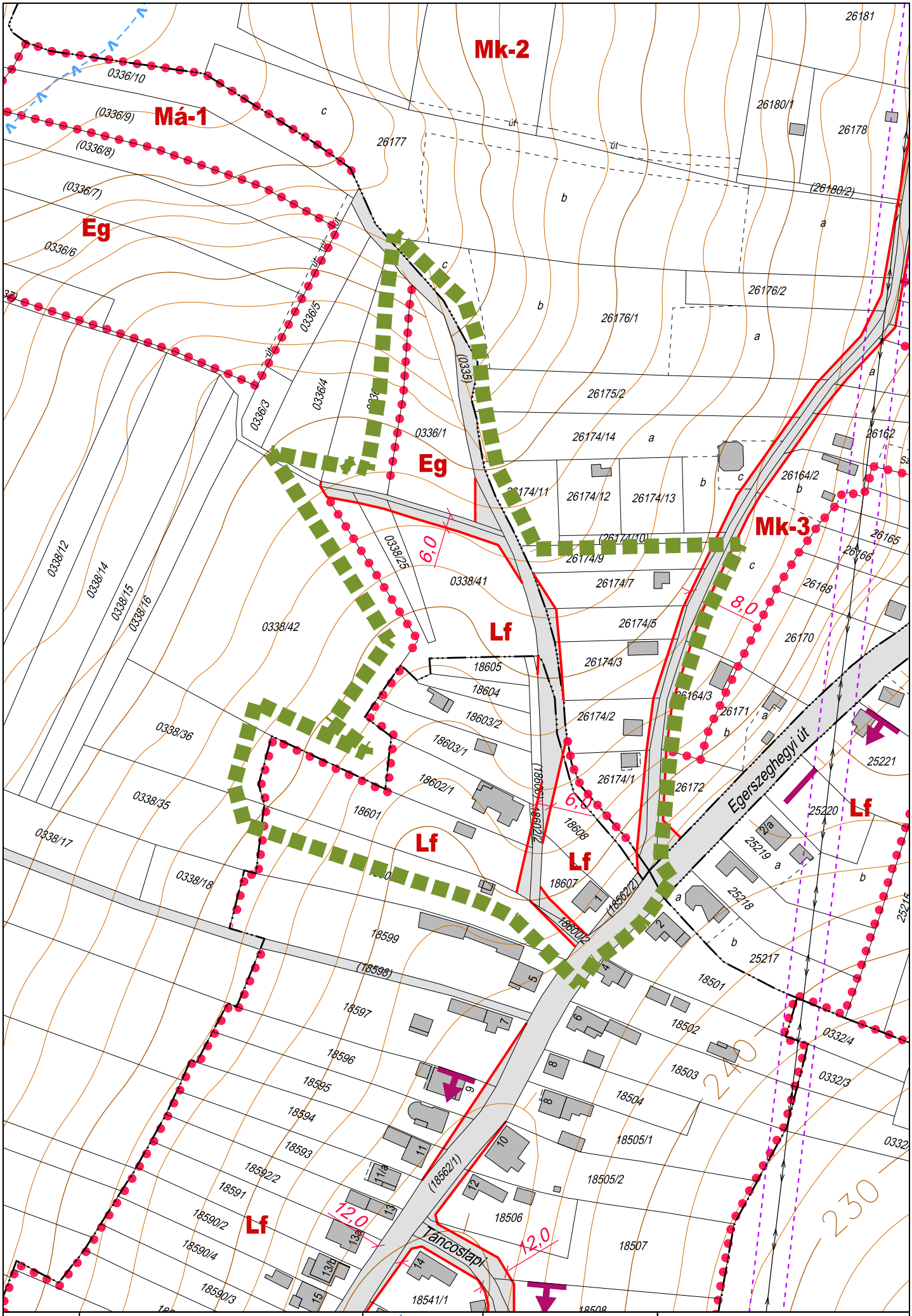


3.48.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 36. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	Tervezési terület határa



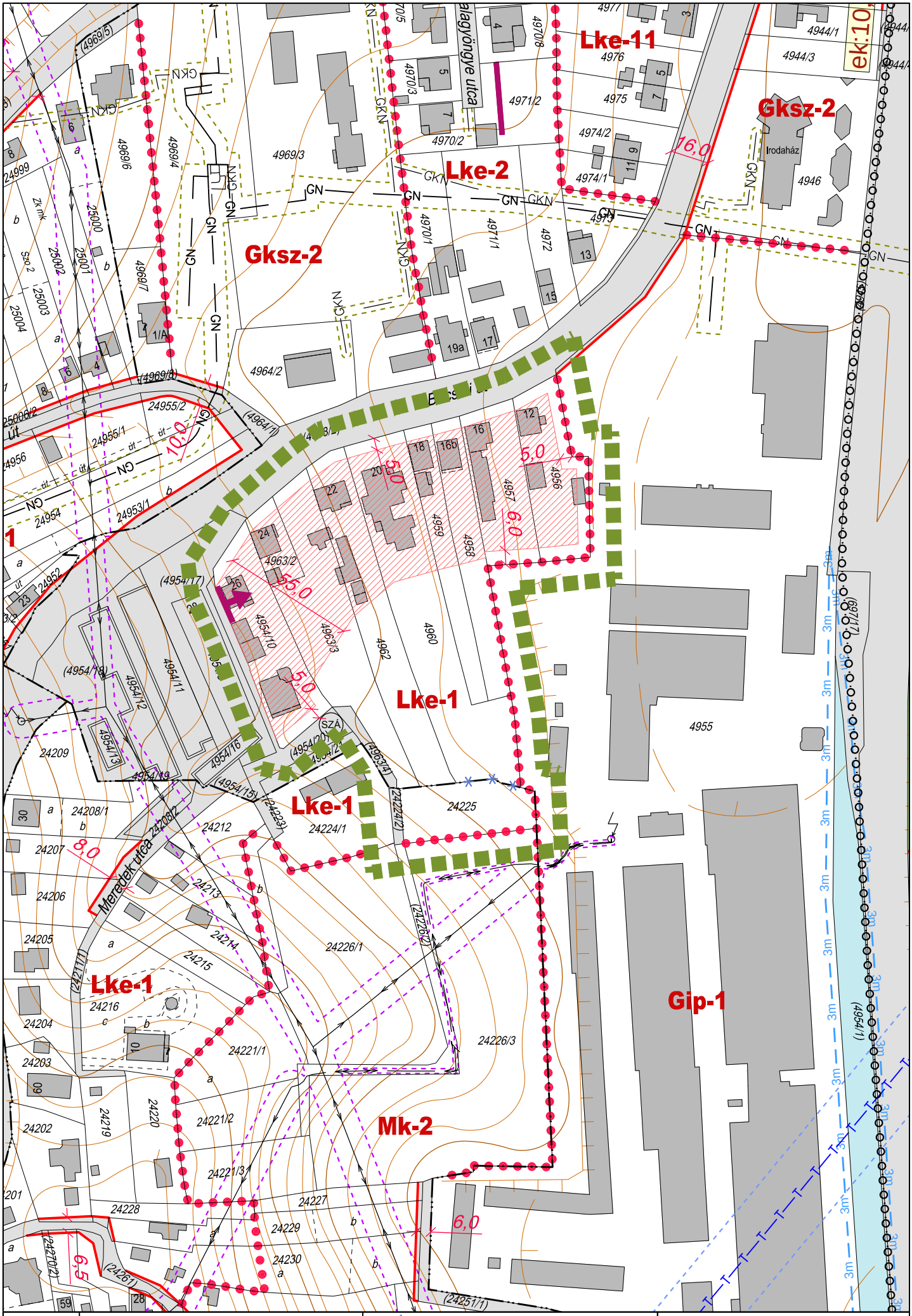
3.50.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 37. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa

3.51.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 38. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	Tervezési terület határa

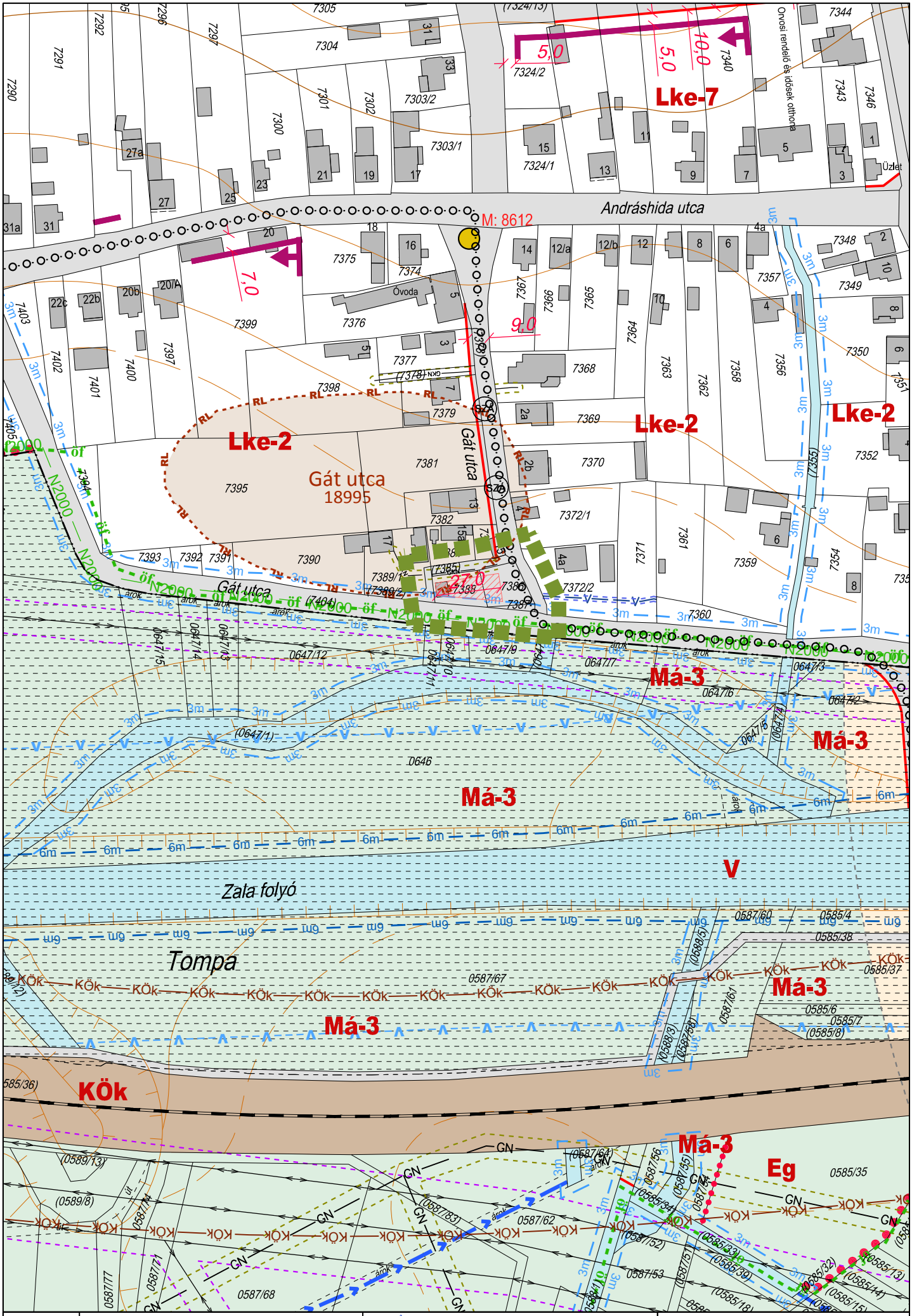


3.52.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 39. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aod építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aod@aodkft.hu	Tervezési terület határa

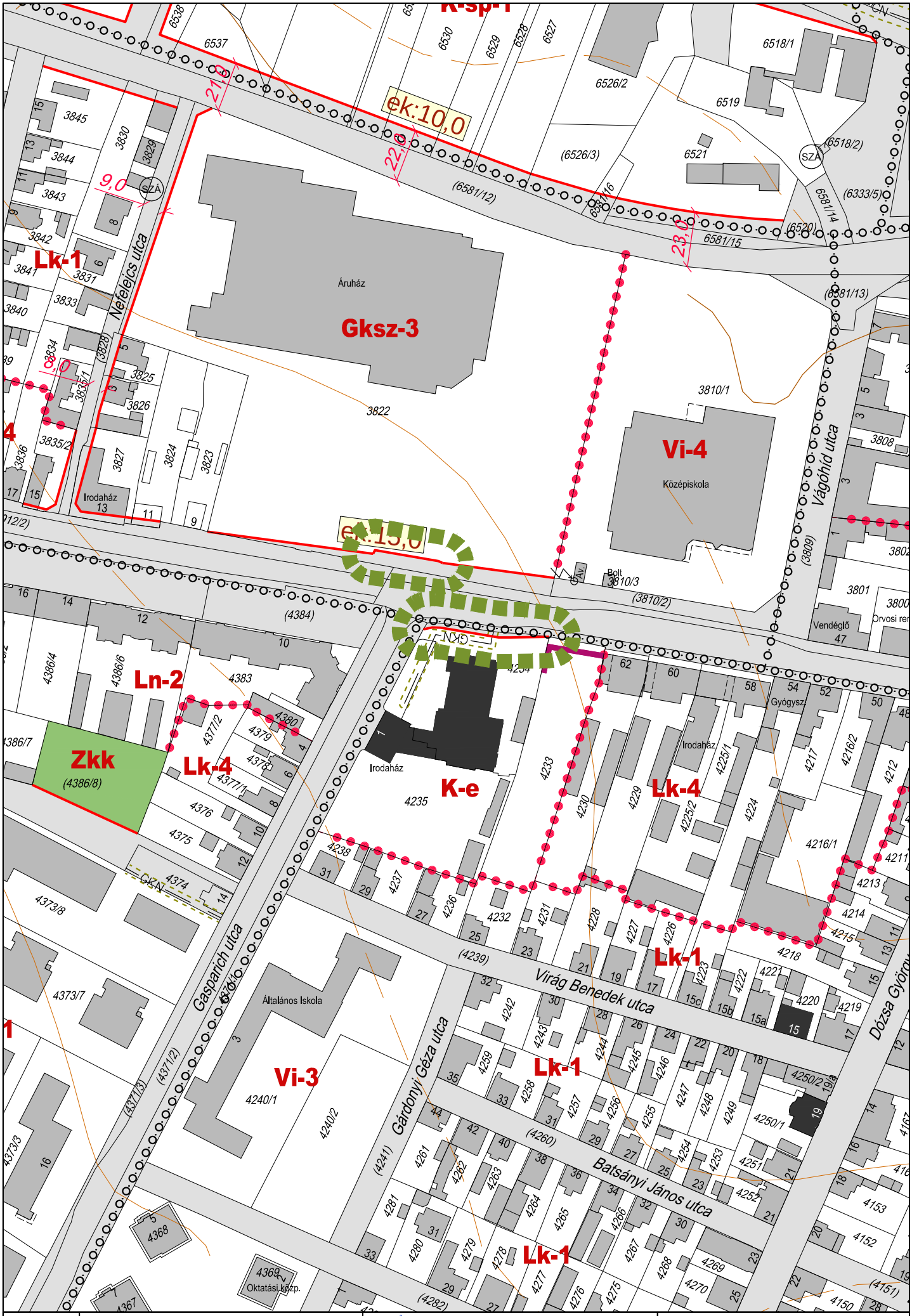
3.53.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 40. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	Tervezési terület határa



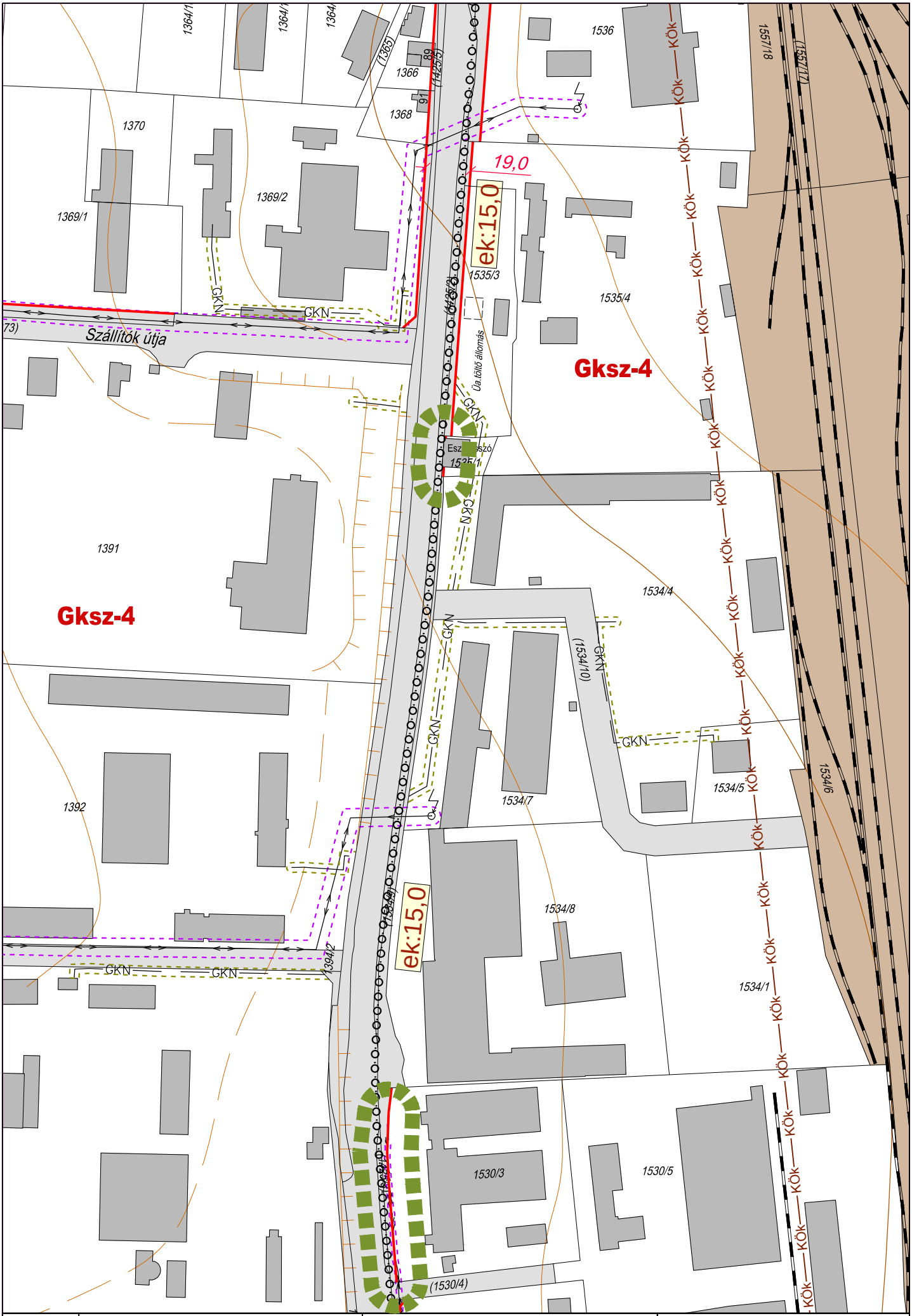
3.54.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 41. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa



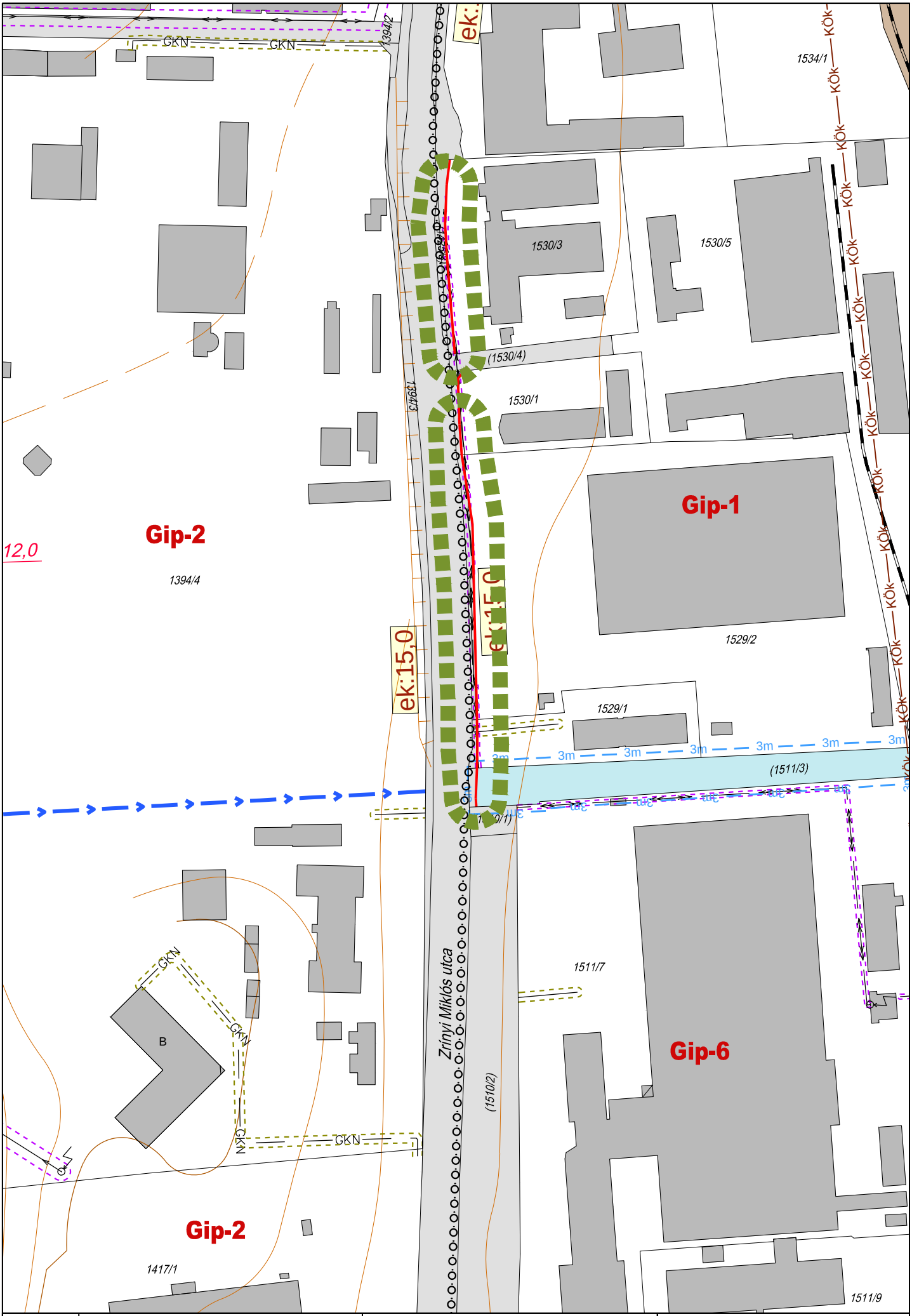
3.55.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 42. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	Tervezési terület határa



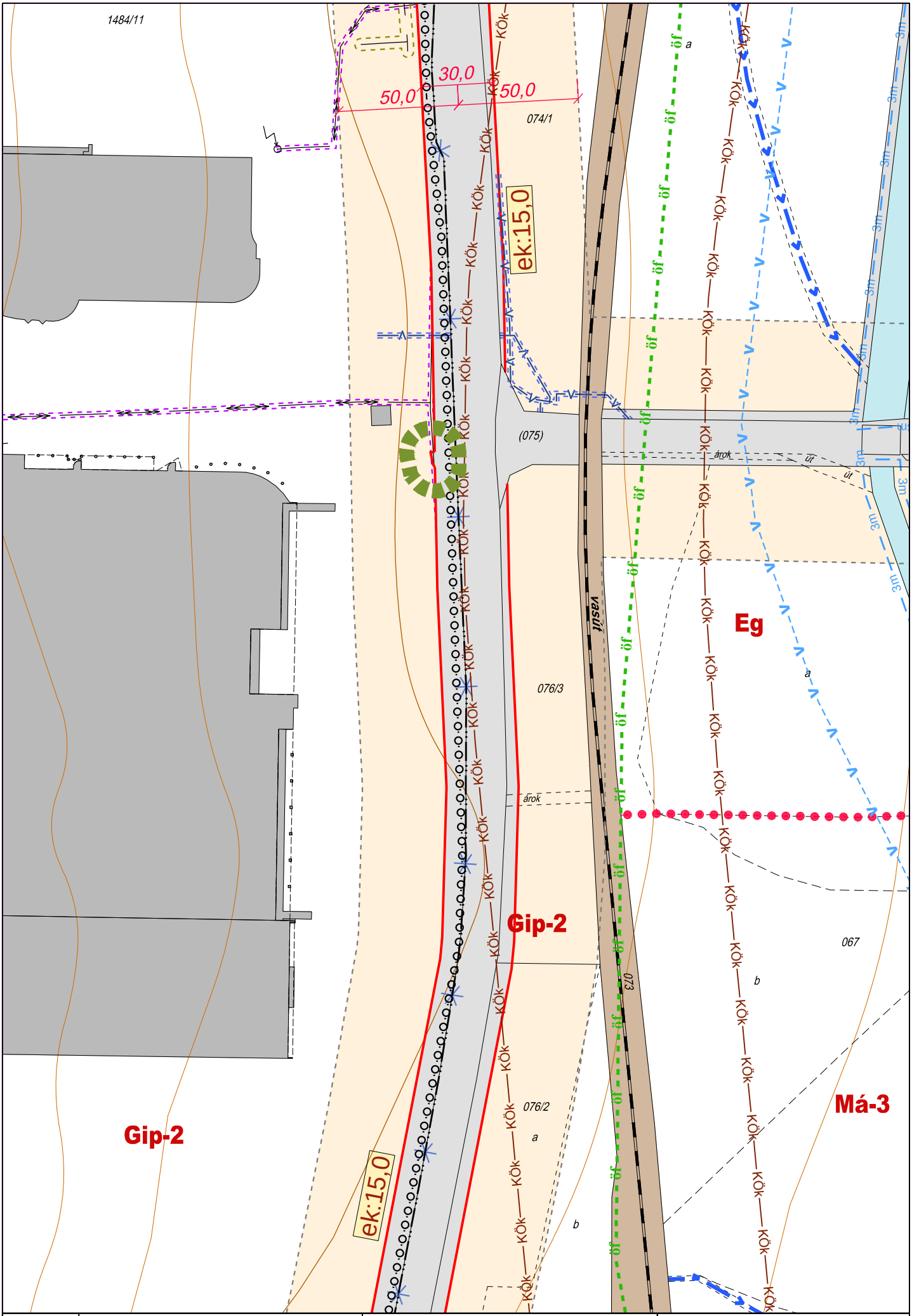
3.57.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 43. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	GOD Építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: god@godkft.hu	Tervezési terület határa



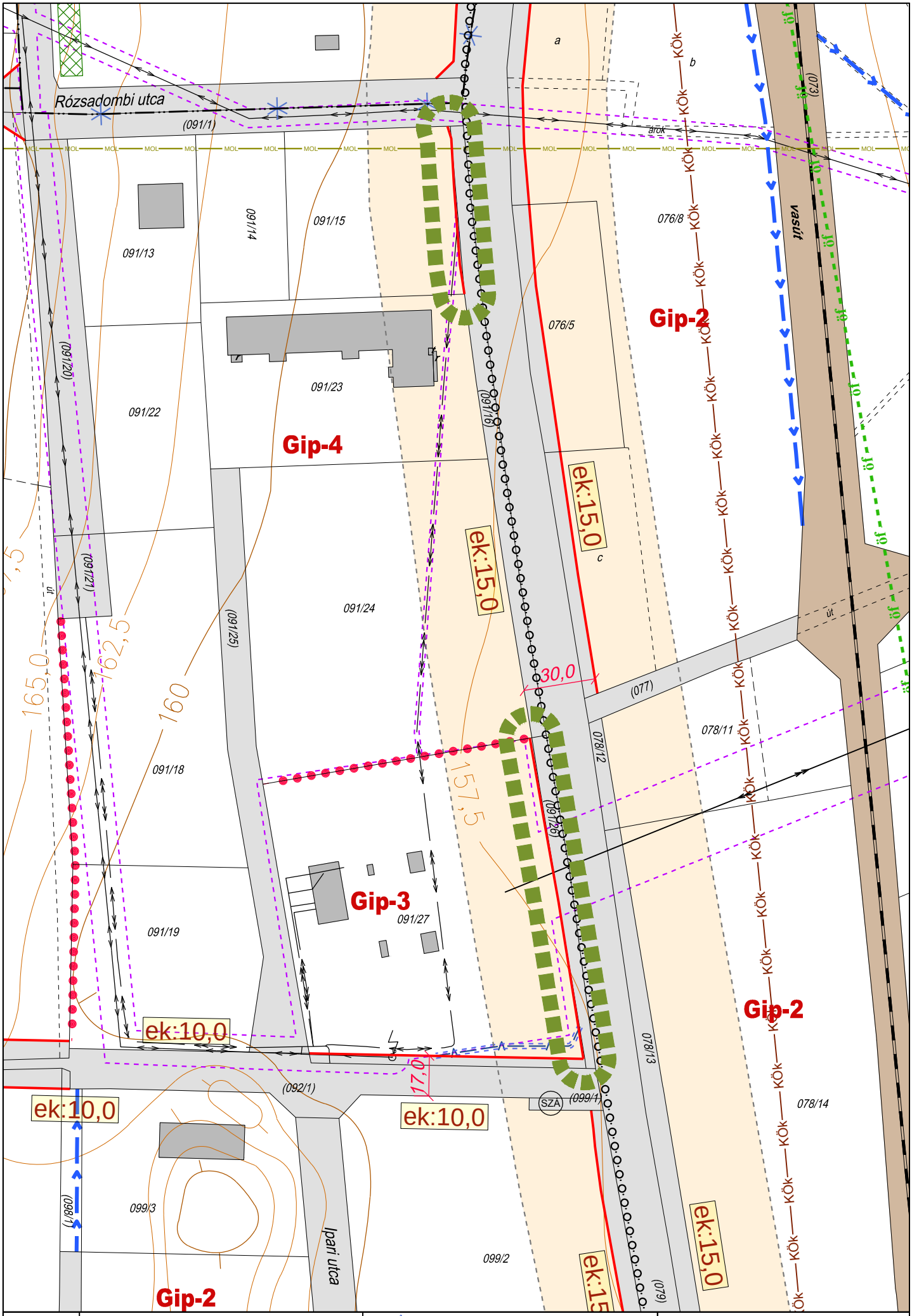
3.57.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 44. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	GAD. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: gad@gadkft.hu	Tervezési terület határa



3.57.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 45. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa

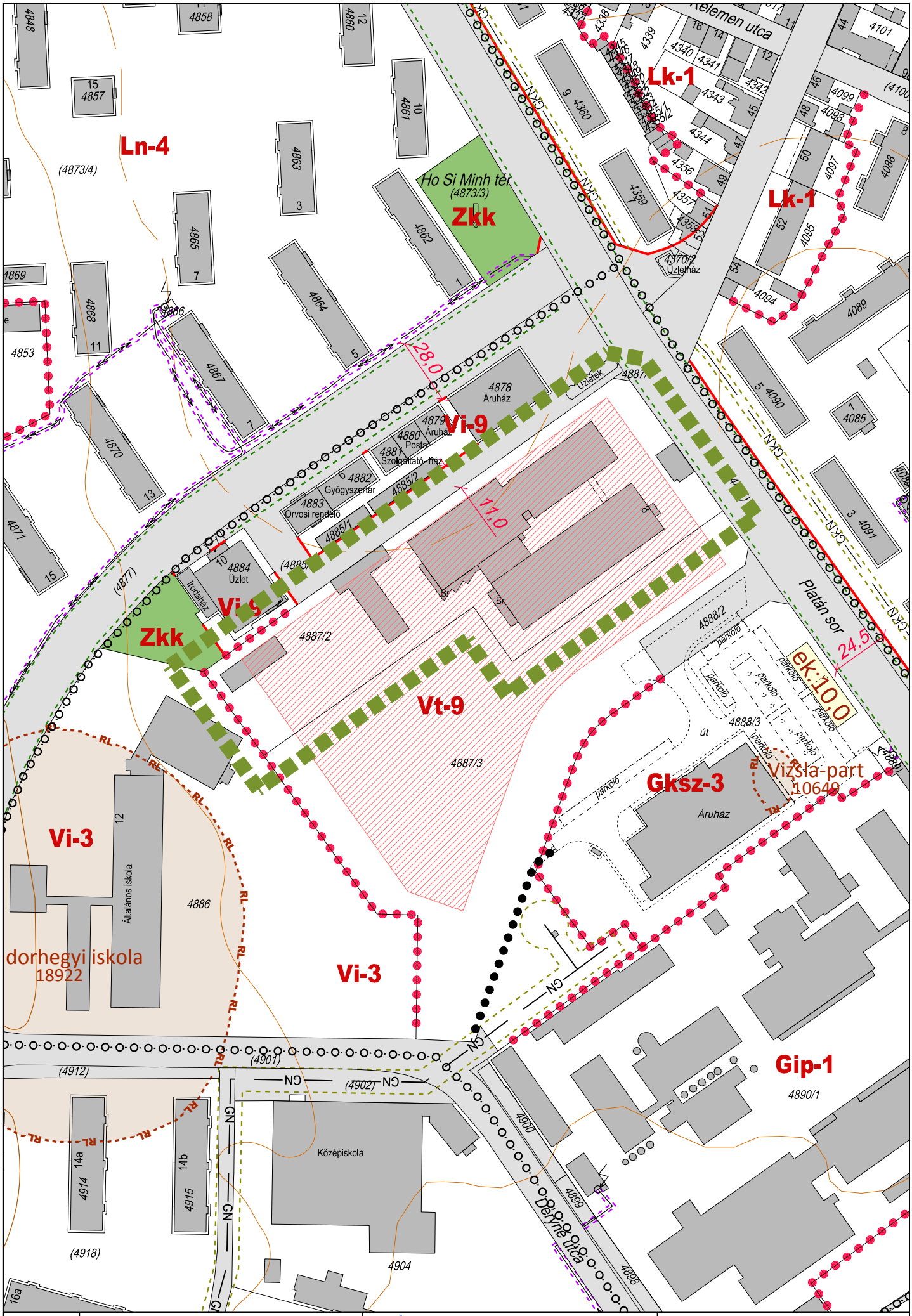


3.57.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 46. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	AAD Építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa



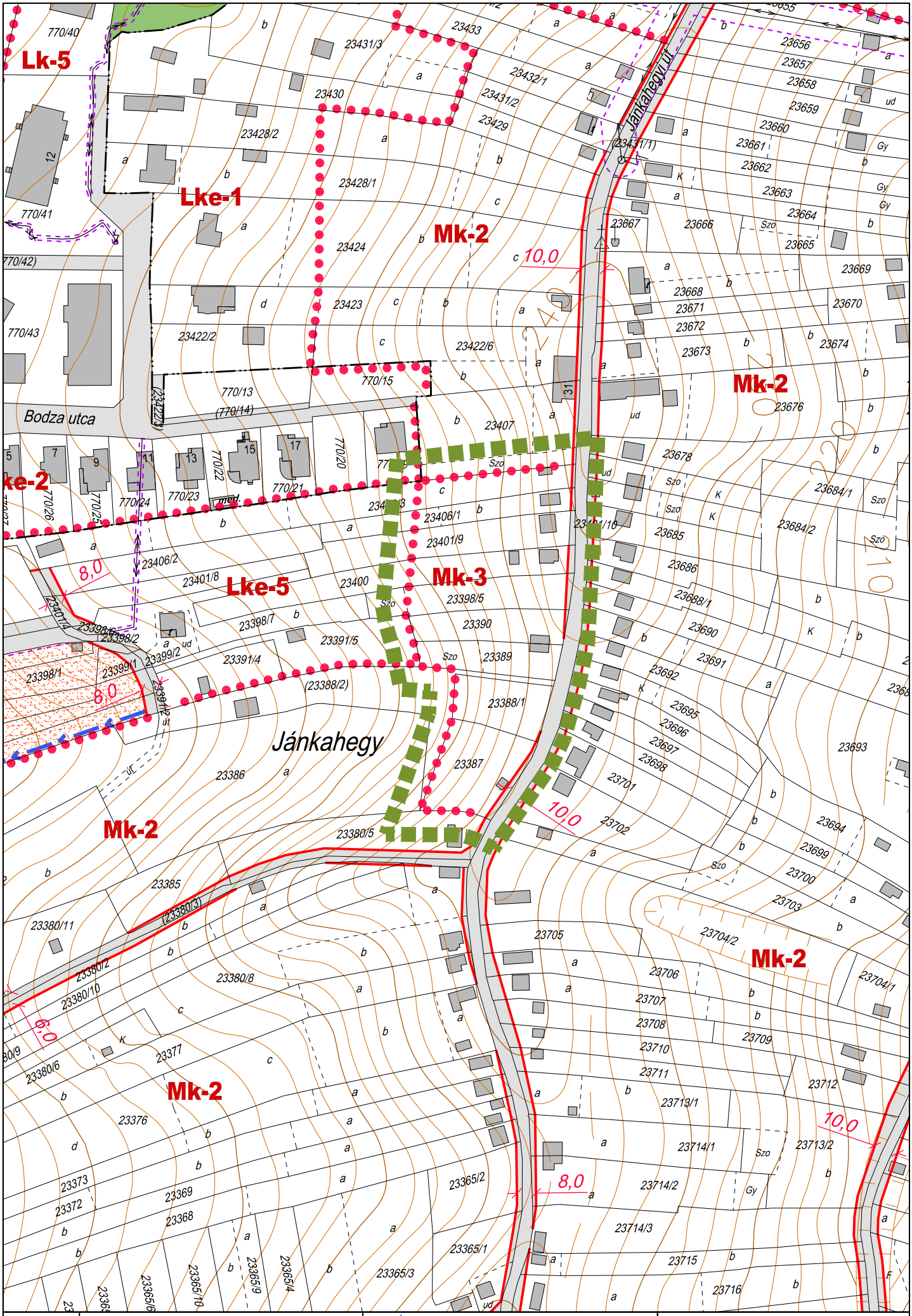
3.57.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 47. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	Tervezési terület határa

3.58.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 48. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	Tervezési terület határa

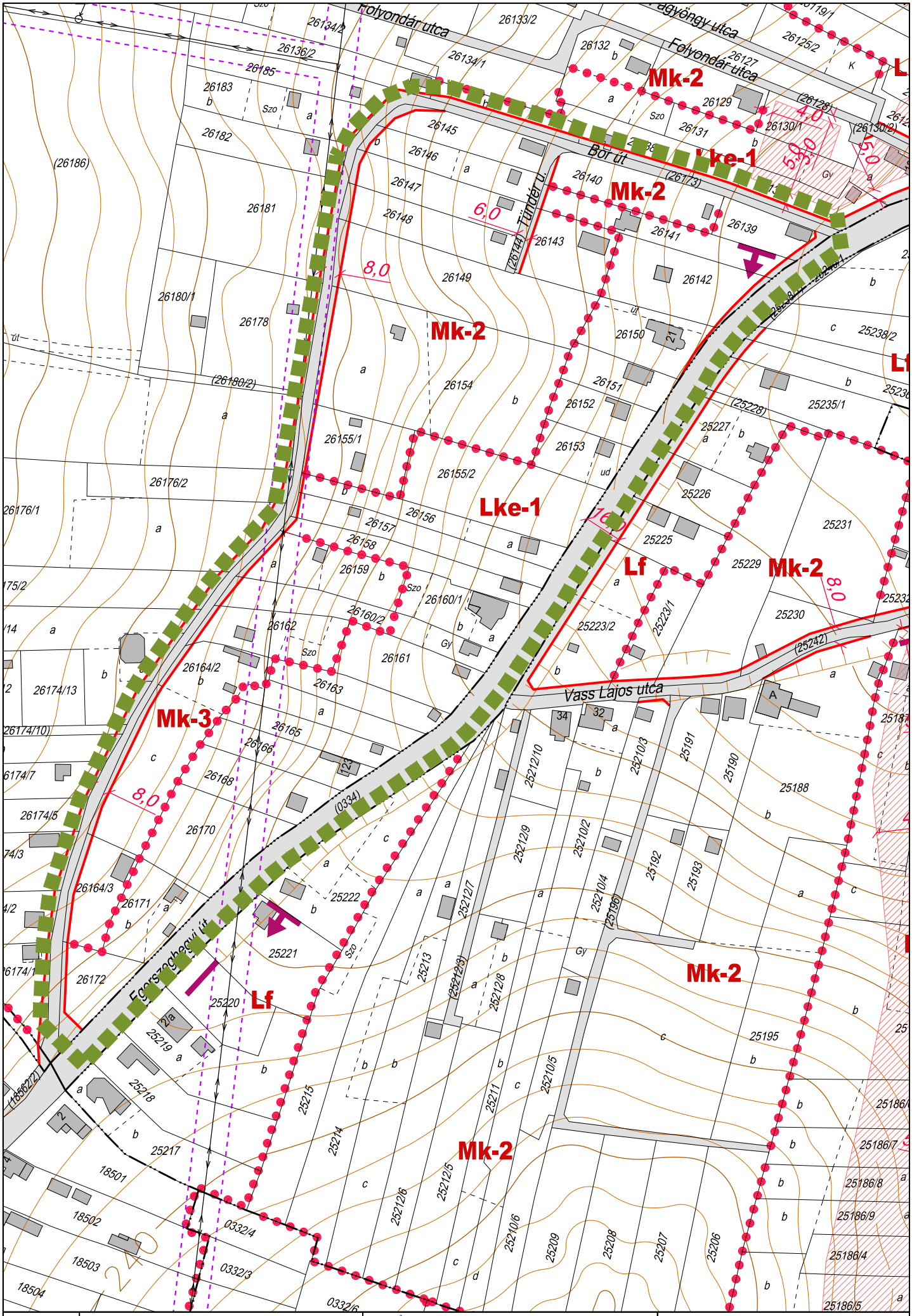


3.59.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 49. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	Tervezési terület határa

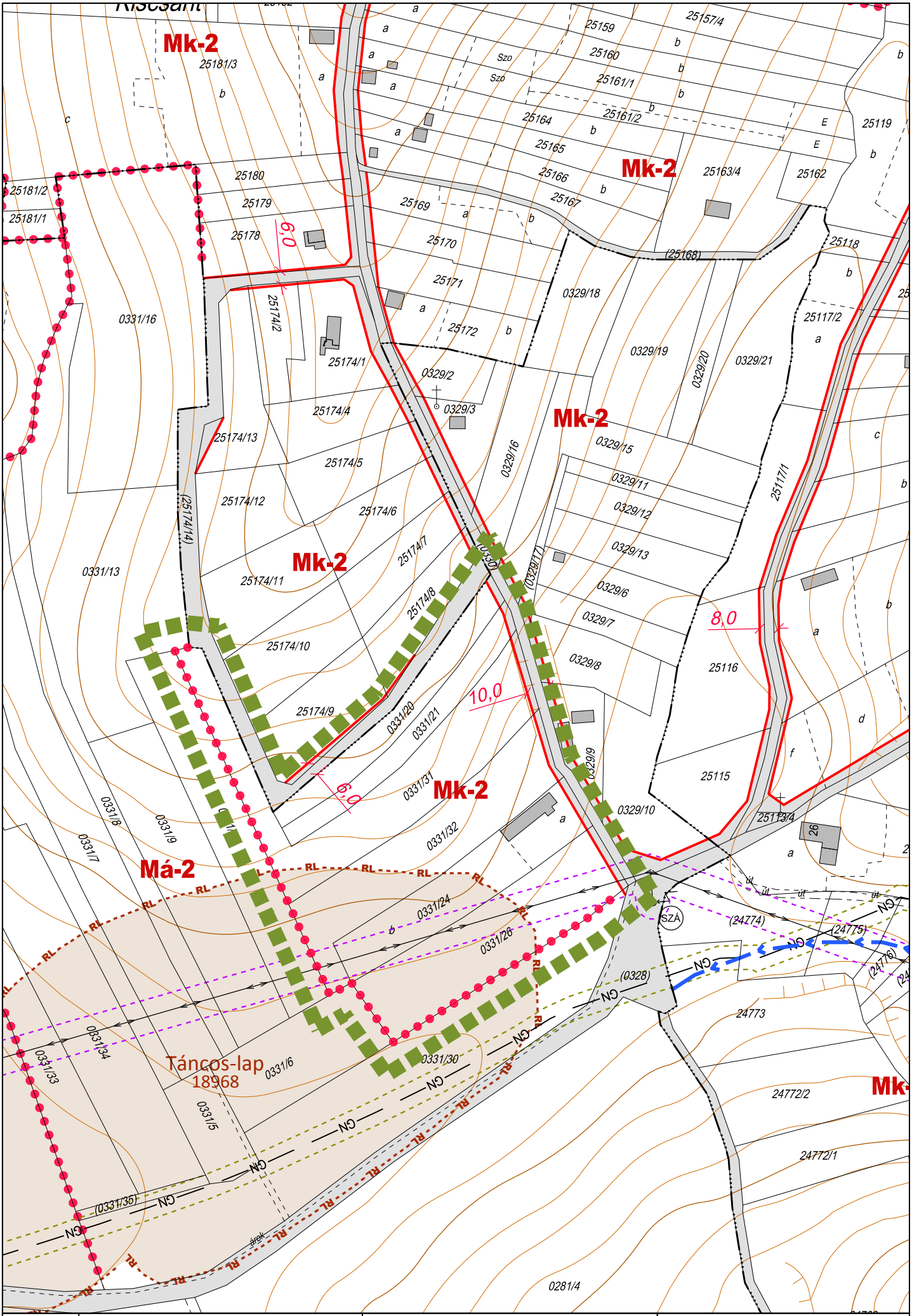
3.60.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 50. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	Tervezési terület határa



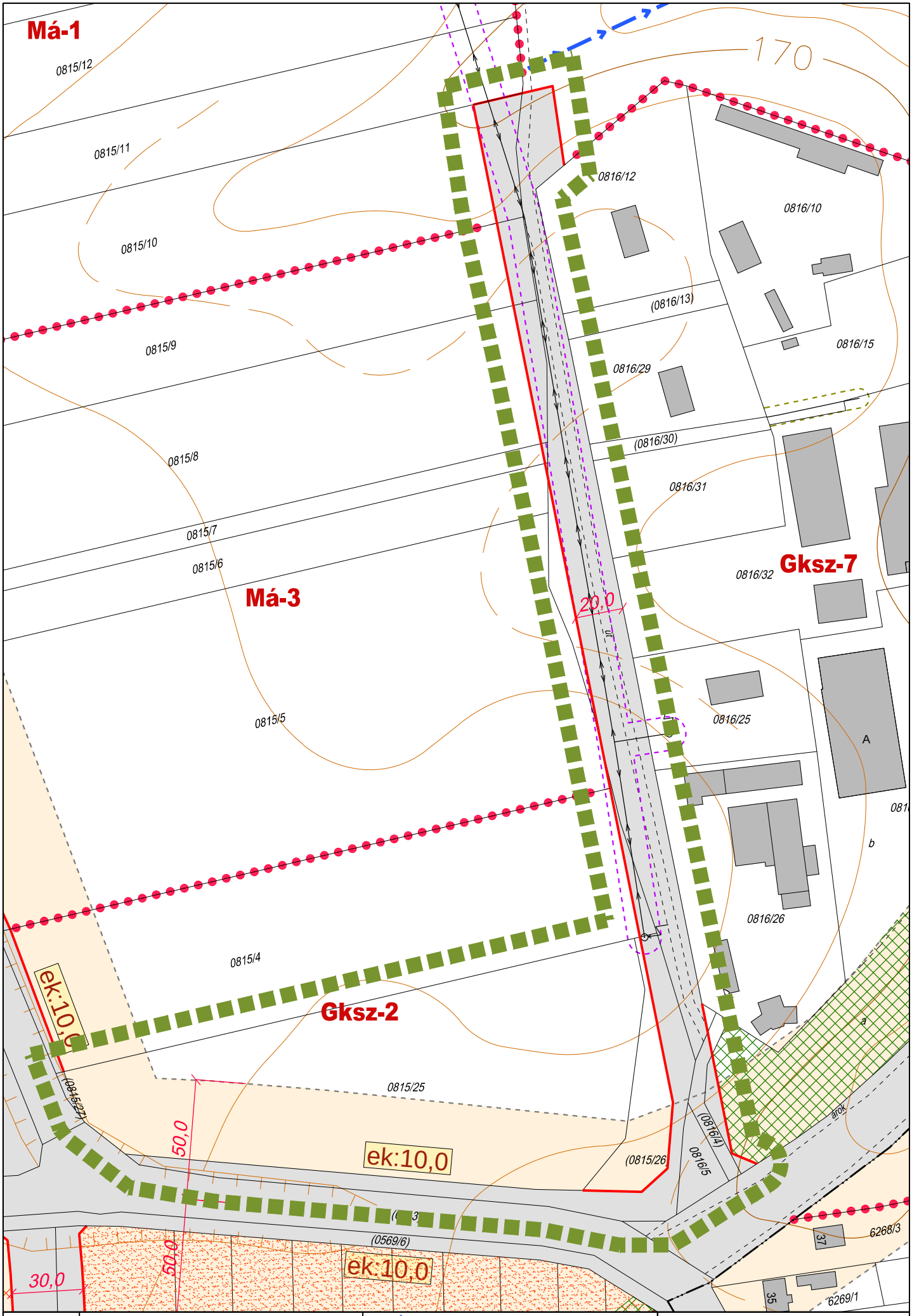
3.61.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 51. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa



3.62.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 52. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	aad építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa



3.63.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 53. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	AAD. építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aad@aadkft.hu	Tervezési terület határa



3.64.	Tervezett szabályozási terv M=1:2000 54. melléklete a ../.... (.....) rendeletnek	Agg Ferenc TT-1-20-0001	Tervezési terület határa