

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



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

záró tervdokumentáció

2021. április



tartalomjegyzék

1. tervezői nyilatkozat
2. előzmények
 - 2.1. a településrendezési tervek módosításának programja
 - 2.2. hatályos településrendezési eszközök ismertetése
 - 2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja

alátámasztó munkarészek

3. településrendezési javaslat
 - 3.1. A Kikelet utca Hosszú-Jánka utcára való kikötésére vonatkozó szabályozás úttervek alapján történő módosítása
 - 3.2. A Kossuth – Petőfi - Kosztolányi – Hunyadi utcák által határolt tömb területén az Lke-7 jelű övezet területén a megengedett legnagyobb beépíthetőség növelése
 - 3.3. Az Egervári út mentén a 0832/8 hrsz.-ú telek szabályozással való érintettségének törlése
 - 3.4. A Kossuth utca mentén a 43. házszámú területen tervezett beruházáshoz kapcsolódóan a 3081/1 hrsz.-ú telek nagyvárosias lakóterületekhez való átsorolása
 - 3.5. A Gyümölcsös utca mentén a 24253 hrsz.-ú telek területén a gazdasági tevékenység lehetővé tétele a terület kereskedelmi, szolgáltató övezetbe sorolásával
 - 3.6. A Csillagvölgy utca mentén tervezett beruházáshoz kapcsolódóan a szabályozás módosítása
 - 3.7. Nagypáli patak mederrendezése kapcsán a szabályozás felülvizsgálata
 - 3.8. A tervezett sport és rendezvénycsarnok, valamint a Zala Pláza területére vonatkozó szabályozás felülvizsgálata
 - 3.9. ~~A Kerámia utca – Flórián utca mentén tervezett új beépítéshez kapcsolódóan a szabályozás módosítása~~
 - 3.10. A Batthyány utca mentén tervezett kerékpárút szabályozásának módosítása
 - 3.11. ~~A Gárdonyi utca mentén található intézményi terület övezeti besorolásának módosítása~~
 - 3.12. Az Azáleás utca mentén az építési hely felülvizsgálata, módosítása
4. a tervezett módosítás és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata
5. a biológiai aktivitásérték változása

jóváhagyandó munkarészek

6. rendelettervezet a szabályozási terv módosítására
módosított szabályozási terv
7. határozattervezet a szerkezeti terv módosítására
módosított szerkezeti terv

1.tervezői nyilatkozat

Zalaegerszeg településszerkezeti és szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának módosításához

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

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

településtervező

Agg Ferenc

okl. építésmérnök

városépítési és városgazdasági szakmérnök

TT 1-20-0001

közeledéstervező

Tóth János

okl. építőmérnök

településtervezési közlekedési tervező

TKö/20-0183

Kelt: Zalaegerszeg, 2021. április hó

2. előzmények

2.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése határozatban döntött arról, hogy kezdeményezi a településrendezési eszközeinek – településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv - terveinek módosítását, illetve ehhez kapcsolódóan kiemelt fejlesztési területeket jelöl ki az alábbiak szerint:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 16/2021. (II.11.) határozata

I.7. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva a Zalaegerszeg, Kikelet utca nyugati részén tervezett új nyomvonal megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 23591, 23593, 23596 hrsz-ú ingatlant.

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

Határidő: 2021. június 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

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

közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva a Zalaegerszeg, Kosztolányi utca – Kossuth utca tömbbelsőben a lakótelkek tervezett fejlesztése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 2231/6, 2251, 2252/1, 2252/2, 2253/1, 2254/1, 2255/1, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2263, 2264, 2269 hrsz-ú ingatlanokat.

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

Határidő: 2021. június 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

III. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva a Zalaegerszeg, Egervári úti kereskedelmi, szolgáltató területek tervezett fejlesztése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 0832/8 hrsz-ú ingatlant.

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

Határidő: 2021. június 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

IV. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva a Zalaegerszeg, Azáleás utca lakótelkek tervezett fejlesztése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 24501/2, 24502, 24508/3, 24508/4, 24508/5, 24508/6 és a 24508/11 hrsz-ú ingatlanokat.

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

Határidő: 2021. június 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

V. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva a Zalaegerszeg, Kossuth Lajos utcában tervezett társasház megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 3081/1, 3081/2 hrsz-ú ingatlanokat.

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

Határidő: 2021. június 30.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

VI. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva a Zalaegerszeg, Izzó utcában tervezett telephely kialakítás megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 24250, 24251/3, 24252, 24253, 4954/30 hrsz-ú ingatlanokat.

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

Határidő: 2021. június 30.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

VII. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva a Zalaegerszeg, Csillagvölgyi utcában társasházak megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 6360/1, 6360/2, 6360/3, 6360/5, 6360/6, 6360/7 hrsz-ú ingatlanokat.

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

Határidő: 2021. június 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

XI. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva a Zalaegerszeg, Nagypáli patak mederrendezése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 0828/22, 0828/23, 0828/25, 0828/24, 0826/28, 0823/3, 0826/27, 0826/26, 0826/25, 7624, 0823/2, 0823/5, 0823/8, 6234/10, 6234/11, 6234/8, 0826/20, 7807, 7806, 0826/14, 0824, 7805/2, 0826/16, 6234/7, 6234/6, 6234/5, 6234/4, 0826/17, 0826/18, 0826/19, 0826/4, 6236/5, 6235/26, 0826/12, 0826/11, 0825, 6235/25, 6235/23, 6235/18, 6235/2, 6235/10, 6235/4 hrsz-ú ingatlanokat.

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

Határidő: 2021. június 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

XII. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva a Zalaegerszeg, Kerámia utca – Flórián utca tömb társasház megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 3524, 3526/1, 3531, 3532, 3533, 3534, 3535, 3536, 3537, 3538, 3539, 3540, 3541, 3542, 3543, 3544, 3545, 3546, 3547 hrsz-ú ingatlanokat.

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

Határidő: 2021. június 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester


Balaicz Zoltán
polgármester



Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 63/2021. (III.19.) határozata

II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva a településrendezési tervek és az építési szabályzat kidolgozása során a zalaegerszegi új városi multifunkciós rendezvény- és sportcsarnok és a Stadion utca fejlesztésének megvalósítása érdekében a szabályozás módosítását támogatja.

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

Határidő: 2021. június 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester


Balaicz Zoltán
polgármester



Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 59/2021. (III.12.) határozata

I.1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva a Zalaegerszeg, Batthyány utcában tervezett kerékpárút megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 3042/2, 3040/1, 3040/3, 3644/3, 3644/2, 3641/2, 3641/3, 3641/4, 3639, 3627/3, 3627/2, 3623/1, 3623/2, 3626, 3622/2, 3622/1, 3620, 3041/1, 3041/2, 3041/3, 3042, 2952/1, 3043/7, 3588/3, 3588/2, 3588/1, 3043/3, 2952/2, 2952/6, 2952/5, 2952/3, 2986, 2974, 2976, 2979, 2980, 2985 hrsz-ú ingatlanokat.

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

Határidő: 2021. június 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

I.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva a Zalaegerszeg, Gárdonyi Géza utcában tervezett nyugdíjas lakások és egyéb kiegészítő szolgáltatásokkal kapcsolatos beruházás megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 4240/1, 4240/2 hrsz-ú ingatlanokat.

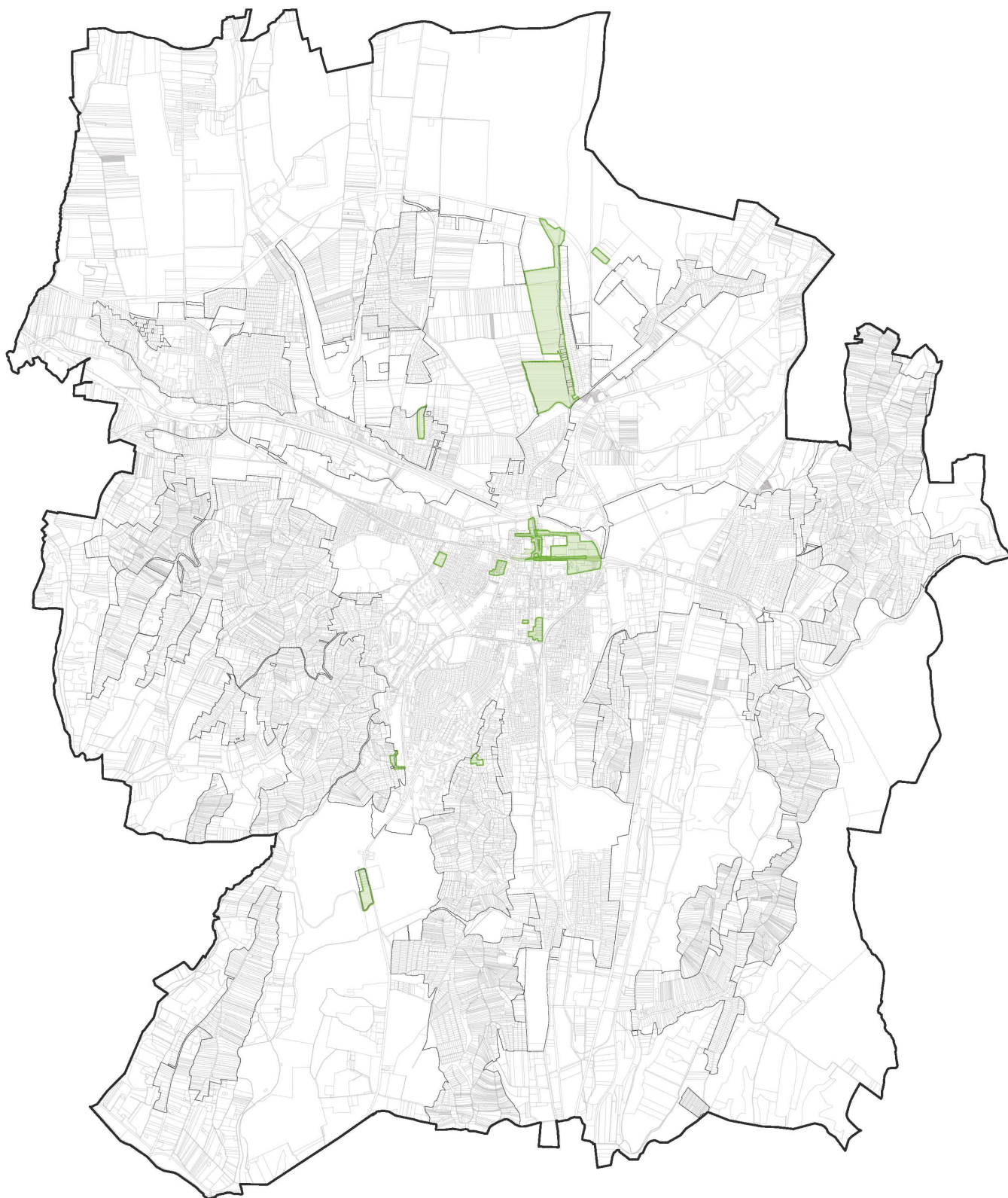
A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően el kell készíttetni a területekre vonatkozó településrendezési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

Határidő: 2021. június 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

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

A tervezett módosítással érintett területek településen belüli elhelyezkedése az alábbi:



2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

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

A fenti terveket az önkormányzat többször, legutóbb a 67/2021. (III. 24.) számú határozattal illetve a 18/2021. (III. 2.) rendelettel módosította.

2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja

A tervezett változtatás a településszerkezeti és szabályozási terv módosítását eredményezik.

A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása – mivel az önkormányzat az érintett területeket határozatban kiemelt fejlesztési területté nyilvánította – a 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet szerinti **tárgyalásos eljárás** keretében történik.

A partnerségi egyeztetést az önkormányzat lefolytatta, melyről az alábbi jegyzőkönyv készült:

Ügyiratszám: 420-11/2021., 282-15/2021., 512-10/2021., 253-10/2021., 357-9/2021., 283-10/2021., 389-10/2021., 252-10/2021., 254-11/2021., 469-8/2021., 294-13/2021., 586-12/2021.

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2021. április 26-án Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala hivatalos helyiségében.

Tárgy: Partnerségi egyeztetés eredménye - Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása az alábbi területeket illetően:

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

Jelen vannak:

- Kustányné László Noémi osztályvezető
- Tóth Andrea városrendezési szakreferens

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

A Rendelet 29. § szakasza, valamint Zalaegerszeg MJV Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló 43/2017. (XII.18.) számú önkormányzati rendelete által előírt partnerségi egyeztetés 2021. április 25-én lezárult.

A településrendezési eszköz módosításával kapcsolatosan a megjelölt határidőig egy észrevétel, javaslat érkezett. A 11-es módosítási pont kérelmezője, Peresztegi Imre a Gárdonyi utca mentén található intézményi terület rendeltetés módosításával kapcsolatos észrevétele, javaslata, hogy a szabadon álló beépítési mód helyett zárt sorú beépítési módot határozzunk meg.

A partnerségi egyeztetés ideje alatt beérkezett észrevételt a partnerség elfogadásáról szóló előterjesztésben támogatólag terjesztjük ZMJV Közgyűlése elé jóváhagyásra.




Kustányné László Noémi
osztályvezető


Tóth Andrea
városrendezési szakreferens

A partnerségi egyeztetés keretében az alábbi észrevétel érkezett:

VIRID INVEST Kft,
8900 Zalaegerszeg, Szent László u. 19.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata
Balaicz Zoltán Polgármester Úr részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel fogadtuk a zalaegerszegi szabályozási terv módosításának tényét a Gasparich Márk – Virág Benedek – Gárdonyi Géza és Lőrinc barát utcák által határolt tömb területére vonatkozóan. Élve a partnerségi egyeztetés lehetőségével ismételten keresem Önöket a tömb szabályozásával kapcsolatban. Március 21-én kelt megkeresésünk hibásan határozta meg a tervezett beruházás programját. Célunk, hogy a meglévő épülettel nyaktagi, vagy zárt folyosó résszel összeépítésre kerüljön kialakításra az új épület a meglévő szociális intézménnyel történő közvetlen együttműködés lehetősége érdekében.

A korábbi levelünk hibás felvetéséért elnézésüket kérjük és azt szeretnénk, hogy a szabályozás tervezett módosítása megváltozzon úgy, hogy az az épületek összeépítését lehetővé tegye, a szabadon álló beépítési mód helyett zárt sorú beépítési mód kerüljön meghatározásra.

Kelt: Zalaegerszeg, 2021. április 20.

Tisztelettel:


Peresztegi Imre
ügyvezető

2021.04.26.-ára az állami főépítész online egyeztető tárgyalást kezdeményezett, melyről az alábbi jegyzőkönyv készült:

ZA/010/66-16/2021.

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2021. április 26.

Hely: Zala Megyei Kormányhivatal online egyeztető tárgyalás

Résztevők: Borsos-Kiss Edina (Zalaegerszeg MJV Önkormányzata)
Tóth Andrea (Zalaegerszeg MJV Önkormányzata)
Horváth Őri György (Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság)
Lénárd Tamás (Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság)
Agg Ferenc (AOD Kft.)
Szabó Márton (AOD Kft.)
Lengl Zoltán (ZMKH Állami Főépítész Iroda)
Takács Anna (ZMKH Állami Főépítész Iroda)

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása kiemelt fejlesztési területekre vonatkozóan, beruházások megvalósítása érdekében

Mellékletek: Írásban tett nyilatkozatok

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

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

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

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

A nyilatkozatok a jegyzőkönyv mellékletét képezik.

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

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

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

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



Takács Anna
jegyzőkönyv-vezető

Lengl Zoltán
jegyzőkönyv hitelesítő

Az egyeztető tárgyaláson nem vett részt, de a tervdokumentációval kapcsolatban a Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztálya az alábbi észrevételt tette:

Ügyiratszám: ZAT/ÚO/0328-2/2021.
Ügyintéző: Mudra Zsuzsanna
Telefon: 92/549-076

Tárgy: Szakvélemény
településrendezési eszköz
módosításához
Hiv. szám: ZA/010/66-2/2021

Zala Megyei Kormányhivatal
Állami Főépítési Iroda
ZALAEGRSZEG
Kosztolányi Dezső u. 10.
8900

Tisztelt Cím!

A Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztályához /8900. Zalaegerszeg, Zrínyi u. 101/A./ hivatkozási számmal benyújtott kérelmében a **Zalaegerszeg MJ város településrendezési eszközének módosítását** küldte meg véleményezésre. Mellékletként csatolta az AOD által készített Zalaegerszeg településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosítása 2021. áprilisi véleményezési tervdokumentációját.

A mellékelt előterjesztési iratanyag áttanulmányozása alapján az alábbi ütügyi szakvéleményt adom:

- A város szabályozásának módosításához ütügyi, közlekedési szempontból hozzájárulunk a következő feltételekkel:

Az új városi multifunkcionális sport- és rendezvénycsarnok, valamint a Zala Pláza területére vonatkozó szabályozás felülvizsgálata kapcsán (egyeztetés 8. pontja) már a korábbi rendezési terv módosításkor is jeleztük (ZAT/ÚO/00543-2/2020 szakvéleményszámon, hivatkozási számuk ZA/010/120-2/2020) és, mivel most a kerékpárút hálózat folytatása kapcsán érintett blokk (tervezési terület határ) is a rendezési terv módosítás részét képezi kérjük, hogy

A 2952/5 hrsz.-ú megszűnő (illetve átépítendő) kerékpárút szakasz kapcsán a hálózat folytonosságát hatóságommal egyeztetett módon megtervezni! Tájékoztatom az önkormányzatot, hogy a kerékpárút szakasz megszüntetése útmegszüntetési engedély birtokában lehetséges! Az új összekötő kerékpárútelemet a kerékpárút hálózat érdekében ki kell építeni, a Parkerdőbe vezető kerékpárút csatlakozással szemben!

Részvételi szándékunkat jelezzük az online tárgyaláson!

A közforgalmú közlekedési létesítmények részletes útépítési terveit a későbbiekben kérjük jóváhagyásra megküldeni.

Szakvéleményemet a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. mellékletében biztosított jogkörömben a Közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény alapján adtam ki. A fenti észrevételeinkkel kiegészített településszerkezeti, szabályozási terveket és helyi építési szabályzatot kérjük hatóságomnak megküldeni.

Zalaegerszeg, 2021. április 21.

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából :

Tóth András
főosztályvezető

A beérkezett államigazgatási véleményekkel illetve a partnerségi egyeztetés keretében beérkezett észrevétellel kapcsolatban az önkormányzat az alábbi határozatot hozta:



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.

Tel.: 92/502-100, Fax.: 92/311-474

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Tárgy: A településrendezési eszköz módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala (12 pontos kiemelt fejlesztési területek)

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 105/2021. (IV.26.) határozata

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet, valamint a 137/2016. (VII.06.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének alábbi

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

helyszíneket érintő módosításának véleményezési szakaszában történt partnerségi egyeztetés jegyzőkönyvét, valamint a beérkezett írásos észrevételt megismerte, és elfogadja.

A településrendezési eszköz végleges tervezete végső szakmai véleményezésre az állami főépítésznek megküldésre, majd jóváhagyásra a közgyűlés elé kerül.

Határidő: 2021. május 14.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester


Balaicz Zoltán
polgármester



Az online egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján a dokumentáció javításra került. A véleményezésre leadott dokumentációban szereplő „3.9. A Kerámia utca - Flórián utca mentén tervezett új beépítéshez kapcsolódóan a szabályozás módosítása” illetve a „3.11 A Gárdonyi utca mentén található intézményi terület övezeti besorolásának módosítása” pontokként szereplő fejezetek törlésre kerültek.

A Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály észrevételére az alábbi válasz került megfogalmazásra:

Az Önkormányzat a rendezési tervek következő átfogó módosítása során tervezi a kerékpárhálózat folytonosságának felülvizsgálatát, valamint az érintett szakaszon az aluljáró és a Berzsényi utcai átjáró közti kapcsolat nyomvonalát.

3. környezetalakítási terv

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

módosítási program

Az önkormányzat kezdeményezte a településrendezési tervek módosítását a Kikelet utca és a Hosszú-Jánka utca csomópontjának kialakítása érdekében. A hatályos településrendezés eszközök a csomópont létrehozását lehetővé tevő szabályozást tartalmazzák, melyet az elkészült engedélyezési úttervek alapján módosítani szükséges annak érdekében, hogy a közlekedési építmények közterületen történő megvalósítása megoldottá váljon.

meglévő állapot és a hatályos településrendezési eszközök

A módosítással érintett terület Jánkahegy városrészben helyezkedik el. A városrész fejlődő lakóterületi településszövet, mely közlekedési problémákkal küzd. A jelenlegi úthálózat a zártkerti rendszer kiszolgálására készült, a lakóterületi igények kiszolgálására az úthálózat részbeni átalakítása szükséges.

Ez a probléma a Kikelet utca és a Hosszú-Jánka utca kereszteződésében is fennáll, ahol szűk és beláthatatlan a jelenlegi csomópont. A növekvő forgalom miatt balesetveszélyes kereszteződés áthelyezése szükséges.



a terület műholdfelvételen

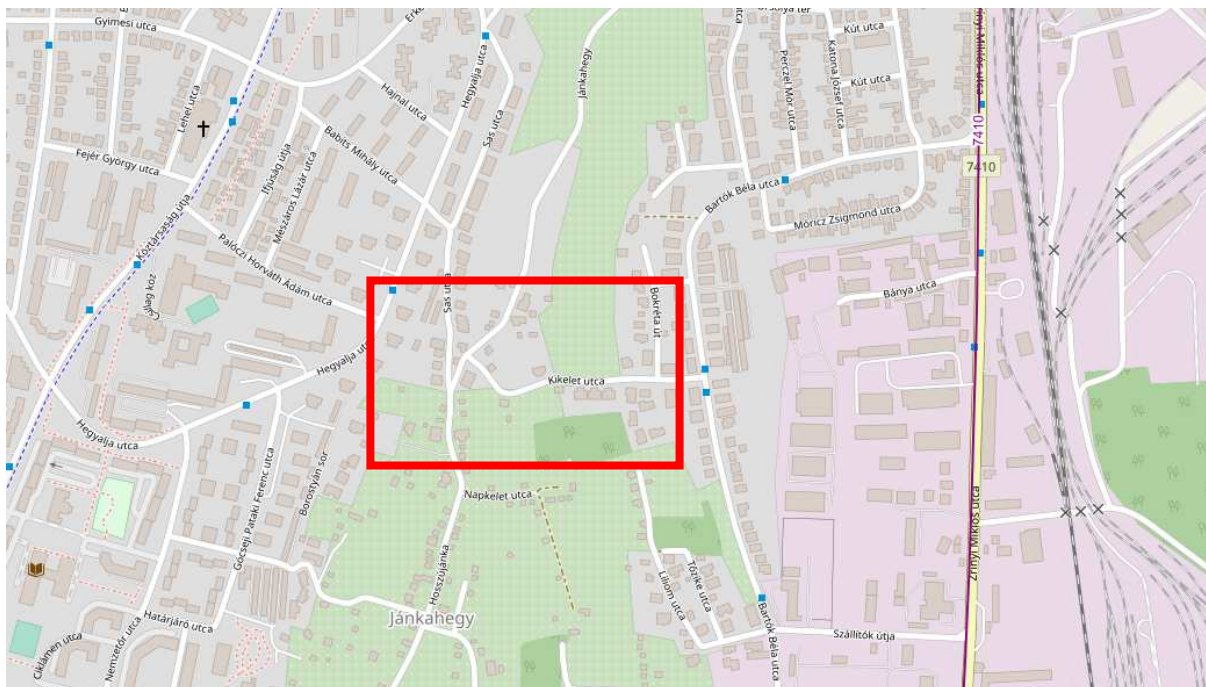


a meglévő csomópont helyszíni képe

A módosítással közvetlenül a Kikelet utca, illetve hozzá kapcsolódóan közvetett módon további négy közlekedési elem érintett:

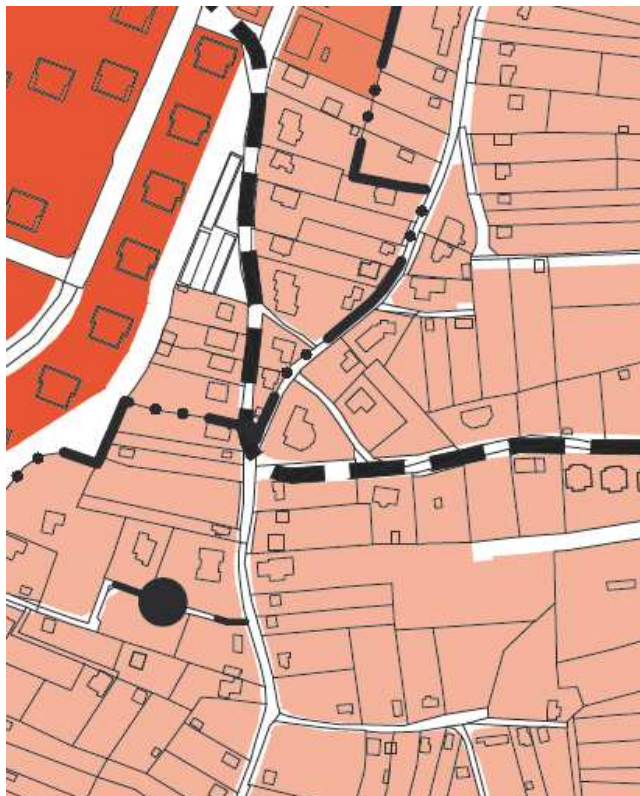
- A Kikelet utca önkormányzati tulajdonban és kezelésben van. Az út hálózati funkcióját tekintve belterületi kiszolgáló út — lakóutca. Az út a keleti végén a Bartók Béla utcához, nyugati végén a Jánkahegyi úthoz csatlakozik. Teljes hosszán szilárd aszfalt burkolattal kiépített, szélessége 2.5m-6m.

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

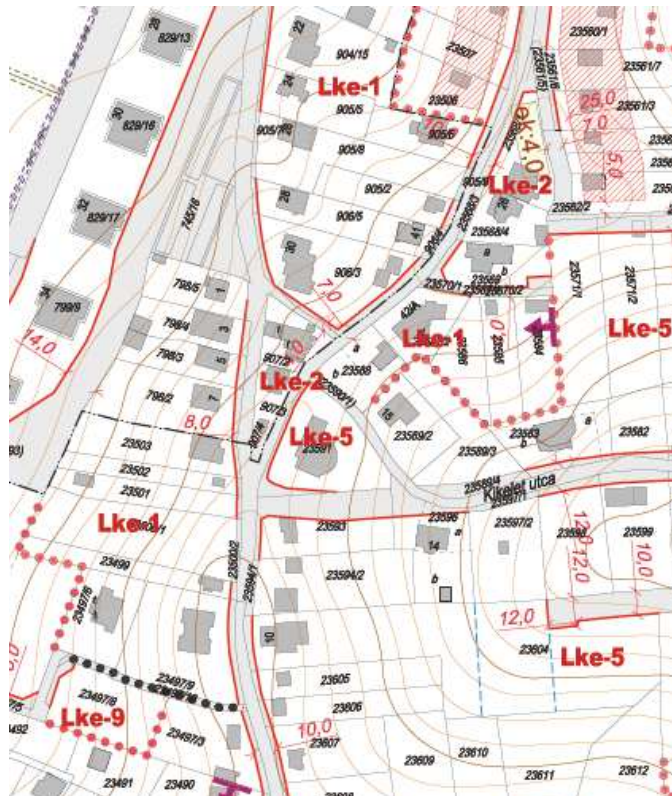


a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA)

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



hatályos településszerkezeti terv részlet

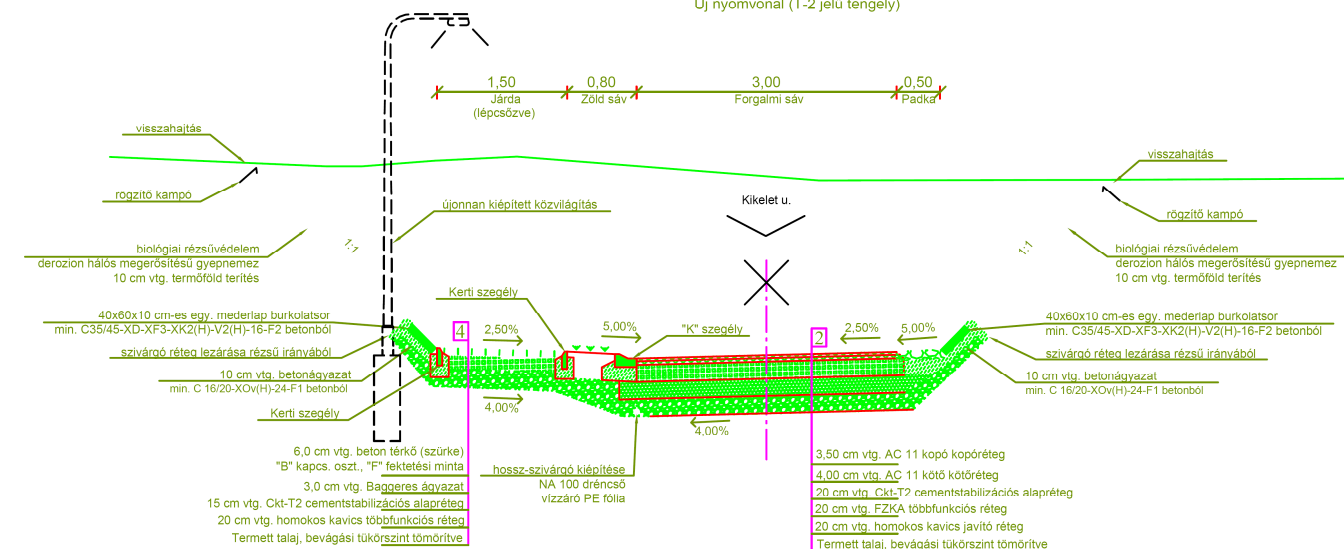


hatályos szabályozási terv részlet

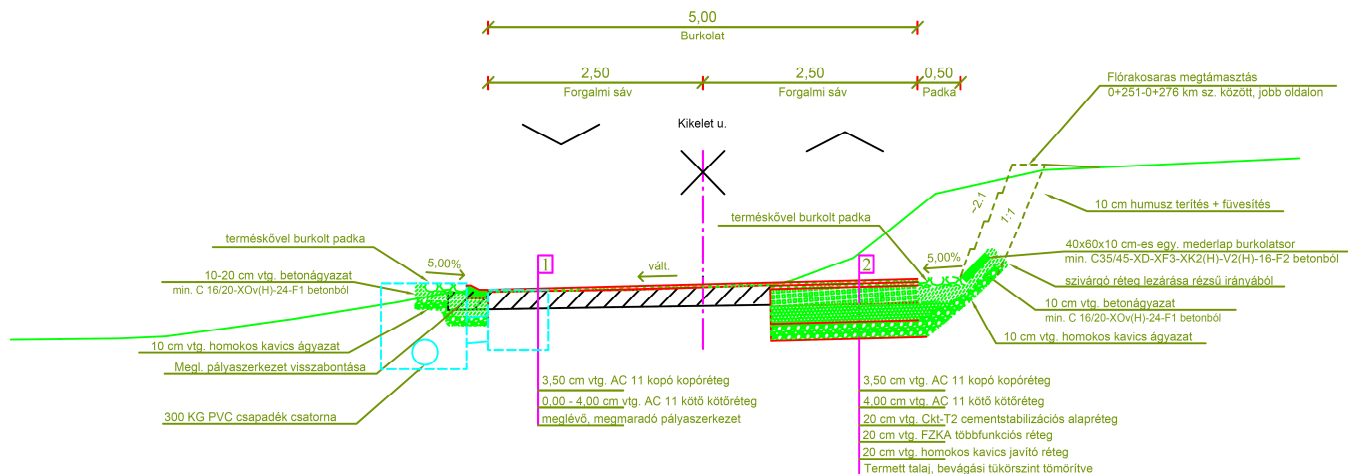
tervezett módosítás

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

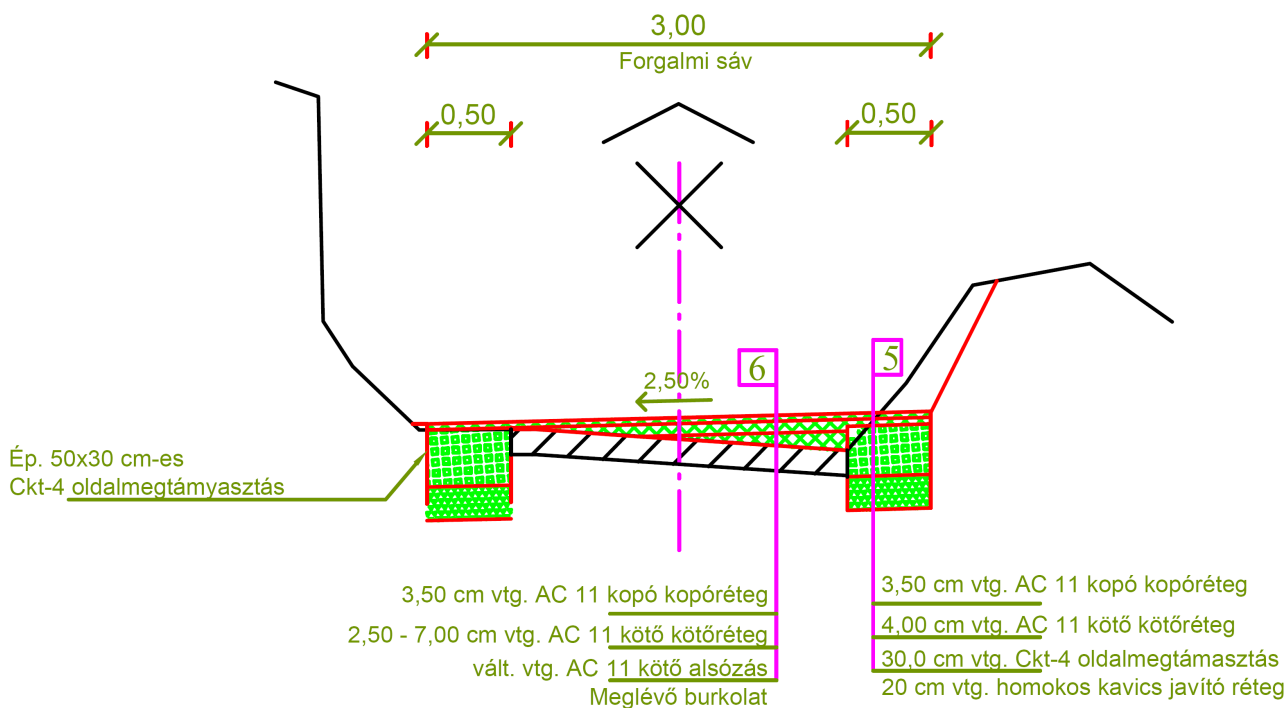
Diagram illustrating the layout of a 100m race track. The top track is 100m long, with 0,75m for the start/finish area and 5,50m for the main track. The bottom track is 100m long, with 2,75m for the start/finish area and 2,75m for the main track.



2. Típusú Mintakeresztmetszelvény
Meglévő út szélesítése és megerősítése
(T-1 jelű tengely 0+068,76 - 0+270,92 km sz. között)



4. Típusú Mintakeresztmetszelvény
Meglévő út szélesítése és megerősítése
(T-1 jelű tengely 0+293,00-0+360,27 km sz. között)



javaslat az útszakaszok keresztmetszelvényi kialakítására (engedélyezési tervek alapján)



a Forsz Mérnöki iroda engedélyezési terve

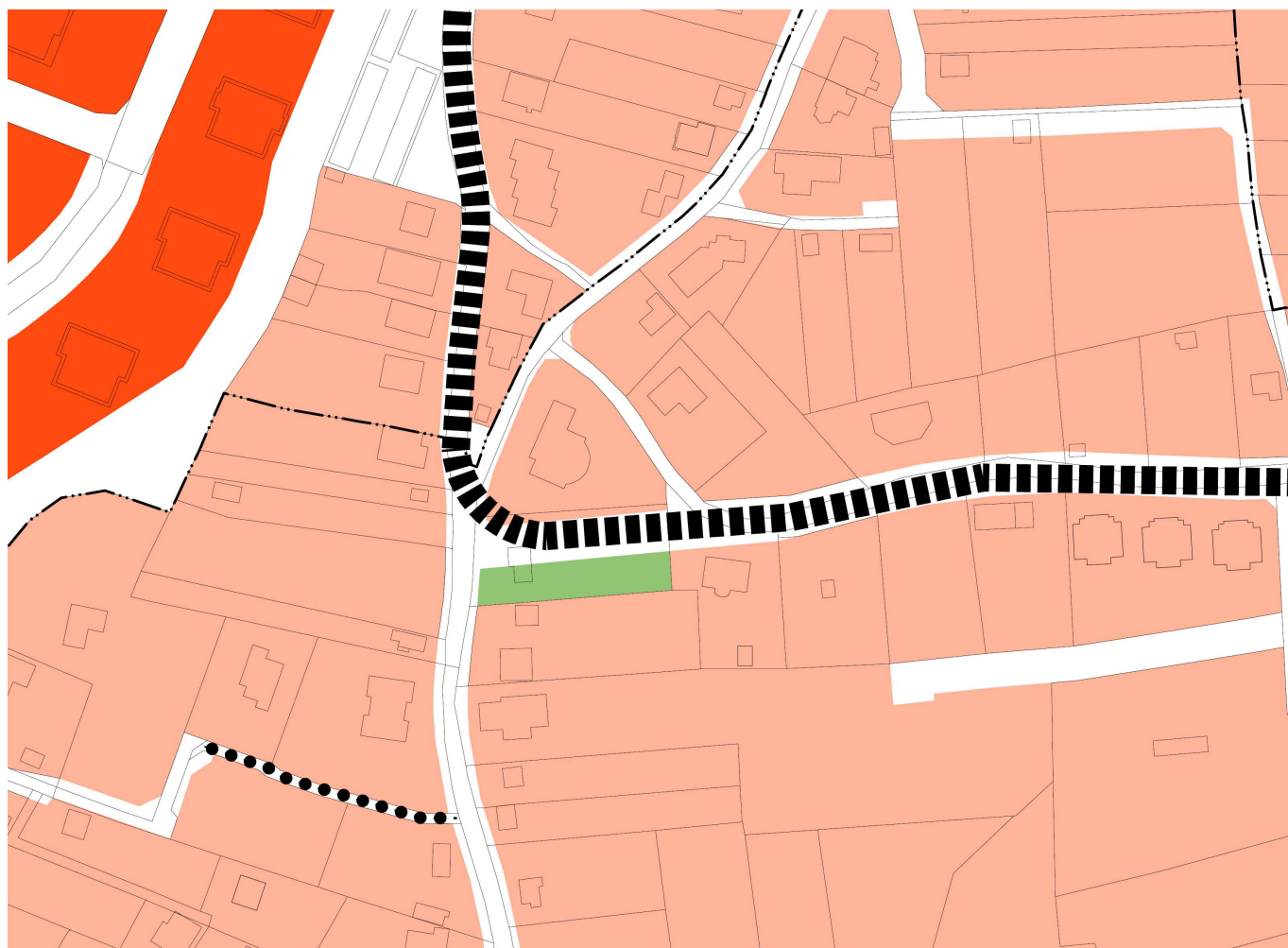
A tervezett módosítás eredményeként a 23596 hrsz.-ú telek mérete az útsabályozás növelésével tovább csökken. A telek így nem éri el a kialakítható legkisebb telekméretet, mely az Lke-5 jelű övezetben 22 méter szélességű és 1100 négyzetméter területű. A kialakuló telek 956 négyzetméter, ami kisebb e mértéknél. A telek kialakításának nincsen azonban akadálya, hiszen az útsabályozás miatti telekalakítást az építési szabályzat 4.§ (2) bekezdése lehetővé teszi. Az előírás a következő:

Telekalakítás általános szabályai

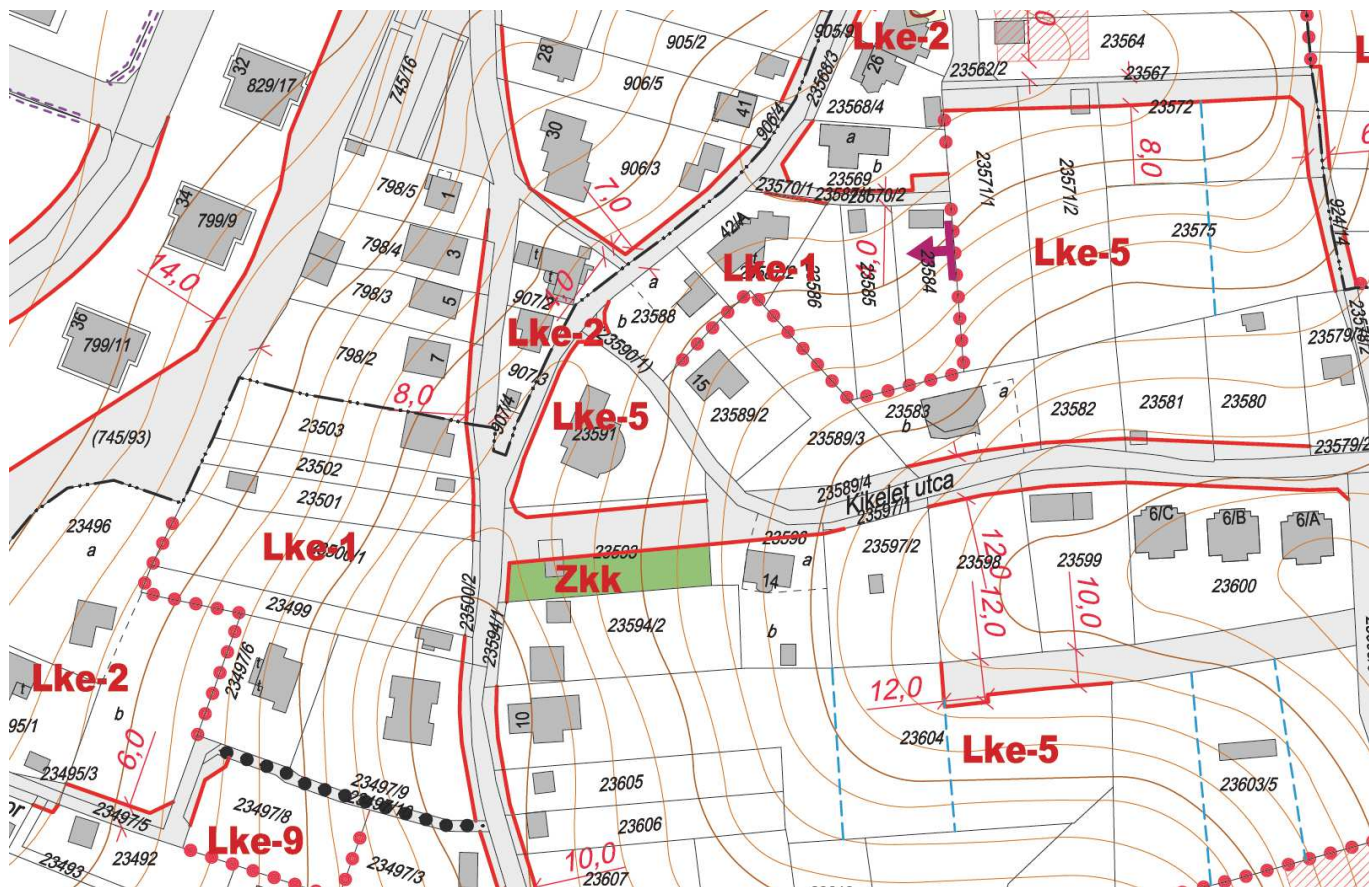
4.§

(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 útsabályozással létrejövő területet meglévő telekként kell kezelni, és a telek beépítési lehetőségének megállapításakor a beépíthető legkisebb telekre vonatkozó szabályozást kell alkalmazni.

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



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

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

módosítási program

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

A kérelemhez kapcsolódóan javasolt megvizsgálni a területre meghatározott megengedett legnagyobb beépítettség mértékének növelhetőségét.

hatályos településrendezési eszközök ismertetése

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

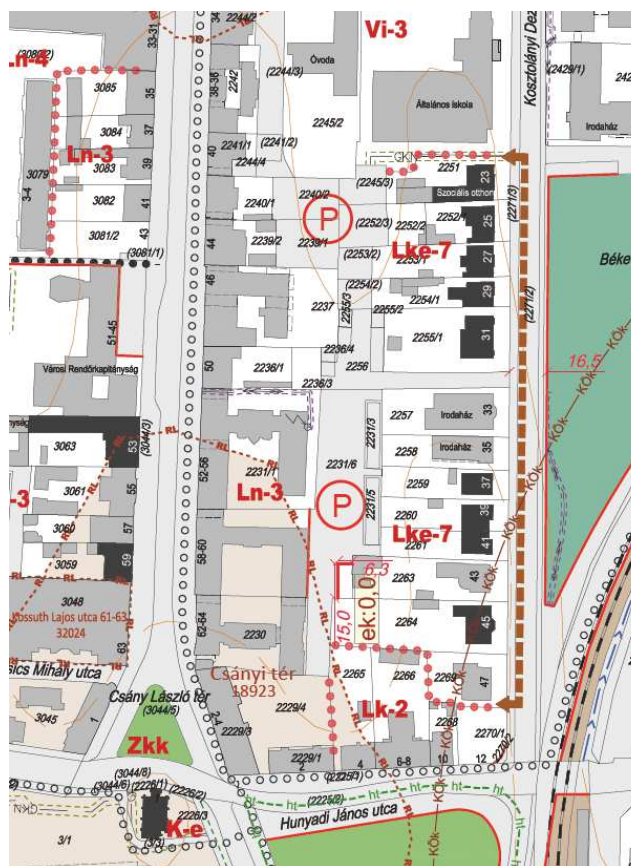
Az övezetnek két utcafrontja van, miután a Kosztolányi úttal és a tömbbelsőben lévő közlekedési területtel is kapcsolatban van. A Kosztolányi úti utcafront utcaképi védelem alatt áll, miután több helyi védelem alatt álló villaépület található meg itt, mely épületek egységes villasor jellegű beépítése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



a terület műholdfelvételén



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

Az Lke-7 jelű övezetre vonatkozóan a helyi építési szabályzat a következőket állapította meg:

Kertvárosias lakóövezet

26. §

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

(2) A kertvárosias lakóterületek „Lke-1”- „Lke-14” 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-7	telkenként legfeljebb 2 lakás	igen			

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 elhelyezhető

a) az előkert építési hely előtti területén az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.

b) az előkert területén terepszint alatti építmény.

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

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

(6) Az „Lke-1”- „Lke-14” 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-7	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	5 m, 14 méternél szűkebb telkek esetén 4 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.

(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 építészetiileg összehangoltan történik.

A hatályos szabályozási tervben Lke-7 jelű övezetbe tartozó tömb telkeinek jelenlegi beépítettsége az alábbiak:

hrsz.	telek terület (m2)	beépített terület (m2)	beépítettség (%)
2251	1029.1	441.8	42.9
2252/1	681.5	257.5	37.8
2252/2	314.0	20.0	6.4
2253/1	897.0	200.6	22.4
2254/1	800.6	303.5	37.9
2255/1	1580.3	290.8	18.4
2257	1169.9	445.6	38.1
2258	797.2	284.5	35.7
2259	751.8	148.8	19.8
2260	760.5	174.8	23.0
2261	723.8	130.5	18.0
2263	1346.0	380.3	28.3
2264	1725.3	261.7	15.2
2269	801.5	216.7	27.0

A hatályos szabályozási terv alapján a módosítást kérelmező ingatlantulajdonos a telke bővítéséhez szükséges területrészt önkormányzattól történő megvásárlását, majd a 2263 hrsz.-ú ingatlan e területtel történő kiegészítését tervezi a meglévő garázsépület a nyugati irányú bővítése érdekében. A hatályos szabályzatban a telekre vonatkozóan a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30%-ban került meghatározásra, melynek az ingatlan tervezett bővítése nem felel meg. A szabályozási terv szerint nyugatról 96,8 m²-rel kiegészített telek jelenlegi beépítettsége 28,25%, így a tervezett bővítés megvalósítására 1,75% áll rendelkezésére, mely a 1345,98 négyzetméteres telekméret mellett 23,55 négyzetméter. Ez a terület nem elegendő a tervezett bővítés megvalósításához. Elmondható, hogy az övezet területén elhelyezkedő további épületek közül több is hasonló korlátozás alá esik, így a tulajdonosok igény esetén nem tudnák bővíteni az ingatlanjaikat akár egy melléképület létrehozásával sem, mely indokolatlanul nagy korlátozást jelent.

tervezett módosítás

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

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



tervezett szabályozási terv részlet

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

módosítási program

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

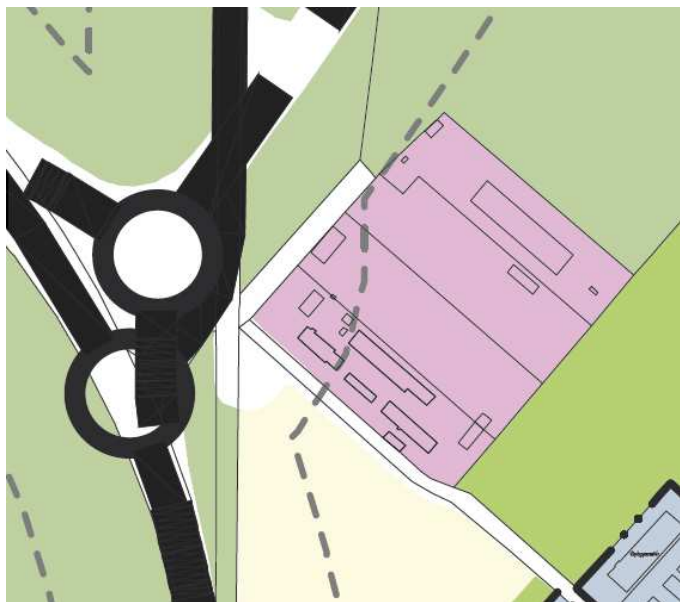
meglévő állapot és a hatályos szabályozás ismertetése

A 0832/8 hrsz.-ú telek területén gazdasági vállalkozás működik. A területet a hatályos településrendezési tervek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként jelölik. A szabályozási terv a telek nyugati oldalán egy átlagosan két méter széles sáv leválasztását írja elő. E szabályozási vonal az M9 gyorsforgalmú út településrendezési tervekben történő beillesztése során került fel a tervekre.

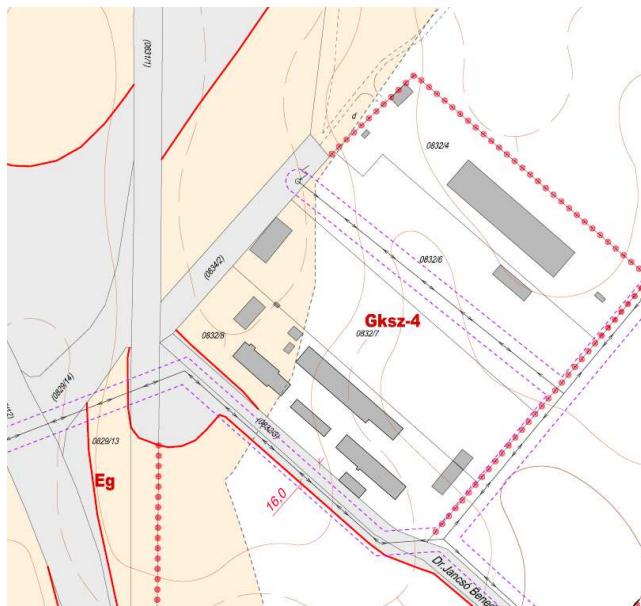
A szabályozással érintett telekrészen meglévő, felújított portaépület, valamint a telekhatár mentén a közelmúltban létesített kerítés található, mely meglévő építmények áthelyezése, elbontása aránytalanul nagy költségekkel járna a telekre nézve.



meglévő állapot fotói



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

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

Ennek igazolásaként a következő oldalakon található határozat, mely hatályon kívül helyezi a változtatási vázrajz hatósági koordinációs záradékát.



5716-0560-43.396/2021.MÁRC.11
Geodézia

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 811/2/2021
Ügyintéző: Kollár Szilárd
Telefon: (+36 92) 597 613

Tárgy: Hatósági koordinációs záradék hatályon kívül helyezése

Határozat

Az Zalaegerszeg külterület 0832/8 hrsz-ú ingatlanon a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő ZRT. (1134 Budapest, Váci út 45.) megbízásából az M9 autópálya 21+190-36+540 km sz. közötti szakasz **kisajátításáról** készített, 906/2020 iktatószámú változási vázrajz **hatósági** koordinációs **záradékát**, az UTIBER Kft. (1115 Budapest, Csóka u.7-13.), mint a vázrajz készítőjének kérelmére **hatályon kívül helyezem.**

E határozat a közléssel véglegessé válik, amely ellen fellebbezésnek helye nincs, az csak közigazgatási perben támadható meg. A keresetlevelet a Veszprémi Közigazgatási és Munkaügyi Bírósághoz címezve, de a Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál, a vitatott közigazgatási cselekmény közlésétől számított harminc napon belül kell benyújtani. A keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására, végrehajtására halasztó hatálya nincs, az a bíróságtól azonnali jogvédelem keretében kérhető. A keresetlevélben tárgyalás tartása kérhető. A jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti, amely a www.birosag.hu oldalon elérhető. Az elektronikus úton történő kapcsolattartásra kötelezett minden beadványt kizárólag elektronikusan nyújthat be a bírósághoz, és a bíróság is elektronikusan kézbesít a részére.

INDOKOLÁS

Az UTIBER Kft. földmérő vállalkozás 2021. március 03-án kérelemmel fordult hivatalunk felé, amelyben az általa 43.396 munkaszámom Zalaegerszeg külterület 0832/8 hrsz-ú helyrajzi számú ingatlan kisajátításáról készített változási vázrajz 906/2020 iktatószámú záradék törlesztését kérte.

Az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet (továbbiakban: AM rendelet) 54. § (3) bekezdése szerint:

"Érvényes záradékkal rendelkező változási vázrajz előzetes nyilvántartásból való törlesztését

a) bírósági végzés alapján készített változási vázrajz esetén a bíróság,

b) kisajátítási dokumentáció esetén a kisajátítás megrendelője,

c) egyéb esetekben a vázrajzot benyújtó készítő, az ingatlan tulajdonosa vagy a vázrajz elkészítésének megbízója kérheti."

A kérelmet megvizsgálva, megállapítottam, hogy a vázrajz készítője kezdeményezheti a koordinációs záradék érvénytelenítését. A fentiek alapján az 1007/2020. iktatószámú koordinációs záradékot a döntésem véglegessé válásának napjával hatályon kívül helyezem.

Határozatom az AM rendelet 54. § (3) bekezdésében leírtakon alapul.

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY FÖLDMÉRÉSI ÉS FÖLDÜGYI OSZTÁLY I.

8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39., Pf.:145. Telefon: (36 92) 597-600,
E-mail: foldmeres.zalae@erszei.zala.gov.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

Döntésem az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 82. § (1) bekezdése alapján a közléssel véglegessé válik. A jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 114. § (1) bekezdése biztosítja. A keresetlevél benyújtásának helyét és idejét a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 39. § (1) bekezdése határozza meg. A Kp. 39. § (6) bekezdése alapján a keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására nincs halasztó hatálya. A közigazgatási perben a tárgyalás tartása a Kp. 77. § (2) bekezdése alapján kérhető. A jogi képviselő nélkül eljáró felperes részére a keresetlevélnek nyomtatványon történő előterjesztését Kp. 39. § (2) bekezdése és a polgári perben és a közigazgatási bírósági eljárásban alkalmazandó nyomtatványokról szóló 6/2019. (III. 18.) IM rendelet 6. § (1) bekezdése biztosítja. Az elektronikus technológiák és eszközök alkalmazása, valamint a kötelező elektronikus kapcsolattartás a Kp. 29. § (1) bekezdésén és a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 608. § (1) bekezdésén alapul. Az azonnali jogvédelemre irányuló kérelemnek a keresetlevéllel egyidejű benyújtását a Kp. 50. § (1), (3) bekezdései biztosítják.

Hivatalom hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 1. §, 36. § és 37. §-a, 39. § (2) bekezdés n) pontja, továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése határozza meg.

Zalaegerszeg, 2021.03.04.

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:


Kollár Szilárd
földmérési ügyintéző



Kapják:

1. UTIBER Kft. (1518 Budapest, PF.70.)
2. Irattár

Kizárólag elektronikus úton:

Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő ZRT. - info@nif.hu (1134 Budapest, Váci út 45.)

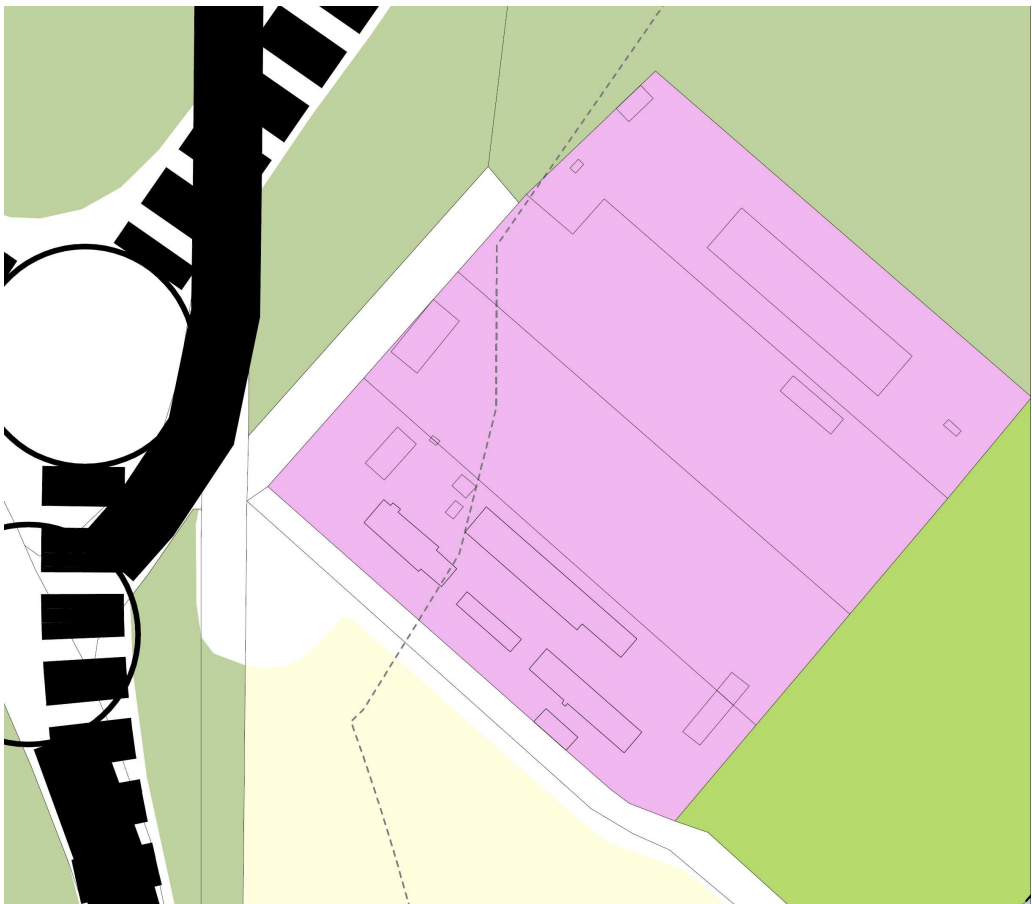
Utiber Közúti Beruházó Kft.	
ÉRKEZETT: 2021. MÁRC. 11	
Központi nyilvántartási szám:	Szerződés:
045	176
Melléklet db:	Szerződési egység:
1	
Irattári tételszám:	Ugyanaz a tétel:

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
FÖLDMÉRÉSI ÉS FÖLDÜGYI OSZTÁLY I.

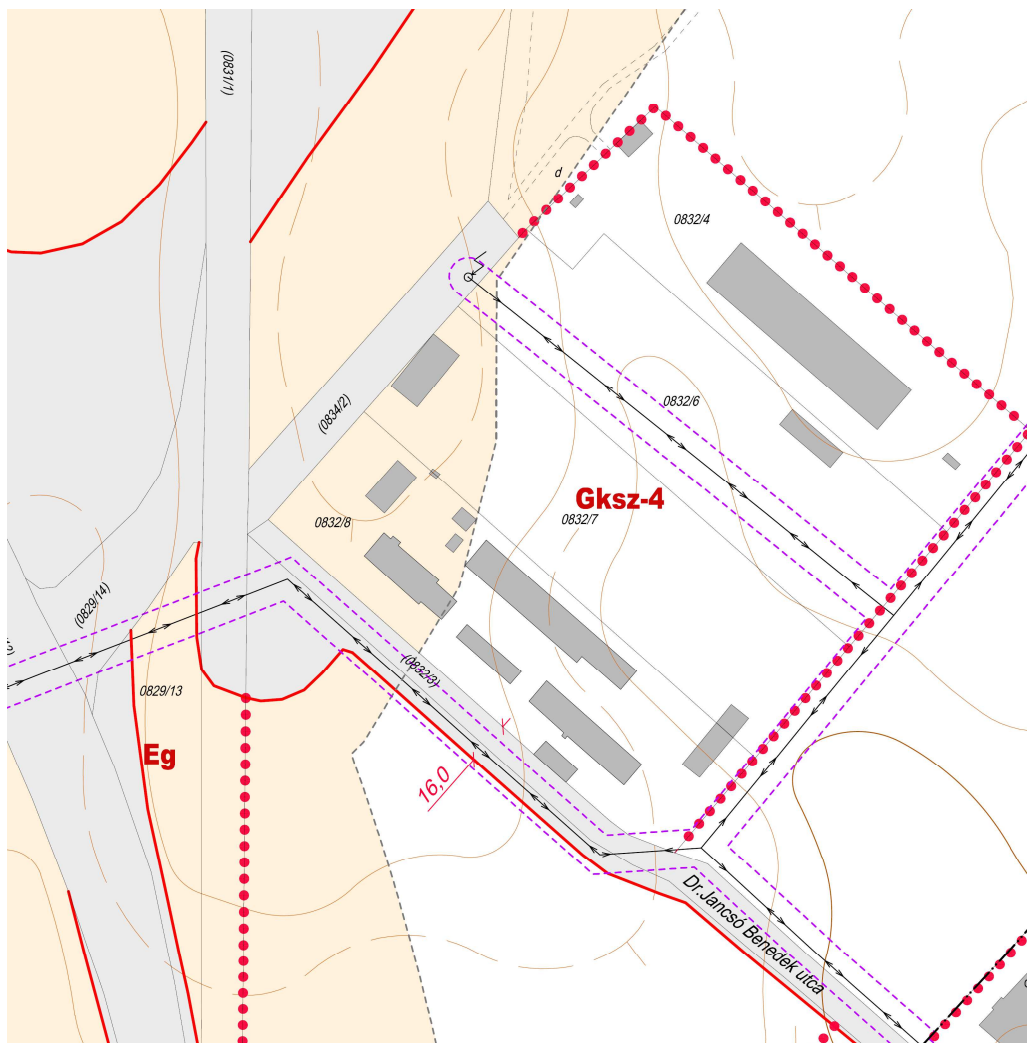
8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39., Pf.:145. Telefon: (36 92) 597-600,
E-mail: foldmeres.zalaegerszeg@zala.gov.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

tervezett módosítás

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



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

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

módosítási program

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

meglévő állapot és a hatályos szabályozás ismertetése

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

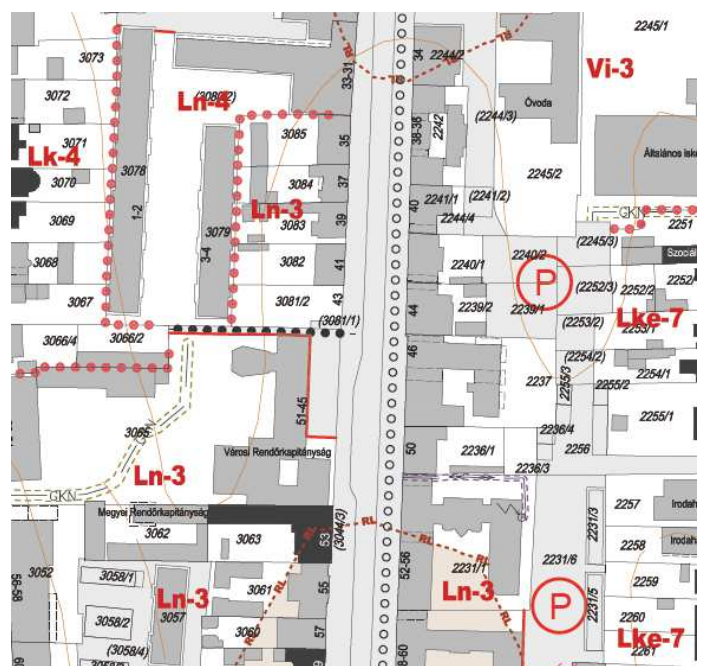
Az érintett 3081/2 hrsz.-ú területet a hatályos településszerkezeti terv nagyvárosias lakóterület területfelhasználásúként jelöli, melyet a szabályozási terv az Ln-3 jelű nagyvárosias övezetbe sorol. A 3081/1 hrsz.-ú telek területe a hatályos tervek szerint közúti közlekedési és közműterület területfelhasználású.



utcakép a rendőrkapitányság épületével, valamint a 3082 hrsz.-ú telken található épület déli homlokzatával



hatályos településszerkezeti terv részlet

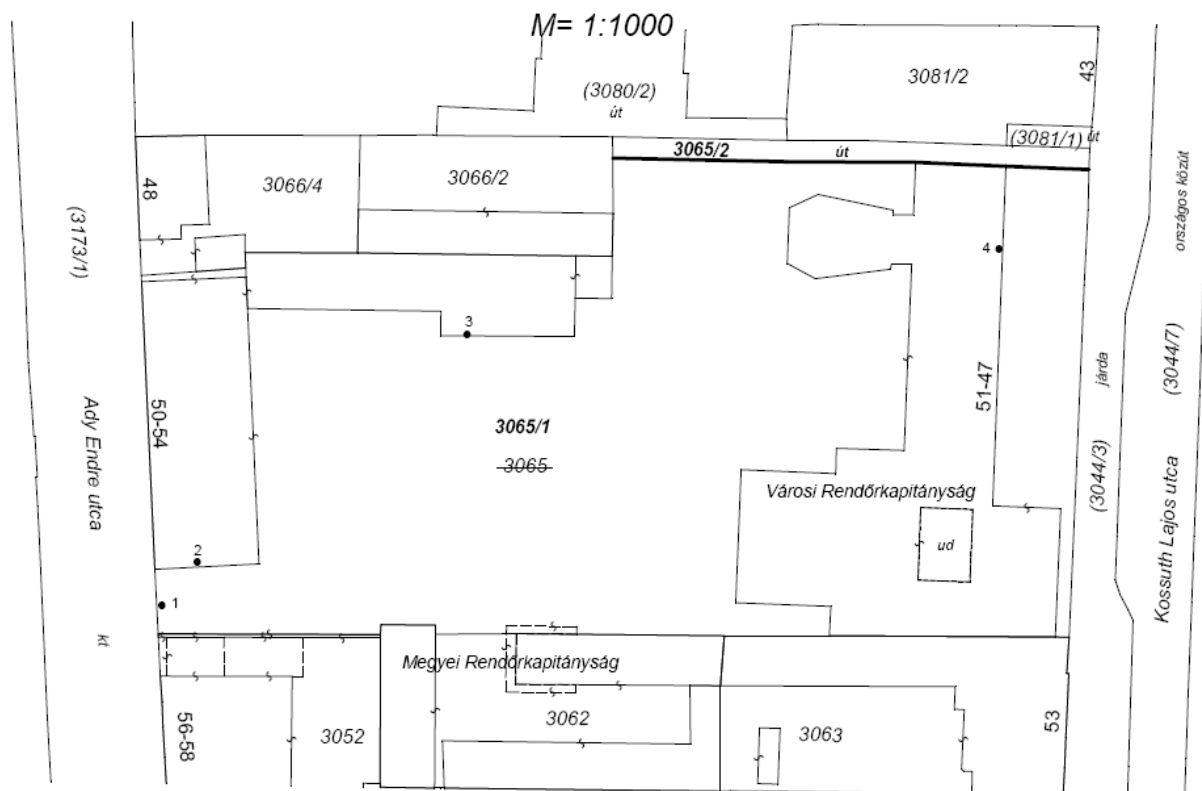


hatályos szabályozási terv részlet

A szabályozási terv szerint a rendőrség épülete előtt egy teresedés alakul ki, itt a közlekedési terület szélessége nagyobb a környező szakaszokhoz képest. A hatályos szabályozási terv a vizsgált területtől délre gyalogutat jelöl, mely a rendőrség telkéből kerül kialakításra. A gyalogút kialakítása megkezdődött, a róla készült változtatási vázrajz a lenti képen látható.

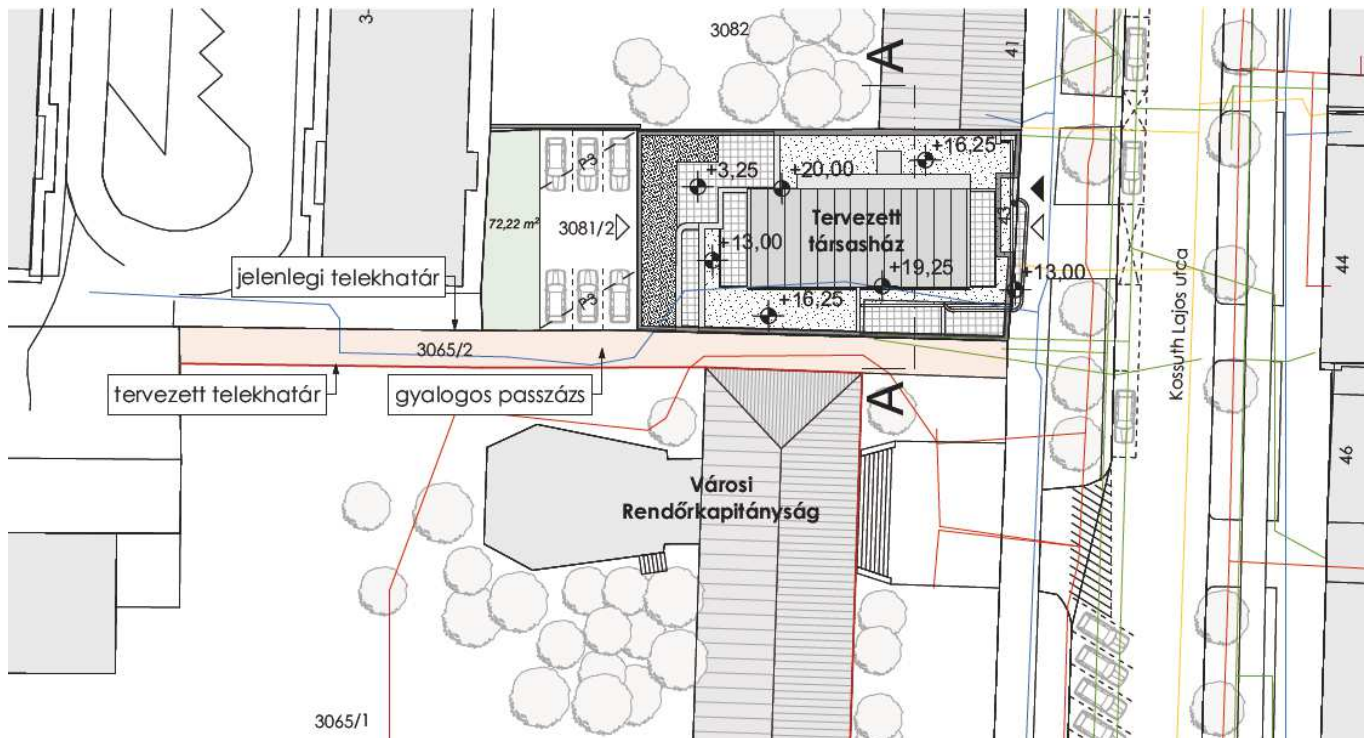
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3065 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról



tervezett beruházás

A tervezett beruházás a Kossuth utca egyik régóta beépítetlen, utcaképromboló hatással bíró ingatlanán tervez megvalósítani beépítést. A beépítés során egy 11 lakásos társasház építését tervezik. Látható, hogy a tervek az átsorolni kívánt telek területét az építési telek részeként kezelik, az épületet e terület igénybevételével tervezik elhelyezni.



tervezett társasház helyszínrajza

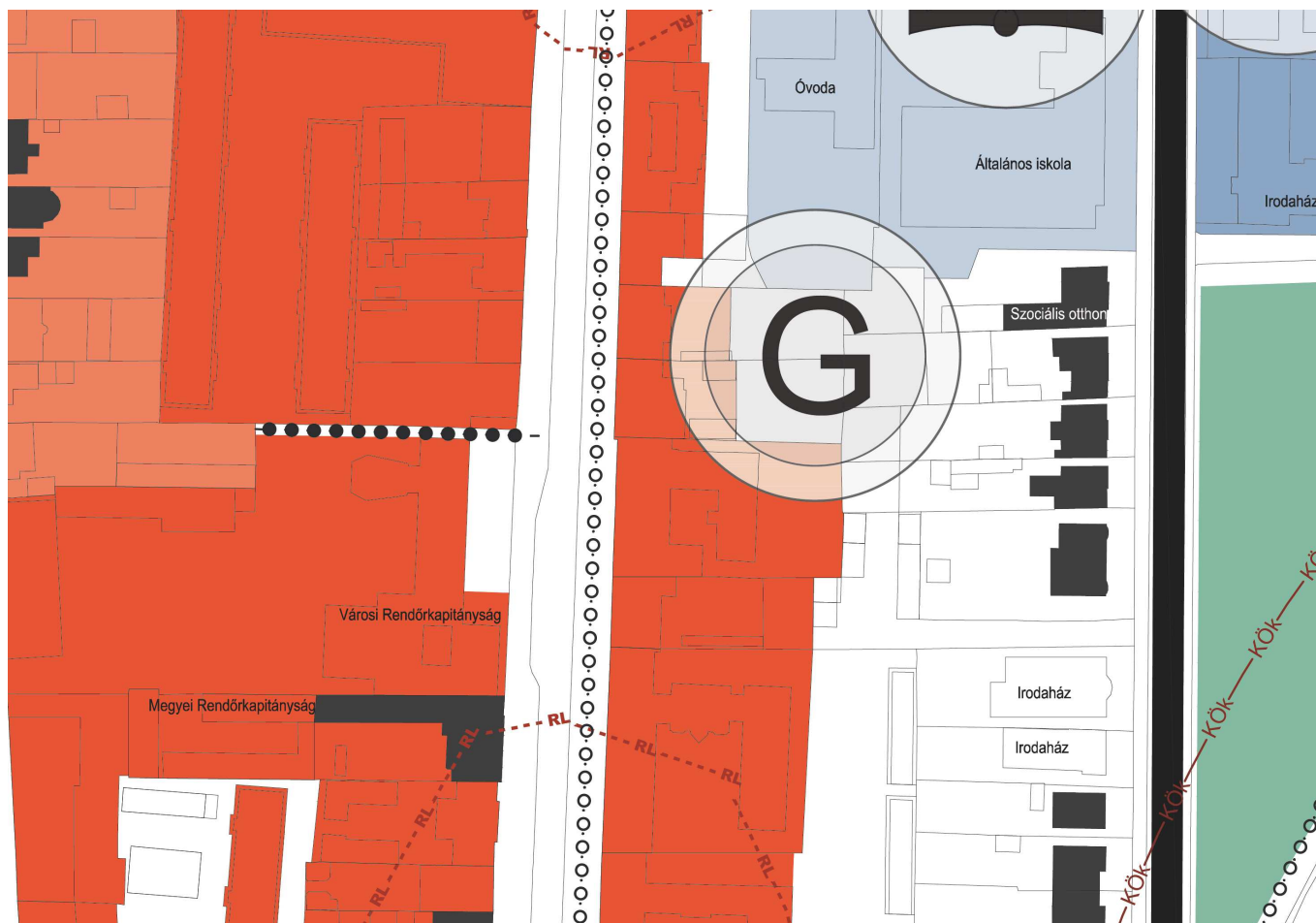


tervezett társasház látványképei

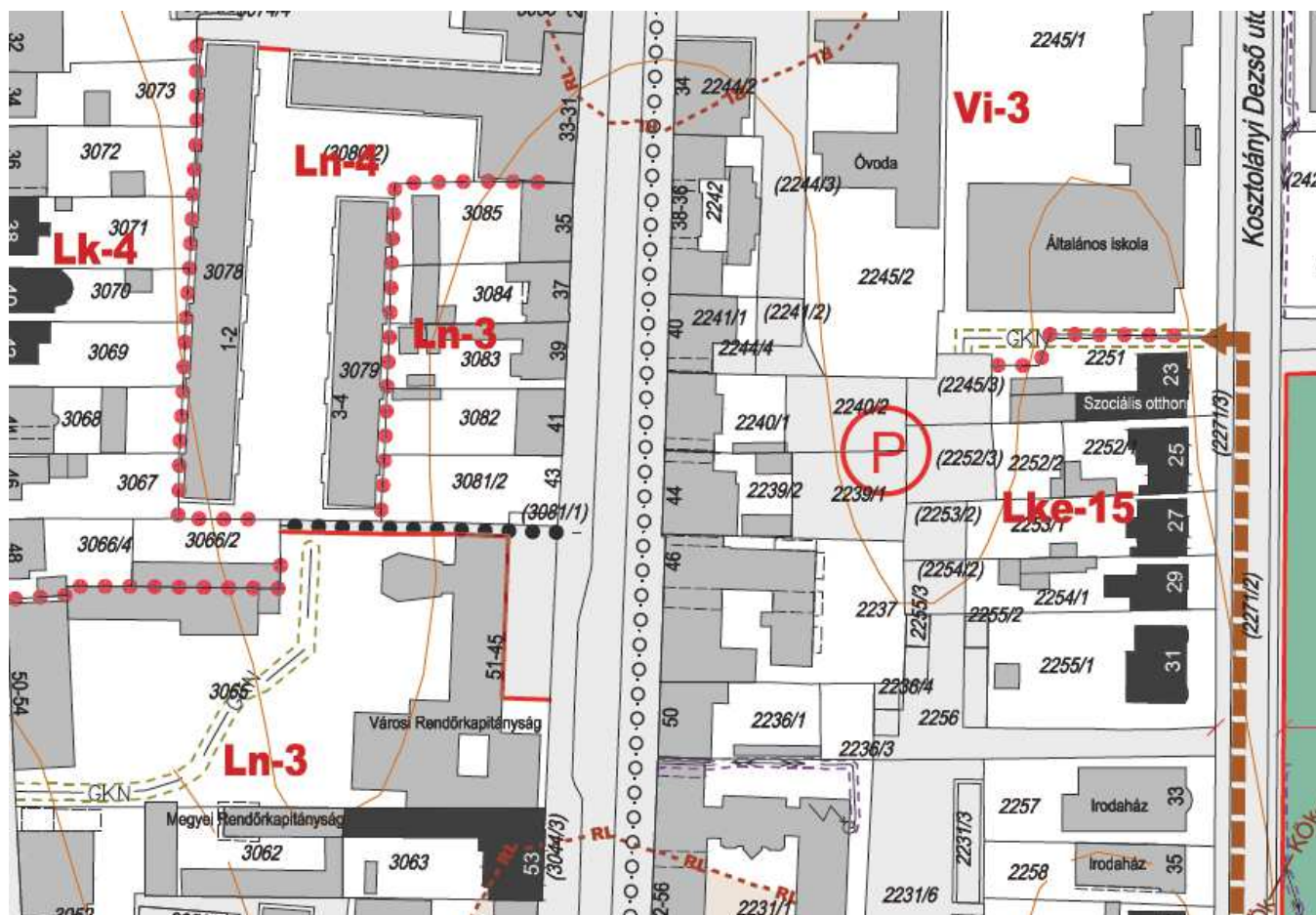
tervezett módosítás

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

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



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

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

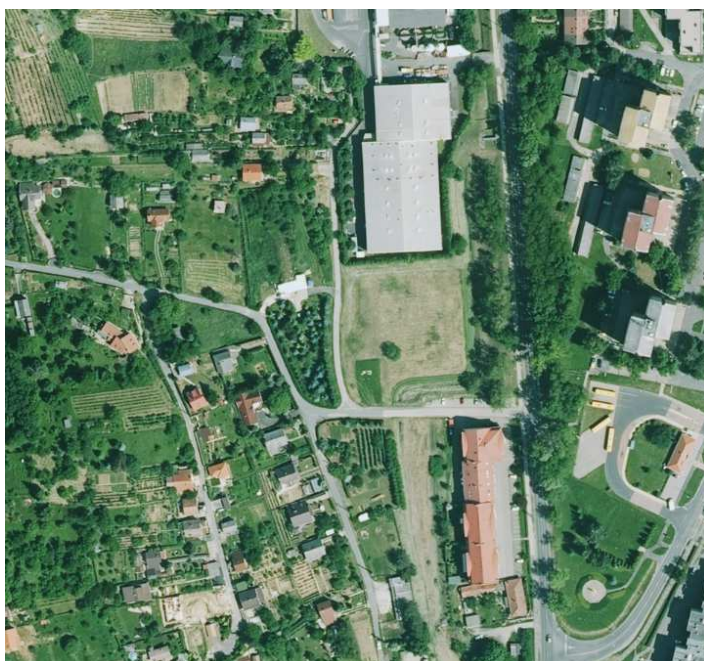
módosítási program

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

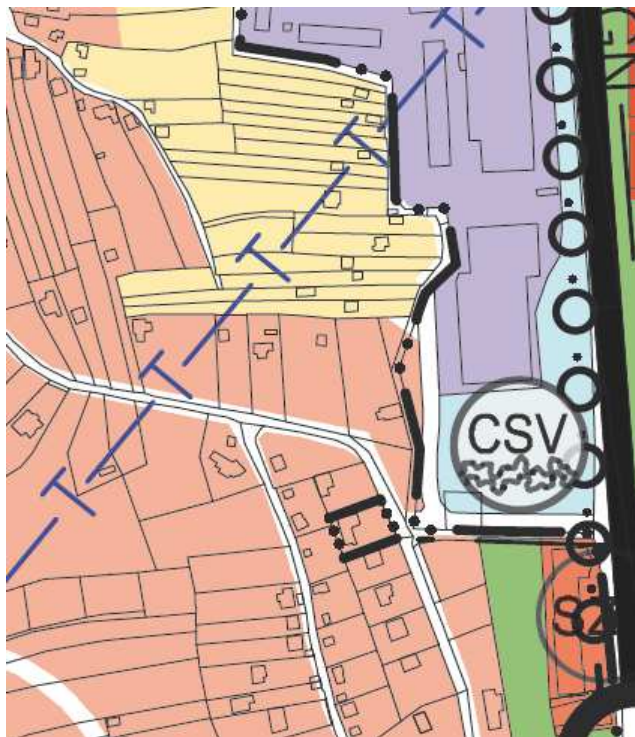
meglévő állapot és a hatályos szabályozás ismertetése

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

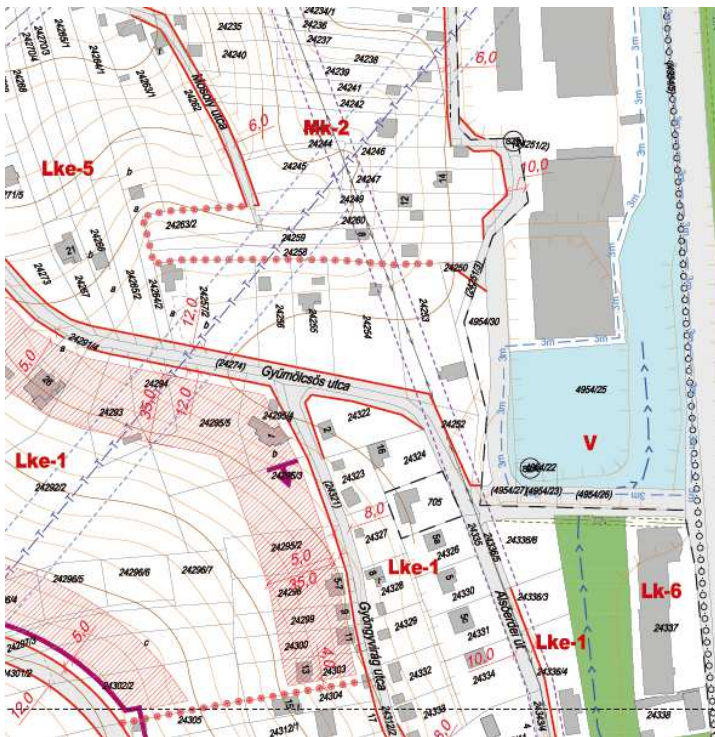
A módosítással közvetlenül a 24253 hrsz.-ú telek érintett, mely a hatályos településrendezési tervek szerint kertvárosias lakóterület területfelhasználású. A kérelmező földfűtési technológiák gyártásával és beszerelésével foglalkozó vállalkozása a tulajdonában lévő telken szeretne telephelyt nyitni,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



a terület műholdfelvételen



hatályos településszerkezet részlet



hatályos szabályozási terv részlet

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

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

tervezett módosítás

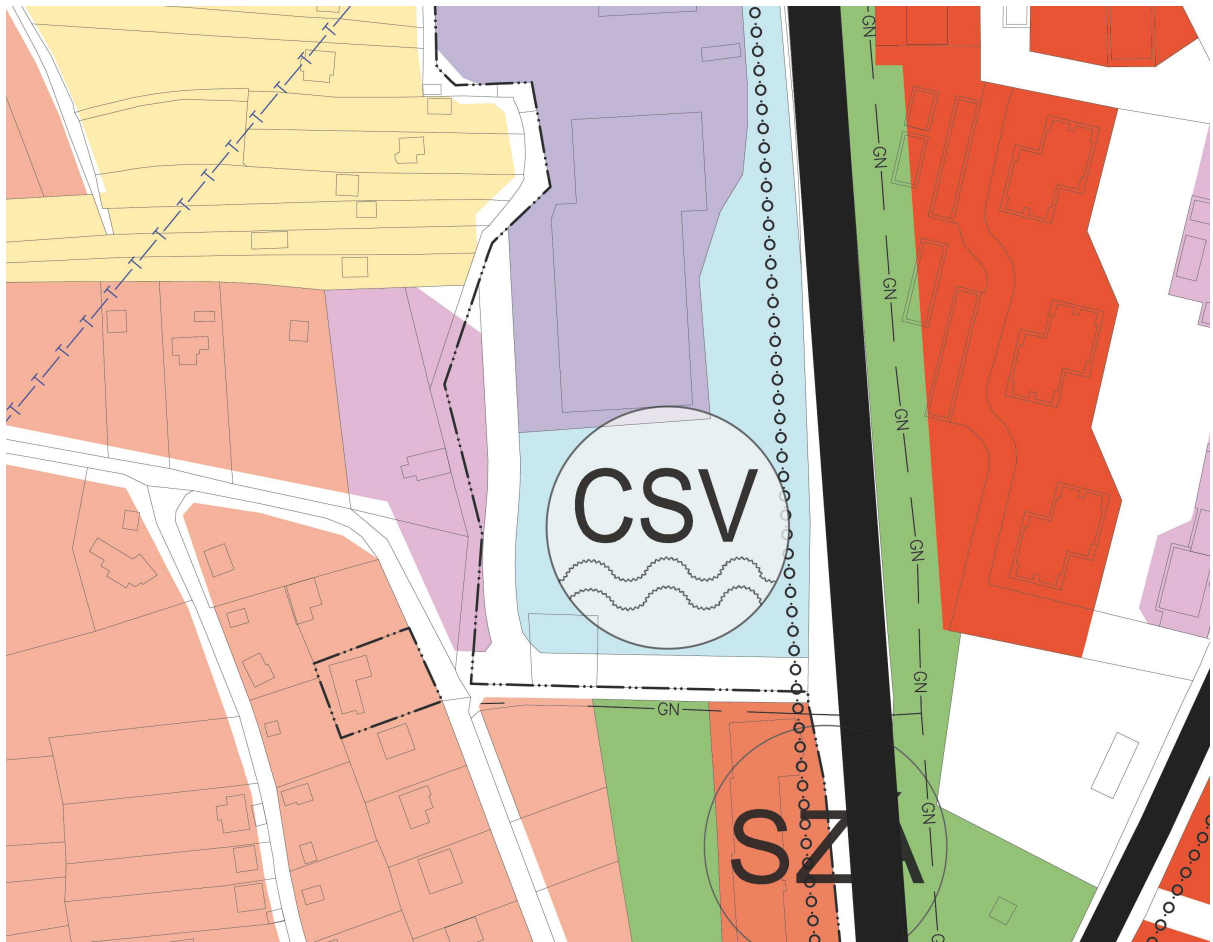
A módosítás során javasolt az érintett területet kereskedelmi, szolgáltató övezetbe sorolni, mely átsorolással a területen a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység –így a lakóterületekre nézve nem zavaró hatású rendeltetés - elhelyezése lehetővé válik. Ennek megfelelően a tervezett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

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

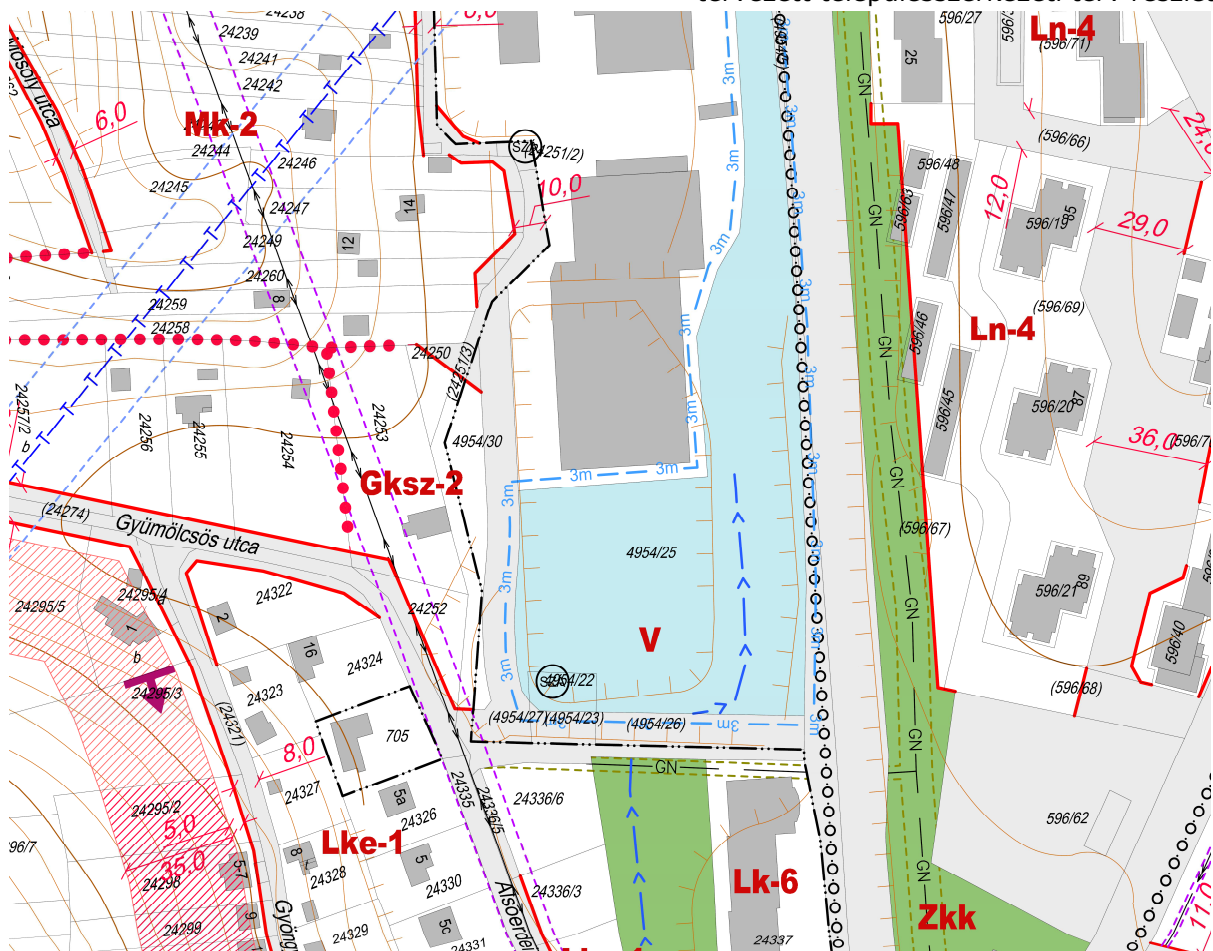
A területet és a környezetében elhelyezkedő, az útszabályozások által feldarabolt, önálló beépítésre nem alkalmas telkeket javasolt a Gksz-2 jelű övezetbe átsorolni. Az átsorolással a területre vonatkozó normatív előírások a következőképpen változnak:

	Kialakítható legkisebb telekzésessé g és terület	Beépíthető legkisebb telekzésessé g és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert legkisebb mértéke	Hátsókert megengedett legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-5	22 m, 1100 m2	16 m ⁽¹⁾ , 700 m2 ⁽¹⁾	szabadon álló	25 %	Homlokzatmagasság : 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	2,5 m	-	50 %
Gksz-2	30 m, 3000 m2	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság : -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m ⁽¹⁾	3,75 m	4,5 m	20 % ⁽²⁾
	8 méterrel és 1900 m2-rel növekszik	változik a „kialakult”ra	nem változik	15%-al nő	A homlokzatmagasság és az épületmagasság is 2,5 méterrel nő	1,25 méterrel nő	meghatározásra kerül 4,5 méterben	30%-kal csökken

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



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

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

módosítási program

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

meglévő állapot és a hatályos szabályozás ismertetése

A módosítással érintett terület Neszele városrészben található a Csillagvölgy úttól nyugatra fekvő területen. A terület nagy része jelenleg beépítetlen, beépítés csak a terület déli részén helyezkedik el, mely területen egy a közelmúltban épült társasház található. Az épület a következő képen látható:



a terület műholdfelvételen

A területet a hatályos településszerkezeti terv településközpont vegyes területfelhasználásba sorolja, melyet a szabályozási terv Vt-13 jelű övezetként jelöl. Az övezetre vonatkozóan az alábbi előírások kerültek meghatározásra:

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.

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

(3) A településközpont terület „Vt-1”- „Vt-14” jelű övezetekre tagozódik, melyek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

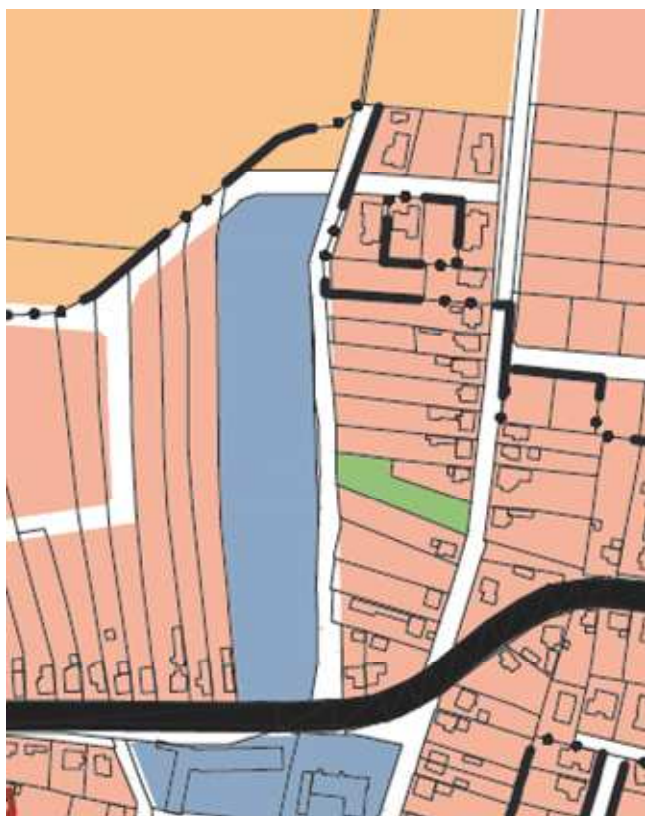
	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Hátsókert legkisebb mélysége	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Vt-13	22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

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

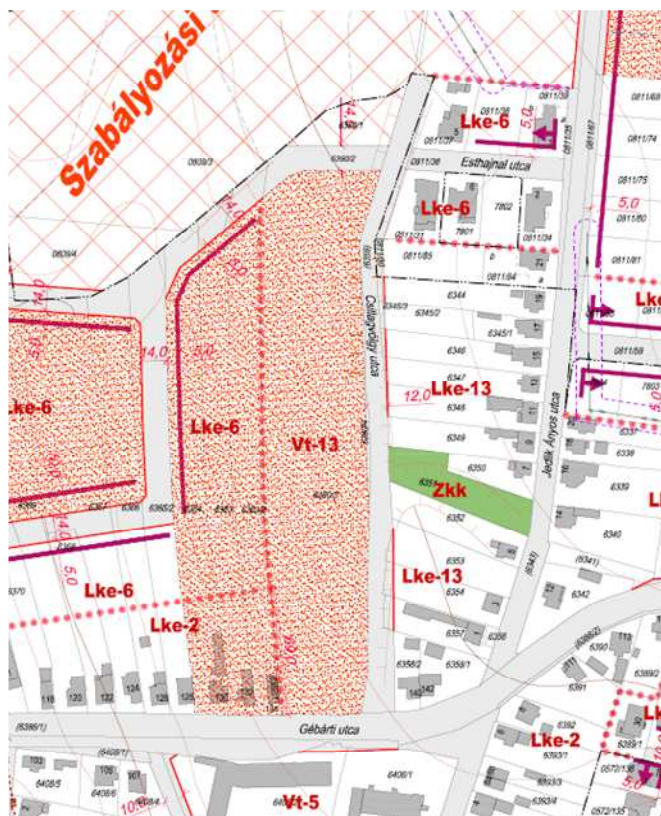
(5)

(6) A Vt-9 jelű építési övezet területén a zöldfelület kialakításakor az épületek rendeltetését kiszolgáló, minden megkezdett 5 db felszíni parkolóhely után legalább 1 magas lombkoronájú, sorfa méretű fát kell ültetni. A területen meglévő és megmaradó fák az ültetendő fák számába beszámíthatók.

Az Vt-13 jelű övezet területén a szabályozási terv telek újraosztási kötelezettséget jelöl. A terület környezetében kertvárosias lakóterületek találhatóak, illetve tőle északra *szabályozási terv készítendő* jelölés található, mely területre vonatkozóan a településszerkezeti terv üdülőházas üdülőterület területfelhasználást határoz meg.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

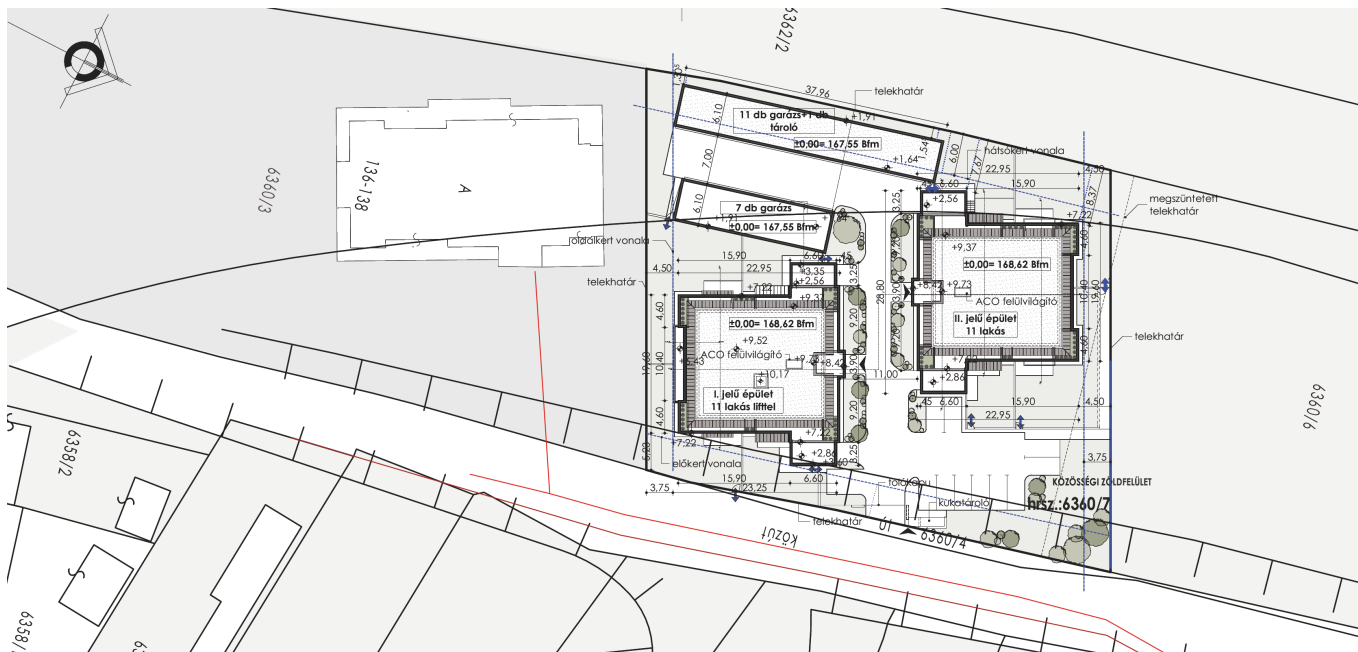
Módosítással érintett a terület északi részén elhelyezkedő 6360/1 hrsz.-ú telek is, mely a településszerkezeti terven üdülőházas üdülőterületként szerepel. A területre vonatkozóan szabályozás nincs hatályban, arra a szabályozási terv „szabályozási terv készítendő” felirattal korlátozza a terület beépítését.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

tervezett beruházás

A területen a meglévő társasháztól északra telekhatár-rendezést követően új társasházak létesítését tervezik. Ugyancsak új épület építése fog megvalósulni a 6360/3 hrsz.-ú telek déli részén. A terület további beépítése során a már meglévő épület építészeti karakterét, magasságát követve tervezik kialakítani az új épületeket. A már megépült és a tervezés folyamatában lévő társasházak két teljes alapterületű és egy csökkentett alapterületű szinttel rendelkeznek lapos tetős kialakítással. A homlokzati felületektől visszahúzott, csökkentett alapterületű felső szint lakásaihoz nagy alapterületű tetőteraszok elhelyezését tervezik. A jelenlegi magasság korlátozások az előzőekben vázolt és a csatolt képeken is látható épületek kialakítását korlátozzák a következőkben:

- Az egyes szintek magasságát a minimális – 2,75 m + földérvastagság – mértékben kell tartani, mely szintmagasság alkalmazása során 15 cm padozati réteg kialakításával és a kb. 5 cm vastag mennyezeti fűtés szerkezetének elhelyezése esetén a lakások 2,55 m belmagassága a megengedett legkisebb mértéket alig haladja meg, az így kialakított lakások csökkentett értékűek. A kívánatosnak tartott belmagasság kialakítása érdekében szintenként 25 cm-el, 3 szint esetében 75 cm-el kell az épület magasságát növelni.
- A jelenlegi magassági korlátozások mellett a már megépült és a tervezett lakóépületek csak úgy helyezhetők el, ha azok padlószintje közel van a terepszinthez. Ez a követelmény a földszinti lakások teraszkapcsolatai miatt is szükséges, ugyanakkor lejtős terep esetén minden egyes homlokzati felületen nem biztosítható a padlószinthez közeli terepkapcsolat, melynek következtében az épületek számított magasságát a lejtős terep adta lábazatok magassága növeli.
- A legfelső szintekhez kapcsolódóan kialakuló tetőteraszok zöldtetők rétegvastagsága az általánosan használt padozati magassághoz képest nagyobb, melynek következtében a beépítési magasság – épületmagasság, homlokzatmagasság – növekszik.
- A területen megvalósult beruházás lapos tetővel kialakított. Annak érdekében, hogy a kertvárosias lakóterületben szigetszerűen kialakuló magasabb intenzitással beépített terület egy egységként jelenjen meg, célszerű a további épületeket is a már megépülttel azonos karakterrel, lapostetővel kialakítani. Az OTÉK szerinti homlokzatmagasság számítás során a jogszabályban meghatározott számítási modell lapostetős, felső szinten a homlokzati síktól visszahúzott épülettömeg kialakításánál a homlokzat magasságát kedvezőtlenebbül, a felső szintek homlokzati felületek figyelembe vételével kell meghatározni, míg a magastetővel kialakított tömeg tetőterébe kerülő harmadik szint felépítmény elhelyezése esetén az a homlokzatmagasságot nem befolyásolja. A szabályozás ilyen módon történő differenciálása célszerűvé és szükségessé teszi azt, hogy a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság értéke az épületmagasság mértékéhez képest nagyobb legyen.

Mindezeket figyelembe véve a beruházó kéri, hogy a jelenlegi normatív szabályozásban szereplő 7,5 m-es épületmagasság és a 9 m-es homlokzatmagasság felső értékek kerüljenek növelésre annak érdekében, hogy az előzetes tervek szerint a további építés megvalósulhasson úgy, hogy a beépítési magasság ne legyen korlátja a kívánt belmagasságú szintek, épületszerkezetek, lábazatok elhelyezésének, ugyanakkor az épületek színtszáma és ezáltal beépítési sűrűsége ne növekedjen.



a tervezett beépítés helyszínrajza



a tervezett beépítés látványtervei

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

A komplett fejlesztési területre vonatkozóan a tervezett épület elhelyezést, valamint a 6330/1 hrsz.-ú telek pozícióját a következő oldalon látható térkép mutatja.



tervezett módosítás

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

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

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

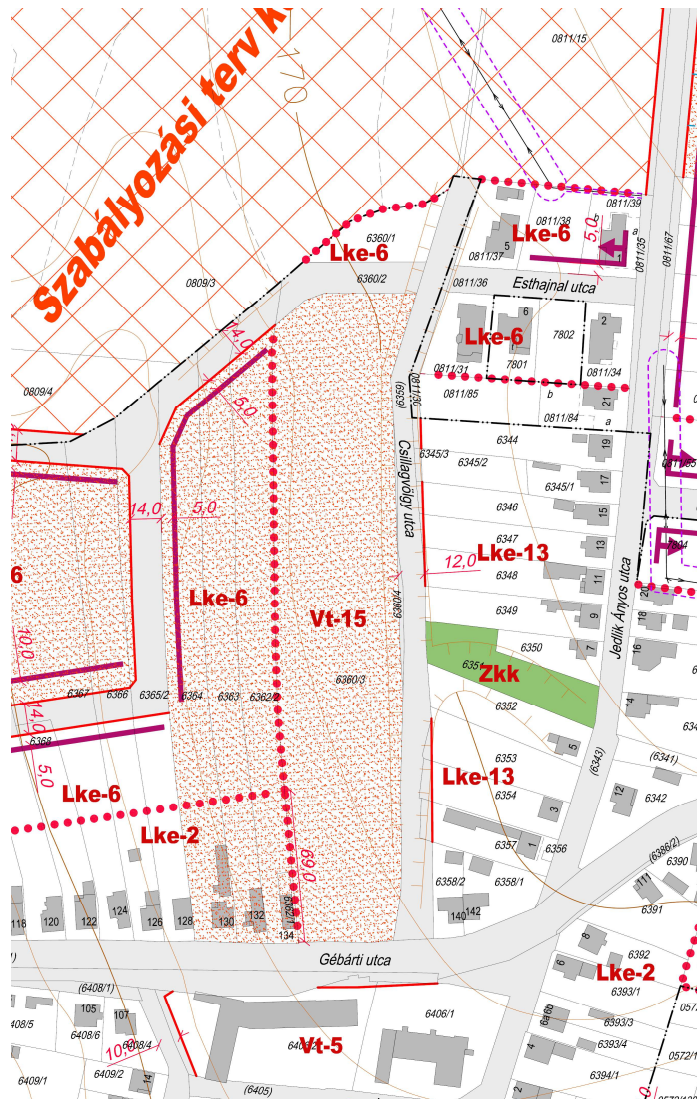
A területet a környező övezetekkel összhangban Lke-6 jelű övezetbe javasolt sorolni, melyre vonatkozóan a következő normatív előírások kerültek meghatározásra a város építési szabályzatában:

	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-6	22 m, 720 m ²	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	2,5 m	50 %

A telek az övezetben meghatározott normatív előírásokkal beépíthetővé válik.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.7. Nagypáli patak mederrendezése kapcsán a szabályozás felülvizsgálata

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

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

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

ZEGEOFORM BT.

8900 Zalaegerszeg, Göcseji-Pataki F. u. 27.

Munkaszám: 80 / 2019

Zalaegerszeg

Külterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2 / 2596 / 2019

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
a 0828/7 , 0828/24 helyrajzi számú földrészletek
határrendezéséhez

M= 1:3000

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Hrsz.	Alrészlet		Terület		AK	Hrsz.	Alrészlet		Terület		AK	Jegyzet
	jel	műv.ága	Min.	ha. m ²			jel	műv.ága	Min.	ha. m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
0828/7	-	erdő	3	16.7848	127.56	0828/7	a	erdő	3	17.1848	128.12	Vezetéki jog : 49474/2012.10.29 E.ON. Észak-Dunántúli Áramh. Zrt. 9027 Győr, Károlyi Kálmán u. 11-13. 49 m2-re.
							b	legelő	4	0.4000	0.56	
0828/24	-	legelő	4	0.9626	1.35	0828/24	-	legelő	4	0.5626	0.79	
Összesen:				17.7474	128.91					17.7474	128.91	

A változás akarataknak megfelelően történt:

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta jövedelem számítása helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.

Zalaegerszeg, 2019 hó nap

Zalaegerszeg, 2019. november 14.

P.h. Záradékoló:

Készítő :Szabó Tamás.....
földmérő ig. száma: 6309 / 2013

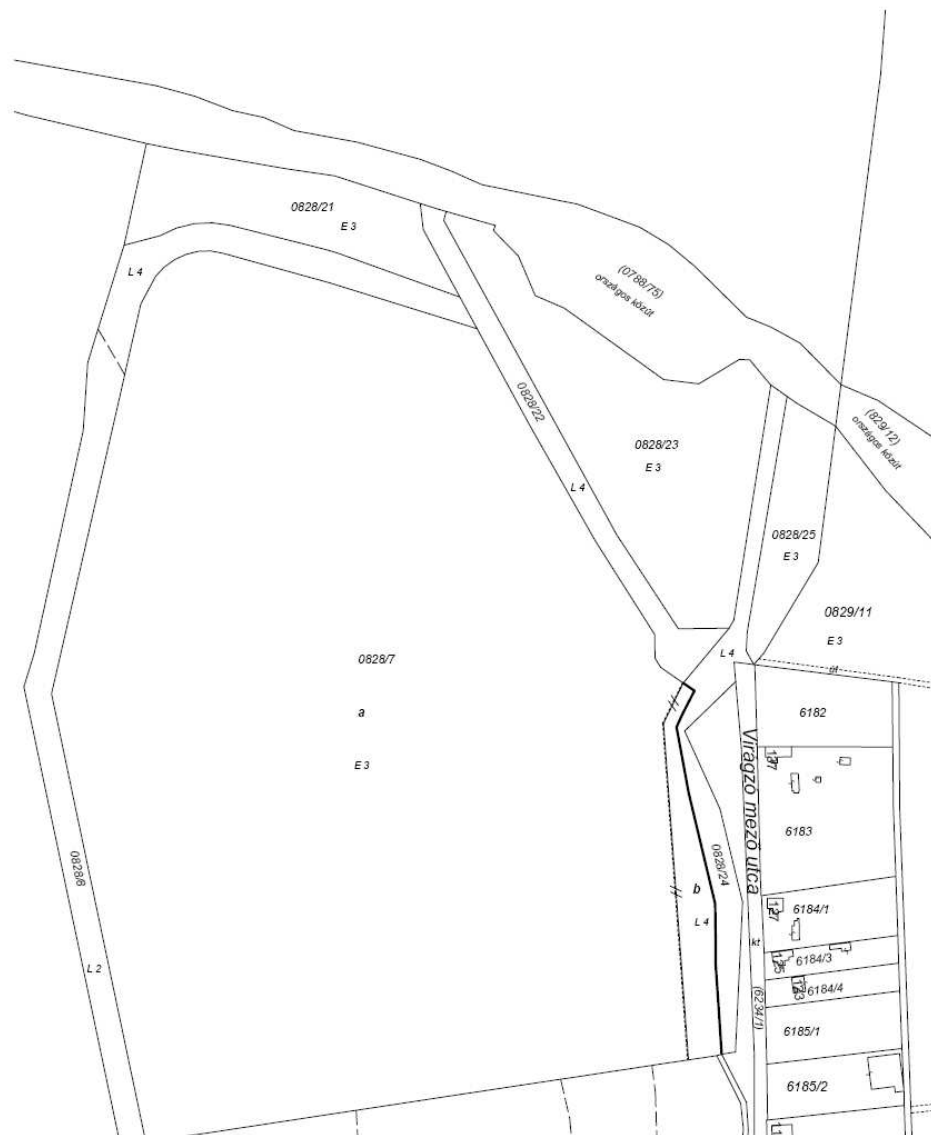
A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Zalaegerszeg, 2019 hó nap

P.h. Záradékoló:

Ing. rend. min. száma:/.....

Minőséget tanúsító :Szekeres József.....



Munkaszám: **2/2020**

Zalaegerszeg.....Község, város
külsőterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: //2020

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 0824,0826/28,0823/2,0823/3, 0826/27, 0826/26,0826/25,0823/5,0823/8,0826/14,
0823/9,0826/16, 0826/20, 0826/21

helyrajzi számú földrészletek telekhatár-rendeztésének bejegyzéséhez

$M= 1:4000$

[illegible]

A vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta jövedelem számítása helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.

Zalaegerszeg, 2020. hó nap

Záradékoló:

A változás ábrázolása akaratunknak megfelelően történt:

Készítette: Szombathely, 2020. február 14.

Készítő:
Németh Szilvia
földmérő ig. száma: 7265

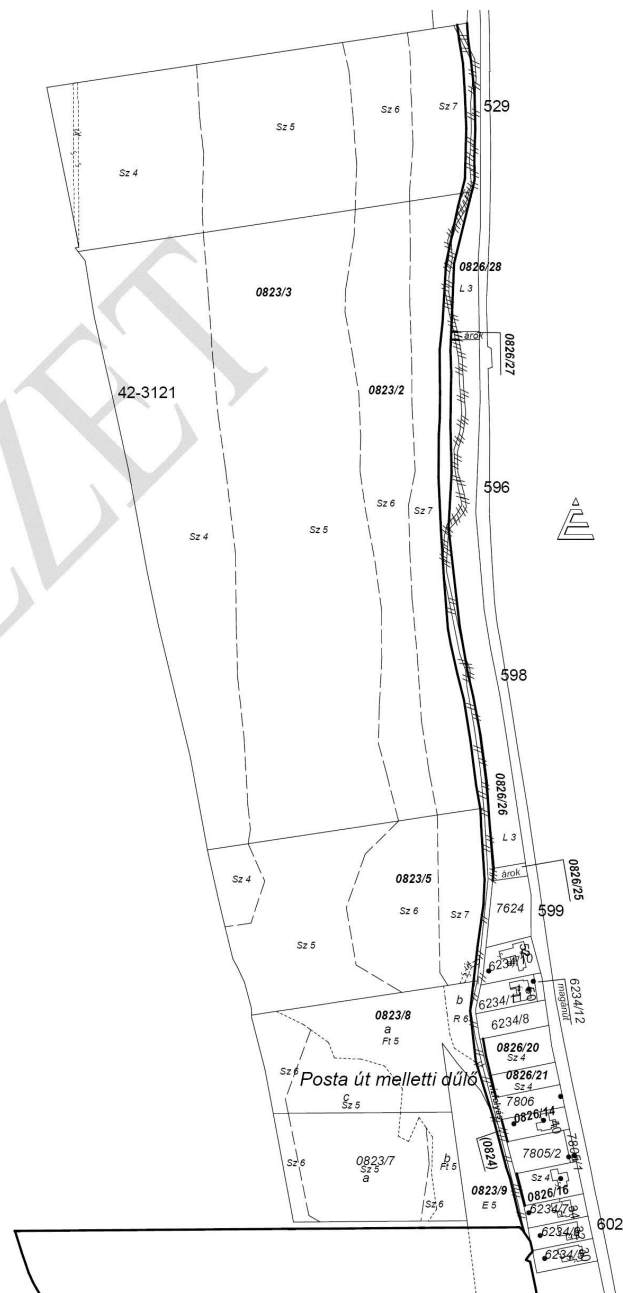
Minőséget tanúsító:
Németh Szilvia
Ing.rend.min.sz.: 2121/2009

Zalaegerszeg, 2020. hó nap

Záradékoló:

Ing.rend.min.sz.:

P.H.



ZEGEOFORM BT.

8900 Zalaegerszeg, Göcseji-Pataki F. u. 27.

Munkaszám: 82 / 2019

Zalaegerszeg**Belterület**

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2 / 1021 / 2020

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 6235/2 , 6236/7 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

M= 1:3000

Címkoordináta 6235/2 hrsz.		
Psz	Y	X
1	482543	170864
Címkoordináták 6236/7 hrsz.		
Psz	Y	X
1	482203	170781
2	482216	170850
3	482205	171031

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

* Földmérési jelek elhelyezését biztosító
használati jog: 42619/2/2020.05.20
Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Jegyzet
Hrsz.	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz.	Alrészlet			Terület	AK	
	jel	műv.ága	Min o				je	műv.ága	Min o			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
6235/2	-	kivett, Nekeresdi-ér	-	0.0809	-	6235/2	-	kivett, Nekeresdi-ér	-	0.2299	-	VezetékJog : 42705/2000.11.20 E.ON. Észak-Dunántúli Áramh. Zrt. 9027 Győr, Kandó Kálmán u. 11-13.
6236/7	a	erdő	5	20.3021	28.65	6236/7	a	erdő	5	20.1531	27.77	VezetékJog : 42619/2/2020.05.20 Használati jog: 42619/2/2020.05.20 - 20 m ² -re MAGYAR TELEKOM NyRt. 1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36. Bányászolgalmi jog és biztonsági övezet: 42619/2/2020.05.20 E.ON. Észak-Dunántúli Gázhalozási Zrt. 8800 Nagykanizsa, Zrínyi M. u. 32. - 446 m ²
	b	kivett, temető (ravatalozó)	-	15.4470	-		b	kivett, temető (ravatalozó)	-	15.4470	-	VezetékJog : 42619/2/2020.05.20 E.ON. Észak-Dunántúli Áramh. Zrt. 9027 Győr, Kandó Kálmán u. 11-13. 1682 m ² -re, 203 m ² -re * Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog: 42619/2/2020.05.20
	c	erdő	5	0.2001	1.18		c	erdő	5	0.2001	1.18	
Összesen:				20.3830	28.64					20.3830	27.77	

A változás akaratunknak megfelelően történt.

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a
kataszteri tiszta jövedelem számítása helyes, az adatok a földminősítési
eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.

Zalaegerszeg, 2020. június 10.

Zalaegerszeg, 2020 hó nap

P.h. Záradékoló:

Készítő : Szabó Tamás
földmérő ig. száma: 6309 / 2013

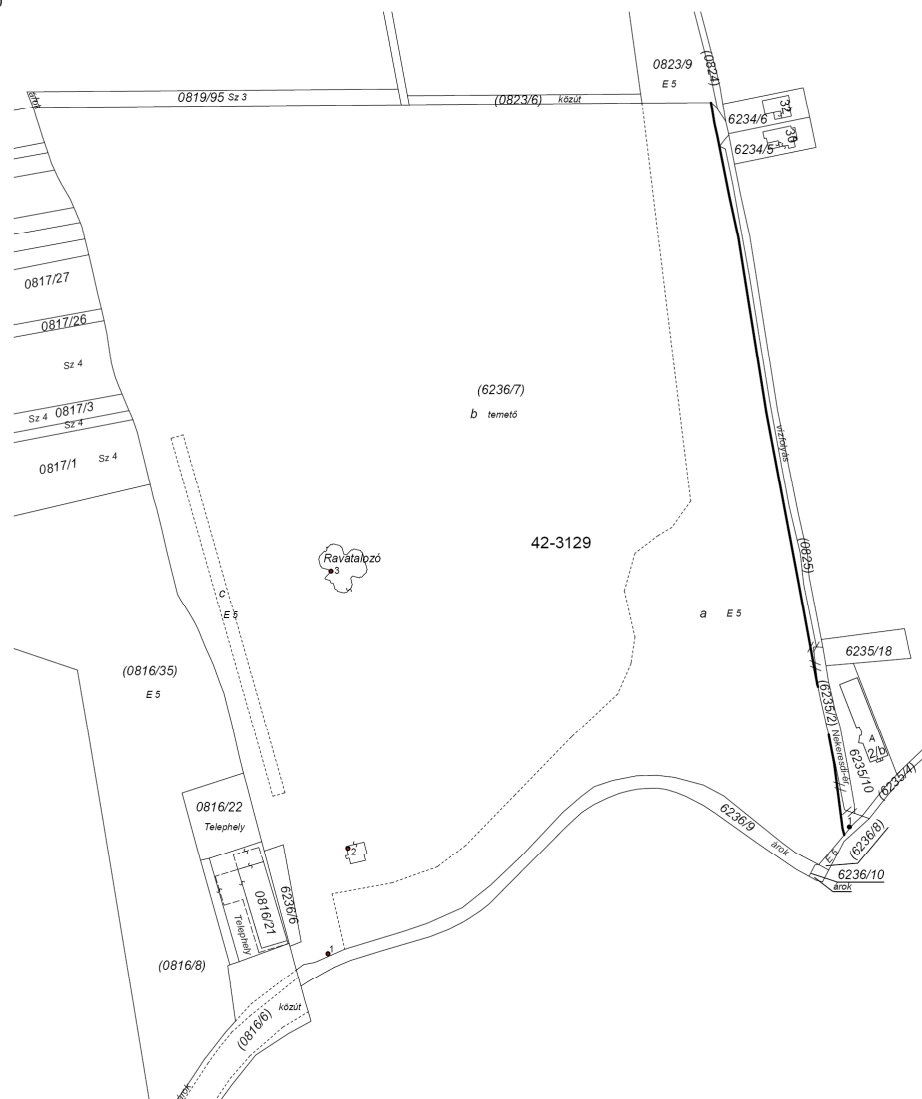
A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Ez a záradék a keletkezéstől egy évig hatályos.

Zalaegerszeg, 2020 hó nap

P.h. Záradékoló:

Ing. rend. min. száma:/.....

Minőséget tanúsító : Szekeres József
Ing. rend. min. száma: 2077 / 2008



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

módosítási program

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

a hatályos településrendezési eszközök és a tervezett módosítás

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

Az engedélyezési terv készítése során az épület elhelyezkedése, geometriája pontosításra került, valamint tisztázódott az épületet kiszolgáló közmű építmények helye, valamint a közlekedési létesítmények területigénye. Ezen pontosított paramétereknek megfelelően a szabályozás módosításának végrehajtása szükséges a

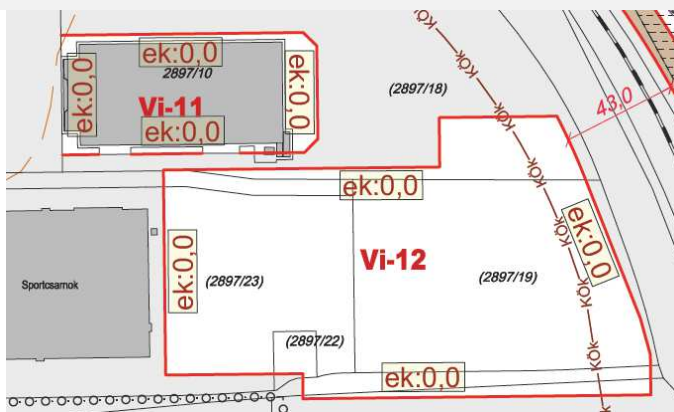
1. tervezett sport és rendezvénycsarnok Vi-12 jelű övezetének észak-nyugati részén,
2. a pláza Gksz-5 jelű övezetének nyugati és északi határán,
3. a Zala Megyei Rendőr- főkapitányság Vi-6 jelű övezetbe tartozó 2956 hrsz.-ú telke, illetve az attól délre elhelyezkedő 2953/6 hrsz.-ú Zkk jelű közkert területén,
4. a Balatoni út és a Stadion utca kereszteződésétől dél-keletre elhelyezkedő nagyvárosias lakóterület 2001/42 hrsz.-ú tömbtelkének észak-nyugati részét érintően.

Az egyes területeken tervezett változások a következőkben kerül bemutatásra:

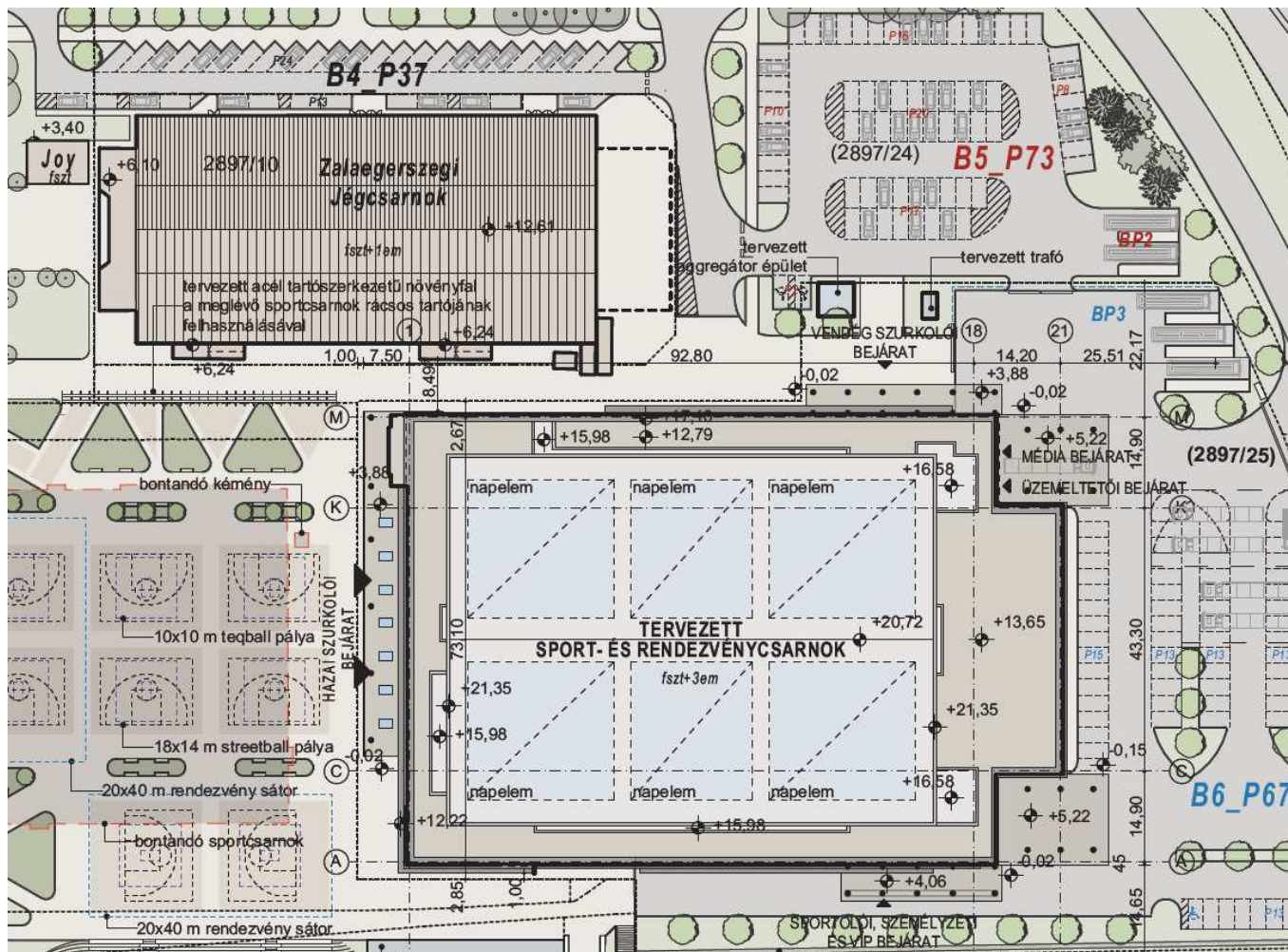
1. A tervezett sport és rendezvénycsarnok Vi-12 jelű övezetében az épületrészek pontosítását követően az övezet telkét kialakító szabályozási vonal módosítása szükséges.



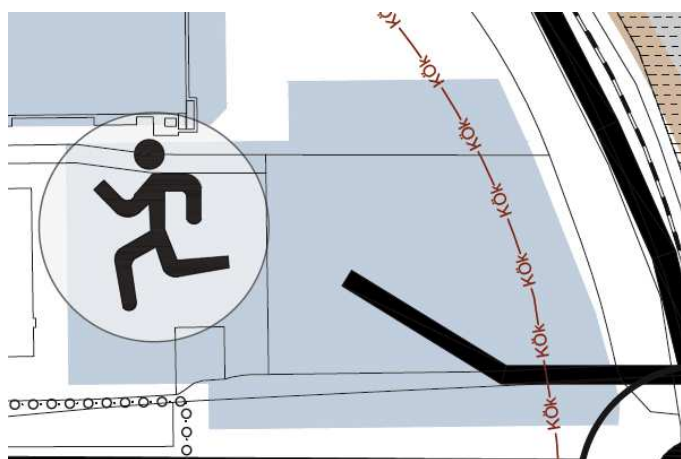
hatályos településszerkezeti terv részlet



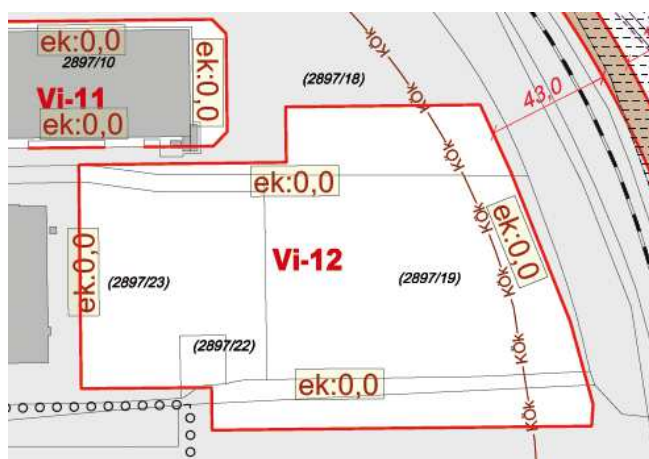
hatályos szabályozási terv részlet



tervezett helyszínrajz részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet

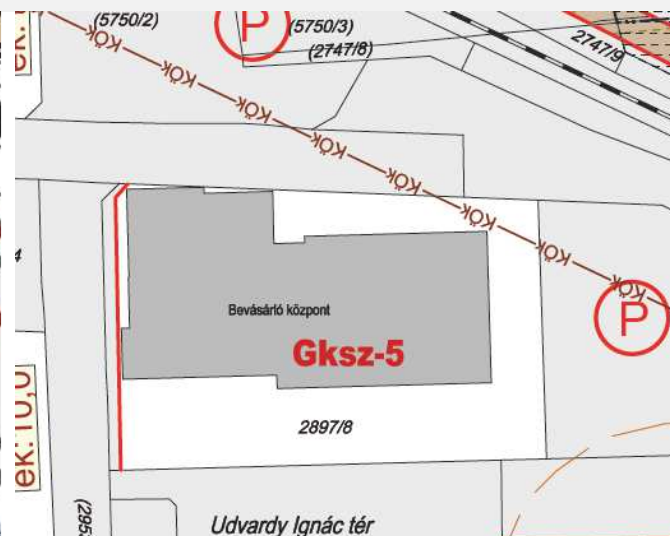


tervezett szabályozási terv részlet

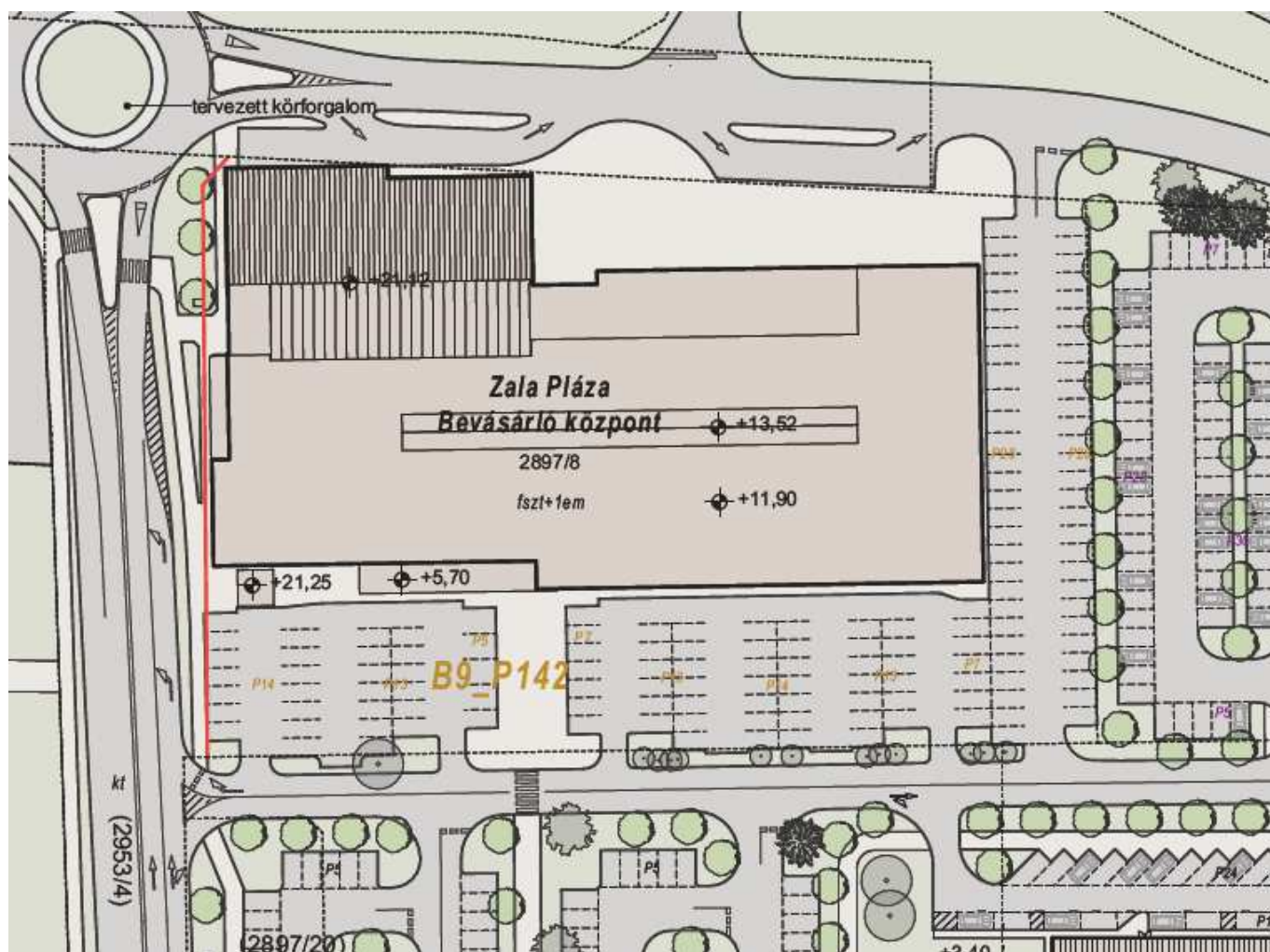
2. A pláza Gksz-5 jelű övezetének nyugati és északi határán a szabályozási vonal módosítása szükséges. A nyugati oldalon a változtatást a meglévő közművek, különösen a pláza gázfogadójának pozíciója indokolja. Az északi irányban a nyugati oldalon történt változtatással összefüggésben - mely a nyugati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



hatályos településszerkezeti terv részlet



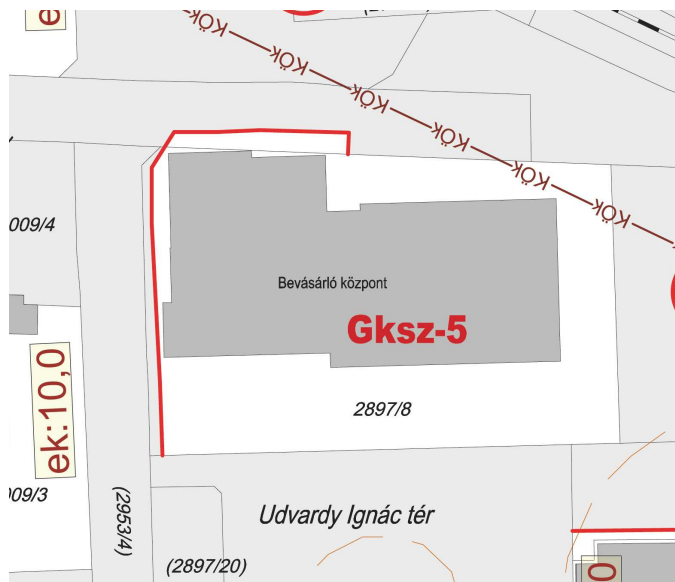
hatályos szabályozási terv részlet



tervezett helyszínrajz részlet

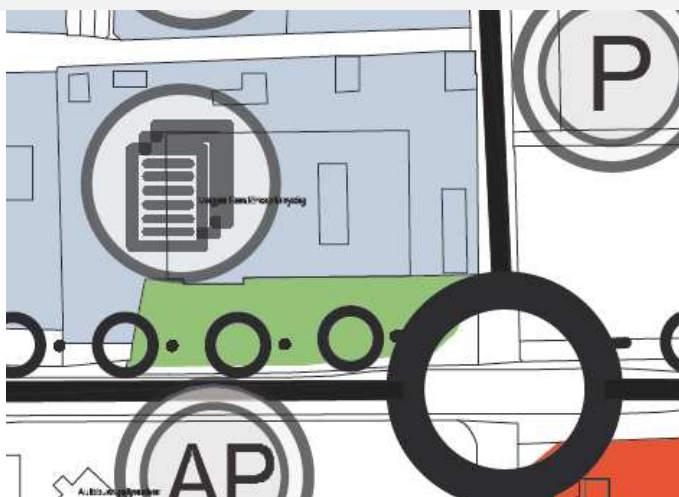


tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

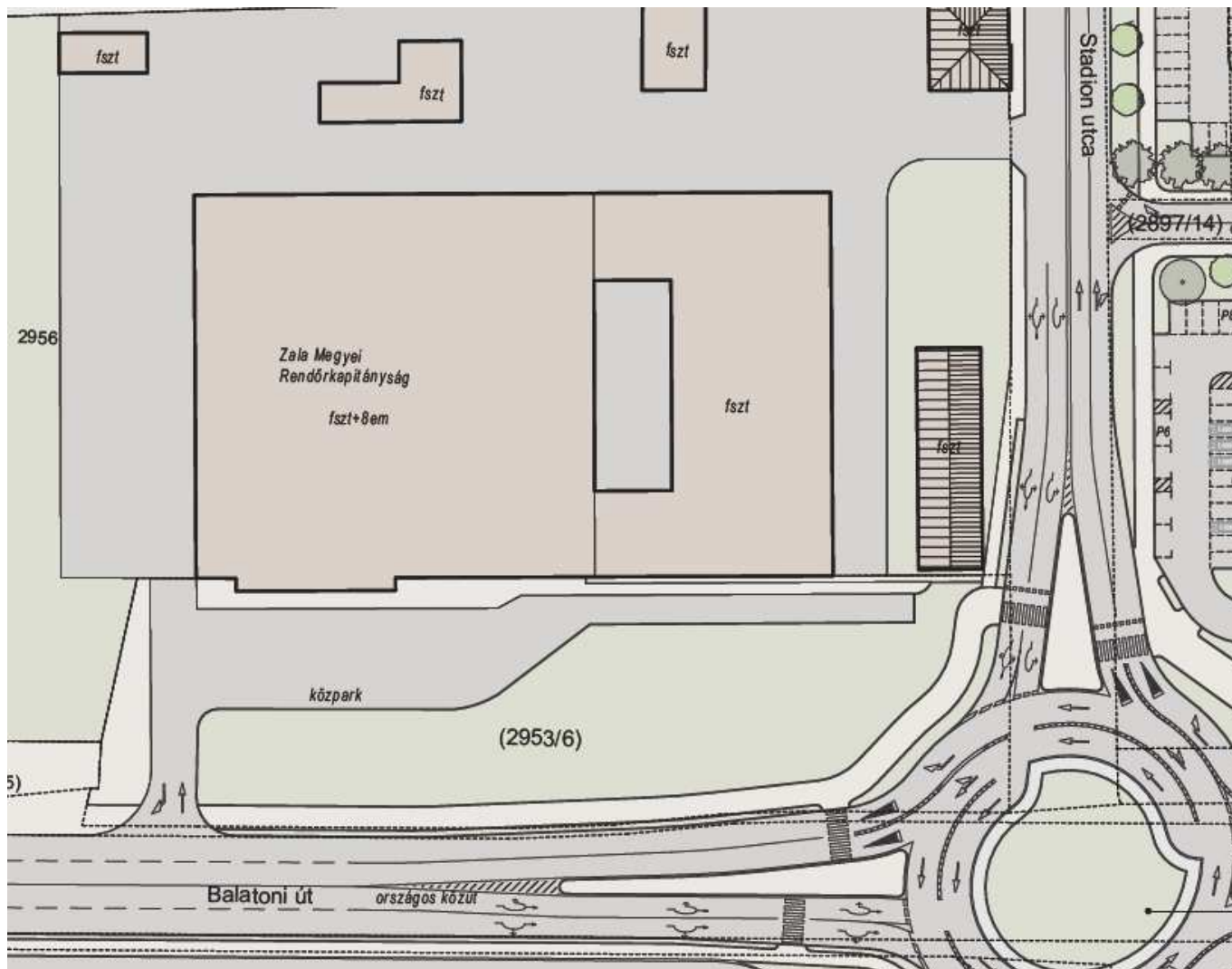
3. A Zala Megyei Rendőr- főkapitányság Vi-6 jelű övezetbe tartozó 2956 hrsz.-ú telkének, illetve az attól délre elhelyezkedő 2953/6 hrsz.-ú Zkk jelű közkert területére vonatkozó szabályozás módosítása a közlekedési létesítmények területigényének megfelelően



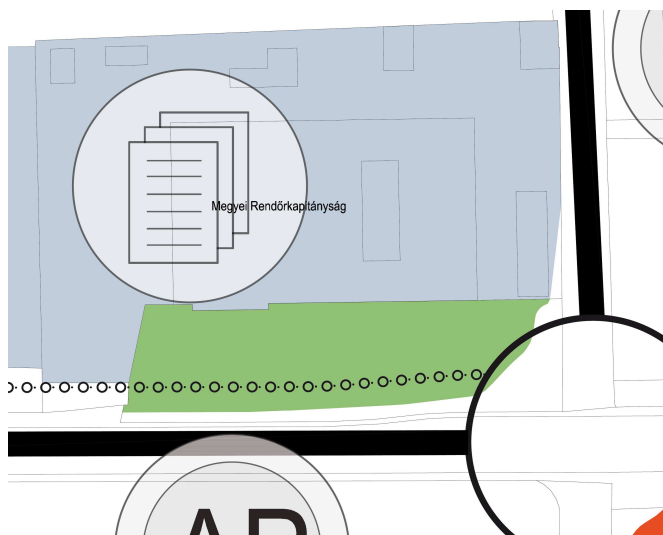
hatályos településszerkezeti terv részlet



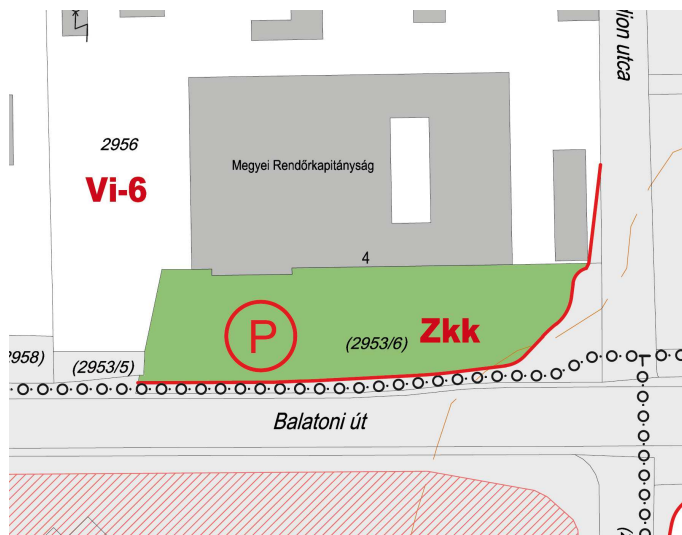
hatályos szabályozási terv részlet



tervezett helyszínrajz részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet

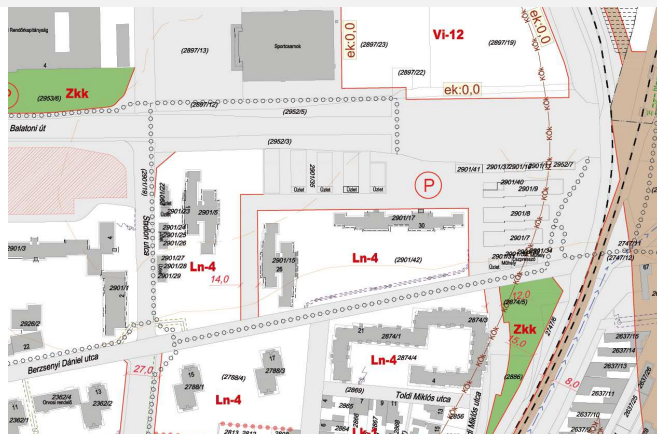


tervezett szabályozási terv részlet

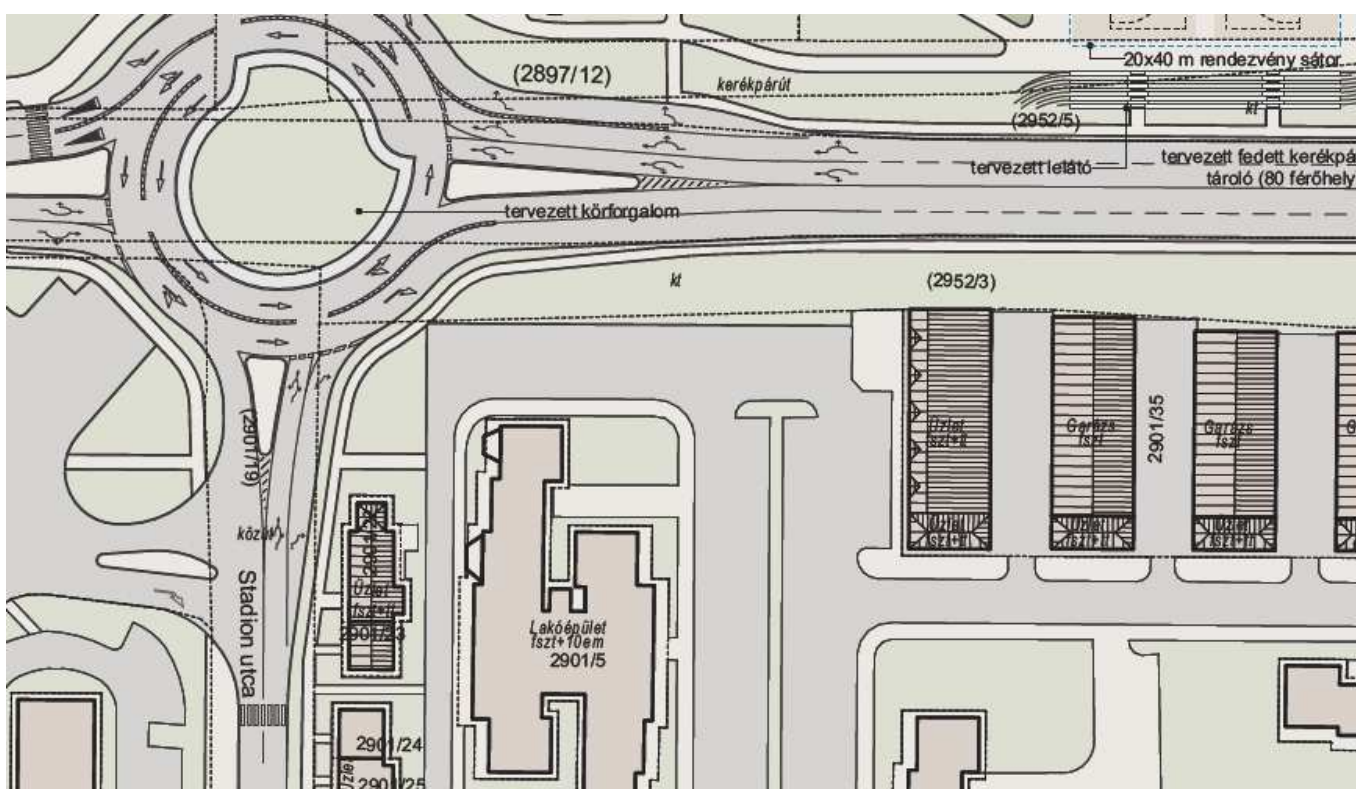
4. A Balatoni út és a Stadion utca kereszteződésétől dél-keletre elhelyezkedő nagyvárosias lakóterület 2001/42 hrsz.-ú tömbtelkének észak-nyugati részén a szabályozás módosítása a közlekedési létesítmények területigényének megfelelően



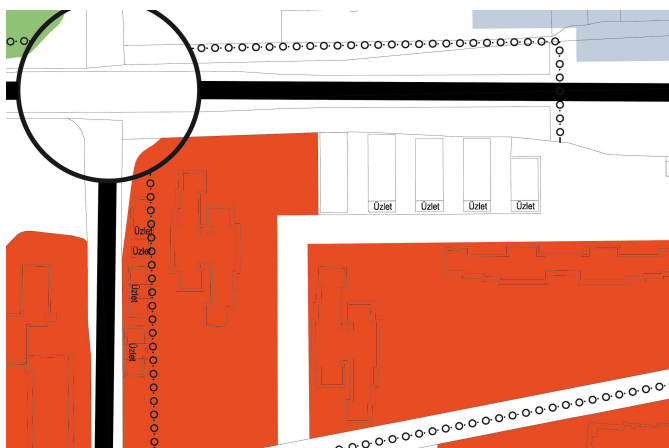
hatályos településszerkezeti terv részlet



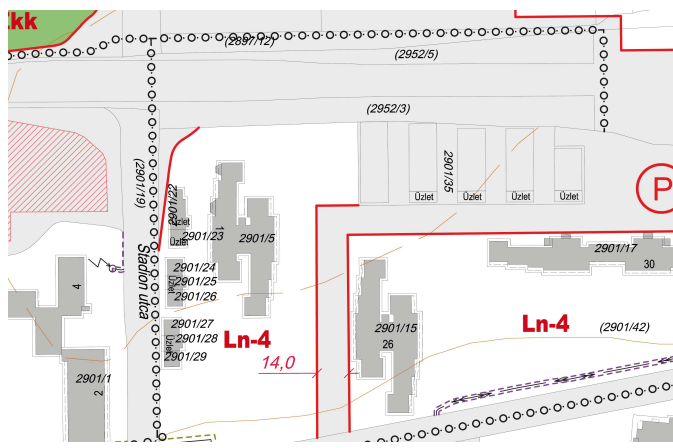
hatályos szabályozási terv részlet



tervezett helyszínrajz részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

~~3.9. A Kerámia utca – Flórián utca mentén tervezett új beépítéshez kapcsolódóan a szabályozás módosítása~~

3.10. A Batthyány utca mentén tervezett kerékpárút szabályozásának módosítása

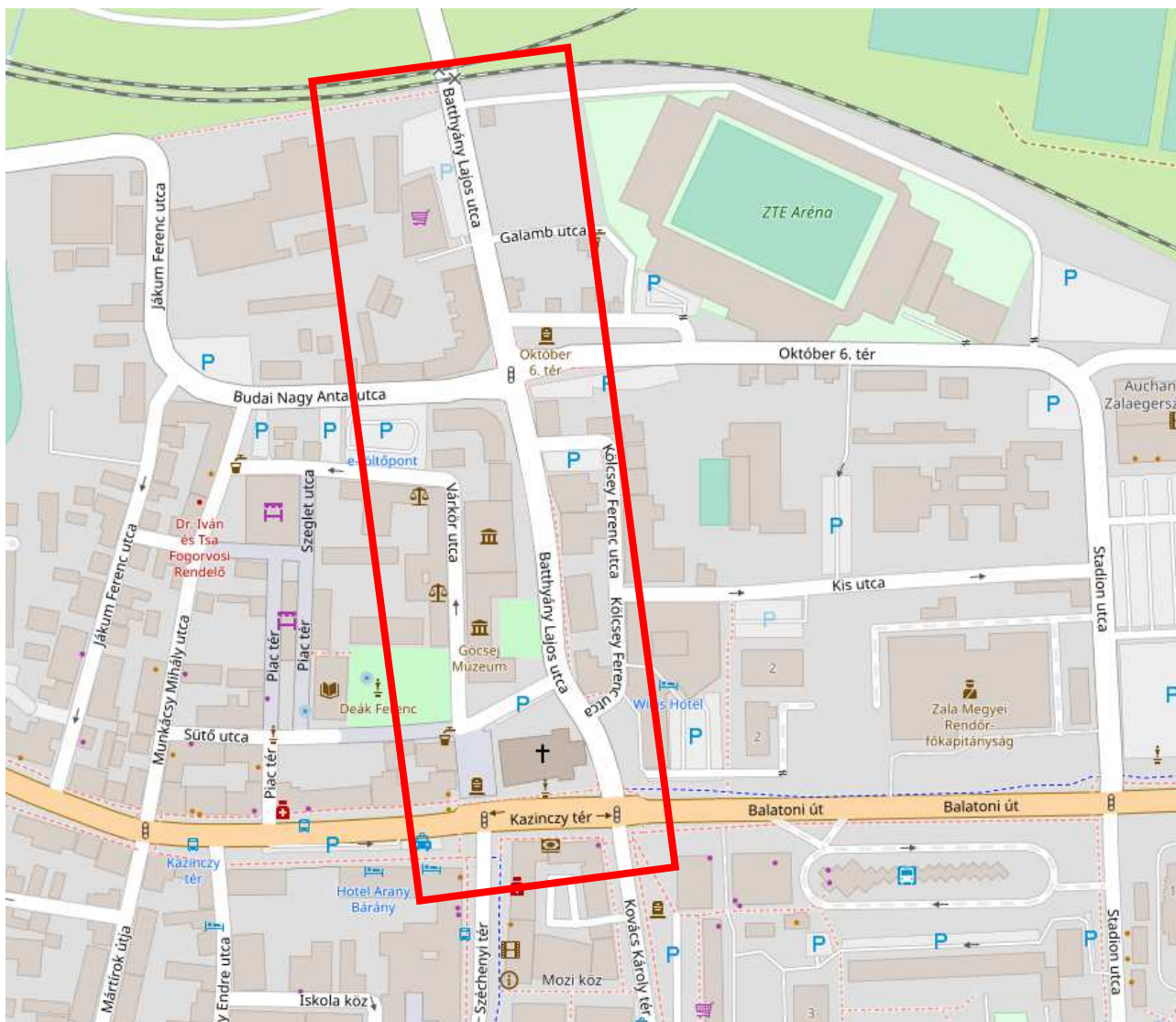
módosítási program

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

meglévő állapot és a hatályos szabályozás ismertetése

A módosítással közvetlenül a Batthyány Lajos utca, illetve hozzá kapcsolódóan közvetett módon további öt közlekedési elem (útszakasz) érintett:

- A Batthyány Lajos utca önkormányzati tulajdonban és kezelésben van — hálózati funkcióját tekintve helyi belterületi gyűjtőút. Az út a vizsgált szakasz déli végén a Kazinczy térhez, északi végén a Zalalövő – Boba vasútvonalhoz csatlakozik. Teljes hosszán szilárd aszfalt burkolattal kiépített, az Október 6. téren jelzőlámpával szabályozott járműosztályozós csomópont üzemel.
- A kis méretékben, vagy közvetett módon érintett utcák szintén önkormányzati tulajdonban és kezelésben vannak. Az útszakaszok szilárd aszfalt burkolattal kiépítettek, hálózati funkciójukat tekintve a Kazinczy tér, a Budai Nagy Antal utca és a Stadion utca gyűjtőutak, a Kölcsey Ferenc utca és a Várkör utca belterületi kiszolgáló út — lakóutca.



a célterület közlekedési infrastruktúra adatai (KIRA)

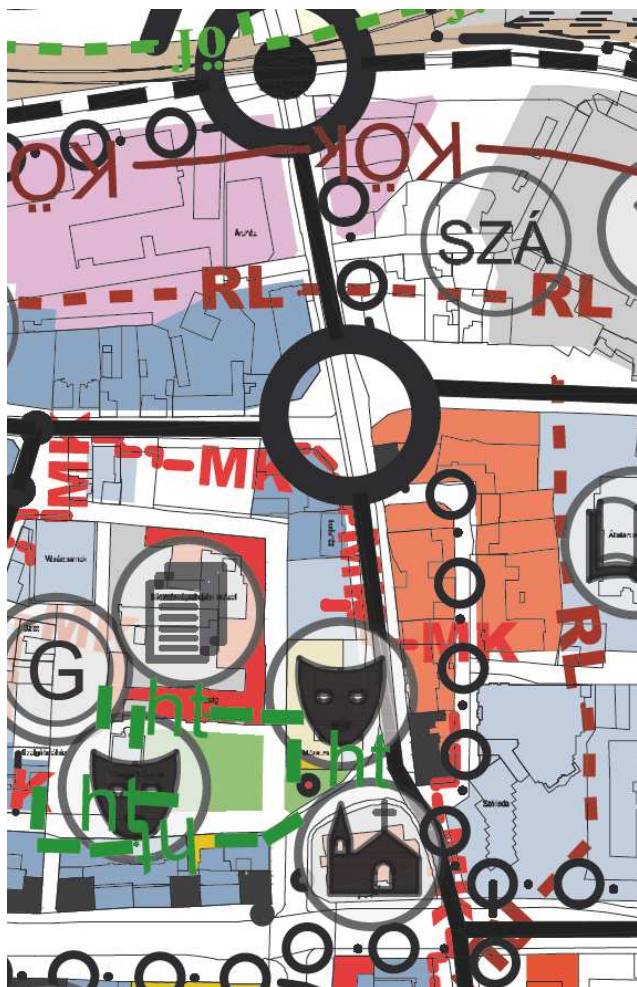


a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai
(Google MAP)

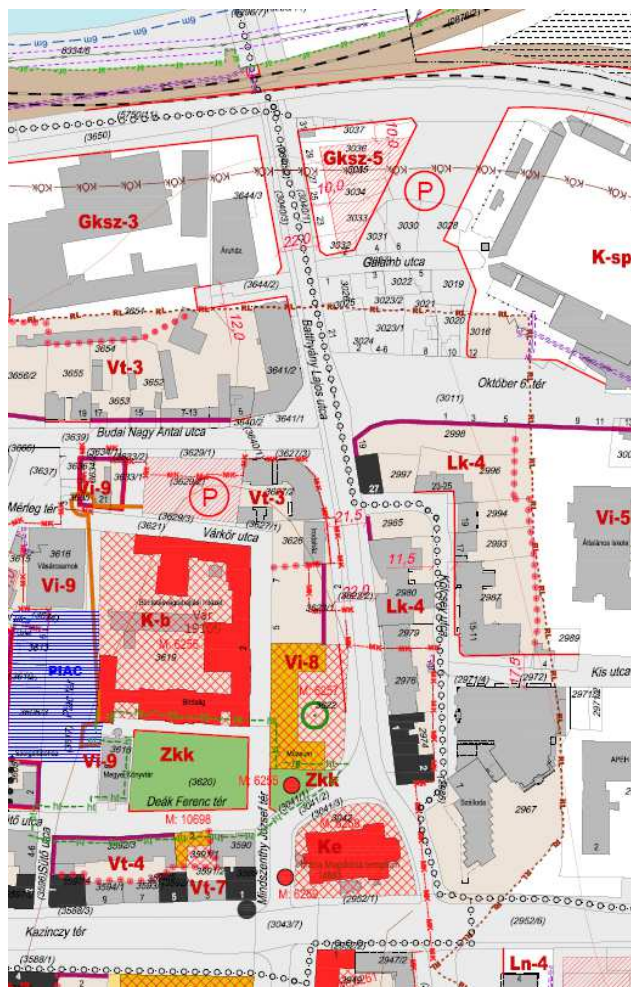


telekviszonyok és épített környezet (E-közmű)

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



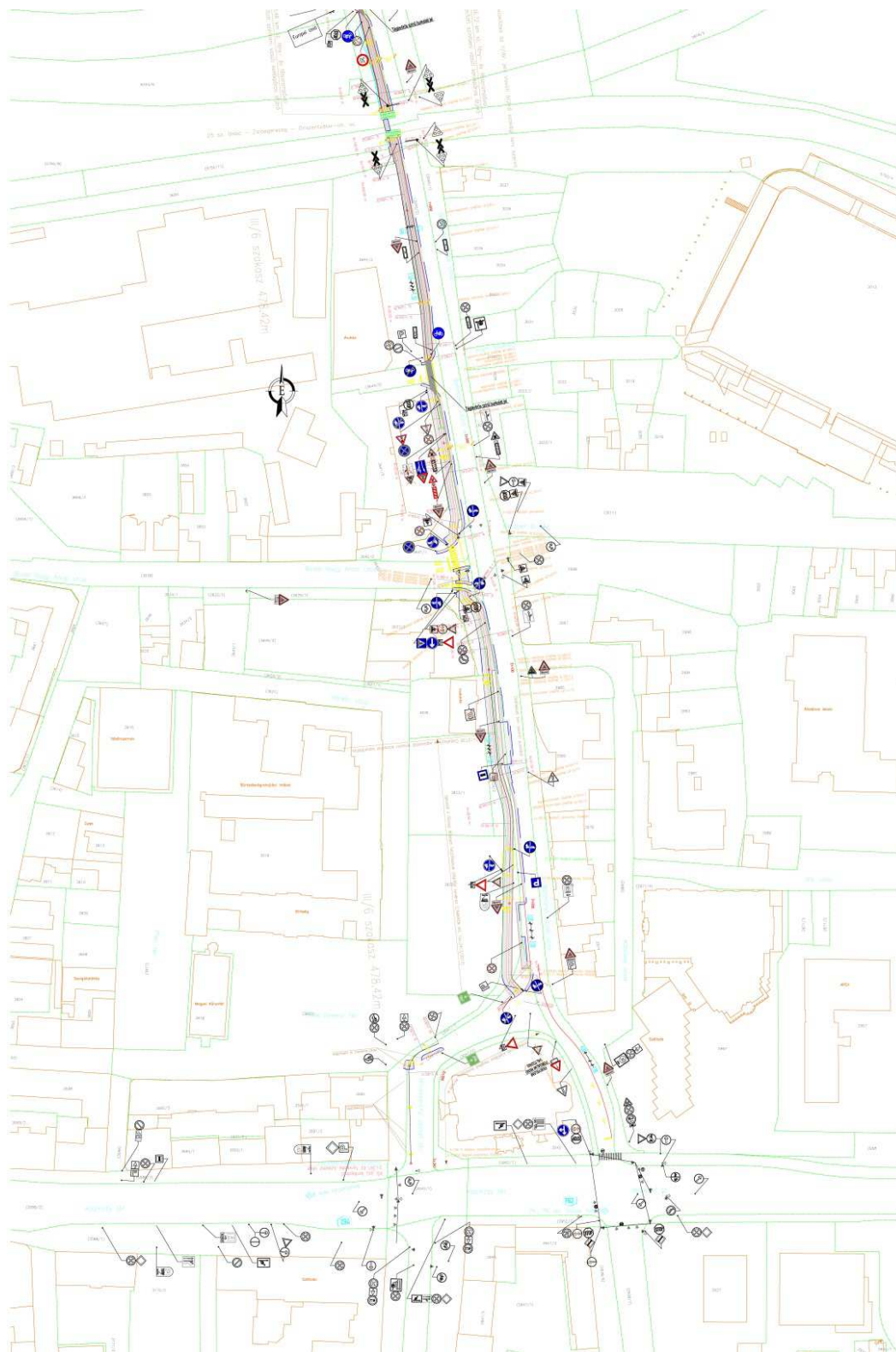
hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

tervezett módosítás

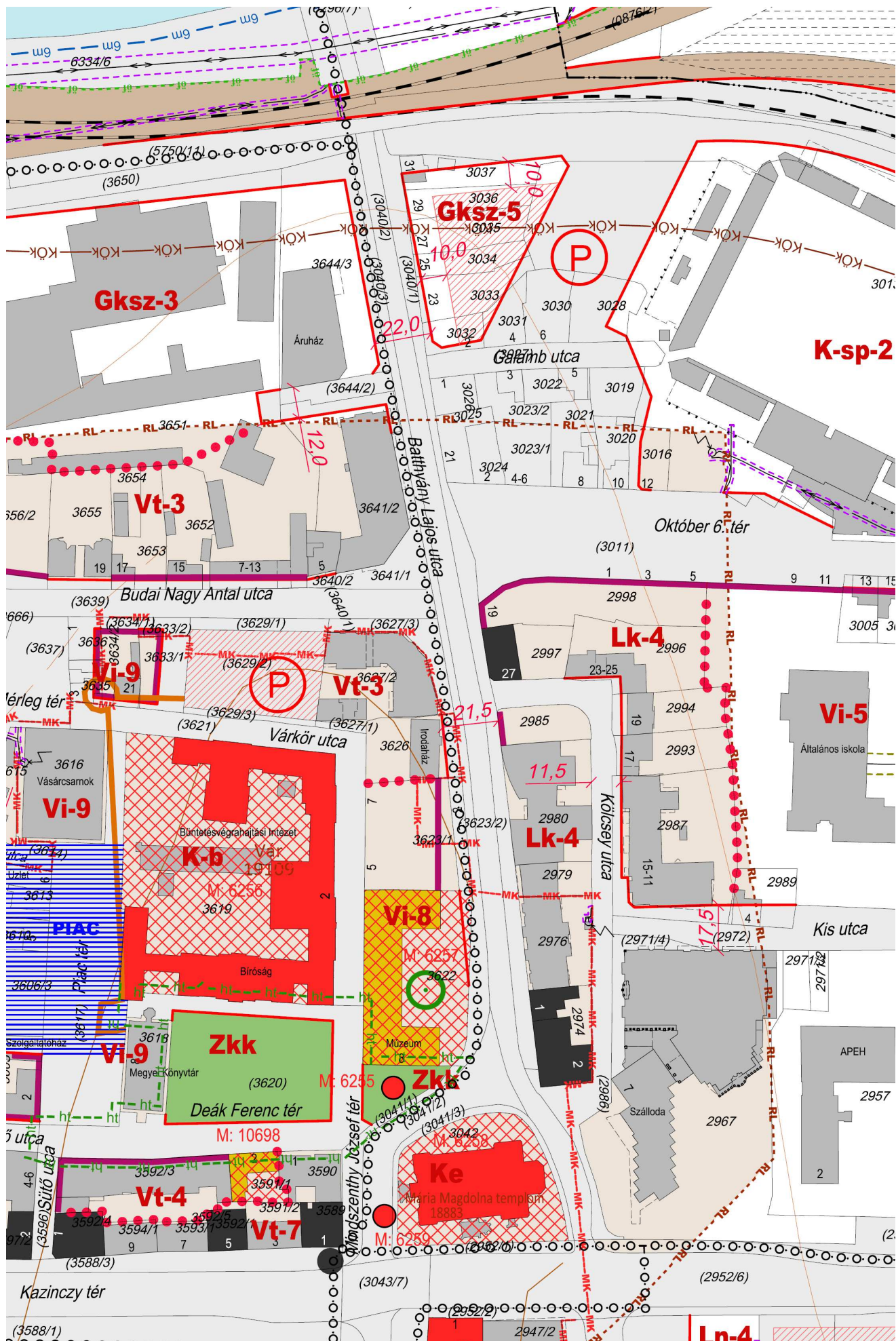
A célterületen tervezett kerékpárút engedélyezési és kiviteli dokumentációját a Constreal Kft. 2019-2020 évben készítette el. A tervben a kerékpáros hálózat részletes vizsgálata, valamint a terület geodéziai felmérése alapján a műszaki tartalom pontosításra került. A kerékpáros létesítmény egyes eltérő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



kerékpáros
létesítmény
kialakítása a
Constreal Kft. tervei
alapján



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

~~3.11. A Gárdonyi utca mentén található intézményi terület övezeti besorolásának módosítása~~

3.12. Az Azáleás utca mentén az építési hely felülvizsgálata, lehetőség szerinti módosítása

módosítási program

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

meglévő állapot és a hatályos településrendezési eszközök

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

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

42/A. § * (1) * A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges

a) * külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autóút és főútvonal esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához, valamint

A területen építési sáv került jelölésre az Azáleás utca felől. Az építési sáv országút felőli határa az országút tengelyétől 30 méteres távolságban került elhelyezésre. Az építési sávra vonatkozóan az építési szabályzat a fogalom meghatározások között a következőket rögzíti:

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 rendeltetésű épület az OTÉK és e rendelet által meghatározott elő-, oldal- és hátsókert szabályainak megtartásával az építési sáv területén kívül is elhelyezhető.

Az építési sáv jelölése a főépítmény elhelyezésének területét állapítja meg. Erre vonatkozóan az építési szabályzat építés általános szabályai között 5. § (5) bekezdésben tartalmaz rendelkezést az alábbiak szerint:

Építés általános szabályai **5.§**

(5) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni 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 lehet.

A rendelkezés a másodlagos rendeltetésű épületekre nem vonatkozik, így ebből következően az építési sáv jelölés a melléképítmények elhelyezését nem korlátozza. A melléképítmények elhelyezésére az építési sáv fogalom meghatározásánál szereplő definíció szerint, valamint az 5.§ (5) bekezdés szerinti szabályozás értelmében az építési sáv területén kívül is van lehetőség.

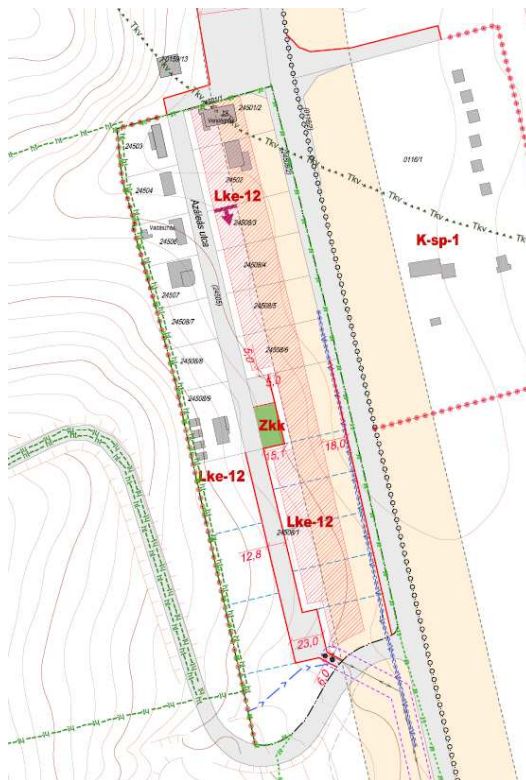
A szabályozási terv az előkert mértékét az országút irányából nem szabályozza, ebből következően az építési szabályzat 5.§ (7) bekezdés vonatkozik az előkert nagyságára. Ez a szabály a következő:

(7) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni az építési sáv jelöléssel nem rendelkező övezetek, valamint az 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 meghatározottak szerint lehet.

Az övezet országút felőli oldalán nincs kialakult beépítés, így az illeszkedés szabálya itt nem alkalmazható. Ebből következően az előkert mértékére vonatkozóan az OTÉK 35. § (2) bekezdés értelmében az előkert mértéke 5 méter.

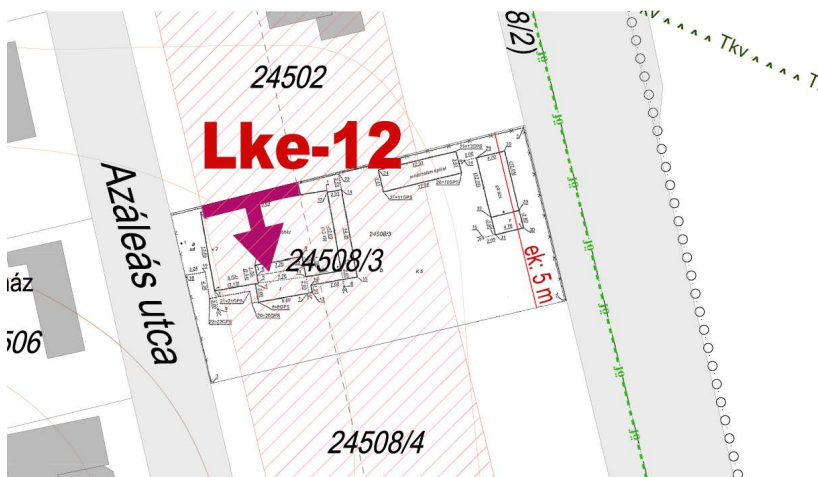


a terület műholdfelvételen



hatályos szabályozási terv részlet

A 24508/3 hrsz.-ú telken egy főépület és két melléképület található. A műholdfelvétel mutatja a terület jelenlegi beépítését, valamint a jobb oldali ábrán látható az épületfeltüntetéshez készült változtatási vázrajz és a szabályozás viszonya. A két melléképület közül a garázs az Alsóerdei utca felől az előzőekben ismertetett 5 m előkertet nem tartja meg, az épület és a telek országút felőli határa közötti távolság 4 m, így a beépítés szabálytalannak minősül.



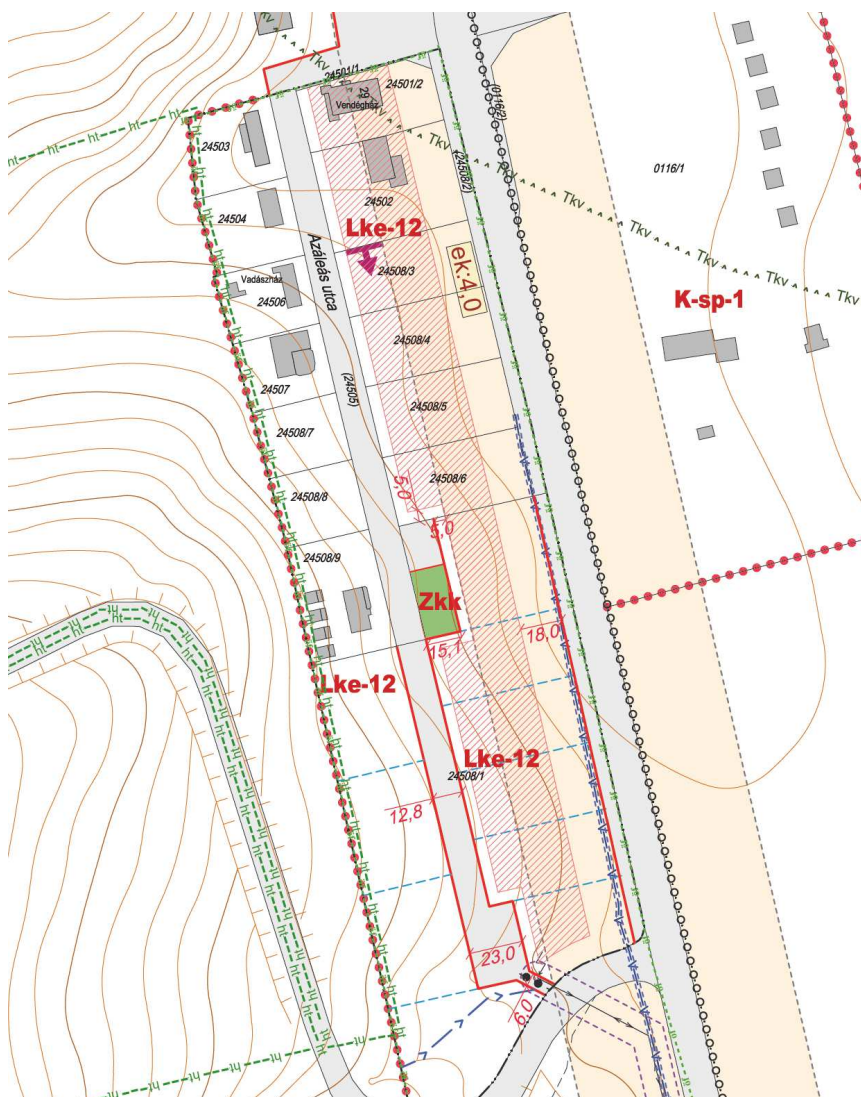
a meglévő beépítés változtatási vázrajzának és a szabályozási tervnek a viszonya

Elmondható tehát, hogy a meglévő beépítés az építési sáv szabályaira vonatkozó előírásokat nem szegte meg, mivel a garázs másodlagos rendeltetésű épületnek minősül. Másodlagos rendeltetésű épület az építési sáv területén kívül is elhelyezhető az elő-, oldal- és hátsókert szabályainak betartásával. Ezen szabályokat az épület elhelyezés során nem vették figyelembe, miután a melléképület az Alsóerdei út felől az előkert öt méteres sávjába belelóg. Ennek megfelelően az épület-elhelyezés szabálytalannak minősül.

Annak érdekében, hogy az épület a fennmaradási engedélyt megkaphassa és az épületet a hatóság ne bontassa el, a szabályozási terven a területre vonatkozóan az Alsóerdei út felől az előkert mértékének csökkentése szükséges, mely módosítást az önkormányzat a tulajdonos kérelmének befogadásával, a szabályozás módosításáról szóló előzetes döntésével kezdeményezte.

tervezett módosítás

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



tervezett szabályozási terv részlet

4. tervezett módosítás és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata

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

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

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

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

Infrastruktúra hálózat az országos és a megyei terv alapján

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

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

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

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

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

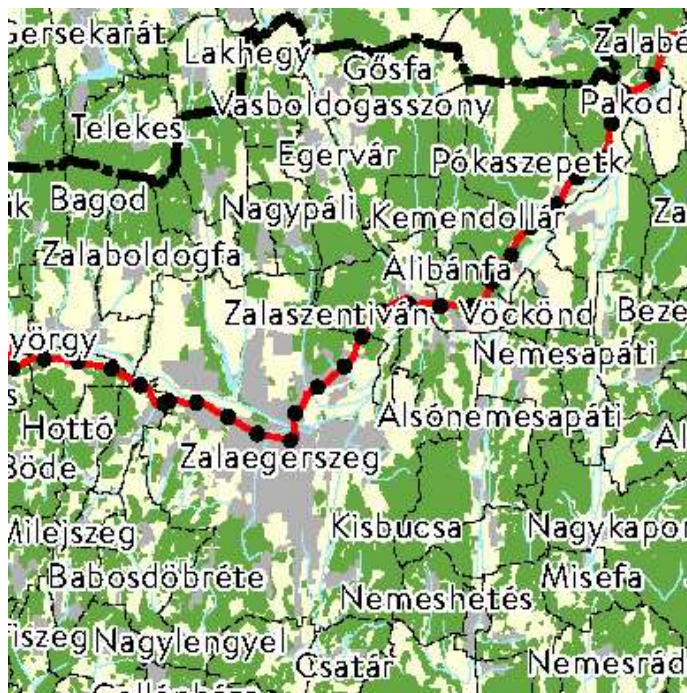
A 17.§ (2) bekezdés alapján a **főutak, a gyorsforgalmi út és a vasúti pálya** nyomvonala az országos szerkezeti tervvel szinkronban van, ugyanis azok a település közigazgatási területét érintve valósultak meg, vagy valósulnak meg a gyorsforgalmi út esetében.

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

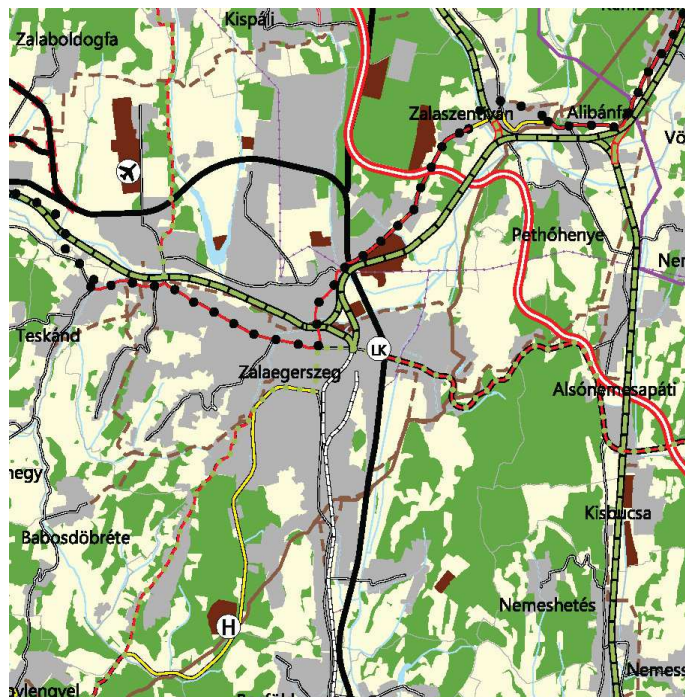
A megyei szerkezeti terv a fentieken túl jelöli a következő infrastrukturális elemeket a város területére:

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

Mind az Országos Területrendezési terv, mind Zala Megye Területrendezési Terve alapjaiban véve egységes fejlesztési elemeket tartalmaz a város érintettségének vonatkozásában.



MaTrT szerkezeti terv kivágat



ZMTTr szerkezeti terv kivágat

A tervezési területek közül néhány esetben érintettség áll fenn az országos infrastruktúra hálózattal, vagy egyes infrastruktúra hálózat-elem a tervezési terület közvetlen környezetében helyezkedik el. Ilyen a Nagypáli-patak tervezési területétől északra lévő országos főút, illetve az Azáleás utcai tervezési területet átszelő térségi szerepű összekötő út. Ezen tervezési területeken belüli módosítás az országos infrastruktúra hálózat és a településszerkezeti terv jelenlegi viszonyát nem változtatja meg. A Batthyányi utcai tervezési területen belül az országos kerékpárút nyomvonala pontosításra került, azonban a változtatás a megyei terv létekéhez képest elhanyagolható, a megyei tervvel való összhang továbbra is biztosított.

Térségi területfelhasználás az országos és a megyei terv alapján

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

6. Térségi területfelhasználási kategóriák

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

- a) erdőgazdálkodási térség,
- b) mezőgazdasági térség,
- c) vízgazdálkodási térség,
- d) települési térség.

(2) A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák a következők:

- a) a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákat a 36. § határozza meg,
- b) a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákat az 49. § határozza meg.

(3) A megyei területfelhasználási kategóriák a következők:

- a) területi korlát nélkül ábrázolt térségek:
 - aa) erdőgazdálkodási térség,
 - ab) mezőgazdasági térség,
 - ac) vízgazdálkodási térség, ad) települési térség,
- b) legalább 5 ha nagyságú sajátos területfelhasználású térség.

7. A térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolása

11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

- a)* az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;
- b)* a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;
- c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;
- d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;
- e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

A módosítással érintettek területek a Nagypáli-patak tervezési területét kivéve települési térségi területfelhasználásba tartoznak, melyen a MaTrT 11. § d) pontja értelmében bármilyen települési területfelhasználás kijelölhető.

A Nagypáli-patak tervezési területe erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, települési és sajátos területfelhasználású térségi területfelhasználásba tartozik. Az erdőgazdálkodási térségen az erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint kell kijelölni a települési területfelhasználási egységet. A Nagypáli patak tervezési területén belüli Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők nagysága 23 hektár. A hatályos szerkezeti terv szerinti állapotban ezen erdők 94 %-a van erdő területfelhasználásba sorolva. A tervezett módosítással ez az arány 95 %-ra növekszik.

A Nagypáli-patak tervezési területe érinti a mezőgazdasági térség területét is. A tervezési területen belül a térség 25,65 hektár kiterjedésű, melyen a településszerkezeti terv szerinti általános mezőgazdasági területfelhasználás 23,04 hektár, ami a 11. § b) pontjában megfogalmazottaknak megfelel.

A vízgazdálkodási terület a 11. § c) pontjában megfogalmazottak szerint, a vízügyi igazgatóság által adott adatszolgáltatás alapján lett lehatárolva.

A megyei terv sajátos területfelhasználású térségének tervezési területre eső része a hatályos településszerkezeti terven a 0823/8 hrsz.-ú telken különleges beépítésre nem szánt temető területfelhasználásba, a 0823/9 hrsz.-ú telken gazdasági erdőterület területfelhasználásba tartozik. Mindkét területfelhasználás a 11. § e) pontjában meghatározottakkal szinkronban van.

Új beépítésre szánt terület kijelölése

A MaTrT az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatban az alábbiakat írja elő:

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

A településrendezési tervek módosítása során 4 tervezési területen került sor új beépítésre szánt területek kijelölésére.

A Kikelet utcai módosítás esetében az útszabályozás módosításával a 23591 hrsz.-ú tömbtelek területén került kijelölésre 200,43 m² új beépítésre szánt kertvárosi lakóterület. Hasonlóképp az útszabályozás törlése miatt bővült a beépítésre szánt terület az Egervári úti módosítás esetében 123,05 m² mértékben. A Kossuth utca 43. számú, 3081/2 hrsz.-ú nagyvárosi lakóterületbe tartozó telek kiegészül a 714,44 m² területű, 3081/1 hrsz.-ú telek területével. A vasút, a Balatoni és Stadion utcák által határolt területen a gazdasági illetve vegyes területfelhasználásba tartozó Zala Pláza és az új sportcsarnok telke pontosításra került, melynek során összesen 2080,14 m²-nyi új beépítésre szánt terület került kijelölésre.

Összességében elmondható, hogy az új beépítésre szánt területek lényegében már meglévő, helyhez kötött funkciók telkeinek kis mértékű bővítése illetve útszabályozások pontosítása érdekében kerülnek kijelölésre mind a négy tervezési terület esetében, így ezen kijelölések nem ellentétesek a fenti törvényi szakasz előírásaival, elveivel.

A tervezett módosítás során összesen 3118,06 m² új beépítésre szánt terület került kijelölésre. A 12. § (3) bekezdés értelmében a kijelöléssel egyidejűleg legalább 155,9 m² zöldterületet kell kijelölni.

Mivel az említett tervezési területek mindegyike esetében elmondható, hogy az adott területen kijelölendő új beépítésre szánt terület léptékét tekintve kis mértékű, illetve az újonnan kijelölt területhez kapcsolódóan az azok területének 5 %-ával megegyező nagyságú zöldterület kijelölésével érdemi méretű zöldterület nem jönne létre, így az új beépítésre szánt területek kijelölésével járó zöldterület kijelölése nem külön-külön helyben, hanem másik tervezési területen összevontan tervezett.

A Nagypáli-patak medrét érintő módosítás esetében ugyan összességében 1613 m²-el csökkent a Zkk jelű közkert területfelhasználás, a patak vízgazdálkodási területének módosítása során ez a csökkenés úgy jött létre, hogy egyes helyeken törlésre, egyes helyeken pedig kijelölésre kerültek zöldterület területfelhasználások. Ennek keretében 3438,9 m² meglévő zöldterület törlésre, 1825,05 m² új zöldterület pedig kijelölésre került.

A Kikelet utca módosítás esetében 607,7 m² területű kertvárosias lakóterületet soroltunk át zöldterület területfelhasználásba, így újonnan kijelölt zöldterület mértéke nagyobb, mint a MaTRT 12. (3) bekezdésekben foglaltak alapján kijelölendő 155,9 m², tehát a tervezett módosítás az előírásoknak megfelel.

Övezetek az országos és a megyei terv alapján

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

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

(2) A kiemelt térségi övezetek a következők:

1. a BATrT-ben alkalmazott kiemelt térségi övezeteket a 42. § határozza meg,
2. a BKÜTrT-ben alkalmazott kiemelt térségi övezeteket a 77. § határozza meg.

(3) A megyei övezetek a következők:

1. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
3. tanyás területek övezete,
4. földtani veszélyforrás terület övezete,
5. egyedileg meghatározott megyei övezet.

(4) Az (1) bekezdés 5., 7., 8. és 10-12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

(5) A (3) bekezdés 1-4. pontjaiban meghatározott megyei övezetek övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter (4) bekezdésben meghatározott rendelete, az övezetek területi lehatárolását a megyei területrendezési terv állapítja meg.

20. § (1) A térségi övezetek egymáshoz való viszonyát és kapcsolatrendszerét - a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - az 5. melléklet tartalmazza.

(2) A BKÜTrT-ben megállapított és alkalmazott térségi övezetek egymáshoz való viszonyát és kapcsolatrendszerét a 6. melléklet tartalmazza.

21. § (1) A kiemelt térségi és megyei övezetek területén a vonatkozó országos övezetek előírásait is alkalmazni kell.

(2) A törvény és a 19. § (4) és (5) bekezdése szerinti miniszteri rendelet övezeti előírásait a vonatkozó ágazati jogszabályokkal együtt kell alkalmazni.

A tervezett módosítások a következő övezetek területét érintik:

2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. erdők övezete,
8. tájképvédelmi terület övezete,
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. vízminőség-védelmi terület övezete,
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

Megegyező övezetek:

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

Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.



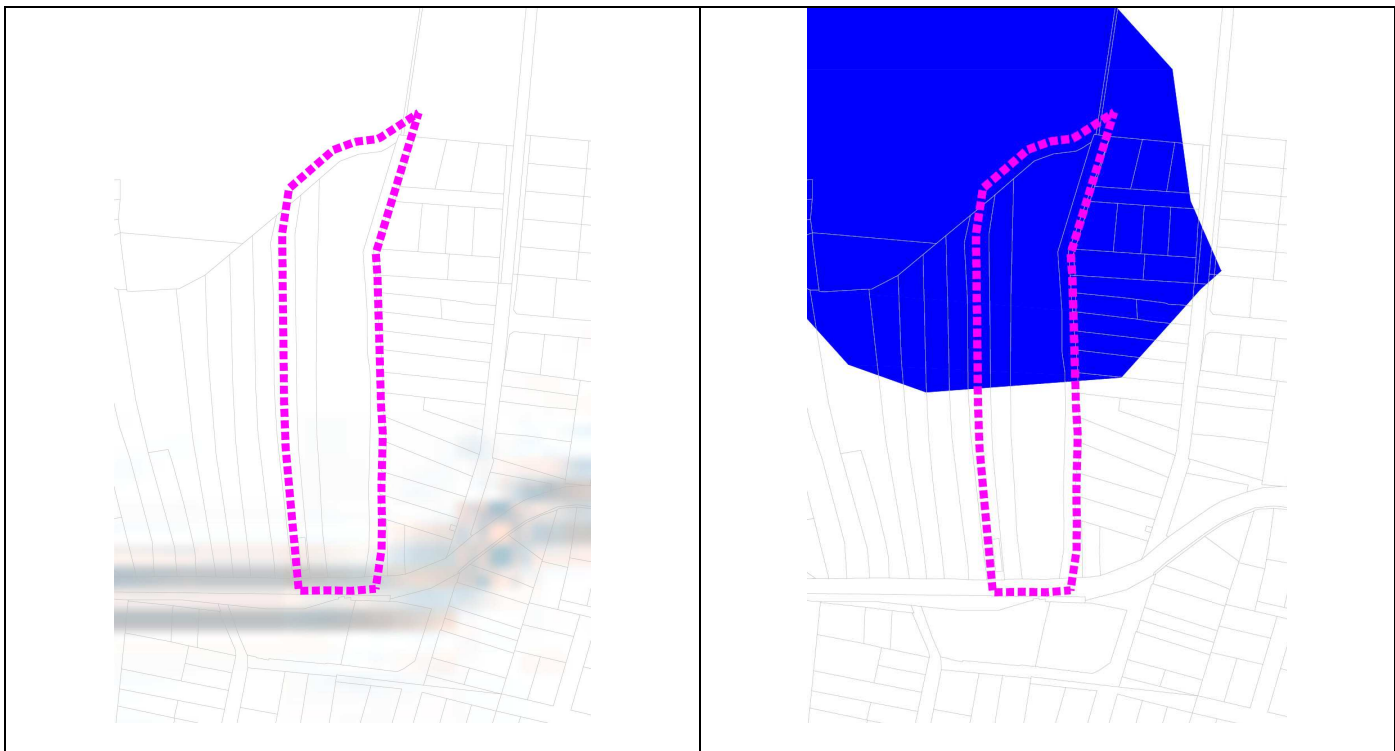
Ökológiai hálózat országos övezetének tervlapja



Ökológiai hálózat országos övezete a településrendezési tervben

A MaTRT ökológiai hálózatra vonatkozó tervlapja alapján két tervezési terület érintett, az Azáleás utcai és a Nagypáli patak területe. A Balaton-Felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján pontosított lehatárolás alapján – mely a hatályos településrendezési tervekben is szerepel – az Azáleás utcai terület nem érintett az országos övezettel. Mindazonáltal egyik tervezési terület esetében sem tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése, a MaTRT 26. §-ában foglaltaknak a tervezett módosítás megfelel.

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



Jó termőhelyi adottságú szántóterület
megyei tervlap

Jó termőhelyi adottságú szántóterület a FÖMI
2017.05.08.-ai adatszolgáltatása alapján

2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban - a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett - a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.

(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(3) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a jó termőhelyi adottságú szántók övezete területén, az (1) és a (2) bekezdésben foglaltakon túl, új beépítésre szánt terület csak abban az esetben jelölhető ki, ha a település közigazgatási területén a kijelölés máshol már nem lehetséges.

A tervezési területek közül a Csillagvölgyi utcai tervezési területet ugyan nem érintett az övezet megyei tervlapja alapján, ugyanakkor az övezethez tartozó 2017. évi FÖMI-től kapott adatszolgáltatás alapján érintett. Mindazonáltal a területen nem tervezett új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása, így a módosítás a MaTRT és a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet előírásaival nem ellentétes.

Erdők országos övezete

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

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

	
Erdők övezetének tervlapja	Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdő

A Nagypáli patak tervezési területén belüli Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők nagysága 23 hektár. A hatályos szerkezeti terv szerinti állapotban ezen erdők 94 %-a van erdő területfelhasználásba sorolva. A tervezett módosítással ez az arány 95 %-ra növekszik, a MaTRT előírásainak megfelelően.

Tájképvédelmi terület országos övezete

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

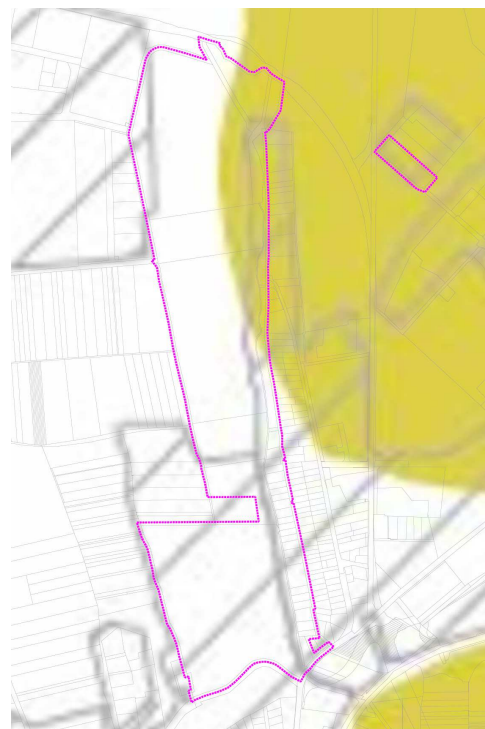
(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg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

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

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

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

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



Tájképvédelmi terület országos övezete



Tájképvédelmi terület a hatályos településrendezési tervekben

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

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

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

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

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

Vízminőség-védelmi terület övezete

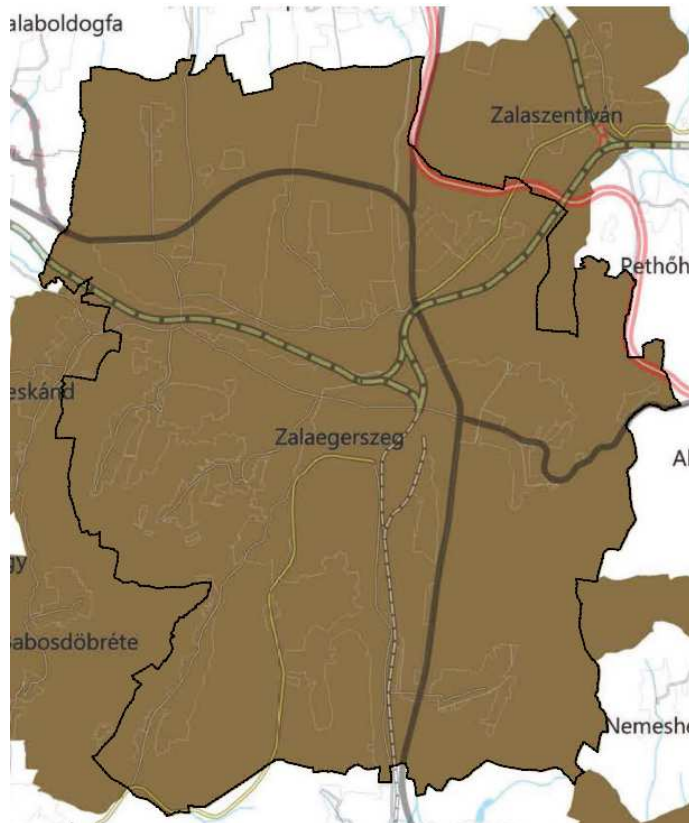
A vízminőség-védelmi terület övezete a teljes települést, így a tervezési területeteket is érinti.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5 §. (2) bekezdése alapján „a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.” A vízvédelemmel érintett területek a 2016-ban készült teljes felülvizsgálat során lehatárolásra kerültek, azok a tervezési területet nem érintik.

Honvédelmi és katonai célú terület övezete

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

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

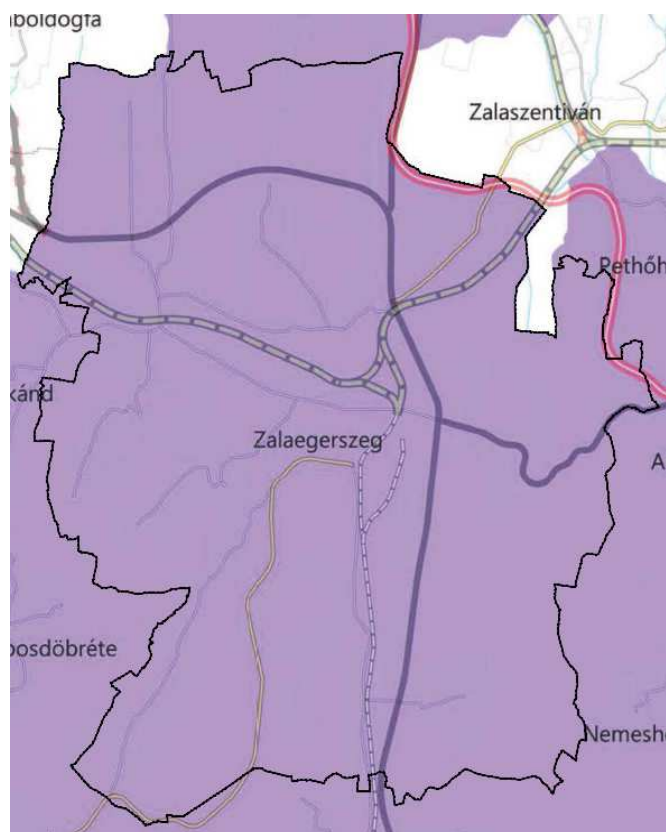


8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

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

A hatályos településrendezési tervekben a szénhidrogén bányászat védőövezete lehatárolásra került, a tervezési területeket nem érinti.

Földtani veszélyforrás terület övezete



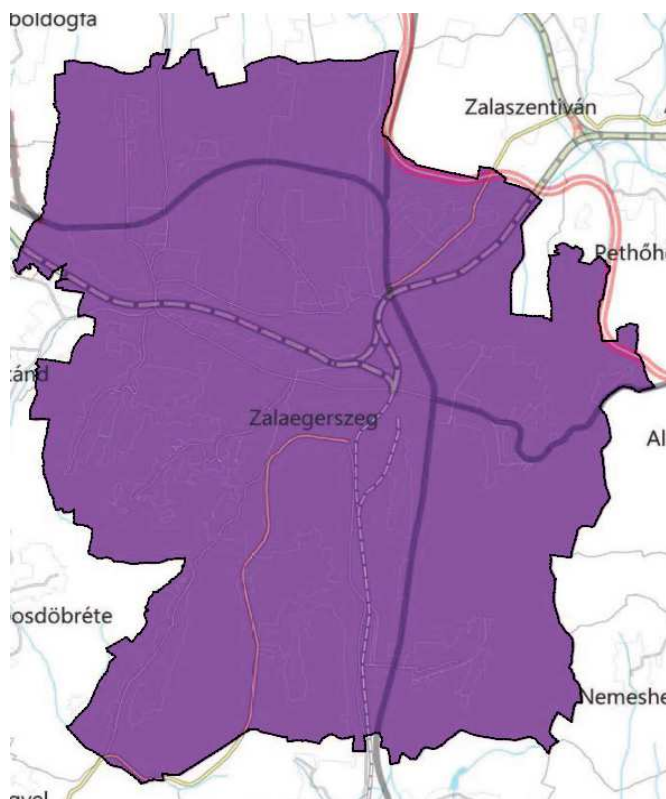
11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

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

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

A hatályos településrendezési tervekben a felszínmozgás veszélyes területek lehatárolására kerületek, a tervezési területeket nem érintik.

Egyedileg meghatározott gazdaságfejlesztési és innovációs megyei övezet



6.§ (1) Az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági területeken, amelyeket a helyi önkormányzat rendeletével „kiemelt fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-kal lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5%-kal alacsonyabb, mint a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről 2. számú melléklet szerinti érték.

(2) Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az alábbi védelmi övezetekkel lehatárolt területeket: ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, ökológiai hálózat pufferterületének övezete, kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, erdők övezete, vízminőség-védelmi terület övezete, nagyvízi meder övezete.

A Zala Megyei Közgyűlés 8/2019. (IX.27.) rendeletének 6. § (2) bekezdése alapján az beépítésre szánt terület nem jelölhető ki bizonyos védelmi övezetekkel érintett területeken. Új beépítésre szánt terület a védelmi övezetek területén nem kerül kijelölésre.

5. a biológiai aktivitásérték változása

A következő táblázatban összefoglalva láthatóak a módosítások során az egyes területfelhasználásokat érintő területi változások, valamint a biológiai aktivitásérték változásai.

	terület (ha)	értékmutató	változás
Lke	-0.34	2.7	-0.930
Ln	0.06	0.6	0.037
Vi	0.13	0.5	0.064
Gksz	0.42	0.4	0.168
Üü	-0.11	2.7	-0.305
Köu	-0.23	0.5	-0.117
Eg	0.36	9	3.245
Ev	0.32	9	2.890
Má	0.49	3.7	1.831
V	-1.05	6	-6.273
Zkk	-0.13	6	-0.755
Kb	0.08	6	0.457

ZMJVK 67/2021. (III.24.) sz. határozata 10,428-ban rögzítette a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet szerint a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig felhasználható biológiai aktivitásérték növekményt, mely a jelen módosítással **10,740-re** változik.

jóváhagyandó munkarészek

6. határozattervezet

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

../2021. (.....) számú határozata

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a város településszerkezeti tervének elfogadásáról az alábbiak szerint dönt:

- 1.** E határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti terv módosításának leírása elfogadásra kerül.
- 2.** E határozat 2.-9. számú mellékletét képező módosított településszerkezeti terv a mellékletekben jelölt tervezési terület határán belül elfogadásra kerül.

1. számú melléklet

a településszerkezeti terv módosításáról szóló/2021. (.....) számú határozathoz

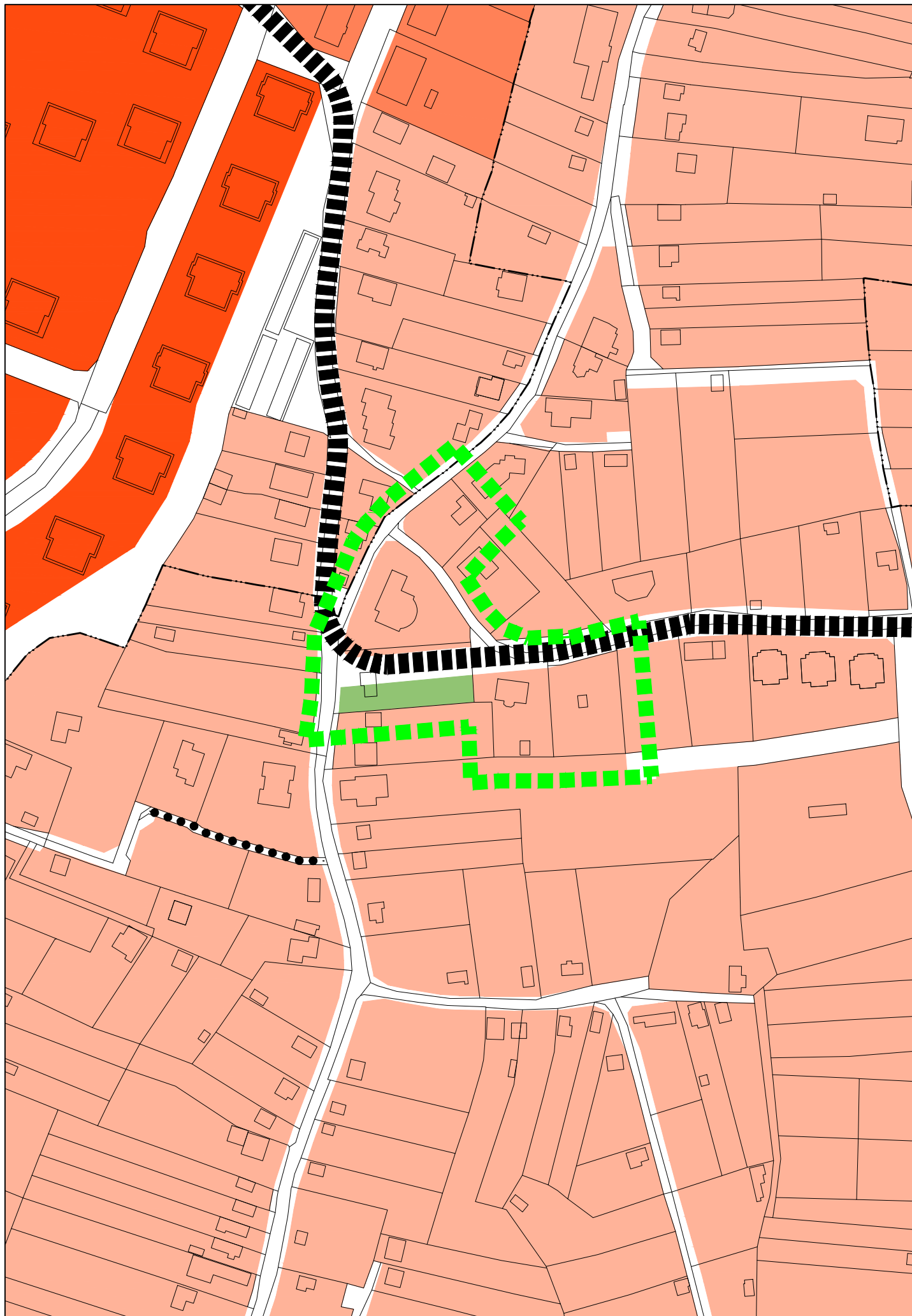
A településszerkezeti terv módosításának leírása:

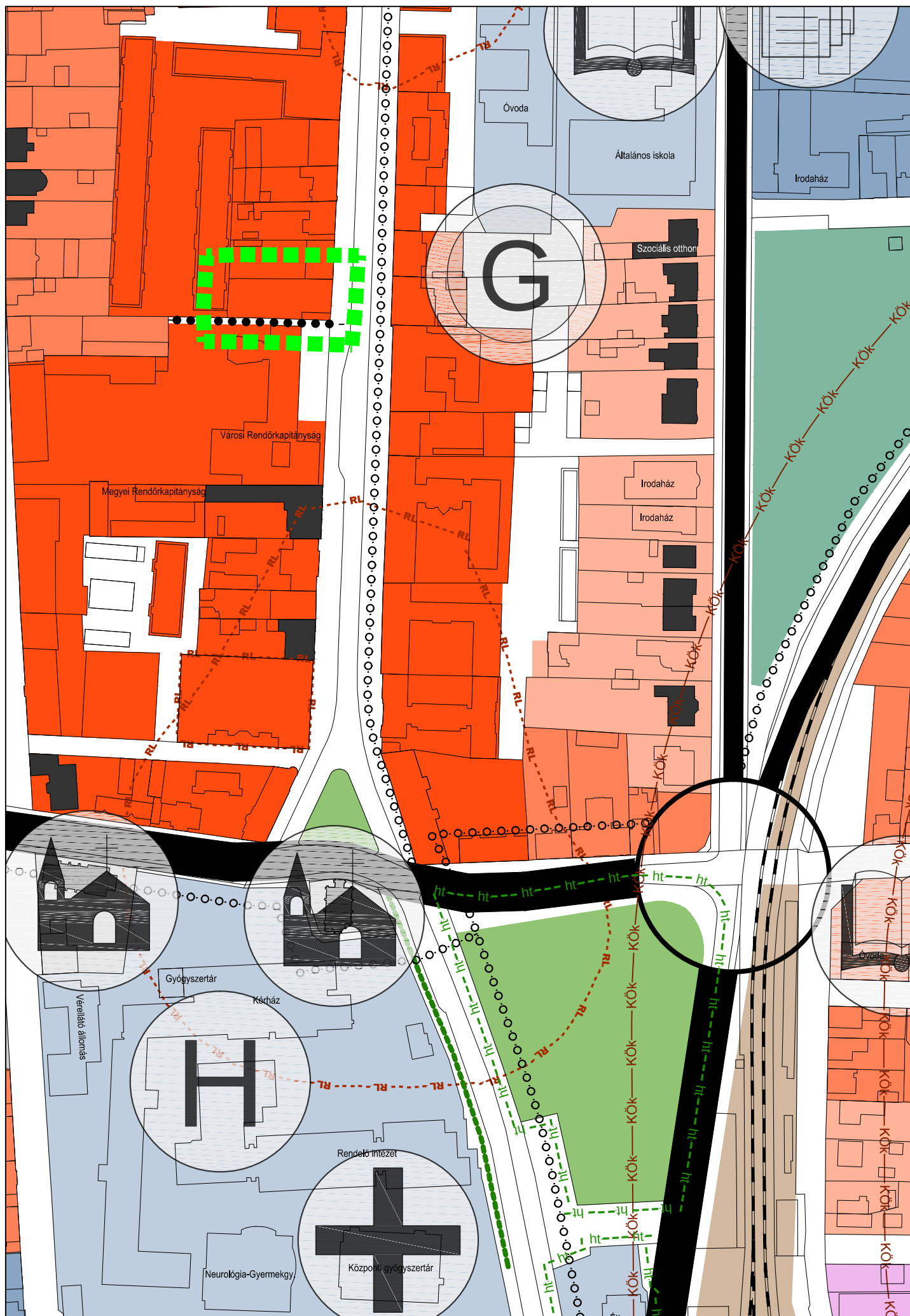
- 1.** A 23588, 23591, 23591, 23597/2, 23590, 23593 hrsz.-ú telkeken az úttervek figyelembe vételével változik az útszabályozás, így a telkeket érintően a közúti közlekedési és közműterület, illetve a kertvárosias lakóterületek aránya az e határozat 2. melléklete szerint módosul. A 23593 hrsz.-ú telek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

	Hatályos (ha)	Tervezett (ha)
Falusi lakóterület	526.33	526.33
Kertvárosias lakóterület	853.66	853.32
Kisvárosias lakóterület	114.17	114.17
Nagyvárosias lakóterület	102.99	103.05
Intézményterület vegyes	106.79	106.92
Településközpont vegyes	61.64	61.64
Ipari gazdasági terület	452.44	452.44
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	319.5	319.92
Általános gazdasági terület	2.31	2.31
Üdülőterület	46.46	46.35
Beépítésre szánt különleges terület	427.18	427.18
Kötőtpályás közlekedési terület	81.14	81.14
Közüti közlekedési terület	815.5	815.27
Légi közlekedési terület	92.34	92.34
Gazdasági erdőterület	1787.29	1787.65
Közzóléti erdőterület	320.79	320.79
Védelmi erdőterület	252.97	253.29
Általános mezőgazdasági terület	2431.96	2432.45
Kertes mezőgazdasági terület	1068.95	1068.95
Természetközeli terület	31.32	31.32
Vízgazdálkodási terület	149.06	148.01
Zöldterület (Zkk)	28.39	28.26
Zöldterület (Zkp)	50.2	50.2
Beépítésre nem szánt különleges terület	122.88	122.96

15. A településszerkezeti terv módosításával összefüggő biológiai aktivitásérték tartalék **10,740** értékre változik.

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



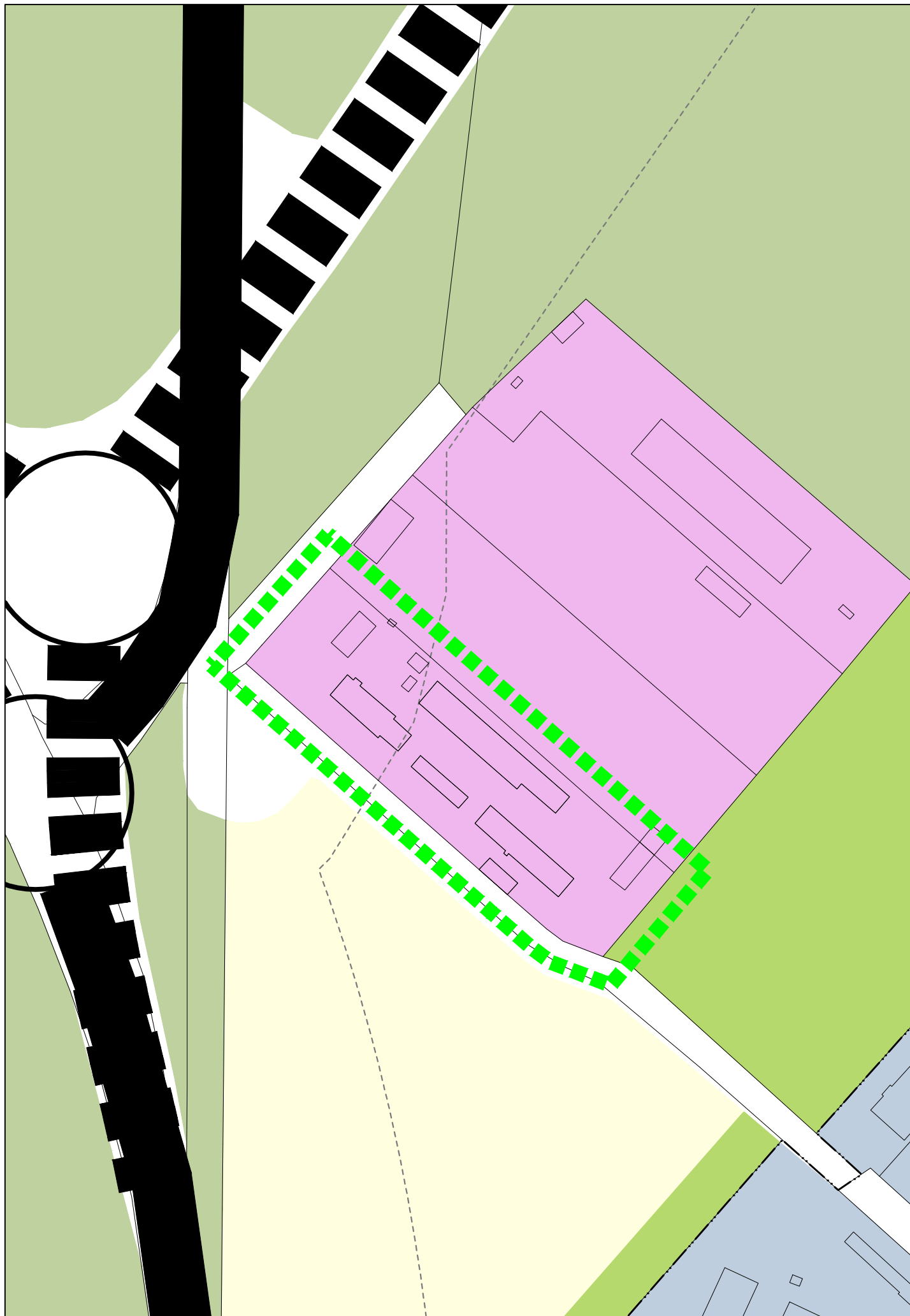


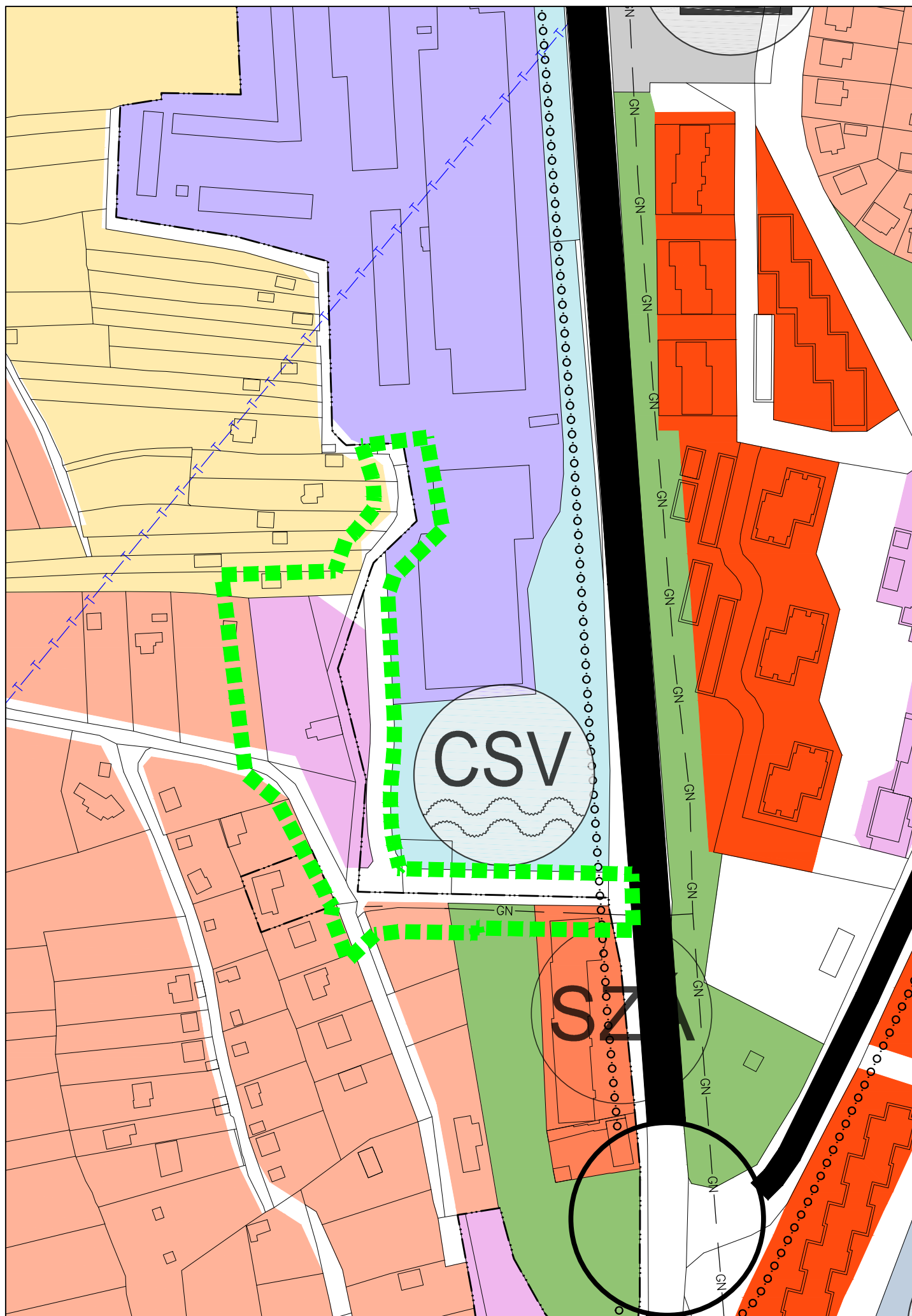
Tervezett szerkezeti terv

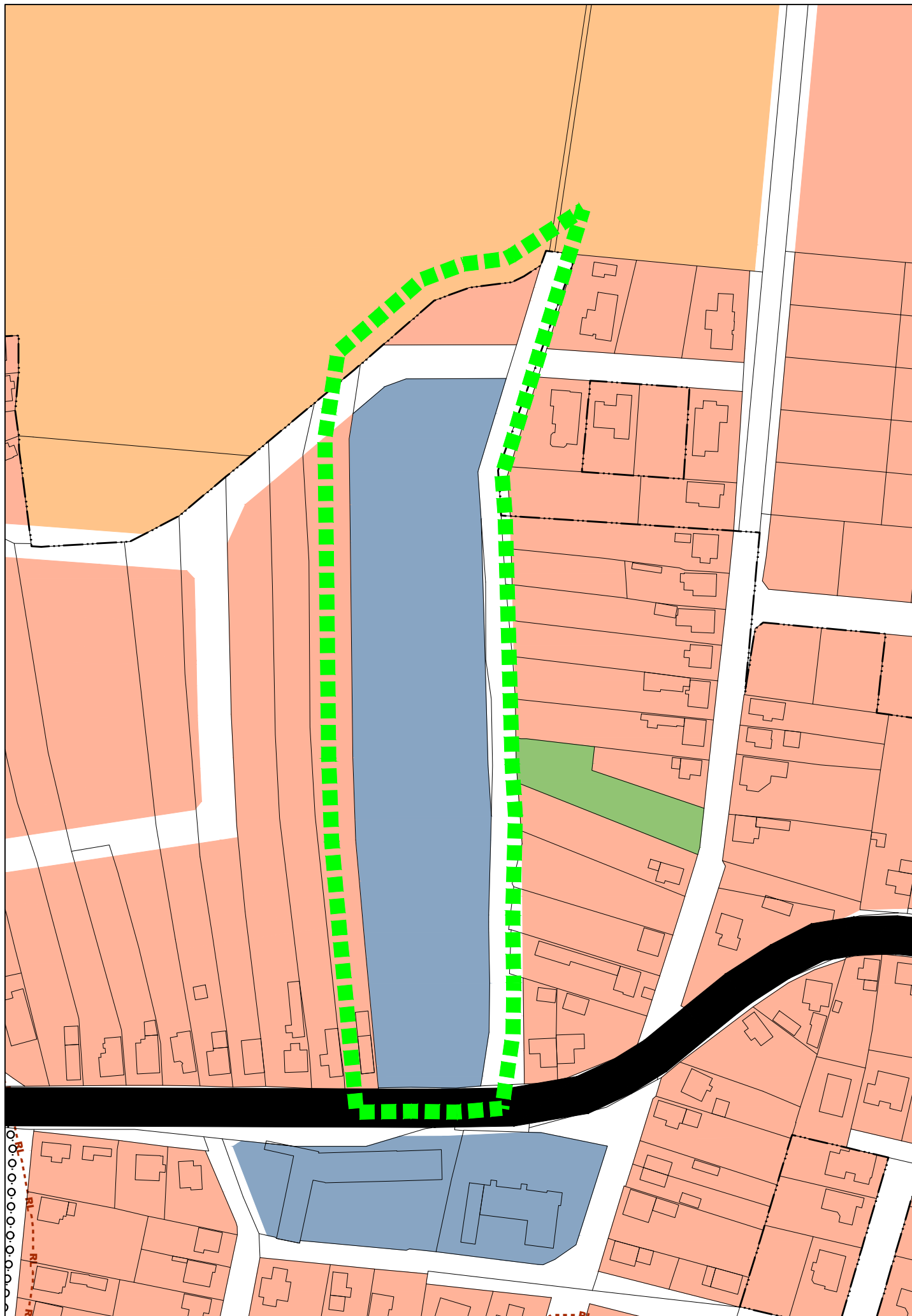
M=1:2000 3. számú melléklete a (.....) számú határozatnak

Tervezési terület határa

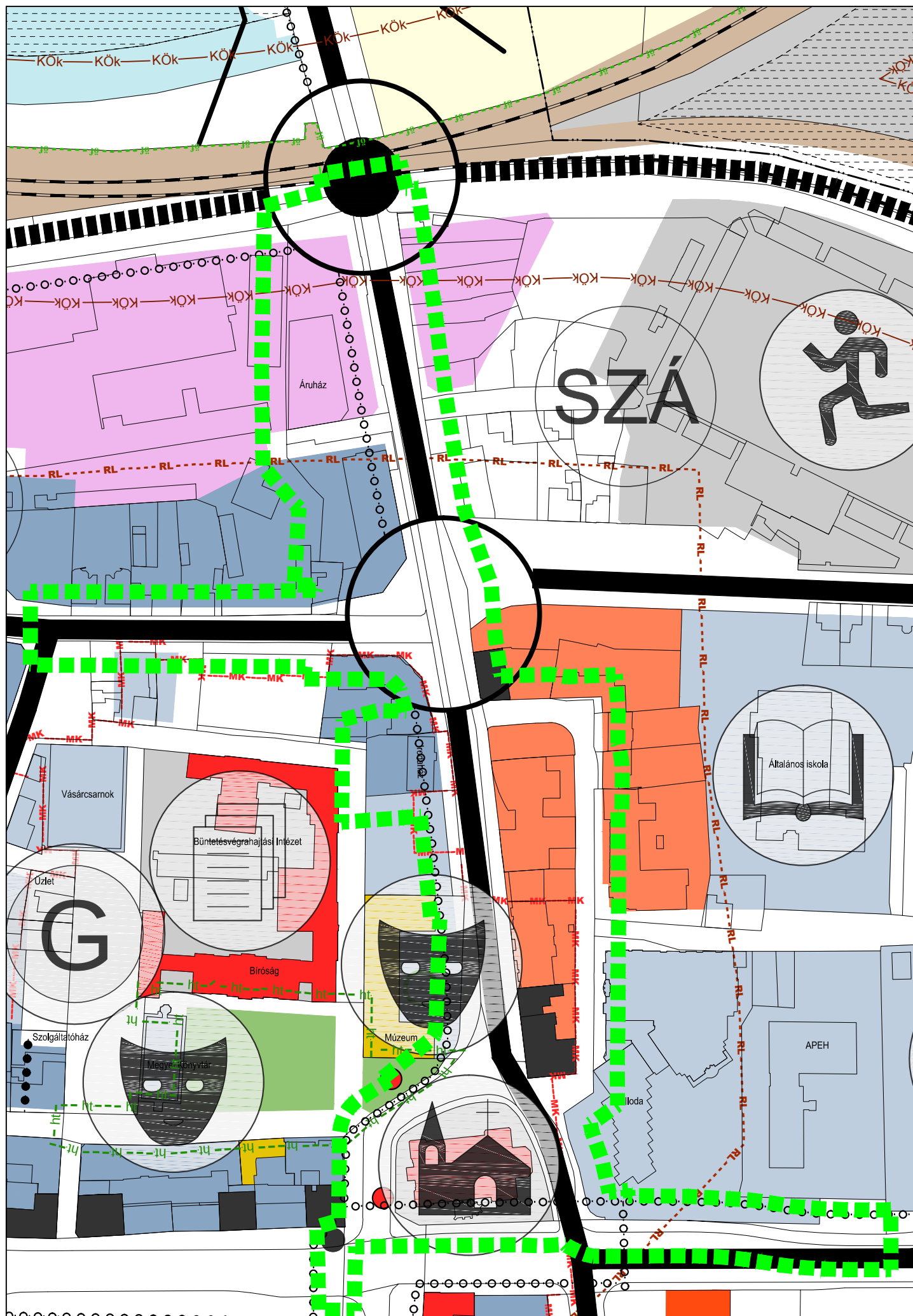












Tervezett szerkezeti terv

M=1:2000 9. számú melléklete a (.....) számú határozatnak

Tervezési terület határa ■■■■■

7. rendelettervezet

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm.rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Zala Megyei Kormányhivatal véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016.(VII.07.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: ZÉSZ) 26.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A kertvárosias lakóterületek „Lke-1”- „Lke-15” 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	
Lke-14	telkenként legfeljebb 2 lakás	
Lke-15	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.”

(2) A ZÉSZ 26.§ (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

	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 m ²	14m ⁽¹⁾ , 700 m ² ^(1,2)	oldalhatáron álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m	50 %
Lke-2	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	400 m ² telekterületig 40 %, 400-720 m ² telekterületre vetítetten 17,5 %; 720 m ² -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 m ²	20 m, 720 m ²	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m	50 %
Lke-4	24 m, 1500 m ²	20 m, 1200 m ²	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	2,5 m	60 %
Lke-5	22 m, 1100 m ²	16 m ⁽¹⁾ , 700 m ² ⁽¹⁾	szabadon álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	2,5 m	50 %
Lke-6	22 m, 720 m ²	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	2,5 m	50 %
Lke-7	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság:	5 m, 14 méternél szűkebb	50 %

					6,5 m	telkek esetén 4 m	
Lke-8	22 m, 720 m ²	20 m, 720 m ²	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	3,25 m	50 %
Lke-9	24 m, 1500 m ²	22 m, 1200 m ²	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	3,5 m	60 %
Lke-10	22 m, 1100 m ²	18 m, 800 m ²	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	3,5 m	50 %
Lke-11	20 m, 720 m ²	kialakult,	ikres	400 m ² telekterületig 40 %, 400-720 m ² telekterületre vetítetten 17,5 %; 720 m ² -nél nagyobb telek esetén 30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	3,5 m	50 %
Lke-12	24 m, 1500 m ²	20 m, 1100 m ²	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	6,5 m	50 %
Lke-13	14 m, 600 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m, 14 méternél szűkebb telkek esetén 4 m	50 %
Lke-14	20 m, 1100 m ²	kialakult, 700 m ²	oldalhatáron álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m	50 %
Lke-15	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	35 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	5 m, 14 méternél szűkebb telkek esetén 4 m	50 %

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

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

2. §

A ZÉS 28.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb legnagyobb beépítési magasság és	Hátsókert legkisebb mélysége	Megengedett legkisebb zöldfelület aránya a telken belül
Vt-1	16 m, 500 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75) % (1)	Utcai párkánymagasság: -7,5 m Épületmagasság: 5,0-7,5 m	6,0 m	10 %
Vt-2	18 (22) m (3), 720 m ²	kialakult	zárt sorú	75 %	Párkánymagasság: Jákum utca felől -7,5 m Szeglet, Munkácsy utcák, Mérleg tér és Budai N. Antal utca felől -9,5 m Épületmagasság: 6,0-9,5 m	6,0 m	10 %
Vt-3	20 m, 720 m ²	kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületi g 60 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 50 % (2)	Homlokzatmagasság: -12,0 m (4) Épületmagasság: 6,0(7)-10,5 m	6,0 m	10 %
Vt-4	18 (22) m (3), 720 m ²	kialakult	zárt sorú	75 %	Utcai párkánymagasság: -10,5 m (5) Épületmagasság: -10,5 m	6,0 m	10 %
Vt-5	30 m, 2000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m	OTÉK szerint	20 %
Vt-6	16 m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	75 %	Homlokzatmagasság: -14,0 m (6) (8) Épületmagasság: -12,5 m	6,0 m (9)	10 %
Vt-7	nem szabályozott	kialakult	zárt sorú	kialakult+5 %, max. 80 % a tömbtelek	Utcai párkánymagasság: a kialakult állapothoz, illetve védett	6,0 m	10%

				(építési telek) területére vetítetten	épületekhez illeszkedő Épületmagasság: -12,5 m		
Vt-8	nem szabályozo tt	kialakult	zárt sorú	75 %	Homlokzatmagasság: -18,0 m Épületmagasság: 12,5-16,0 m	6,0 m	10 %
Vt-9	25 m, 1100 m ²	25 m, 1100 m ²	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -18,0 m Épületmagasság: -16,0 m	OTÉK szerint	20%
Vt-10	18 (22) m (³), 1100 m ²	kialakult , 720 m ²	zárt sorú	80 %	Párkánymagasság: Piac tér felől -8,5 m Munkácsy és Sütő utca felől -10,5 m Épületmagasság: 6,0-10,5 m	6,0 m	10 %
Vt-11	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m	OTÉK szerint	50%
Vt-12	22 m 1100 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m	építési sáv területén belül az OTÉK szerint	20%
Vt-13	22 m 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m	OTÉK szerint	20%
Vt-14	16 m 500 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75) % (¹)	Utcai párkánymagasság: -9,0 m Épületmagasság: 5,0-7,5 m	6,0 m	10%
Vt-15	22 m 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -10,0 m Épületmagasság: -8,5 m	OTÉK szerint	20%

(¹) A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 500 m² telekterületig 75%, 500 m² telekterület feletti telekrészre vetítve 50%. Útszabályozás révén módosuló telket a beépíthetőség megállapítása során 2008. IV. 25. előtt kialakultnak kell tekinteni.

(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%. Útszabályozás révén módosuló telket a beépíthetőség megállapítása során 2008. IV. 25. előtt kialakultnak kell tekinteni.

(³) Saroktelek esetén legalább az egyik utcai homlokvonala hossza 22 m.

(⁴) A Petőfi Sándor utca felől az Ady Endre utca és Mártírok út közötti szakaszon 9,0 m.

(⁵) A 3126 és 3127/1 hrsz-ú telkek esetén az utca felől 10,0 m.

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

⁽⁷⁾ A Béke-ligeti utca – Kosztolányi utca tömbben a megengedett legkisebb épületmagasság nem korlátozott.

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

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

3. §

(1) A ZÉSZ 1/5. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A ZÉSZ 1/6. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

(3) A ZÉSZ 1/8. melléklete a 3. melléklet szerint módosul.

(4) A ZÉSZ 1/9. melléklete a 4. melléklet szerint módosul.

(5) A ZÉSZ 1/12. melléklete az 5. melléklet szerint módosul.

(6) A ZÉSZ 1/16. melléklete a 6. melléklet szerint módosul.

4. §

Záró rendelkezések

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

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

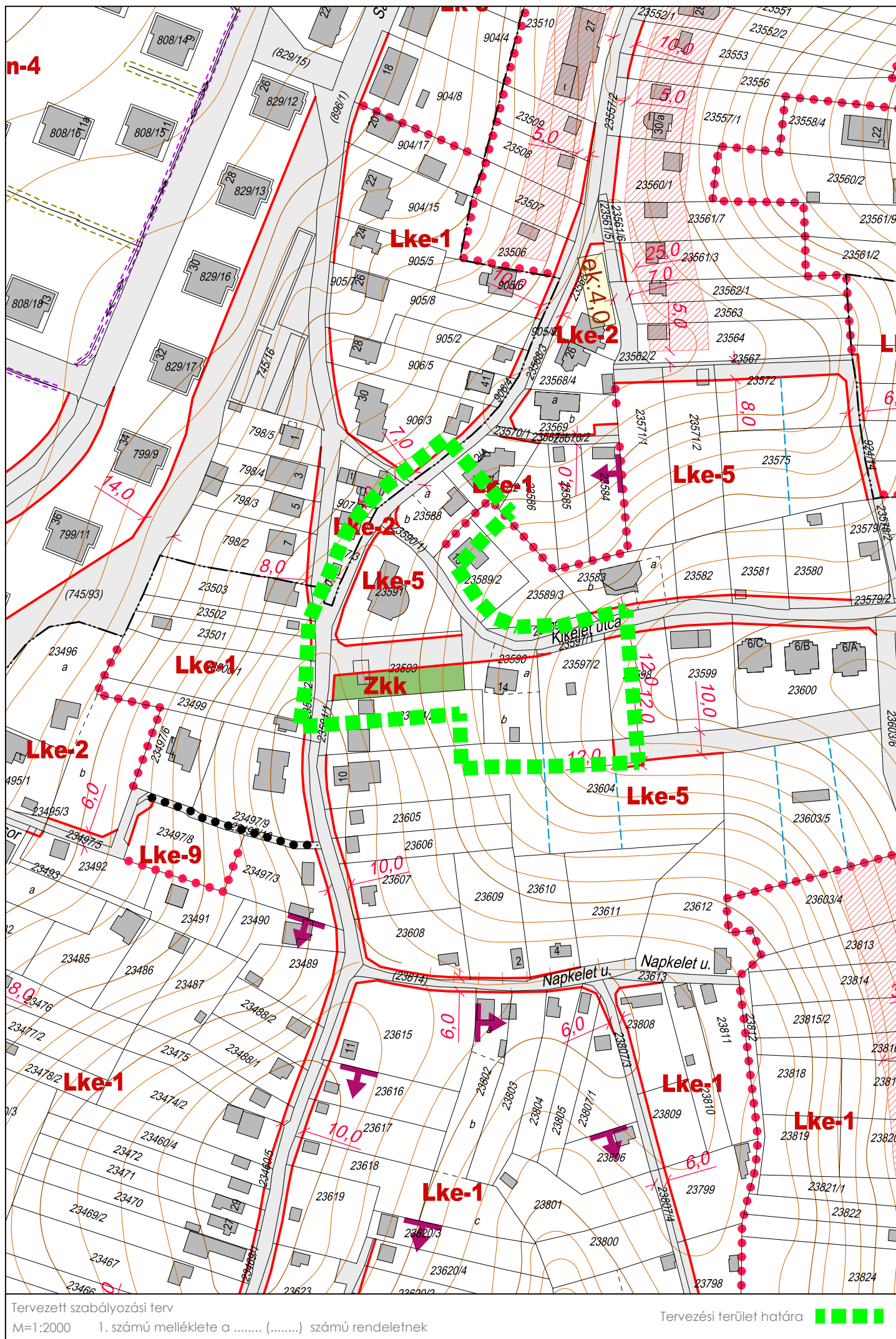
Kelt: Zalaegerszeg, 2021. év..... hó nap

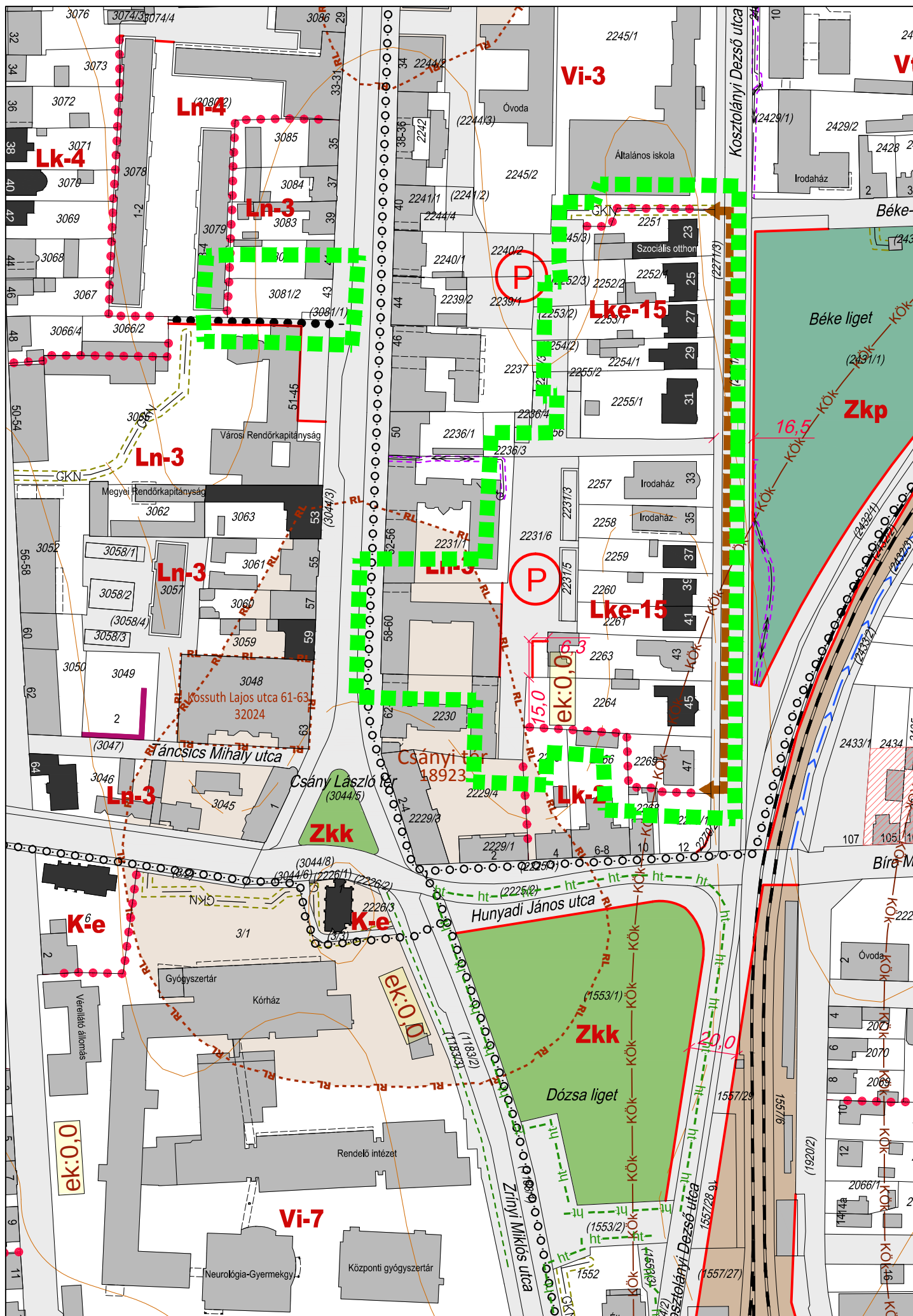
Dr. Kovács Gábor

jegyző

Balaicz Zoltán

polgármester



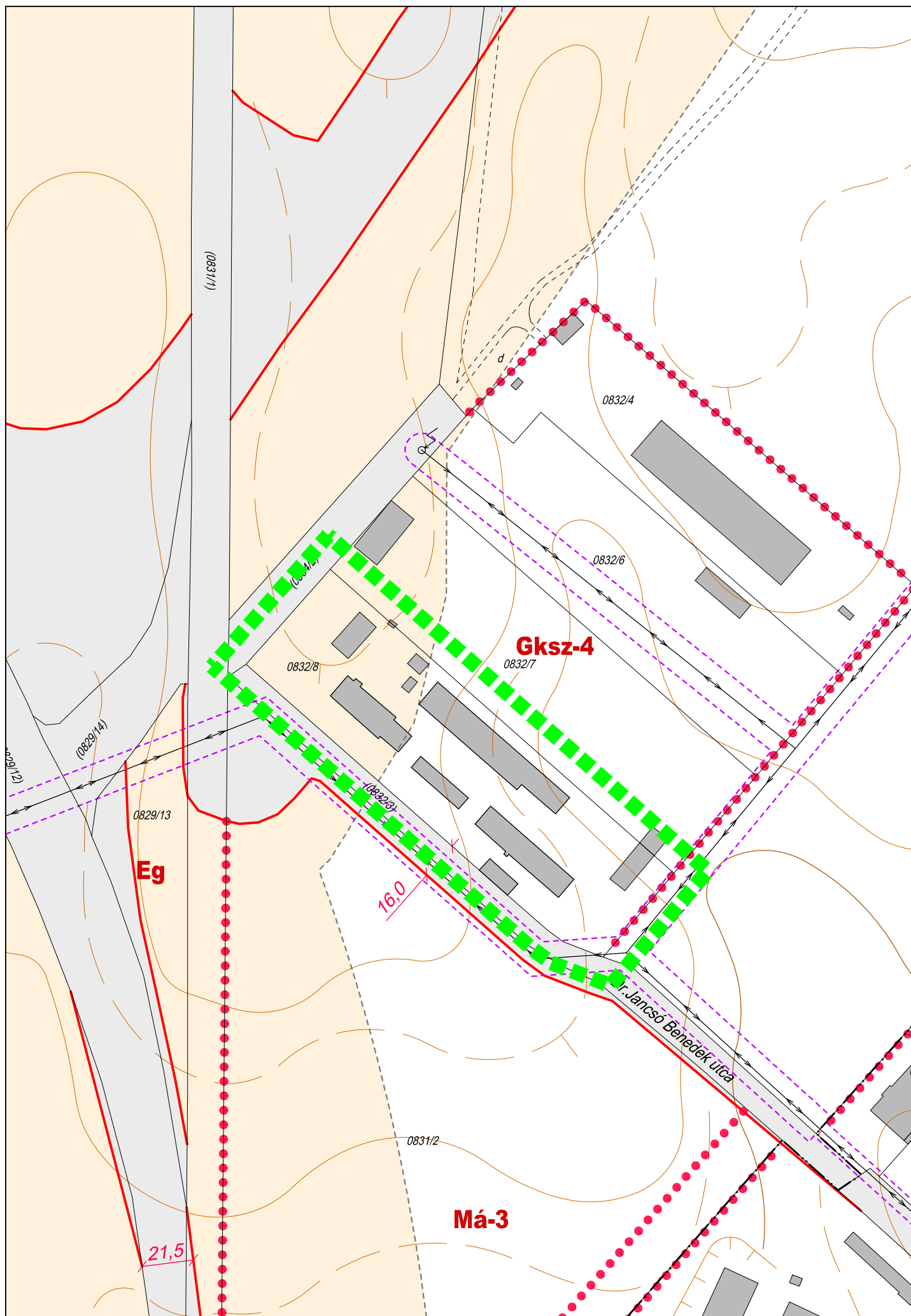


Tervezett szabályozási terv

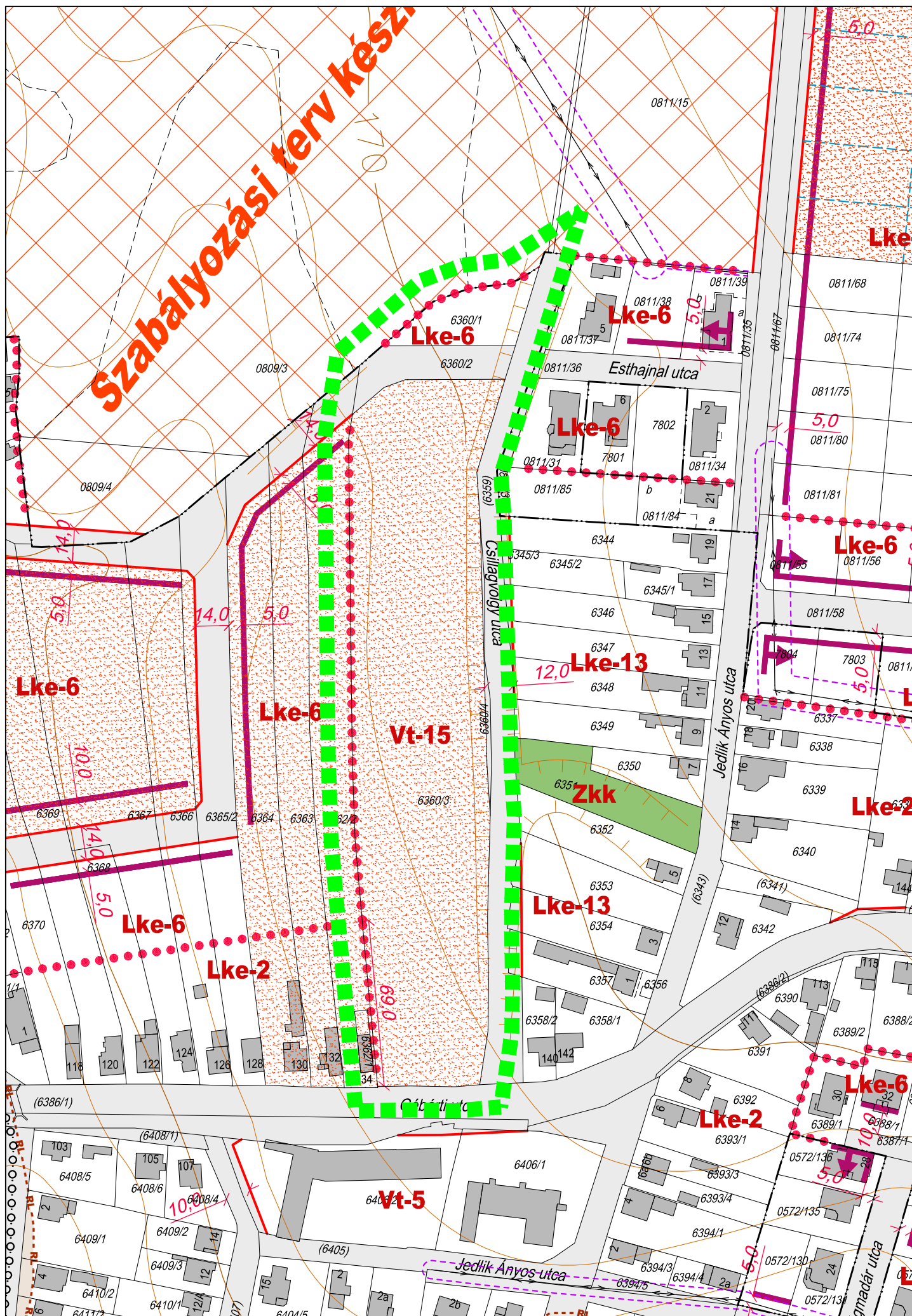
M=1:2000 2. számú melléklete a (.....) számú rendeletnek

Tervezési terület határa







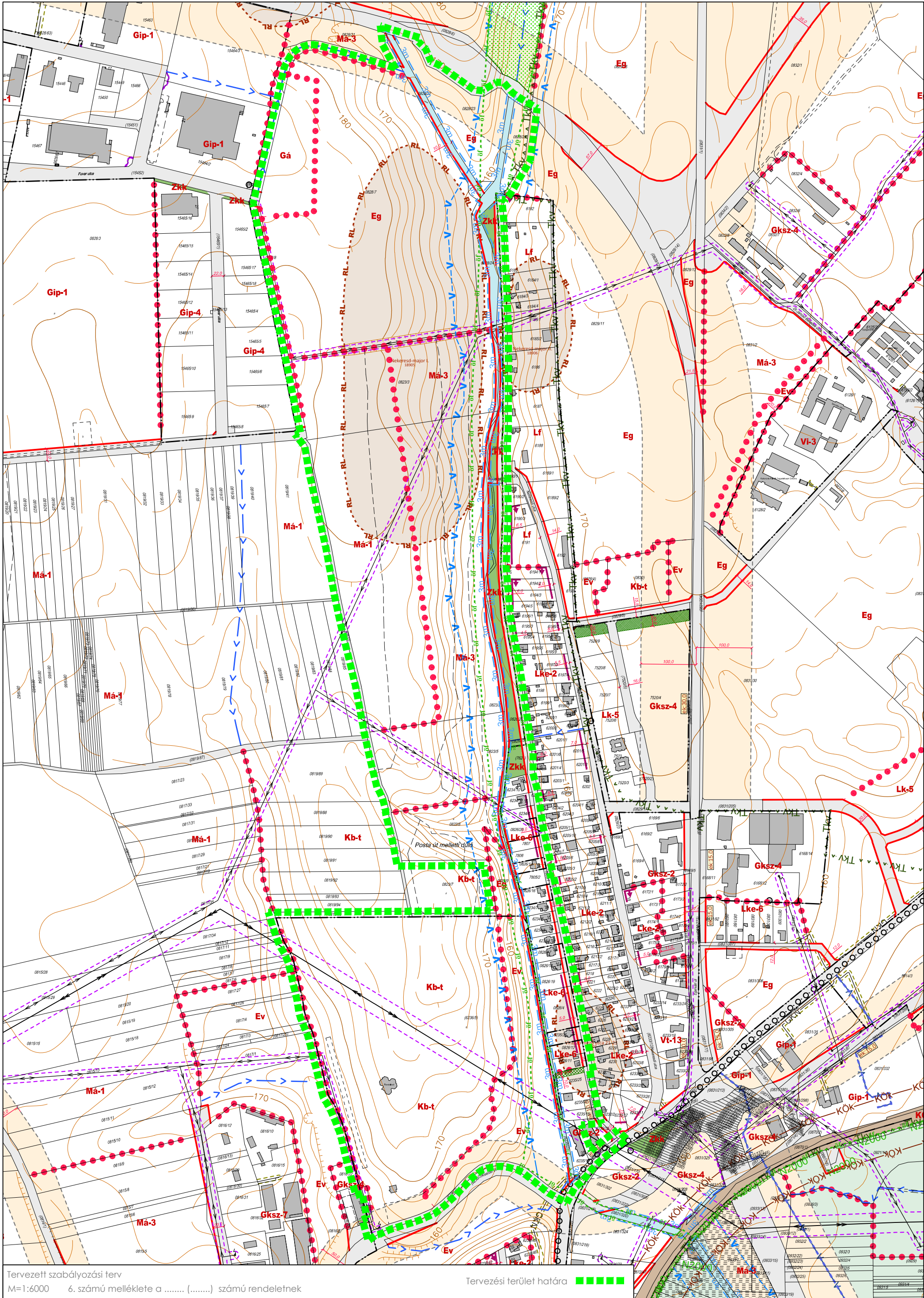


Tervezett szabályozási terv

M=1:2000 5. számú melléklete a (.....) számú rendeletnek

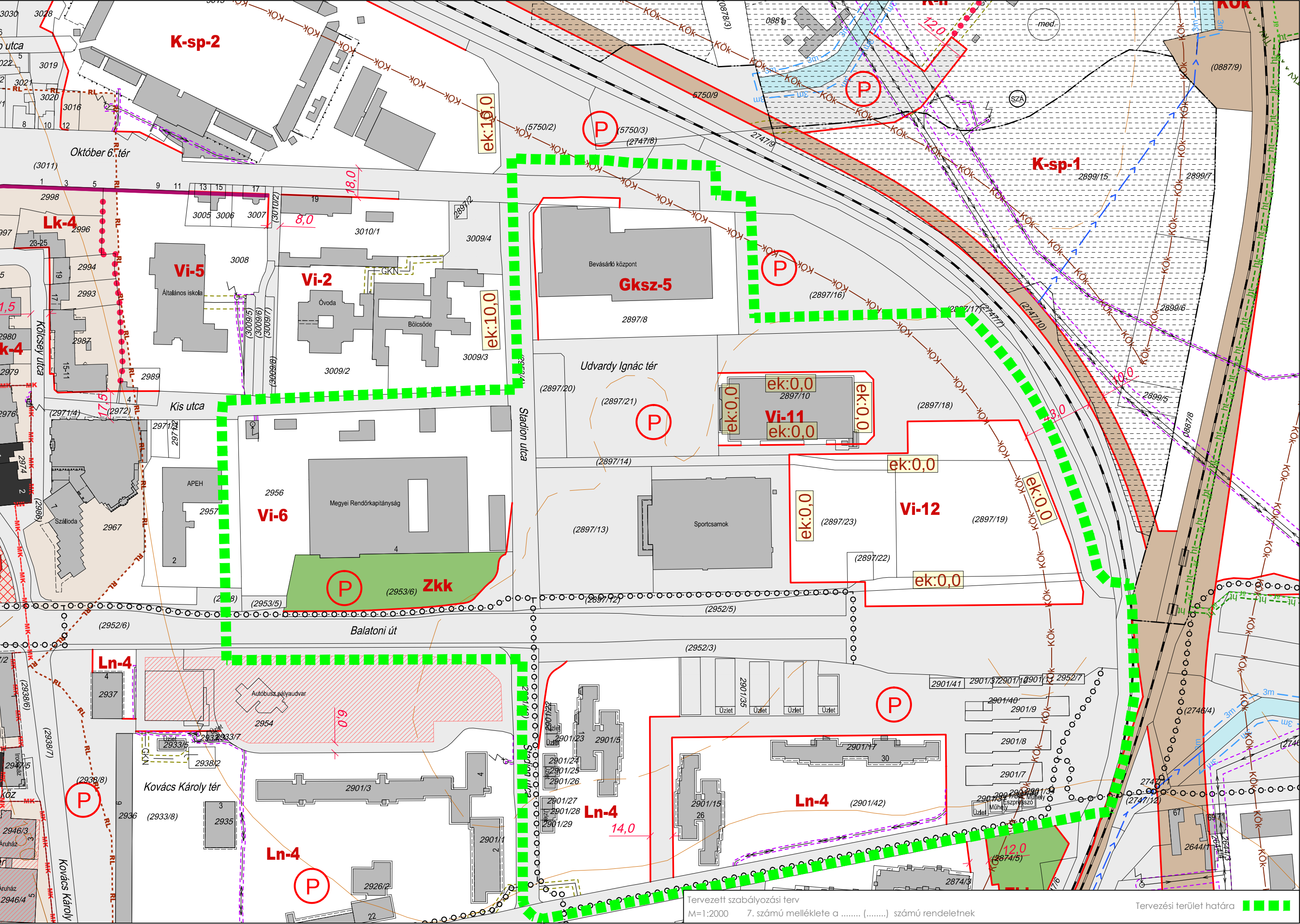
Tervezési terület határa





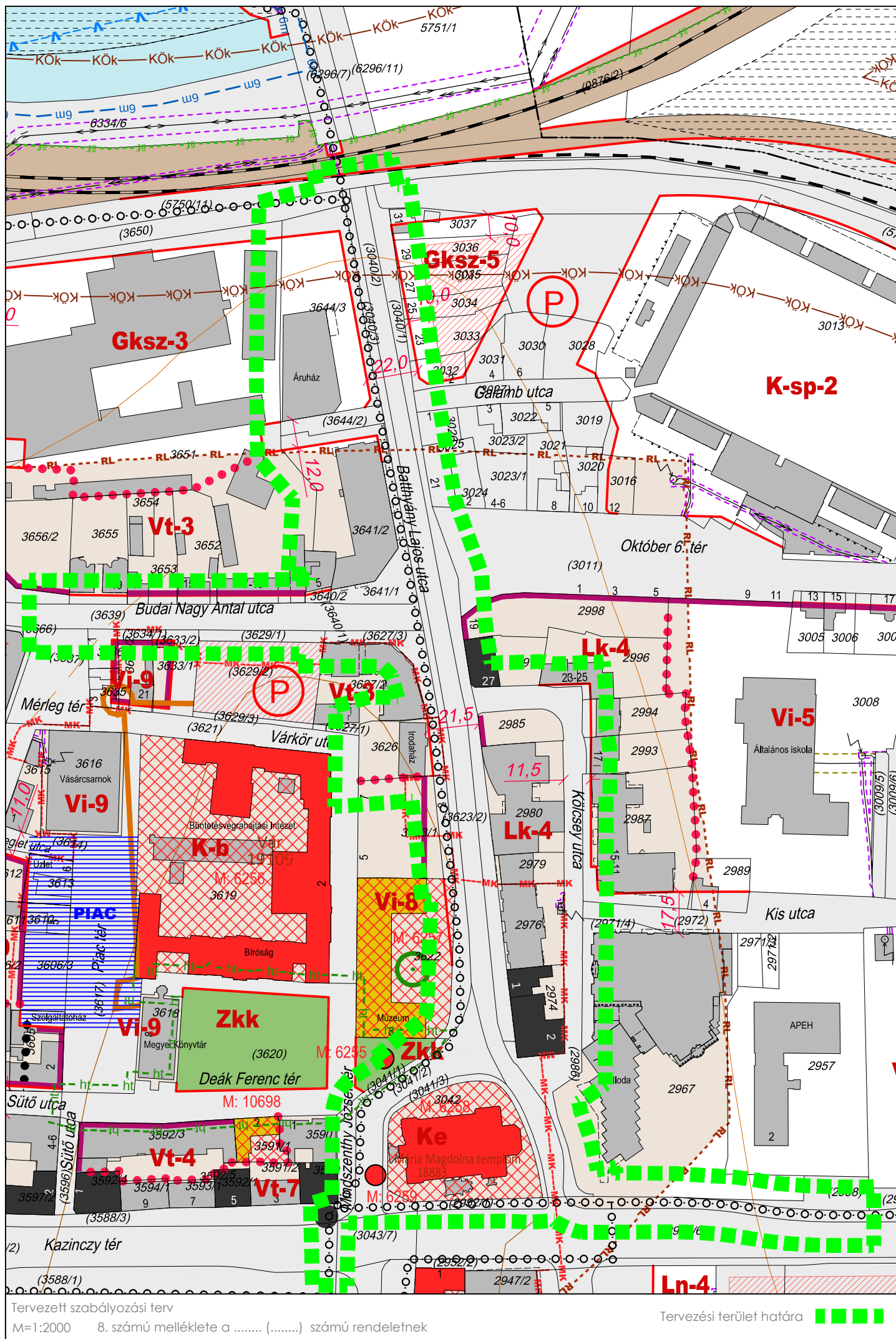
Tervezett szabályozási terv
M=1:6000 6. számú melléklete a (.....) számú rendeletnek

Tervezési terület határa



Tervezett szabályozási terv
M=1:2000 7. számú melléklete a (.....) számú rendeletnek

Tervezési terület határa



Tervezett szabályozási terv

M=1:2000 8. számú melléklete a (.....) számú rendeletnek

Tervezési terület határa ■■■■■



11/11/2016