

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

Zalaegerszeg településszerkezeti és szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának módosítása



Zalaegerszeg településszerkezeti és szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának módosítása

véleményezési tervdokumentáció- KIEGÉSZÍTÉS

2018. november



aláíró lap

Zalaegerszeg településszerkezeti és szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának módosításához

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

tartalomjegyzék

alátámasztó munkarészek

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

jóváhagyandó munkarészek

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

alátámasztó munkarészek

3. változtatással érintett területek és a tervezett módosítások ismertetése - kiegészítés

3.60. Apáczai Csere János Általános Művelődési Központ telekbővítéséhez kapcsolódó övezetmódosítás

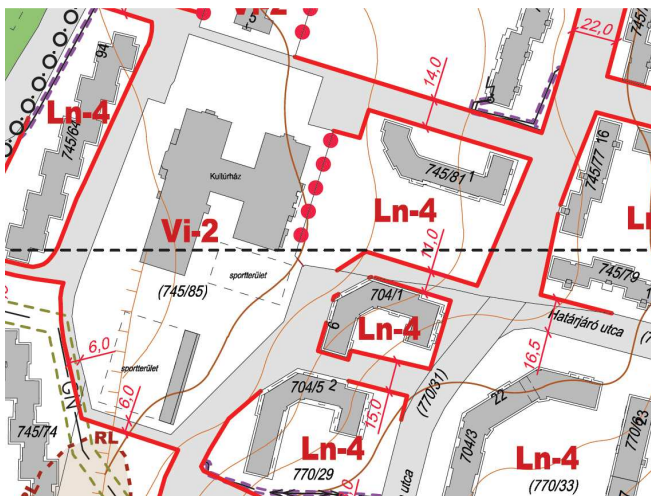
Változással érintett terület és program ismertetése

Az Apáczai Csere János Általános Művelődési Központ és a Család- és Gyermekejóléti Központ kezdeményezi az ÁMK intézmény ingatlanától (745/85 hrsz) keletre lévő 745/93 hrsz-ú közterület területéből egy kb. 200 m² nagyságú terület leválasztását és a művelődési központ területéhez csatolását, annak érdekében, hogy a Terület- és Településfejlesztési Program keretében biztosított mobilgarázs az intézmény telkén elhelyezhető legyen.

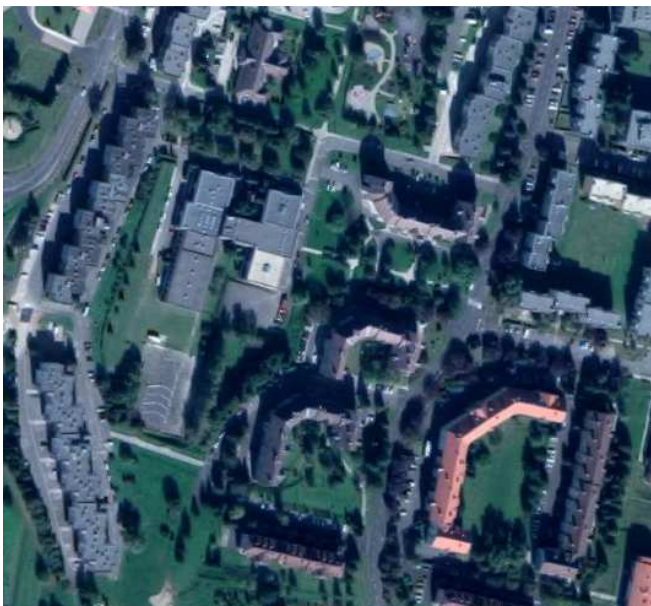
A hatályos szabályozás ismertetése

A hatályos szabályozási terven látható, hogy a módosítással érintett telket és az intézmény területét övezeti határ választja el egymástól. A 745/93 hrsz-ú telek Ln-4 jelű nagyvárosias lakóövezetként, beépítésre szánt övezetként szabályozott, míg a 745/85 hrsz-ú telek Vi-2 jelű intézményi övezetbe sorolt, szintén beépítésre szánt terület.

Az intézmény bővítésére szánt terület rész önkormányzati tulajdonban lévő közterület.



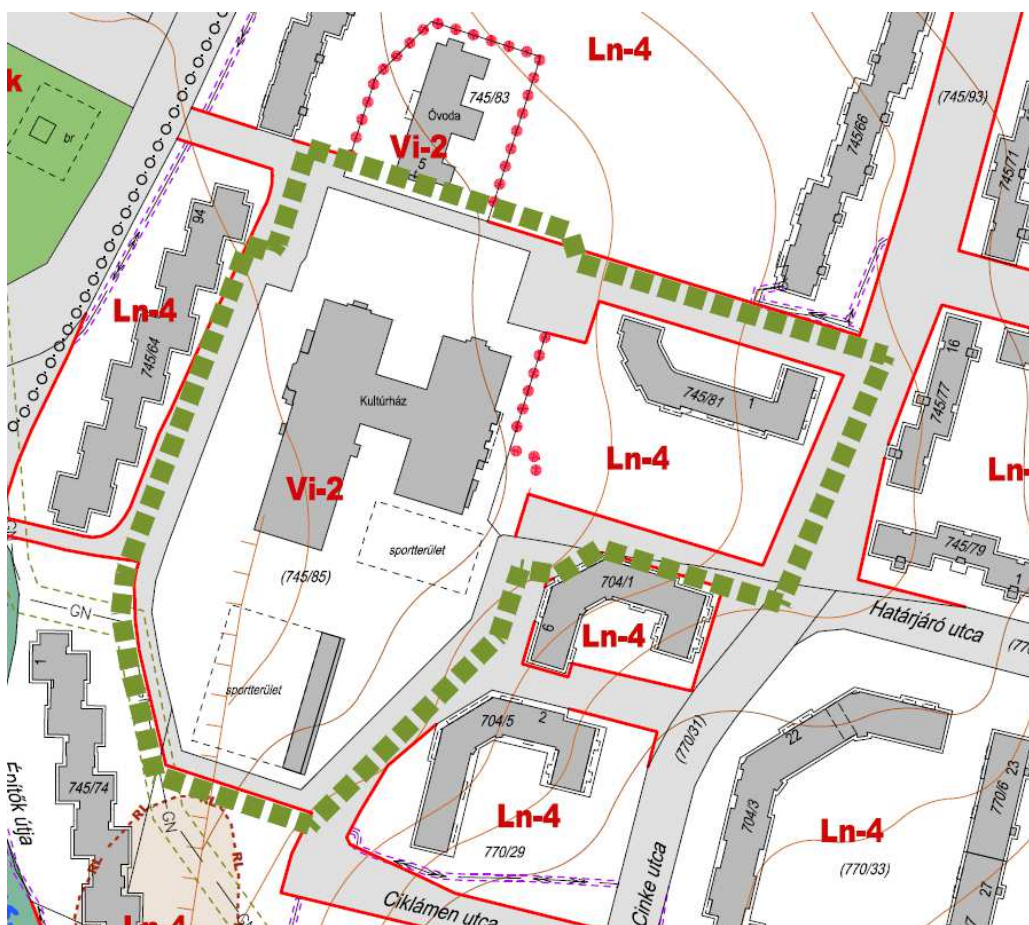
Hatályos szabályozási terv részlet



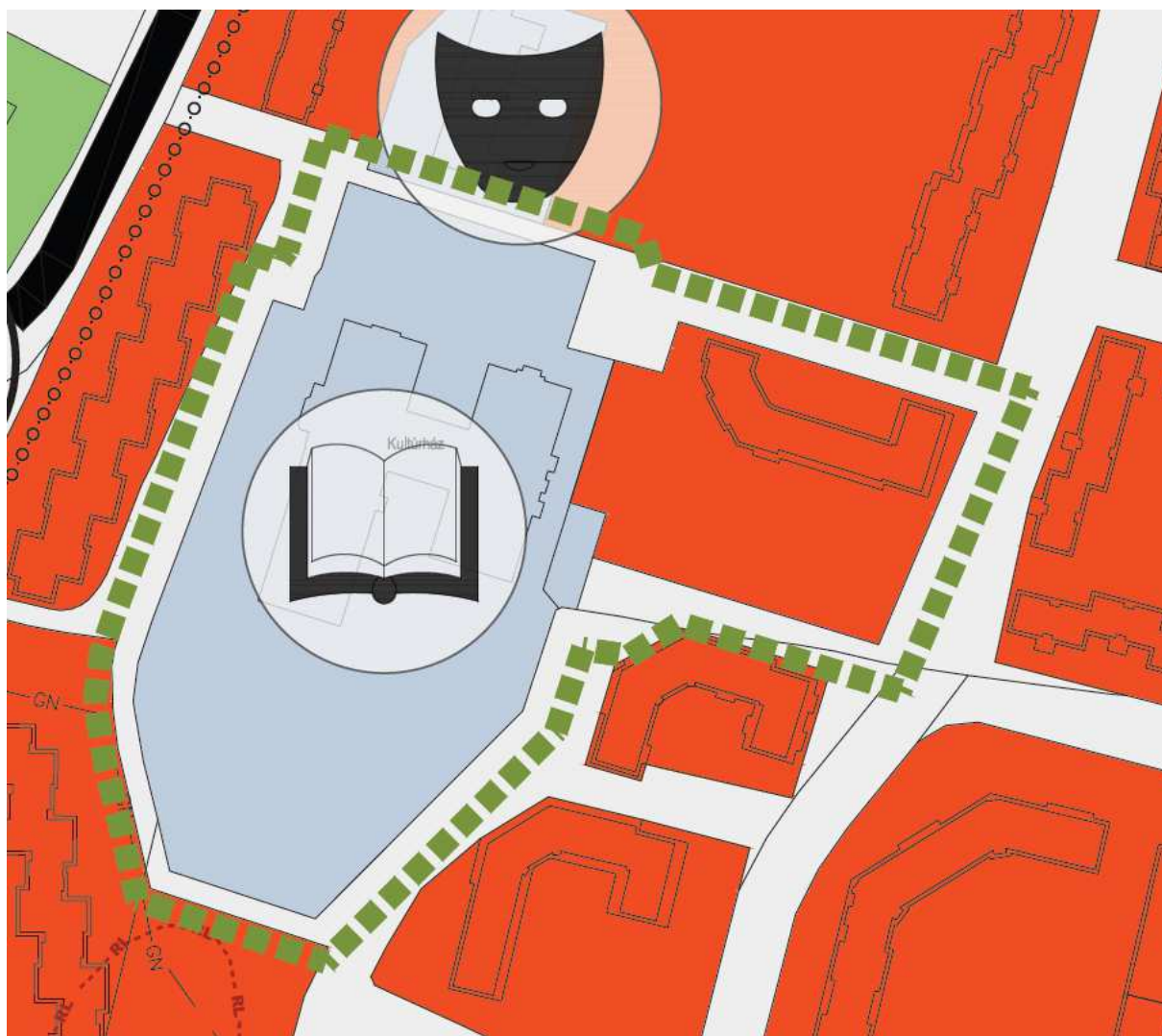
A terület a műholdfelvételen

Tervezett módosítás

A tervezett módosítás során javasoljuk az ÁMK területének keleti irányú bővítését, a 745/93 hrsz-ú telek dél-nyugati részén, körülbelül 200 m²-es terület Vi-2 jelű intézményi övezetbe sorolását. Az érintett terület rész övezetmódosítása révén a telekösszevonás lehetővé válik, az így megnövelt intézményi telken pedig a kérdéses mobilgarázsok elhelyezhetők lesznek.



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett szerkezeti terv részlet

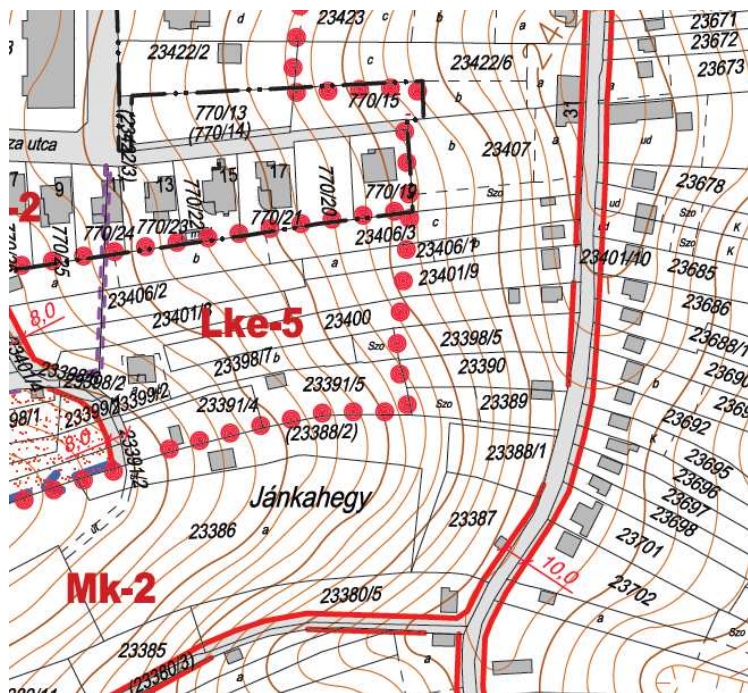
3.61. Kertváros - Bodza utcától dél-keletre a Jánkahegyi út déli szakaszától nyugatra fekvő terület Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetből Mk-3 jelű övezetbe sorolása

Változással érintett terület és program ismertetése

Magánszemély kezdeményezte a 23388/1 hrsz-ú ingatlan hatályos szabályozási terv szerinti Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezeti besorolásának felülvizsgálatát, a telken lakóépület elhelyezhetősége érdekében.

A hatályos szabályozás ismertetése

Az érintett ingatlan a Kertváros déli végétől dél-keletre, a Jánkahegyi út nyugati oldalán található.



hatályos szabályozási terv részlet



a terület műholdfelvételen

A tömb jelenleg Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolt, melyre Zalaegerszeg építési szabályzatában az alábbi normatív szabályok vonatkoznak:

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

Az érintett területen a szabályozás engedi lakóingatlanok elhelyezését, azonban a tömb telkei sok esetben nem érik el a legkisebb beépíthető telekterületet, mely 1100 m² a művelés alól kivett telkek esetében. Ebből kifolyólag az érintett ingatlanon és a szomszédos telkeken nem helyezhető el lakóingatlan.

Tervezett módosítás

A módosítás során a tömb kérdéses részén új kertes mezőgazdasági övezet kerül kialakításra, annak érdekében, hogy a telkeken elhelyezhessék épületeiket az érintettek.



módosított szabályozási terv részlet

A 2016-ban lefolytatott teljes felülvizsgálat során a kertes mezőgazdasági területek szabályozása az egész város területén pontosításra került. Annak érdekében, hogy az ekkor kialakított rendszer ne változzon, nem javasolt az Mk-2 jelű övezet szabályozási paraméterein módosítani. Ez helyett javasolt az Mk-3 jelű kertes mezőgazdasági övezet bevezetése az érintett területre, mellyel a helyi építési szabályzat az alábbiak szerint egészül ki:

Övezet jele		Kialakítható legkisebb telek-szélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén
Mk-1	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m (2) bekezdés b) és c) pontja szerinti terület	oldal-határon álló	-720-1500 m ² telekterület esetén – 5% -1500-3000 m ² telekterület esetén – 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500 m ² feletti telekterületre vetítetten 3 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m ²	9 m 720 m ²	16 m 3000 m ²	oldal-határon álló	-3000 m ² telekterület felett – 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500-3000 m ² telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m ² feletti telekterületre vetítetten 2%	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Birtok-központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldal-határon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾	
Mk-2	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m (2) b) és c) pontok szerinti terület	oldal-határon álló	Lakóépülettel beépíthető terület: 5% Beépíthető terület összesen: 10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m ²	9 m 720 m ²	16 m 1100 m ²	oldal-határon álló	10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Birtok-központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldal-határon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾	
Mk-3	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m (2) b) és c) pontok szerinti terület	oldal-határon álló	Lakóépülettel beépíthető terület: 5% Beépíthető terület összesen: 10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m ²	9 m 720 m ²	16 m 700 m ²	oldal-határon álló	10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Birtok-központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldal-határon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾	

A módosítással kialakul egy új övezet, melyben a normatív szabályok megegyeznek az Mk-2 jelű övezet előírásaival, kivéve a művelés alól kivett területek esetében a lakóépülettel beépíthető telek méretét. Ez a szabály enyhébb, mely szerint 16 méter széles és 700 m² méretű telek beépíthető lakóépülettel a művelés alól kivett területek esetében.

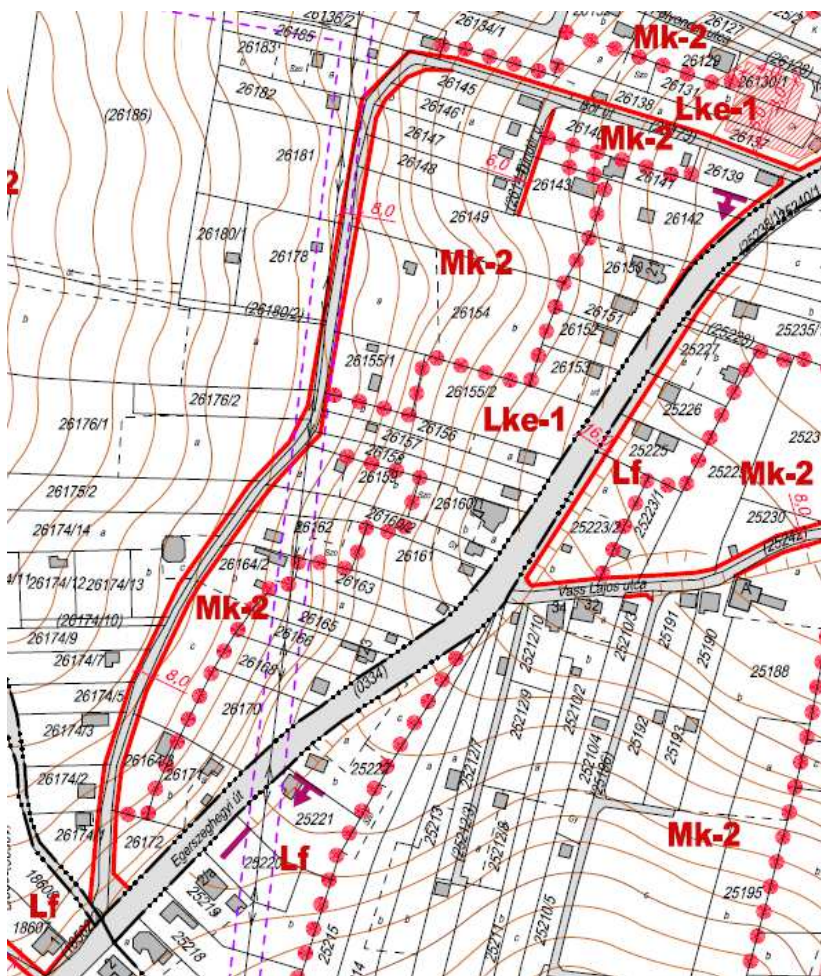
3.62. Ebergényben a Bor út és Nagy Csarit út által határolt tömb déli részén fekvő terület Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetből Mk-3 jelű övezetbe sorolása

Változással érintett terület és program ismertetése

Magánszemély kezdeményezte a 26164/3 hrsz-ú ingatlan hatályos szabályozási terv szerinti Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezeti besorolásának felülvizsgálatát, a telken lakóépület elhelyezhetősége érdekében.

A hatályos szabályozás ismertetése

Az érintett ingatlan a Nagy Csarit úttól nyugatra, a Bor út mentén található. A telek területe 927 m², mely területnagyság a beépíthetőség szempontjából a hatályos szabályozás szerinti útsabályozás miatt tovább csökken.





a terület műholdfelvételen

A tömb jelenleg Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolt, melyre Zalaegerszeg építési szabályzatában az alábbi normatív szabályok vonatkoznak:

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

Az érintett területen a szabályozás engedi lakóingatlanok elhelyezését, azonban a tömb telkei több esetben nem érik el a legkisebb beépíthető telekterületet, mely 1100 m² a művelés alól kivett telkek esetében. Ebből kifolyólag az érintett ingatlanokon nem helyezhető el lakóingatlan.

Tervezett módosítás

A módosítás során a tömb érintett része a dokumentáció 2. pontjában ismertetett, Mk-3 jelű új kertes mezőgazdasági övezetbe kerül átsorolásra, annak érdekében, hogy a telkeken lakóépület elhelyezhető legyen.



módosított
szabályozási terv
részlet

A tervezett Mk-3 jelű övezet normatív előírásai a következők:

Övezet jele		Kialakítható legkisebb telek-szélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén
Mk-3	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m (2) b) és c) pontok szerinti terület	oldal-határon álló	Lakóépülettel beépíthető terület: 5% Beépíthető terület összesen: 10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m ²	9 m 720 m ²	16 m 700 m ²	oldal-határon álló	10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Birtok-központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldal-határon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾	

3.63. Egerszeghegy 0331/32 hrsz-ú terület általános mezőgazdasági övezetből kertes mezőgazdasági övezetbe sorolása

Változással érintett terület és program ismertetése

Egerszeghegyen a Kis Csarit út déli végénél, a Táncozlapi út és a Kis Csarit út közötti tömbben az út nyugati oldalán található külterületi ingatlanokat érintően magánszemély kezdeményezi a terület, többek között a 0331/32 hrsz-ú ingatlan általános mezőgazdasági övezetből (Má-2) kertes mezőgazdasági övezetbe sorolását a területen a mezőgazdasági műveléshez kapcsolódó tároló építmény elhelyezhetősége érdekében.

A hatályos szabályozás ismertetése

A hatályos szabályozási terven az érintett telek Má-2 jelű általános mezőgazdasági terület övezetébe sorolt.

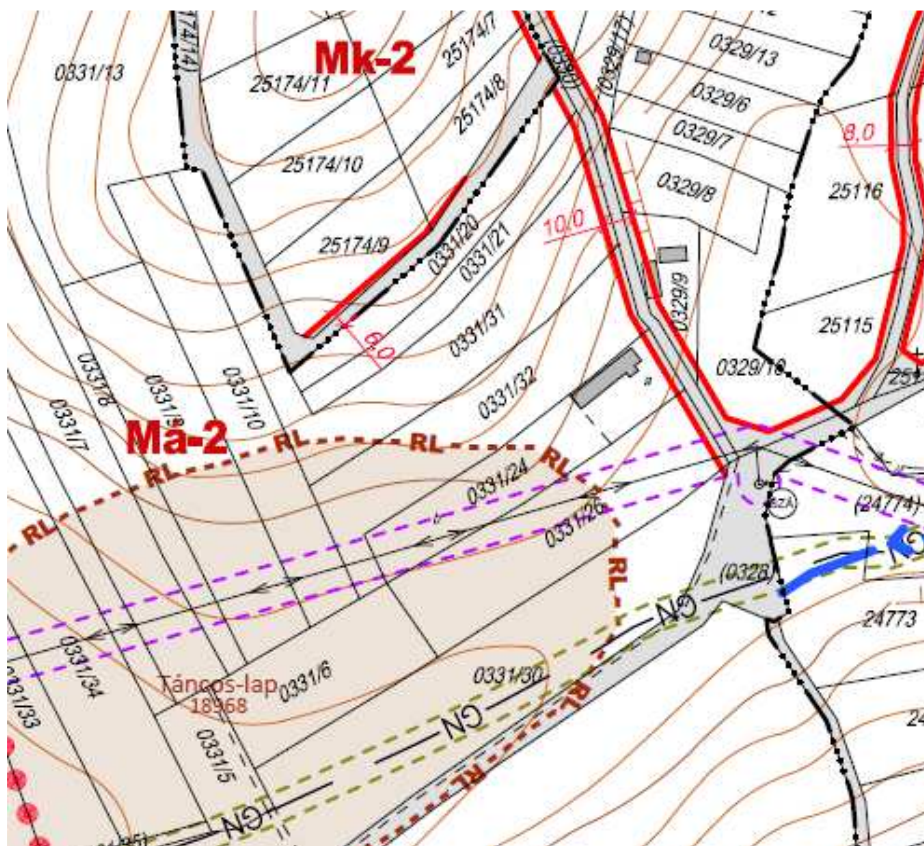
Az Má-2 jelű övezet normatív előírásai a hatályos építési szabályzat szerint a következők:

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

Az érintett területen a szabályozás 6000 m² telekterület felett engedi épület elhelyezését, lakóépület esetén 1,5% egyéb esetben 3%-os beépíthetőséggel.



a terület műholdfelvételen

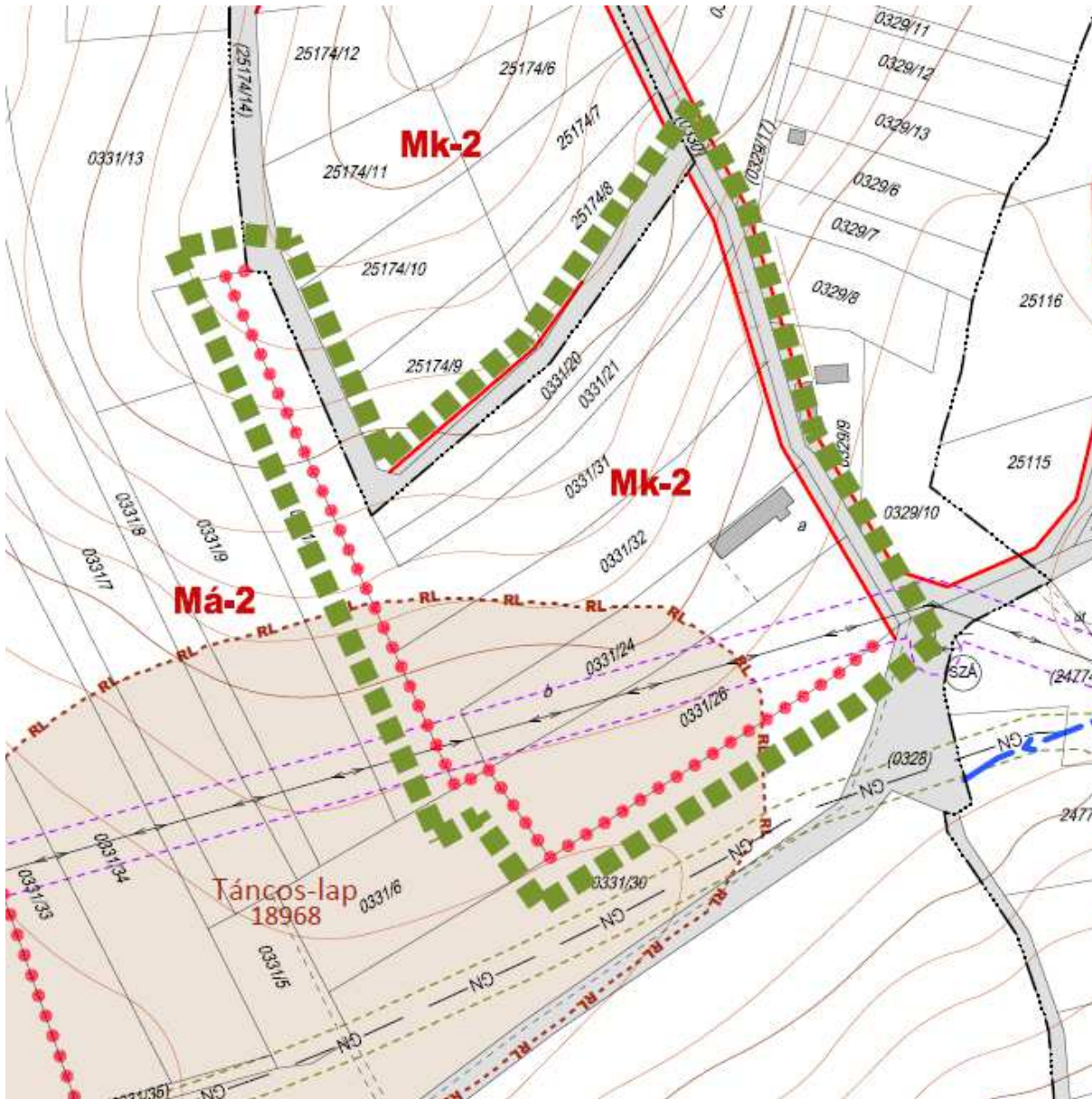


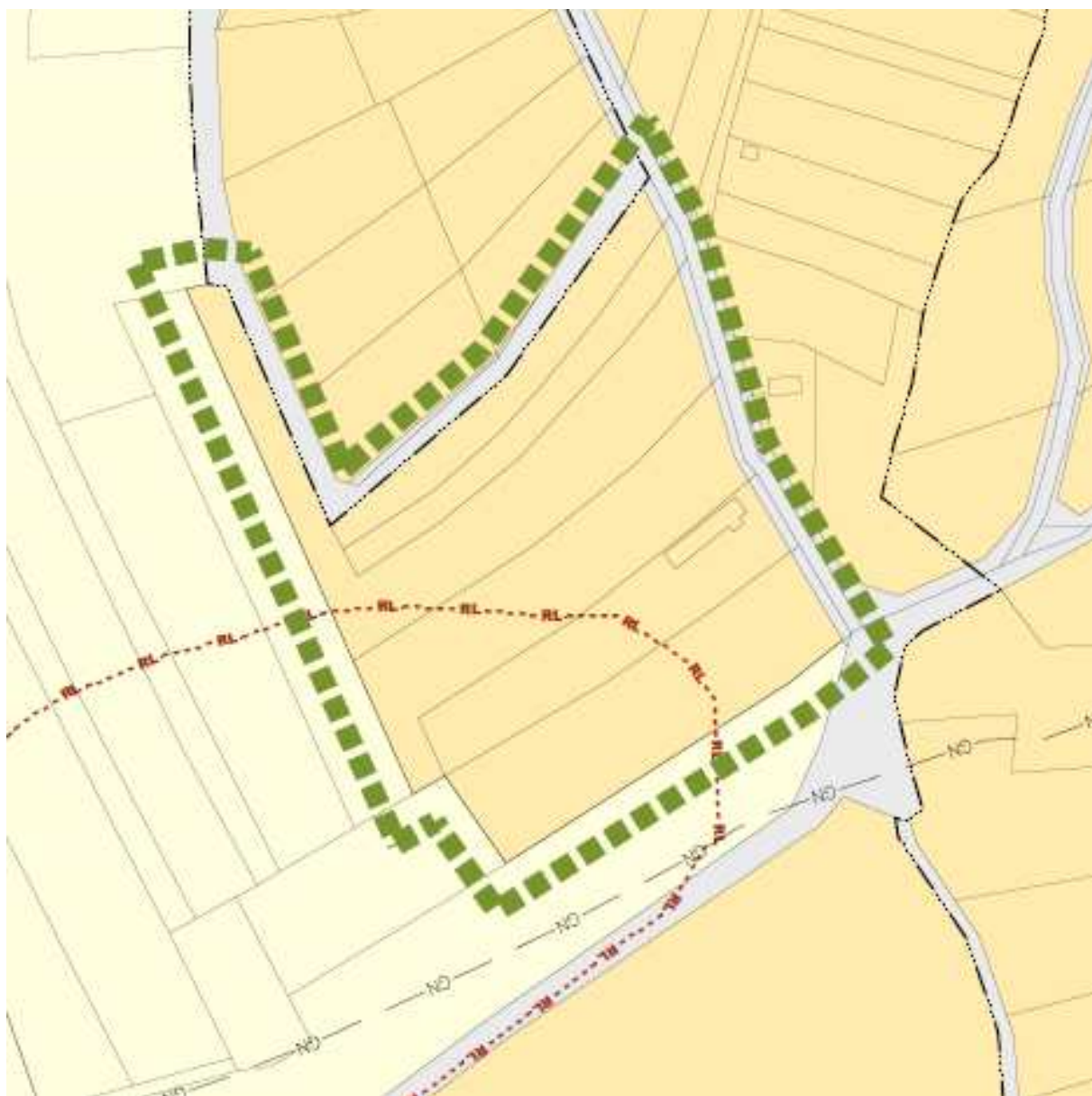
hatályos szabályozási terv részlet

Tervezett módosítás

A kérdéses ingatlanok mind 6000 m² alattiak, rajtuk mezőgazdasági művelés zajlik, gyümölcsös, szántó művelési ággal, de méretükből adódóan e tevékenységek nem üzemi léptékűek, döntően nem gépesített eljárással történnek.

A tervezett módosítás során javasoljuk a tömb 0331/20, 0331/21, 0331/24, 0331/26, 0331/31 és 0331/32 hrsz-ú telkeinek Má-2 jelű általános mezőgazdasági terület övezetből Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetbe sorolását a valós területhasználat elősegítése érdekében.





tervezett szabályozási és szerkezeti terv részletek

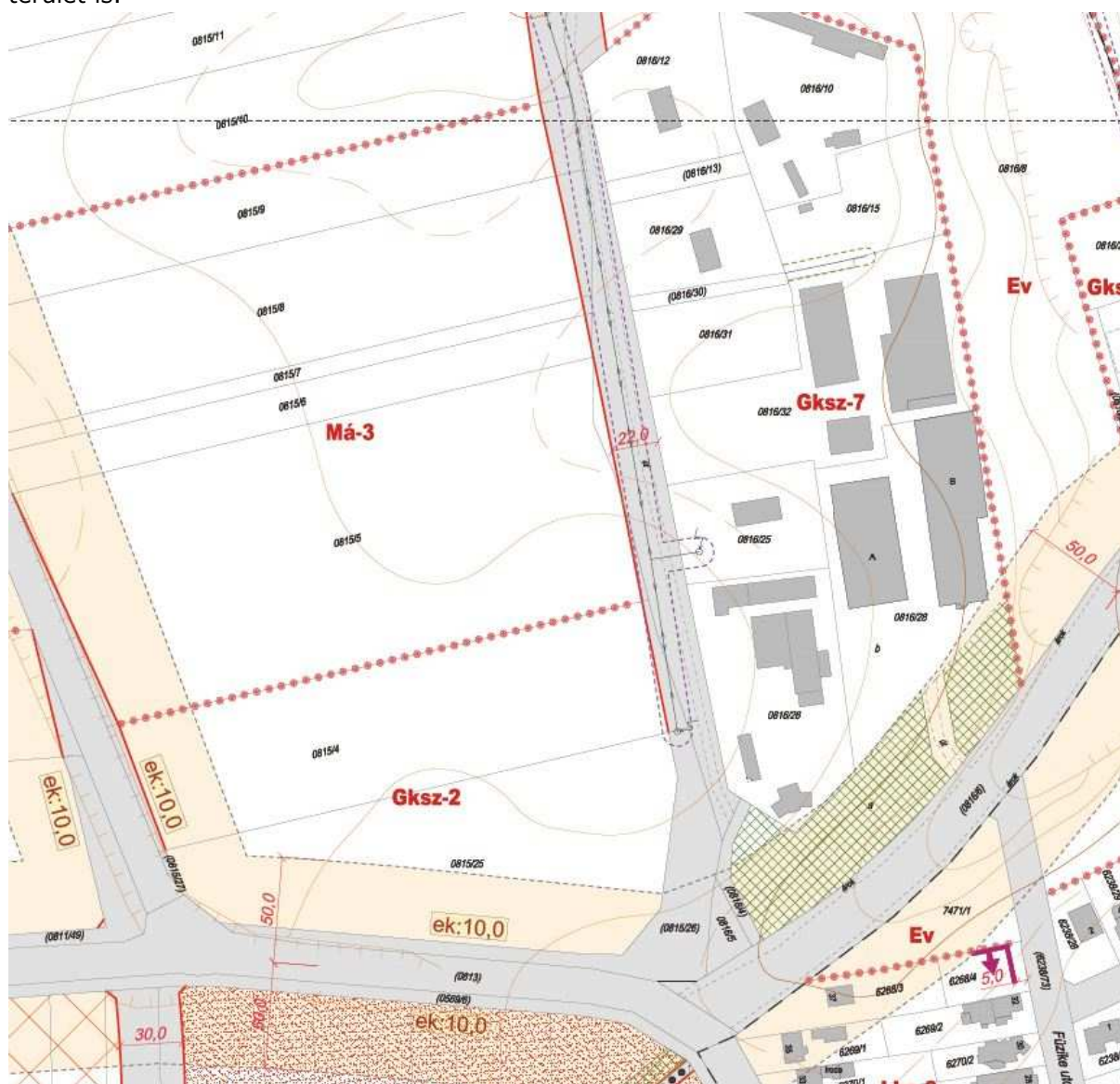
3.64. Ságodi és Kiserdei utak csomópontjában az útszabályozás felülvizsgálata

Változással érintett terület és program ismertetése

A Kiserdei és Ságodi utcák kereszteződésében a csomóponttól északra lévő, a gazdasági területeket feltáró út tervezett szélessége és a csomópont átalakítása érdekében jelentős közlekedési terület került leválasztásra a 0815/26 hrsz-on, mely terület magántulajdonú útterületként nyilvántartott napjainkban is. A tulajdonos kezdeményezi a csomópont szabályozásának felülvizsgálatát annak érdekében, hogy az útterületként leválasztott földrészletből a közlekedési területhez nem szükséges részt beépítésre szánt területként hasznosíthassa.

A hatályos szabályozás ismertetése

A kérelmező tulajdonában a 0815/25 hrsz-ú és a 0815/26 hrsz-ú telkek állnak. A 0815/26 hrsz-ú közlekedési terület magánútként leválasztásra került a tulajdonos által. A 0815/25 hrsz-ú telek kereskedelmi, szolgáltató (Gksz-2) övezetbe tartozik, ahogy a tőle északra lévő 0815/4 hrsz-ú terület is.



hatályos szabályozási terv részlet

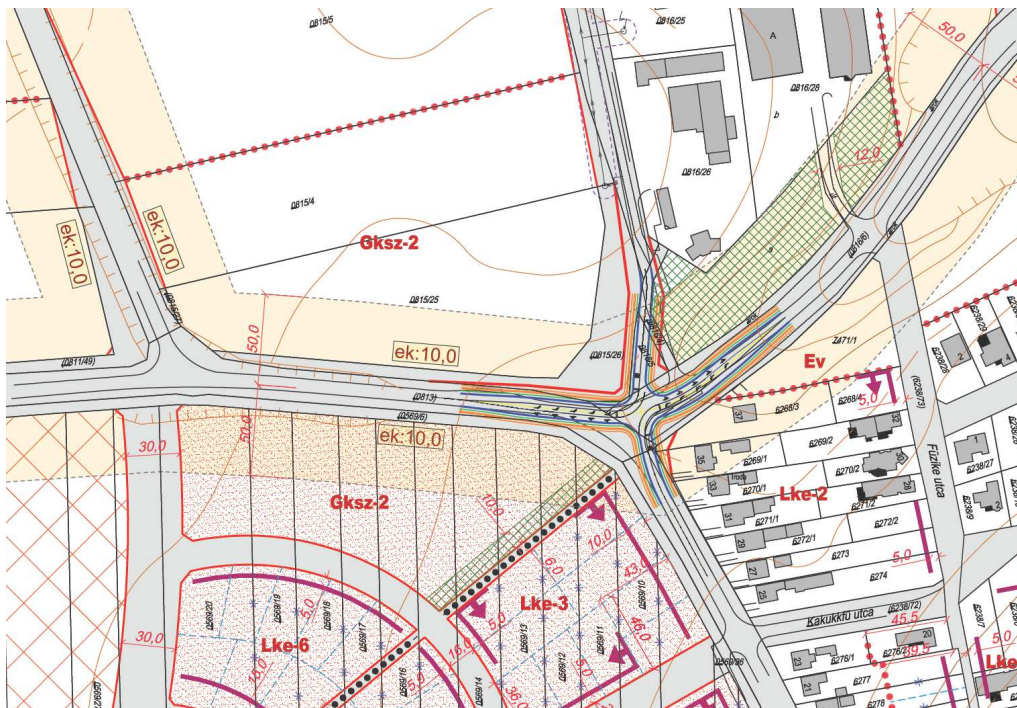


a terület a műholdfelvételen

Tervezett módosítás

A jelenlegi asszimetrikus csomópont helyett alátámasztó munkarészként elkészült az új osztályozóval ellátott, négyágú csomópont terve. E csomópontban a jó rálátás érdekében 90 fokban találkozik a négy ág, külön balra kanyarodó sáv készül keleti és nyugati irányból. A tervezett lekerekítési ívek a teherautó forgalom biztosítására alkalmasak. A rossz állapotú, illetve hiányos Kiserdei úti buszmegálló és gyalogos járdák amúgy is átépítésre szorulnak, új gyalogos kapcsolattal egészülnek ki. A csomópont 1,5 m-es padka és kétoldali árok biztosításával tervezett. A kanyarodósávok sávszélessége 3,25 m, a középső két sáv sávszélessége 3,5 m.

Az alátámasztó munkarész alapján az útszabályozás módosul, így a 0815/26 hrsz-ú ingatlan nyugati része Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató övezetbe kerül.





tervezett szerkezeti terv részlet

4. biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása

A 141/2018. (IX.13.) számú önkormányzati határozat a legutóbbi módosítás biológiai aktivitásérték növekményét 12,128 értékben rögzítette, mely növekmény a 314/2012. Kormányrendelet 16. § (8) bekezdése értelmében felhasználható.

A növekmény értéke az 3.1 - 3.58 pontokban szereplő módosításokkal 1,812-vel csökken.

A biológiai aktivitásérték a 3.60 – 3.64 pontokban szereplő módosításokkal 2,24-el nő.

Az összes módosítási pont biológiai aktivitásérték növekménye 0,349, így a továbbiakban a településszerkezeti terv módosításával összefüggő biológiai aktivitásérték tartalék 12,477 értékre változik.

A településrendezési tervek övezeteinek és területfelhasználásainak változása az alábbi táblázatokban foglaltak szerint alakul:

Módosítási pont	Övezet (hatályos)	Övezet (tervezett)	Terület (m2)	érték (hatályos)	érték (tervezett)	Bia változás
3.1	Mk-2	Kb-t	921.0006	5	6	0.09210006
3.2	Má-1	Lf	889.5554	3.7	2.4	-0.115642202
3.4	Lk-1	Köü	1125.091	1.2	0.5	-0.07875637
3.5	Köü	Lke-1	675.6089	0.5	2.7	0.148633958
3.6	Mk-2	Köü	24.3893	5	0.5	-0.010975185
	Lke-5	Köü	149.6262	2.7	0.5	-0.032917764
3.7	Köü	Má-2	871.8459	0.5	3.7	0.278990688
3.8	Má-1	Mk-2	871.8458	3.7	5	0.113339954
3.10	Gip-2	Gip-7	43455.3502	0.4	0.4	0
	Köü	Gip-7	849.876	0.5	0.4	-0.00849876
3.12	Lk-4	Köü	3.6968	1.2	0.5	-0.000258776
3.13	Mk-2	Lke-1	5424.368	5	2.7	-1.24760464
3.16	Köü	Gip-2	6.7133	0.5	0.4	-0.000067133
3.17	Köü	Lke-1	3.1571	0.5	2.7	0.000694562
3.18	Lk-3	Gksz-2	1112.4793	1.2	0.4	-0.088998344
	Lk-3	Köü	1012.2544	1.2	0.5	-0.070857808
3.19	Köü	Lke-1	133.1141	0.5	2.7	0.029285102
3.20	Köü	Lke-5	96.5963	0.5	2.7	0.021251186
3.21	Köü	Lke-10	56.4952	0.5	2.7	0.012428944
3.23	Köü	Lke-1	156.2181	0.5	2.7	0.034367982
3.24	Lke-6	Gksz-2	2728.5973	2.7	0.4	-0.627577379
3.25	Gip-2	Gksz-5	4557.2991	0.4	0.4	0
3.26	Köü	Mk-2	265.1628	0.5	5	0.11932326
3.28	Lf	Ev	253.5237	2.4	9	0.167325642
	Lke-1	Ev	260.6165	2.7	9	0.164188395
	Lf	Lke-1	2427.4469	2.4	2.7	0.072823407
3.31	Lf	Mk-2	4246.7408	2.4	5	1.104152608
3.32	Gksz-4	V	275.9526	0.4	6	0.154533456
3.34	Tkv	Tkm	4232.186	8	8	0
3.43	Lke-1	Köü	585.2072	2.7	0.5	-0.128745584
3.45	Vt-3	Köü	24.0523	0.5	0.5	0
3.48	Köü	Gksz-3	2188.5302	0.5	0.4	-0.021885302
	Köü	Vt-3	143.2436	0.5	0.5	0
	Vt-3	Gksz-3	602.818	0.5	0.4	-0.00602818
3.51	Lke-7	Vt-12	3782.2647	2.7	0.5	-0.832098234
3.52	Má-1	Köü	512.59	3.7	0.5	-0.1640288
	Má-1	Lf	3350.671	3.7	2.4	-0.43558723
	Eg	Köü	103.6475	9	0.5	-0.088100375
	Mk-2	Köü	100.1443	5	0.5	-0.045064935
	Lf	Köü	65.7483	2.4	0.5	-0.012492177
3.54	Mk-2	Lke-1	1201.7408	5	2.7	-0.276400384
	Mk-2	Köü	100.478	5	0.5	-0.0452151
3.55	Lke-2	Küö	397.571	2.7	0.5	-0.08746562
3.57	Gksz	Köü	32.09475112	0.4	0.5	0.000320948
	Gip	Köü	465.2182943	0.4	0.5	0.004652183
	K-e	Köü	89.09930074	1.5	0.5	-0.00890993
	V	Köü	8.915659943	6	0.5	-0.004903613
3.58	Gip-1	Köü	2942.18	0.4	0.5	0.0294218
3.60	Ln-4	Vi-2	263.8264	0.6	0.5	-0.002638264
	Ln-4	Köü	226.5322	0.6	0.5	-0.002265322
3.63	Má-2	Mk-2	15618.8127	3.7	5	2.030445651
3.64	Köü	Gksz-2	1590.2787	0.5	0.4	-0.015902787
	Gksz-7	Köü	211.5089	0.4	0.5	0.002115089
	Köü	Má-3	594.3614	0.5	3.7	0.190195648
	Köü	Má-1	119.8912	0.5	3.7	0.038365184

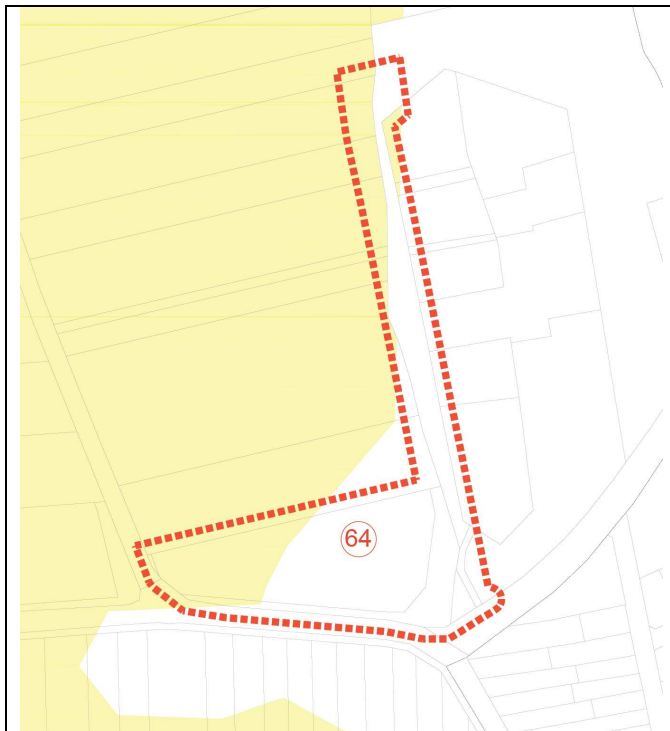
Összesen: 0.349069508

	Területfelhasználás (m ²)															
	Lf	Lke	Lk	Ln	Vi	Vt	Gip	Gksz	K	Köü	Eg	Ev	Má	Mk	V	Kb
Módosítási pont	3.1													-921.00		921.00
	3.2	889.56											-889.56			
	3.4			-1125.09						1125.09						
	3.5		675.61							-675.61						
	3.6		-149.63							174.02				-24.39		
	3.7									-871.85			871.85			
	3.8												-871.85	871.85		
	3.10						849.88			-849.88						
	3.12			-3.70						3.70						
	3.13		5424.37											-5424.37		
	3.16						6.71			-6.71						
	3.17		3.16							-3.16						
	3.18		-2124.73					1112.48		1012.25						
	3.19		133.11							-133.11						
	3.20		96.60							-96.60						
	3.21		56.50							-56.50						
	3.23		156.22							-156.22						
	3.24		-2728.60					2728.60								
	3.25						-4557.30	4557.30								
	3.26									-265.16				265.16		
	3.28	-2680.97	2166.83									514.14				
	3.31	-4246.74												4246.74		
	3.32							-275.95							275.95	
	3.34															
	3.43		-585.21							585.21						
	3.45					-24.05				24.05						
	3.48					-459.57		2791.35		-2331.77						
	3.51		-3782.26			3782.26										
	3.52	3284.92								782.13	-103.65		-3863.26	-100.14		
	3.54		1201.74							100.48				-1302.22		
	3.55		-397.57							397.57						
	3.57						-465.22	-32.09	-89.10	595.33					-8.92	
	3.58						-2942.18			2942.18						
	3.60			-490.36	263.83					226.53						
	3.63												-15618.81	15618.81		
	3.64							1378.77		-2093.02			714.25			

5. tervezett módosítások és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata

Országos Területrendezési Terv övezetei

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete



OTrT vonatkozó része:

13/A. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.

(2) Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

64. Ságodi és Kiserdei utak csomópontjában az útszabályozás felülvizsgálata

A módosítási pont programja az útszabályozás módosítása, mely nincs ellentétben az országos övezet előírásaival.”

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete



OTrT vonatkozó része:

14. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

64. Ságodi és Kiserdei utak csomópontjában az útszabályozás felülvizsgálata

A módosítási pont programja az útszabályozás módosítása, mely nincs ellentétben az országos övezet előírásaival.”

Megyei Területrendezési Terv övezetei

Térségi területfelhasználás adatai

A térségi területfelhasználás adatai a 3.60. - 3.64. pontok kapcsán csak a mezőgazdasági térségre vonatkozó adatok változnak. A fenti 5 pontban szereplő módosítások miatt a 714,2526 m²-rel csökkentek a mezőgazdasági térségbe sorolható területek. A település teljes területén így az általános és kertes mezőgazdasági területek összege 3506,41 hektár, amiből 1785,64 hektárral biztosítható az OTRT térségi minimumára vonatkozó előírás.

A vegyes, az erdő- és vízgazdálkodási területek nagysága a 3.60. – 3.64. pontok kapcsán nem változott.

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

OTRT vonatkozó része:

19/A. § * A településrendezési eszközökben az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét az erdőterület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.

Az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének előírásai nem állnak ellentétben a tervezett módosításokkal.

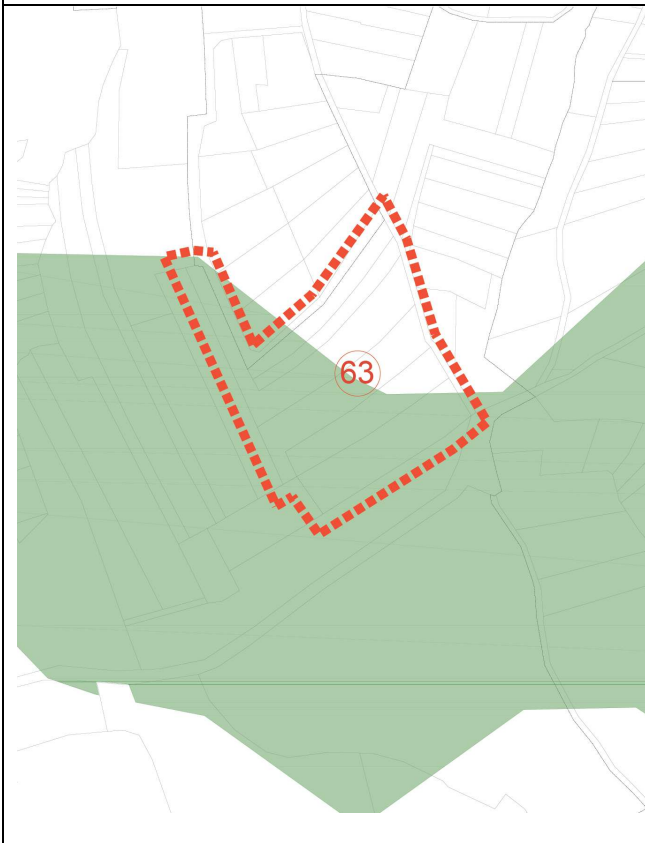
Az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét az alábbi tervezési területek érintik:

3.61. Kertváros - Bodza utcától dél-keletre a Jánkahegyi út déli szakaszától nyugatra fekvő terület Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetből Mk-3 jelű övezetbe sorolása

3.62. Ebergényben a Bor út és Nagy Csarit út által határolt tömb déli részén fekvő terület Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetből Mk-3 jelű övezetbe sorolása

3.63. Egerszeghegy 0331/32 hrsz-ú terület általános mezőgazdasági övezetből kertes mezőgazdasági övezetbe sorolása 3.64. Ságodi és Kiserdei utak csomópontjában az útszabályozás felülvizsgálata

3.64. Ságodi és Kiserdei utak csomópontjában az útszabályozás felülvizsgálata



jóváhagyandó munkarészek

6. határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének/2018. (....) számú határozata

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a város közigazgatási területére vonatkozó 137/2016. (VII.06.) számú határozattal jóváhagyott, többször módosított településszerkezeti terv módosításáról az alábbiak szerint dönt:

1. E határozat 1. mellékletét képező, a településszerkezeti terv módosítását tartalmazó leírás elfogadásra kerül.
2. E határozat 2-41. mellékleteit képező településszerkezeti terv módosítása a terven jelölt tervezési terület határán belül elfogadásra kerül.

Kelt: Zalaegerszeg, 2018. évhó.....nap

Dr. Kovács Gábor
jegyző

Balaicz Zoltán
polgármester

1. melléklet

a településszerkezeti terv módosításáról szóló/2018 (...) számú határozathoz

A településszerkezeti terv módosításának leírása:

- 2.** A 28033 hrsz.-ú telek Mk jelű kertes mezőgazdasági területfelhasználásról Kb-t jelű beépítésre nem szánt különleges temető rendeltetésre módosul.
- 3.** A 01023/19 hrsz.-ú telek Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásról Lf jelű falusias lakóterületre módosul.
- 4.** A 2433/1 hrsz.-ú telek területfelhasználása Lk jelű kisvárosias lakóterületről KÖu jelű közúti közlekedési terület módosul.
- 5.** A 26462, 26463, 26464, 26465, és 26466/3 hrsz.-ú telkeket érintően az útszabályozás módosításával a területfelhasználás KÖu jelű közúti közlekedési terület Lke jelű kertvárosias lakóterületre módosul.
- 6.** A 24250, 24251/3 és 4954/30 hrsz.-ú telkeket érintően az útszabályozás módosítása kapcsán a Lke jelű kertvárosias lakóterület KÖu közúti közlekedési terület területfelhasználásra módosul.
- 7.** A 0233 hrsz.-ú telek területfelhasználása KÖu jelű közlekedési és közműterületről Má jelű általános mezőgazdasági területre módosul.
- 8.** A 22297/36, 22297/37, 22297/45, 22297/46 és 2297/47 hrsz.-ú telkek területfelhasználása Má jelű általános mezőgazdasági területről Mk jelű kertes mezőgazdasági területre módosul.
- 9.** A területen KÖu jelű közúti közlekedési terület területfelhasználása Gip-jelű ipari gazdasági területfelhasználásra módosul.
- 10.** A 4205 hrsz.-ú telket érintően az útszabályozás módosulása kapcsán a területfelhasználás Lk jelű kisvárosias lakóterületről KÖu közúti közlekedési területre módosul.
- 11.** A 25887/2 és a 25888/2 hrsz.-ú telkek területfelhasználása Mk jelű kertes mezőgazdasági területről Lke jelű kertvárosias lakóterületre módosul.
- 12.** A 1417 hrsz.-ú teleket érintő gyalogút szabályozása kapcsán módosul a Gip jelű ipari gazdasági és a KÖu jelű közúti közlekedési területfelhasználás.
- 13.** Az 5748/6 hrsz.-ú telek egy részén a területfelhasználás az Lk jelű kisvárosias lakóterületről Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre módosul.
- 14.** A 22735, 22736/14, 22737, 22736/1, 22736/2, 22736/3, 22736/4, 22736/5, 22736/6, 22736/7, 22736/8, 22736/9, 22736/10, 22736/11, 22736/12, 22736/13 hrsz.-ú telkeket érintően módosul a KÖu jelű közúti közlekedési terület és az Lke jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználás.
- 15.** A 26975/2 hrsz.-ú telket érintően módosul a területfelhasználás KÖu jelű közúti közlekedési területről. Lke jelű kertvárosias lakóterületre.
- 16.** A 969/2 hrsz.-ú telket érintően módosul a területfelhasználás Lke jelű kertvárosias lakóterületről KÖu jelű közúti közlekedési területre.

- 17.** A 22623, 22612, 22611, 22610 hrsz.-ú telkeket érintően módosul a területfelhasználás KÖu jelű közúti közlekedési területéről. Lke jelű kertvárosias lakóterületre.
- 18.** A 6235/18 és a 6235/23 hrsz.-ú telkek Lke jelű kertvárosias lakóterületéről Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásra módosul.
- 19.** A 6571/11 és a 6571/12 hrsz.-ú telkek területfelhasználása Gip jelű ipari gazdasági területéről Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre módosul.
- 20.** A 22164/1, 22164/2, 22165, 22166, 22167 hrsz.-ú telkeket érintően módosul a területfelhasználás a KÖu jelű közúti közlekedési terület és az Mk jelű kertes mezőgazdasági területek között.
- 21.** A 27966 hrsz.-ú telek területfelhasználása Lke jelű kertvárosias lakóterületéről és Lf jelű falusias lakóterületéről Eg jelű gazdasági erdőre módosul. A 27967 és a 27968 hrsz.-ú telkek területfelhasználása Lf jelű falusias lakóterületéről Lke jelű kertvárosias lakóterületre módosul. A 27977 hrsz.-ú telek területfelhasználása Lf jelű falusias lakóterületéről Lke jelű kertvárosias lakóterületre módosul.
- 22.** A 27619/1 és a 27619/2 hrsz.-ú telkek területfelhasználása Lf jelű falusias lakóterületéről Mk jelű kertes mezőgazdasági területre módosul.
- 23.** A 0517/16 hrsz.-ú telek közötti területfelhasználás Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területéről V jelű vízgazdálkodási területre módosul.
- 24.** A 0921/26 és a 0921/27 hrsz.-ú telkeket érintően a területfelhasználás Tkv jelű nyílt vízfelülettel rendelkező vizes élőhelyről Tkm jelű disztróf hinaras élőhelyre módosul.
- 25.** A 26576, 26577, 26575/2, 26588 hrsz.-ú telkeket érintően módosul a területfelhasználás Lke jelű kertvárosias lakóterületéről KÖu jelű közúti közlekedési területre.
- 26.** A 3093 és a 3094/1 hrsz.-ú telkek esetében módosul a területfelhasználás a Vt jelű településközponti vegyes területek és KÖu jelű közúti közlekedési területek között.
- 27.** A 3651 hrsz.-ú telek középső részén lévő KÖu jelű közúti közlekedési terület törlésével az érintett terület Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásra módosul. A 3651 hrsz.-ú telek útterülettől délre eső része Vt jelű településközpont vegyes területfelhasználásról Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásra módosul.
- 28.** A 60, 61, 63, hrsz.-ú telkek területfelhasználása Lke kertvárosias lakóterületéről Vt jelű. településközponti vegyes területfelhasználásra módosul.
- 29.** A 18601, 18602/1, 18607, 18608 telkeket érintően az útszabályozás kapcsán módosul az Lf jelű falusias lakóterület és a KÖu jelű közúti közlekedési terület közötti területfelhasználás.
- 30.** A 24225 hrsz.-ú telek területfelhasználása Mk jelű kertes mezőgazdasági területéről Lke jelű kertvárosias lakóterületre módosul.
- 31.** A 7386 és a 7388 hrsz.-ú telkek területfelhasználása Lke jelű kertvárosias lakóterületből KÖu jelű közúti közlekedési területre módosul.
- 32.-36.** A tervezett kerékpárutak építési területigényével érintett területek közlekedési területfelhasználásba kerülnek átsorolásra az e határozat mellékletét képező szerkezeti terv szerint.

37. A 0788/5 hrsz.-ú telek területfelhasználása Gip jelű ipari gazdasági területről KÖu jelű közúti közlekedési területre módosul.

38. A 745/85 hrsz.-ú Vi jelű intézményterület és 745/93 hrsz.-ú Ln jelű nagyvárosias lakóterületek közti határ módosul.

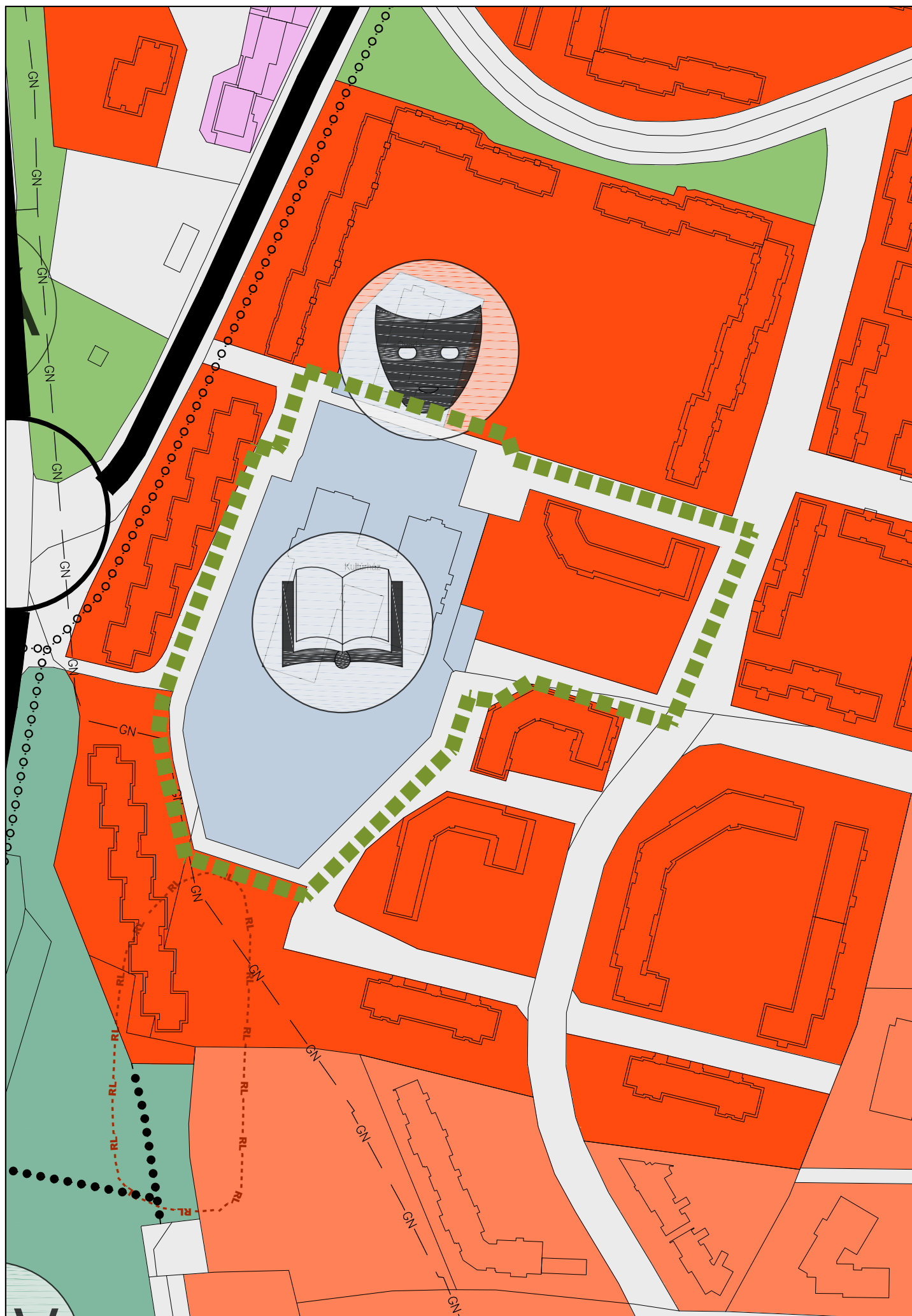
39. A 0331/20, 0331/21, 0331/24, 0331/26, 0331/31 és 0331/32 hrsz-ú telek Má-2 jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásról Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági területfelhasználásra módosul.

40. A 0815/26 hrsz-ú ingatlan nyugati része közúti közlekedési- és közműterület területfelhasználásról Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató övezet területfelhasználásra módosul.

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

Területfelhasználás	Hatályos	Tervezett
	(ha)	(ha)
Falusias lakóterület	523.58	523.30
Kertvárosias lakóterület	853.92	853.93
Kisvárosias lakóterület	115	114.89
Nagyvárosias lakóterület	102.96	102.91
Intézményterület vegyes	104.63	104.66
Településközpont vegyes	61.55	61.88
Ipari gazdasági terület	454	453.29
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	320.133	321.36
Általános gazdasági terület	0	0
Üdülőtérület	47.36	47.36
Beépítésre szánt különleges terület	423.52	423.51
Kötőtpályás közlekedési terület	81.54	81.54
Közúti közlekedési terület	778.04	778.08
Légi közlekedési terület	92.34	92.34
Gazdasági erdőterület	1819.95	1819.94
Közzélíti erdőterület	322.09	322.09
Védelmi erdőterület	254.04	254.09
Általános mezőgazdasági terület	2449.22	2447.25
Kertes mezőgazdasági terület	1067.83	1069.15
Természetközeli terület	31.32	31.32
Vízgazdálkodási terület	149.53	149.56
Zöldterület (Zkk)	28.26	28.26
Zöldterület (Zkp)	43.51	43.51
Beépítésre nem szánt különleges terület	122.1	122.19

A településszerkezeti terv módosításával összefüggő biológiai aktivitásérték tartalék 12,477 értékre változik.



3.60.

Tervezett szerkezeti terv
38. melléklete a ../.... (.....) határozatnak

M=1:2000

Agg Ferenc
TT-1-20-0001



QOD Építész és grafikus iroda Kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
Tel: 92 510 203 Fax: 92 510 204
e-mail: ood@oodkft.hu

Tervezési terület határa





3.63.

Tervezett szerkezeti terv M=1:2000
39. melléklete a ../.... (.....) határozatnak

Agg Ferenc
TT-1-20-0001



QAD Építész és grafikus iroda Kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
Tel: 92/510.203 Fax: 92/510.204
e-mail: qad@qadft.hu

Tervezési terület határa





3.64.

Tervezett szerkezeti terv
40. melléklete a ../.... (.....) határozatnak

M=1:2000

Agg Ferenc
TT-1-20-0001



QOD építész és grafikus iroda Kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
Tel: 92/510/203 Fax: 92/510/204
e-mail: ood@oodkft.hu

Tervezési terület határa



7. rendeletervezet a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzat Képviselőtestülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1.pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló 18/2006. (IX.25.) önkormányzati rendelete módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

E rendelet módosítja Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási területére vonatkozó, 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelettel megállapított építési szabályzatot, valamint annak mellékletét képező szabályozási tervet az e rendelet 1. – 53. számú mellékletében lehatárolt területen.

2. §

A helyi építési szabályzat 4.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

Telekalakítás általános szabályai

4. §

(1) A már beépült telkek a (2) - (5) bekezdésben rögzítettek kivételével nem megoszthatók, ha az osztás eredményeként a keletkező telkek mérete, beépítettsége és a zöldfelület minimális mértéke a szabályozási előírások által megengedett mértékeknek nem felel meg.

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

(3) Az övezet határa kötelezően kialakítandó telekhatár. Több övezetet tartalmazó tömb esetén a szabályozási tervben jelölt övezethatár mentén a telekalakítás végrehajtható abban az esetben is, ha az így létrejövő telkek területe nem éri el az övezetre előírt kialakítható legkisebb telek területét, de az a beépíthető legkisebb telek területét eléri.

(4) A kertvárosias és falusias lakóövezetek területén meglévő, két szemközti oldalán úttal határolt, a kialakítható legkisebb telekszélesség méreténél keskenyebb telek keresztirányban megosztható, ha a megosztott telkeken a beépíthető legkisebb telekszélesség biztosított. Saroktelkek az előzőek szerinti akkor megoszthatók, ha az építési hely legalább 9 méter széles.

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

(6) A szabályozási tervben meghatározott szabályozási vonal esetén a telekhatár a kialakult állapot figyelembe vétele mellett, geodéziai felméréssel pontosítva a szabályozási vonaltól kis mértékben

eltérően is kialakítható, ha a létrejövő állapot nem ellentétes a szabályozásban megfogalmazott célokkal és a kialakuló állapot a közterület helyigényének megfelel.

(7) **Tömbön belüli övezethatár mentén tervezett új telekhatár a szabályozási terven jelölt övezethatárhoz képest kis mértékben eltérhet, ha az a szabályozási tervben megfogalmazott településrendezési szándékot nem módosítja.**

(8) A kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági övezetekben, a különleges mezőgazdasági üzemi övezetben, továbbá a mezőgazdasági és erdő övezetekben a szabályozási terven nem jelölt út megszüntethető, illetve új út kialakítható a közlekedés várható igényeinek és szakmai szabályainak figyelembevételével. A kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági és különleges mezőgazdasági üzemi rendeltetésű övezetekben a szabályozási terven nem jelölt új út minimális szélessége 12 m. A mezőgazdasági és erdő övezetekben az új út minimális szélessége 8 m.

(9) Építési telket érintő szabályozási vonal esetén az út számára leválasztott területet közforgalom számára megnyitott útként kell kialakítani, és az ingatlan nyilvántartásba bejegyeztetni.

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

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

kell biztosítani.

(11) Úszótelek területe bővíthető. Új úszótelek nem hozható létre

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

3. §

A helyi építési szabályzat 5.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

Építés általános szabályai

5. §

(1) Új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni az övezetre és építési övezetre meghatározott beépíthetőségi feltételeknek megfelelő telekméret esetén, építési övezet területén a szabályozási terv és építési szabályzat által meghatározott feltételek szerint kialakított építési telken lehet.

(2) A telek beépíthető, ha az övezet szabályozásában meghatározott beépíthető legkisebb telekszélességgel rendelkező terület a tervezett főépítmény számára rendelkezésre áll úgy, hogy az épület elhelyezése az övezet területére vonatkozó illeszkedés és építési vonal szabályának megfelel.

(3) A főépítmény az építési hely azon részén helyezhető el illetve bővíthető, ahol az övezet szabályozásában meghatározott legkisebb telekszélesség biztosított.

(4) Beépítésre nem szánt területen az építési tevékenységnek nem feltétele a szabályozási terv szerinti közlekedési- és közmű-elhelyezési terület (út) leválasztása, ugyanakkor az építési tevékenység, építmény és épület megvalósítása csak a tervezett szabályozás figyelembevételével lehetséges.

(5) Az övezetek és építési övezetek területén **épületet-főépítményt** elhelyezni

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

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

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

- (6) Az övezetek és építési övezetek területén az adott telek rendeltetését meghatározó új főépítményt elhelyezni
- a) építési vonallal szabályozott telkek esetében úgy lehet, hogy az építmény domináns építészeti határoló fala térfalat meghatározóan e vonalat érintve helyezkedjen el,
 - b) előkert méretével szabályozott közterület felől a szabályozási terven feltüntetett előkert megtartásával,
 - c) építési vonallal és előkert méretével nem szabályozott területek esetében illeszkedve a környezet beépítéséhez, vagy kialakult környezet hiányában a szabályozási tervben egyéb módon nem szabályozott helyeken **az OTÉK-ban meghatározott mértékben lehet.**
- (7) Az építési hellyel jelölt övezetek és építési övezetek területén az építési helyen kívül másodlagos rendeltetésű épület 5 méter előkert megtartásával helyezhető el.
- (8) Az oldalkert legkisebb szélessége **amennyiben az övezeti előírás eltérően nem rendelkezik** nem lehet kisebb
- a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság felénél,
 - b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az övezet szabályozásában meghatározott mértéknél, ennek hiányában a megengedett legnagyobb épületmagasságnál.
- (9) A hátsókert legkisebb mélységét az övezetre vonatkozó normatív szabályozás állapítja meg. Ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor annak mélysége nem lehet kisebb
- a) sem 6 m-nél,
 - b) sem az épület hátsókertre néző homlokzatmagasság mértékénél.
- (10) Azon meglévő beépítések esetében,
- a) ahol a meglévő épületet szabályozási vonal érinti, vagy a telek a hatályos szabályok szerint nem beépíthető, az épület bővítését nem eredményező felújítás, helyreállítás, korszerűsítés és átalakítás végezhető;
 - b) ahol az épület részben vagy egészben a telekre meghatározott építési helyen kívül található, felújítás, helyreállítás és korszerűsítés elvégezhető. Ezen épületeknél bővítés csak az építési hely területén lehetséges;
 - c) ahol az épület nem a hatályos szabályok szerint helyezkedik el, az OTÉK szerinti telepítési távolságot nem kell tartani.
 - d) ahol a meglévő épület homlokzat- és épületmagasság értéke az övezetre előírt értéket meghaladja, ott a bővítés vagy átalakítás végrehajtható akkor is, ha a változtatás utáni állapot a szabályozásban előírt mértéket meghaladja, de az a meglévő állapotnál kedvezőbb eredménnyel jár. Bővítés esetén a bővítmény homlokzatmagassága a szabályozásban meghatározottnál nem lehet nagyobb.
 - e) ahol a telek beépítettsége a korábbi előírásoknak megfelelően építési vagy fennmaradási engedély alapján jött létre és az a hatályos övezeti előírások szerinti értéket meghaladja, akkor a meglévő épület(ek) felújítható(k), ill. átalakítható(k) és függőleges irányban bővíthető(k). Ha az épület(ek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a rá vonatkozó előírásokat kell alkalmazni. Lebontott épületnek az számít, ami a földfelszíntől számított 1,0 m-t nem meghaladó mértékben kerül visszabontásra.
- (11) Védett épülethez csatlakozó, illetve utcakép védelemmel érintett területen újonnan kialakított épület párkánymagasságának eltérése legfeljebb 3 m lehet.
- (12) Zárt sorú beépítésnél az eltérő épületmagassággal szabályozott övezetek találkozásánál a magasabb építési lehetőséggel rendelkező övezet területén lévő épületet magasságilag lépcsőzve kell kialakítani. **Az új épületnek a meglévő épület közterület felőli csatlakozó szakaszán a párkánymagasság legfeljebb 3 m-rel lehet nagyobb a szomszédos övezet megengedett legnagyobb épületmagasságánál, a lépcsőzést legalább 5 m széles homlokzati szakaszon kell megvalósítani.**
- (13) A nagyvárosias és kisvárosias lakó- és a településközpont építési övezetek területén zárt sorú beépítési módban
- a) **a másodlagos rendeltetésű, a szomszédos telek irányába legfeljebb 3,5 méter magasságú homlokzattal rendelkező épületrész kivételével a főépítmény**
 - aa) oldalhatáron lévő részének az utcai építési határvonalra merőlegesen mért vetületi hossza legfeljebb 20 m,
 - ab) **mélysége** a telek oldalhatárán az építési határvonalra merőlegesen mért 20 m-től indított, az építési határvonalra állított 45 °-os szögön belül helyezhető el,
 - b) a főépítmény elhelyezése során az oldalhatártól való távolság nem lehet kisebb a megengedett épületmagasság felénél, ha
 - ba) az oldalhatárra néző homlokzati szakasza az utcai építési határvonalra merőlegesen mért 20 m-en túl helyezkedik el, vagy
 - bb) az oldalhatárra néző homlokzat helyiség nyílását tartalmazza.

(14) Előkert nélküli új építés esetén a lakások utcafronti helyiségeinek ablak - parapet magassága a csatlakozó közterület szintjétől legalább 1,70 m-re helyezhető el.

(15) Építési övezetben a hátsókert területén épület telekhatárártól számított 1,5 méteren belül a telekhatár irányába csak tűzfalal alakítható ki. A szomszédos telekre néző homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 m lehet.

(16) A kertvárosias lakóterület övezeteiben az építési telek hátsó telekhatárától, saroktelek esetén a tömb hátsókertjeinek vonalában húzódó oldalhatártól mért 10 m-en belül a hátsó-, valamint oldalkert irányába néző homlokzat magassága nem lehet nagyobb 4 m-nél. A 10 m-es távolságon belül szomszéd telekre néző, 1,80 m-nél kisebb parapet magassággal rendelkező tetőtéri ablak nem helyezhető el.

(17) Gazdasági célú haszonállat tartásra szolgáló, valamint trágyatároló építményt a 2. melléklet szerinti telepítési távolságot betartva lehet kialakítani és üzemeltetni úgy, hogy az a környezetére zavaró hatással ne legyen.

(18) Az állattartással összefüggésben hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz kizárólag szivárgásmentes, szigetelt tartályban, medencében tárolható. A tároló anyagát úgy kell megválasztani, hogy az a korrózióknak ellenálljon, élettartama legalább 20 év legyen. A tárolóhely mérete legalább 4 havi mennyiség befogadására legyen alkalmas. Istállótrágyát szigetelt alapú, a csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott trágyatelepen kell tárolni. A tárolókapacitásnak elegendőnek kell lenni legalább 4 havi istállótrágya tárolására.

4. §

A helyi építési szabályzat 24.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

Nagyvárosias lakóövezet

24. §

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

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

rendeltetést is tartalmazhatnak.

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

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Ln-1	25 m, 1100 m ²	szabadon álló	40 %	homlokzatmagasság: 18 m épületmagasság: 16 m	30 %
Ln-2	20 m, 1100 m ²	zárt sorú	50 (75) % ⁽¹⁾	homlokzatmagasság: 18 m épületmagasság: 16 m	20 %
Ln-3	20 m, 1100 m ²	zárt sorú	60 (75) % ⁽¹⁾	homlokzatmagasság: 18 m ⁽²⁾ épületmagasság: 16 m	10 %
Ln-4	nem szabályozott, nem szabályozott	kialakult	kialakult + 5 %, max 80 % a tömbtelek építési telek) területére	épületmagasság: -12,5 méter, Lapostetős épületeknél a kialakult	30 %

			vetítetten	épületmagasság magastető és beépített tetőtér építése esetén 1,5 m-rel növelhető.	
--	--	--	------------	--	--

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

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

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

5. §

A helyi építési szabályzat 25.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

Kisvárosias lakóövezet

25. §

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

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

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

Az övezetek területén a főépítmény megléte, vagy építése során az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(3) Az „Lk-1”- „Lk-7” jelű kisvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lk-1	12 m, 400 m ²	kialakult	zártosrú	400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti	Homlokzatmagasság: -8,5 m	20 %

				telekterületre vetítetten 35 % (60 %) ⁽¹⁾	Épületmagasság: -6,5 m ⁽³⁾	
Lk-2	12 m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) ⁽¹⁾	Homlokzatmagasság g: -9,5 m Épületmagasság: 6,0-7,5 m	20 %
Lk-3	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság g: -9,5 m Épületmagasság: 6,0-7,5 m	30 %
Lk-4	20 m, 720 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75)% ⁽²⁾	Homlokzatmagasság g: -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	20 %
Lk-5	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság g: -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	30 %
Lk-6	20 m, 720 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75)% ⁽²⁾	Homlokzatmagasság g: -14,5 m Épületmagasság: 9,0-12,5 m	20 %
Lk-7	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság g: -14,5 m Épületmagasság: 9,0-12,5 m	20 %

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

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

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

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

(5) Az „Lk-2” jelű kisvárosias lakóövezetben a 2268 hrsz.-ú telken az utcai járdaszinthez képest 4 méternél magasabb épületrésszel a keletről szomszédos épület nyílásokkal rendelkező felületétől egyéb előírások megtartása mellett legalább 6 méter távolságot tartani kell. A meglévő épület átépítése során az épület keleti fala megtartható, bővíthető.

6. §

A helyi építési szabályzat 26.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

Kertvárosias lakóövezet 26. §

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

(2) A kertvárosias lakóterületek „Lke-1”- „Lke-13” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetekben az épületek a következő rendeltetést tartalmazhatják:

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés
----------------	--------------------------

	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési- , oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-	szállás jellegű-
Lke-1	telkenként legfeljebb 2 lakás	igen			
Lke-2	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-3	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-4	telkenként legfeljebb 4 lakás				
Lke-5	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-6	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-7	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-8	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-9	telkenként legfeljebb 4 lakás				
Lke-10	telkenként legfeljebb 6 lakás				
Lke-11	telkenként legfeljebb 1 lakás				
Lke-12	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-13	telkenként legfeljebb 2 lakás				

Az övezetek területén **a főépítmény megléte, vagy építése során** az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(3) A kertvárosias lakóövezetekben az előkert területén **elhelyezhető az OTÉK szerinti melléképítményeken túl**

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

b) **terepszint alatti építmény.**

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

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

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

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-1	20 m, 1100 m ²	14 m ⁽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: 6,5 m	5 m, 14 méternél szűkebb telkek esetén 4 m	50 %
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:	3,5 m	50 %

					7,0 m		
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 %

⁽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 útsabályozás végrehajtása következtében 700 m² alá csökken.

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

- a) 5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság esetén 4 méternél,
 - b) 6,5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság esetén 5 méternél
- nem kisebb.

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

(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.

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

7. §

A helyi építési szabályzat 27.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

Falusias lakóövezet

27. §

(1)A falusias lakóövezet lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. A falusias lakóövezetben elhelyezhető telkenként legfeljebb 2 lakás. Az övezetben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) mező- és erdőgazdasági, a 2. mellékletben meghatározott feltételekkel gazdasági célú haszonállat-tartásával kapcsolatos, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) szállás jellegű,
- d) igazgatási, iroda,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

f) kulturális, közösségi szórakoztató és
g) sport,
rendeltetést is tartalmazhatnak.

Az övezetek területén az előzőeken túl elhelyezhetők a főépület megléte vagy építése során az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek

(2) A falusias lakóövezetekben az előkert területén elhelyezhető az OTÉK szerinti melléképítményeken túl

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

b) terepszint alatti építmény.

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

(4) Az „Lf” jelű falusias lakóövezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lf	20 m, 1100 m ²	14 m	Oldalhatáron álló	30 %	Lakó, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sportépület és az ezekkel egybeépített gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m Különálló gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 7,0 m Épületmagasság: 6,0 m	40 %

(5) A falusias lakóövezetben a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha az oldalkert a meglévő épület esetén 4 méternél nem kisebb.

(6) A falusias lakóövezetben a főépületet és a hozzá kapcsolódó másodlagos rendeltetésű épületet azonos tetőfedő anyaggal kell ellátni.

8. §

A helyi építési szabályzat 29.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

Intézményi övezet

29. §

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

a) iroda,

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

rendeltetést is tartalmazhatnak. A felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás alakítható ki. Az övezet területén az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(2) Az intézményi területek „Vi-1„ – „Vi-9„ jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	Oldalkert mértéke
Vi-1	az övezet területe	kialakult	szabadon álló	25 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	a be nem épített terület 50 %-a	3,75 m
Vi-2	22 m, 1100m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	a be nem épített terület 50 %-a	3,75 m
Vi-3	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 14,0 m Épületmagasság: 12,5 m	a be nem épített terület 50 %-a	6,25 m
Vi-4	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m	a be nem épített terület 50 %-a	6 m
Vi-5	30 m, 3000 m ²	kialakult	zárt sorú	60 %	Homlokzatmagasság: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m	a be nem épített terület 50 %-a	-
Vi-6	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 23,5 m Épületmagasság: 22,0 m	a be nem épített terület 50 %-a	11 m
Vi-7	nem korlátozott	kialakult	zárt sorú	50 %	Homlokzatmagasság: 20,0 m Épületmagasság: 18,0 m	a be nem épített terület 50 %-a	-
Vi-8	20m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	100 %	Utcai párkánymagasság: (1) Épületmagasság: 13,5 m	a be nem épített terület 50 %-a	-

Vi-9	az övezet területe	kialakult	zárt sorú	100 %	Homlokzatmagasság: 10,5 m ⁽²⁾ Épületmagasság: 9,0 m ⁽²⁾	a be nem épített terület 50 %-a	-
-------------	--------------------	-----------	-----------	-------	--	---------------------------------	---

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

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

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

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

9. §

A helyi építési szabályzat 30.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

Kereskedelmi, szolgáltató övezet

30. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató övezet környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, mely rendeltetések között kereskedelmi, szolgáltató és szállás épület is elhelyezhető. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető. Önálló lakó rendeltetésű épület nem létesíthető.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területek „Gksz-1”- „Gksz-9” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert megengedett legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gksz-1	nem szabályozott	kialakult	zárt sorú	60 %	Homlokzatmagasság: -7,5 m Épületmagasság: -6,5 m	-	20 % ⁽²⁾
Gksz-2	30 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m ⁽¹⁾	3,75 m	20 % ⁽²⁾
Gksz-3	50 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: 6,0 -10,5 m	5,25 m	20 % ⁽²⁾
Gksz-4	30 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság:	5,25 m	20 % ⁽²⁾

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

⁽¹⁾ Műtárgyak magassága nem korlátozott.

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

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

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

10. §

A helyi építési szabályzat 36/A.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

Kertes mezőgazdasági terület

36/A. §

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

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

a) a művelés alól kivett,

b) a művelés alatt álló telkek esetében legalább 3000 m² szőlő, gyümölcs és kert művelési ágú területtel rendelkező,

c) bármely művelési ágú, 6000 m²-nél nagyobb telken lehet.

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

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

(5) Az „Mk-1” és „Mk-2” jelű kertes mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

Övezet jele		Kialakítható legkisebb telek-szélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén
Mk-1	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m (2) bekezdés b) és c) pontja szerinti terület	oldal-határon álló	-720-1500 m ² telekterület esetén – 5% -1500-3000 m ² telekterület esetén – 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500 m ² feletti telekterületre vetítetten 3 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m ²	9 m 720 m ²	16 m 3000 m ²	oldal-határon álló	-3000 m ² telekterület felett – 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500-3000 m ² telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m ² feletti telekterületre vetítetten 2%	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Birtok-központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldal-határon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾	
Mk-2	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m (2) b) és c) pontok szerinti terület	oldal-határon álló	Lakóépülettel beépíthető terület: 5% Beépíthető terület összesen: 10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m ²	9 m 720 m ²	16 m 1100 m ²	oldal-határon álló	10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Birtok-központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldal-határon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾	
Mk-3	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m (2) b) és c) pontok szerinti terület	oldal-határon álló	Lakóépülettel beépíthető terület: 5% Beépíthető terület összesen: 10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Művelés alól	20 m 1500 m ²	9 m 720 m ²	16 m 700 m ²	oldal-határon	10 %	Homlokzat magasság:	Homlokzat magasság:

	kivett terület				álló		5,5 m Épület magasság: 4 m	6,5 m Épület magasság: 5 m
	Birtok- központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha	oldal- határon álló	20 %		Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾	

(1): Műtárgyak magassága nem korlátozott

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

(7) Az előkert területén elhelyezhető terepszint alatti építmény.

11. §

A helyi építési szabályzat 37/A.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

Természetközeli terület

37/A §

(1) A természetközeli területek „Tkm”, „Tkr” és „Tkv” övezetekbe tartoznak, melyek közül

a) a „Tkm” jelű övezet disztróf hinaras élőhely,

b) a „Tkr” jelű övezet regenerációra alkalmas lápréttel vegyes ártéri ligeterdő,

c) a „Tkv” nyílt vízfelülettel rendelkező vizes élőhely helyreállítására és fenntartására szolgál.

(2) Az övezetek területén épület, építmény, műtárgy, kerítés, burkolt terület, pormentesített útburkolat nem létesíthető. Napkollektorok, szélkerekek és más tájképet zavaró műszaki létesítmények építése tilos.

(3) Az övezetek területén zavaró lég-, zaj- és fényszennyező tevékenység a területen nem folytatható. A terület feltöltése és a természetes vízháztartás megváltoztatása tilos.

12. §

Záró rendelkezések

(1) Jelen rendelet csak az 1.-53. számú mellékletekkel együtt értelmezhető és használandó.

(2) E rendelet 2018.-án lép hatályba, előírásait a hatályba lépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.

Kelt: Zalaegerszeg, 2018. év..... hó nap

Dr. Kovács Gábor
jegyző

Balaicz Zoltán
polgármester



3.60.

Tervezett szabályozási terv M=1:2000
49. melléklete a ./../... (.....) rendeletnek

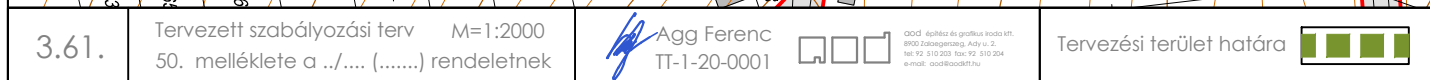
Agg Ferenc
TT-1-20-0001

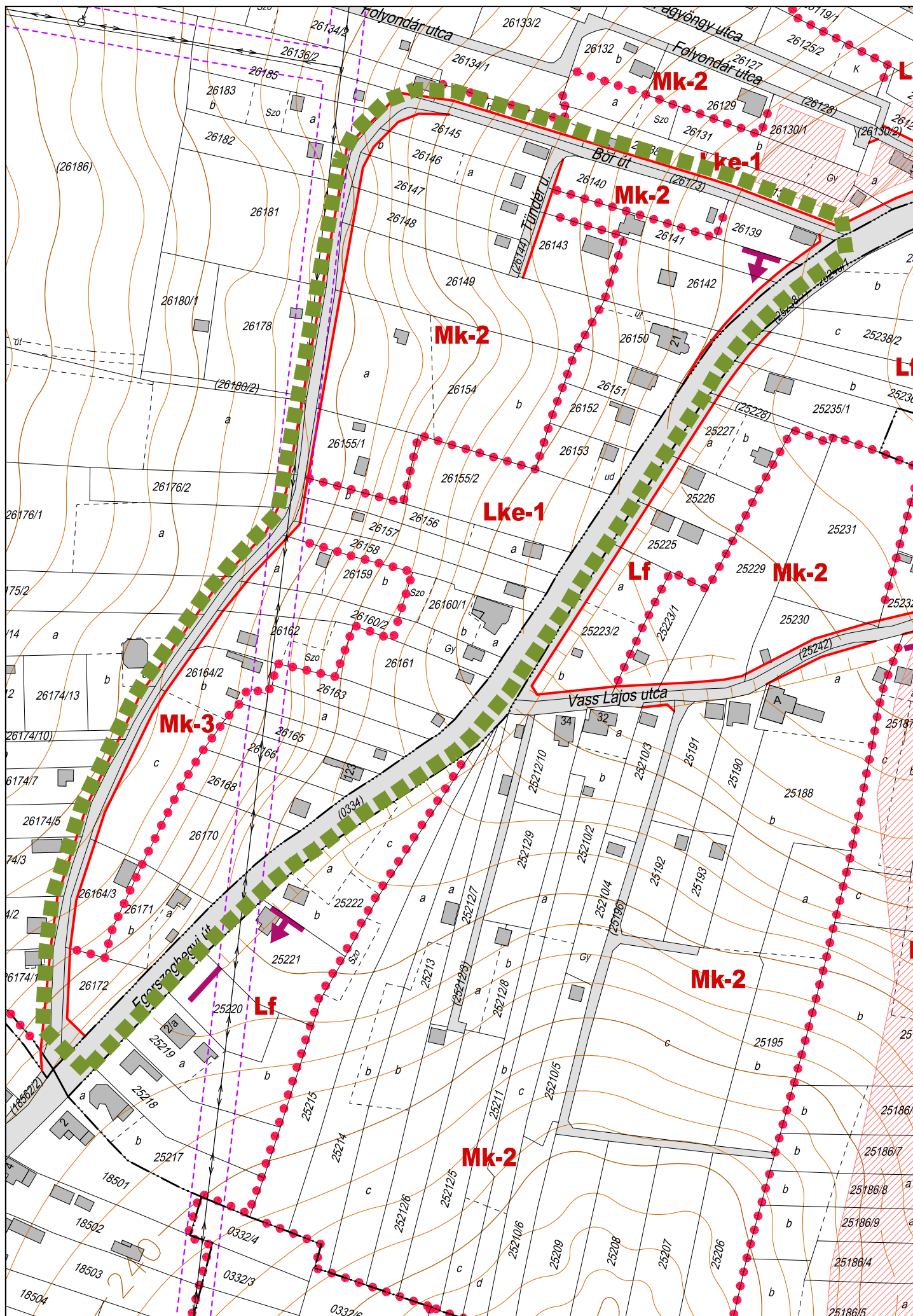


QOQ építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: ood@oodkft.hu

Tervezési terület határa







3.62.

Tervezett szabályozási terv M=1:2000
51. melléklete a .../... (.....) rendeletnek

Agg Ferenc
TT-1-20-0001



QOQ dphlca és grafikus iroda Kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
Tel: 92 510 203 Fax: 92 510 204
e-mail: qood@qood.hu

Tervezési terület határa



