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



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

véleményezési tervdokumentáció

2020. szeptember

# 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 Kosztolányi – Hunyadi – Kossuth - Petőfi utcák által határolt tömbben telekhatár rendezés érdekében a lakóterület bővítése

    3.2. A Bíró Márton utca mentén elhelyezkedő 2433/1 hrsz.-ú ingatlan beépítésre szánt területbe sorolásának vizsgálata

    3.3. Kerámia lakópark területének déli irányú kiegészítési lehetőségével kapcsolatosan a szabályozás felülvizsgálata

    3.4. Nagypáli patak Nekeresdtől délre lévő szakaszát érintő szabályozás felülvizsgálata

    3.5. A Zrínyi út nyugati oldalán a 1364/3 hrsz.-ú út szabályzásának felülvizsgálata

    3.6. A Csillagvölgyi út mentén játszótér és focipálya kialakíthatósága érdekében a szabályozás módosítása

    3.7. Az Eötvös és a Mártírok utca sarkán tervezett beruházáshoz kapcsolódóan a hátsókert szabályozásának felülvizsgálata a tömb területén

    3.8. A Búslakpusztai hulladéklerakó területén a telken belüli fásítás módosítása

    3.9. Az ipari gazdasági területfelhasználás bővítése a Lazac-farm tervezett bővítése kapcsán

    3.10. A Hevesi Sándor Színház tervezett fejlesztése kapcsán a szabályozás módosítása

4. a tervezett módosítás és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata

5. a területi mérleg, illetve 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**<br>okl. építészmérnök<br>városépítési és városgazdasági szakmérnök<br>TT 1-20-0001 | |
| **közmű és vízrendezési tervező** | |
| **Koleszár Éva**<br>okl. építőmérnök<br>településtervezési vízközmű tervező<br>TV 20-0769 | Koleszár Éva |

Kelt: Zalaegerszeg, 2020. szeptember 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:

**Tárgy:A településrendezési eszköz módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás (Ady utca - Eötvös utca -Mártírok útja tömb északi része, Gébárti-tó körbejárhatósága)**

**ZMJVK 41/2019. (III.07.) sz. határozata**

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése az Ady utca- Eötvös utca- Mártírok útja által határolt tömb északi részének beépíthetősége érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 3188, 3190, 3191, 3192/1, 3192/2, 3193, 3194, 3195, 3196, 3197, 3198, 3199, 3200, 3201, 3202, 3203 hrsz-ú ingatlanokat az előterjesztés 2. mellékletében található lehatárolás szerint.

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

   **Határidő:** 2019. április 11.
   **Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a Zalaegerszeg 0732/225 és a Zalaegerszeg 0732/326 hrsz-ú ingatlanokat a Gébárti-tavat érintő fejlesztés megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a 4. mellékletben szereplő lehatárolás szerint.

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

   **Határidő:** 2019. április 11.
   **Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

POLGÁRMESTERI HIVATAL
KÖZPONTI IRATTÁR
Érk.: 2020 MÁRC 10.
209-43 BKE

# KIVONAT

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE
**2020. március 5-i ülésének**
**jegyzőkönyvéből**

---

**Tárgy: A településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás (Északi Ipari Park)**

**ZMJVŐK 49/2020. (III.05.) határozata**

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

1. Vorhotán a 28044/1 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
2. Csács városrészben a 0997/87 hrsz-ú telek szabályozásának felülvizsgálata
3. Zrínyi út nyugati oldalán a 1364/3 hrsz-ú út szabályozásának felülvizsgálata
4. Alsóerdő, Azáleás utcában 24507 hrsz-ú telek szabályozásának felülvizsgálata
5. Egerszeghegyen a Cserhegyi út – Kápolnahegyi út csomópontjától keletre lévő tömb szabályozásának felülvizsgálata
6. Csács városrészben a Szivárvány téri tagóvoda tervezett sportpályája kialakítása érdekében a szabályozás felülvizsgálata
7. Botfa városrészben a 14204/2 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
8. A FLEX 1484/11 hrsz-ú területén a szabályozás felülvizsgálata
9. Szedenik és Hegyközség utcák által határolt tömb szabályozásának felülvizsgálata
10. Nefelejcs utca és a tőle keletre lévő tömb szabályozásának felülvizsgálata

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

**Határidő:** 2020. december 31.
**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az Északi Ipari Park területén tervezett fejlesztés érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 0823/3, 0828/7, 0828/8, 0828/21, 15452, 15464/1, 15464/2, 15464/3, 15465/1, 15465/2, 15465/4, 15465/5, 15465/6, 15465/7, 15465/8, 15465/17, 15465/18 hrsz-ú ingatlanokat.

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

**Határidő:** 2020. április 30.
**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

K.m.f.

**Balaicz Zoltán sk.**
*polgármester*

**dr. Kovács Gábor sk.**
*címzetes főjegyző*

A kivonat hiteles!
Zalaegerszeg, 2020. március 5.

...ETIVEL MINDENBEN
MEGEGYEZŐ HITELES MÁSOLAT
20..... 2020. JÚN 08.

ZALAEGERSZEG 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, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás (Zalaegerszeg, Platán sor 2-4., Hevesi Sándor Színház és környezete)**

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesterének 136/2020. (VI.05.) határozata**

I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) 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, Platán sor 2-4. szám alatt tervezett fejlesztés érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 4891/3 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 területre vonatkozó településrendezési eszköz módosítását és a tervezés, majd a tárgyalásos egyeztetési eljárás lefolytatása után a kidolgozott tervet elfogadásra a Közgyűlés elé kell terjeszteni.

**Határidő:** 2020. december 31.
**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) 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 Hevesi Sándor Színház tervezett fejlesztése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 2328/2, 2328/3, 2328/4 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 területre vonatkozó településrendezési eszköz módosítását és a tervezés, majd a tárgyalásos egyeztetési eljárás lefolytatása után a kidolgozott tervet elfogadásra a Közgyűlés elé kell terjeszteni.

**Határidő:** 2020. december 31.
**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

Balaicz Zoltán
polgármester

**K I V O N A T**

**ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE**
**2020. február 6-i ülésének**
**jegyzőkönyvéből**

---

**Tárgy: A településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás (volt MMIK területe és környezete, városi sportcsarnok területe és környéke)**

**ZMJVÖK 27/2020. (II.06.) határozata**

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

1. az alábbi módosítási kérelmek vizsgálatát támogatja:
1.1. Az Andráshidát észak-keletről elkerülő tervezett út felülvizsgálata
1.2. A Budai Nagy Antal utca, 3651 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
1.3. Helyi építési szabályzatra vonatkozó módosítási szándékok
1.3.1. Vízrendezéssel kapcsolatos szabályozás felülvizsgálata
1.3.2. Helyi természetvédelmi értékek szabályozási terven való feltüntetése
1.3.3. Parkolóházak elhelyezhetőségének szabályozása
1.3.4. Helyi építési szabályzat átfogó felülvizsgálata
1.4. Területfelhasználás módosításának vizsgálata – új beépítésre szánt területek kijelölésével
1.4.1. Csáfordhegyen 24713-24718 hrsz-okat érintő telekcsoport újraosztás érdekében szabályozás felülvizsgálata
1.4.2. Neszele városrészben a 6421/7 hrsz-ú ingatlan déli irányú bővíthetősége érdekében övezethatár módosítás vizsgálata
1.4.3. Egerszeghegyen új beépítésre szánt terület kijelölésének vizsgálata a 26174/1 hrsz-ú telket érintően
1.4.4. Akácfa sor mentén új beépítésre szánt terület kijelölésének vizsgálata 26267, 26268 hrsz-ú telkeket érintően
1.4.5. Zalaegerszeg 2433/1 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt területbe sorolásának vizsgálata
1.4.6. A Szövetkezet utca nyugati végének két oldalán gazdasági övezet kijelölésének vizsgálata
1.4.7. Zala utcában az 5815 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
1.4.8. Pózvai elkerülő úttól délre különleges beépítésre nem szánt bányaterület beépítésre szánt övezetbe sorolásának vizsgálata
1.5. Területfelhasználás módosítás- új beépítésre szánt területek kijelölése nélkül
1.5.1. Bozsok városrész északi részén gazdasági övezetből lakóterületbe sorolás vizsgálata
1.5.2. Pózva, Felsőerdő utca déli oldalán lakóövezet módosításának vizsgálata
1.5.3. Pózván bányanyitás érdekében a szabályozás felülvizsgálata
1.5.4. Czobor Mátyás utca északi részén a 47/9 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
1.5.5. Nekeresd déli végén gazdasági terület szabályozásának felülvizsgálata
1.5.6. Belsőszeg utca és Kishegyi út közötti tömbben a 25507/5 hrsz-ú ingatlan nyugati részének szabályozás felülvizsgálata
1.6. Kertes mezőgazdasági övezetek lakóépülettel történő beépíthetőségének vizsgálata
1.6.1. Púposdomb területén lakóépület építése céljából a szabályozás felülvizsgálata

1.6.2. Csácsi-hegy területén lakóépület építése céljából a szabályozás felülvizsgálata
1.6.3. Lukahegy területén lakóépület építése céljából a szabályozás felülvizsgálata
1.7. Kertes mezőgazdasági övezetek szabályozásának átfogó felülvizsgálata
1.8. Közlekedési területek szabályozásának felülvizsgálata
1.8.1. Mártírok utca 4. melletti 3182 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
1.8.2. Besenyő, Öreghegyi kápolna területén közösségi funkció elhelyezése érdekében a szabályozás felülvizsgálata
1.8.3. Kaszaházán, Rózsavölgyi út keleti oldalán a szabályozás felülvizsgálata
1.8.4. Botfa, Öreghegy településrészen a 29225 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
1.8.5. Nagypáli patak Nekeresdtől délre lévő szakasza szabályozásának felülvizsgálata
1.8.6. A Flórián utca dél-keleti oldalán, valamint a 3460 hrsz-ú telek észak-nyugati részén a szabályozás módosítás vizsgálata parkoló terület kialakíthatósága érdekében
1.8.7. Kerámia lakópark területének déli irányú kiegészítési lehetőségével kapcsolatosan a szabályozás felülvizsgálata
1.8.8. Hegyoldal utca déli végén a gyalogút útszabályozásának felülvizsgálata, valamint a 4987/63 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a beépítési előírások felülvizsgálata
1.8.9. Szívhegyi út, Belsőszeg utca, Szüret utca által határolt tömbben a belső tömbfeltáró út szabályozásának felülvizsgálata
1.8.10. Ságodi utca és Fészek utca közötti átkötés szabályozásának felülvizsgálata
1.8.11. Vorhotán Barka utcától északra és keletre található tömb közlekedési struktúrájának felülvizsgálata
1.8.12. Kelemen Imre utca 10. szám alatti 3544 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozás felülvizsgálata
1.8.13. Búslakpusztán autóbuszmegálló kialakítása érdekében a szabályozás felülvizsgálata
1.8.14. Ebergényi út szabályozásának felülvizsgálata
1.8.15. Gyümölcsös utca és Gyöngyvirág utca szabályozásának felülvizsgálata
1.8.16. Csillagvölgyi utca szabályozásának felülvizsgálata
1.8.17. Holdfény utca szabályozásának felülvizsgálata
1.8.18. A Vágóhíd utca és a tehermentesítő út csomópontjától dél-keletre lévő terület szabályozás módosításának felülvizsgálata
1.8.19. Páterdombon a Baross Gábor utcai garázssor bővítése érdekében szabályozás felülvizsgálata
1.8.20. Ady, Kisfaludy, Kossuth, és Petőfi utca által határolt tömbben a tömbbelső közterületeinek szabályozás felülvizsgálata
1.9. Építési övezet szabályozásának módosítása
1.9.1. A Zengő utca - Lankás utca – Hegybíró utca által határolt tömbben a beépítési mód szabályozásának felülvizsgálata
1.9.2. Füzike utca keleti oldalán a szabályozás felülvizsgálata
1.9.3. Egerszeghegyi út 25220 hrsz-ú ingatlanon a szabályozás felülvizsgálata
1.9.4. Jánkahegyen a 23497/8 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
1.9.5. Andráshida, Cserfa utca 6823/55 (volt 0732/334) hrsz-ú ingatlant érintő szabályozás felülvizsgálata
1.9.6. Gálafejen az Aranyeső utcától dél-nyugatra lévő tömb szabályozásának felülvizsgálata
1.9.7. Andráshidán a 7289/6 hrsz-ú telek szabályozásának felülvizsgálata
1.9.8. Gyöngyvirág utca nyugati oldalán szabályozás felülvizsgálata
1.9.9. Becsali út, Gyümölcsös utca, Gyöngyvirág utca által határolt tömb szabályozásának felülvizsgálata
1.9.10. A Balatoni út északi oldalán, a 2735/13 hrsz-ú telek szabályozásának felülvizsgálata

1.9.11. Mártírok utca, Eötvös utca, Ady utca, Kisfaludy utca által határolt tömb északi részének szabályozás felülvizsgálata
1.9.12. Becsali városrészben a 24954 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
1.9.13. Jánkahegy 23568/1 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás és az övezeti előírások felülvizsgálata
1.9.14. A Gasparich, Rákóczi, Arany János utcák és a Platán sor által határolt tömb szabályozásának felülvizsgálata
1.10. Egyéb szabályozási elemek
1.10.1. MOL terület veszélyességi övezetének szabályozási terven történő ábrázolása
1.10.2. Ingatlan-nyilvántartási alaptérkép cseréje
1.10.3. M9-es gyorsforgalmú út új kisajátítási vonalainak átvezetése a szabályozási tervre
1.10.4. Biológia aktivitásérték szinten tartásának biztosítása érdekében a szabályozás módosítása

2. az alábbi módosítási kérelmeket nem támogatja:
2.1. Csácsbozsok 01023/22 hrsz-ú terület beépítésre szánt övezetbe sorolása
2.2. A Juhász Gyula utca, Szegfű utca, Honvéd utca, Radnóti utca által határolt tömb szabályozásának módosítása
2.3. Petőfi utca 13. számú ingatlan beépítésre nem szánt területbe sorolásának vizsgálata

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

**Határidő:** 2020. december 31.
**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

II/1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a „zalaegerszegi új városi multifunkciós rendezvény- és sportcsarnok megvalósítása" elnevezésű tervezett fejlesztés érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 2952/6, 2952/5, 2897/12, 2952/3, 2901/19, 2897/13, 2897/14, 5750/2, 3011, 2897/17, 2897/16, 2897/18, 2897/19, 2897/22, 2897/23, 2953/4, 2953/6, 5750/3, 2747/8, 2897/20, 2897/21, 2897/8, 2897/10 hrsz-ú ingatlanokat.
A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően készíttesse el a területekre vonatkozó településrendezési eszköz módosítását és a tervezés, majd a tárgyalásos egyeztetési eljárás lefolytatása után a kidolgozott tervet elfogadásra terjessze a Közgyűlés elé.

**Határidő:** 2020. december 31.
**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

II/2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a „Hotelfejlesztés engedélyes és kiviteli terveinek elkészítése" elnevezésű tervezett fejlesztés érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 3328, 3226/2, 3226/5, 3242, 3234, 3238/1, 3238/2, 3245, 3244/1, 3244/2, 3173/1, 3914, 3459, 3442, 3443, 3444, 3445, 3446, 3447, 3448, 3449, 3450, 3473, 3474/1, 3474/2, 3475, 3476, 3478, 3477, 3479, 3480, 3481, 3205, 3225, 3325/1, 3246, 3247, 3248, 3249, 3251, 3226/3, 3226/4 hrsz-ú ingatlanokat.

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

eszköz módosítását és a tervezés, majd a tárgyalásos egyeztetési eljárás lefolytatása után a kidolgozott tervet elfogadásra terjessze a Közgyűlés elé.

**Határidő:** 2020. december 31.
**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

K.m.f.

**Balaicz Zoltán sk.**
*polgármester*

**dr. Kovács Gábor sk.**
*címzetes főjegyző*

A kivonat hiteles!

Zalaegerszeg, 2020. szeptember 15.

**K I V O N A T**

**ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE**
**2020. szeptember 10-i ülésének**
**jegyzőkönyvéből**

---

**Tárgy: A településrendezési eszköz módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás**

**ZMJVÖK 215/2020. (IX.10.) határozata**

I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Kossuth – Petőfi – Kosztolányi - Hunyadi utcák által határolt tömbbelső tervezett fejlesztése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 2229/4, 2230, 2231/3, 2231/5, 2231/6, 2263, 2264, 2265 hrsz-ú ingatlanokat.

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

**Határidő:** 2020. december 31.
**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszeg, Bíró Márton 107. szám alatti ingatlan szabályozásának tervezett módosítása érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 2432/3, 2433/1, 2433/2 hrsz-ú ingatlanokat.

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

**Határidő:** 2020. december 31.
**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

III. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Kerámia lakópark tervezett fejlesztése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 3464, 3491/6, 3491/8 hrsz-ú ingatlanokat.

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

**Határidő:** 2020. december 31.
**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

IV. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Nagypáli-patak tervezett vagyonjogi rendezése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 0831/170, 0831/215, 0831/222, 0831/300-0831/303, 0831/320 hrsz-ú ingatlanokat.

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

**Határidő:** 2020. december 31.
**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

V. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zrínyi út nyugati oldalán tervezett ingatlan adásvétel és telekrendezés érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 1364/3 hrsz-ú ingatlant.

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

**Határidő:** 2020. december 31.
**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

VI. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Jánkahegyen a közlekedési területek szabályozásának felülvizsgálata és lakótelek tervezett fejlesztése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 23561/3, 23561/5, 23562/1, 23562/2, 23563, 23564, 23567, 23568/1, 23568/3, 23568/4, 23571/1, 23571/2, 23572, 23575 hrsz-ú ingatlanokat.

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

**Határidő:** 2020. december 31.
**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

**Határidő:** 2020. december 31.
**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

IV. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Nagypáli-patak tervezett vagyonjogi rendezése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 0831/170, 0831/215, 0831/222, 0831/300-0831/303, 0831/320 hrsz-ú ingatlanokat.

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

**Határidő:** 2020. december 31.
**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

V. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zrínyi út nyugati oldalán tervezett ingatlan adásvétel és telekrendezés érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 1364/3 hrsz-ú ingatlant.

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

**Határidő:** 2020. december 31.
**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

VI. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Jánkahegyen a közlekedési területek szabályozásának felülvizsgálata és lakótelek tervezett fejlesztése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 23561/3, 23561/5, 23562/1, 23562/2, 23563, 23564, 23567, 23568/1, 23568/3, 23568/4, 23571/1, 23571/2, 23572, 23575 hrsz-ú ingatlanokat.

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

**Határidő:** 2020. december 31.
**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

# KIVONAT

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE
**2020. július 29-i *rendkívüli* ülésének**
**jegyzőkönyvéből**

---

**Tárgy: A településrendezési eszköz módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás**

**ZMJVÖK 193/2020. (VII.29.) határozata**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszegi Városi Hulladéklerakó telepen tervezett fejlesztése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 0179, 0180, 0181/1-2, 0182/2, 0182/4-10, 0182/13-17, 0183, 0184, 0185/4, 0185/6, 0185/9-12 hrsz-ú ingatlanokat.

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

**Határidő:** 2020. december 31.
**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

K.m.f.

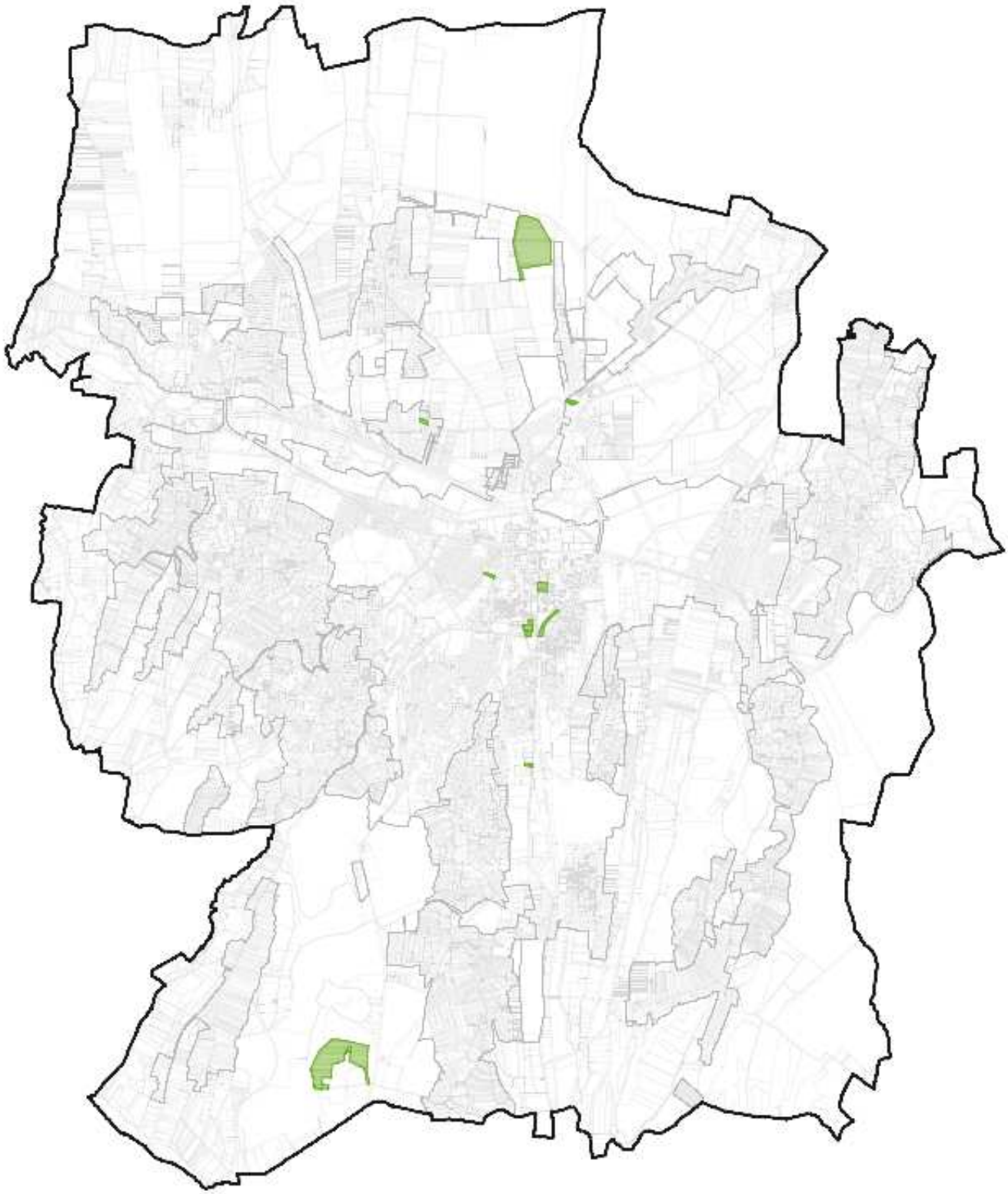
**Geese Péter sk.**
*alpolgármester*

**dr. Sándor Erzsébet sk.**
*aljegyző*

A kivonat hiteles!
Zalaegerszeg, 2020. szeptember 15.

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 175/2020. (VI. 17.) számú határozattal illetve a 20/2020. (VI. 18.) 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.

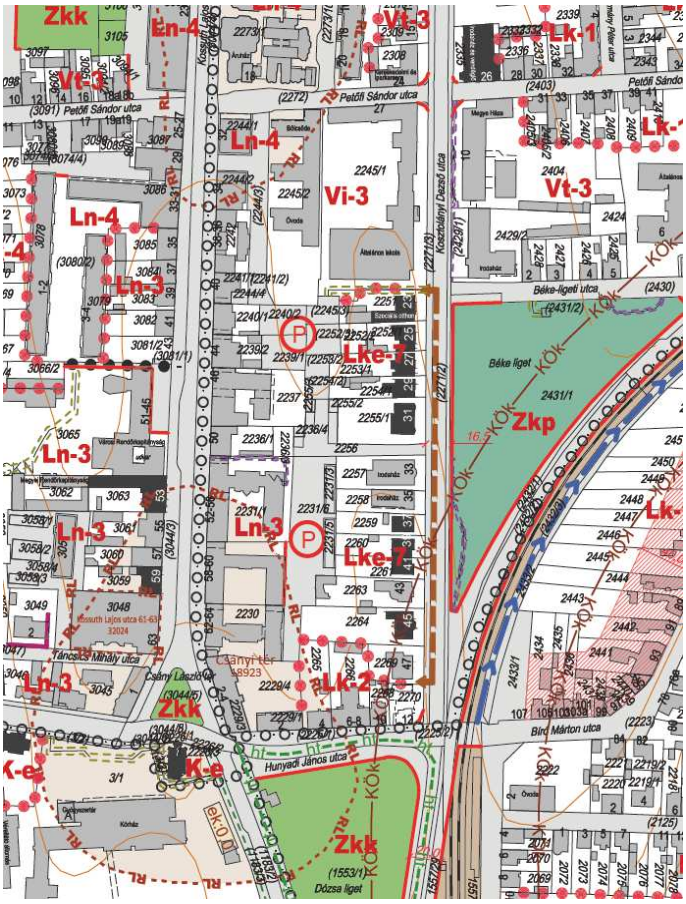
# 1.A Kosztolányi – Hunyadi – Kossuth - Petőfi utcák által határolt tömbben telekhatár rendezés érdekében a lakóterület bővítése

## módosítási program

Magánszemély által beadott kérelemhez kapcsolódóan javasolt felülvizsgálni a Kosztolányi – Hunyadi – Kossuth - Petőfi utcák által határolt tömbben a 2263 hrsz.-ú telektől nyugatra elhelyezkedő területre vonatkozó szabályozást, új garázsépület elhelyezhetőségének lehetővé tétele érdekében a terület kertvárosias lakóterületekhez sorolásával. A módosítási program része továbbá a 2229/4 hrsz.-ú telek közúti közlekedési és közműterületbe sorolásának vizsgálata közforgalmú közlekedési terület és parkoló kialakítása céljából.

## az érintett terület bemutatása és a hatályos településrendezési tervek ismertetése

A módosítással érintett területek a belvárosban helyezkednek el a Kosztolányi – Hunyadi – Kossuth - Petőfi utcák által határolt tömb déli részén, a 2263 hrsz.-ú lakótelektől nyugatra közúti közlekedési területen.
A módosítással érintett tömb nyugati része nagyvárosias lakóterület területfelhasználású, míg a keleti része kertvárosias lakóterület területfelhasználásba tartozik. A tömb dél-keleti része kisvárosias lakóterület területfelhasználású, míg az észak-keleti részén a Petőfi Sándor Általános iskola területe intézményi vegyes (Vi-3 jelű) övezetbe sorolt.
A területfelhasználások, illetve a belvárosi környezet alapján is elmondható, hogy a területen magasak a parkolási igények. A tömbbelsőt feltáró közlekedési területek fizetős parkolóként szolgálnak. E közlekedési terület a tömböt északról határoló Petőfi Sándor utcához, a Kossuth utcához, illetve a Kosztolányi úthoz csatlakozik. A hatályos településrendezési terveken a déli irányú kikötés nem szerepel közlekedési területként.
A tömbbelsőben elhelyezkedő közlekedési területen két garázssor is található.



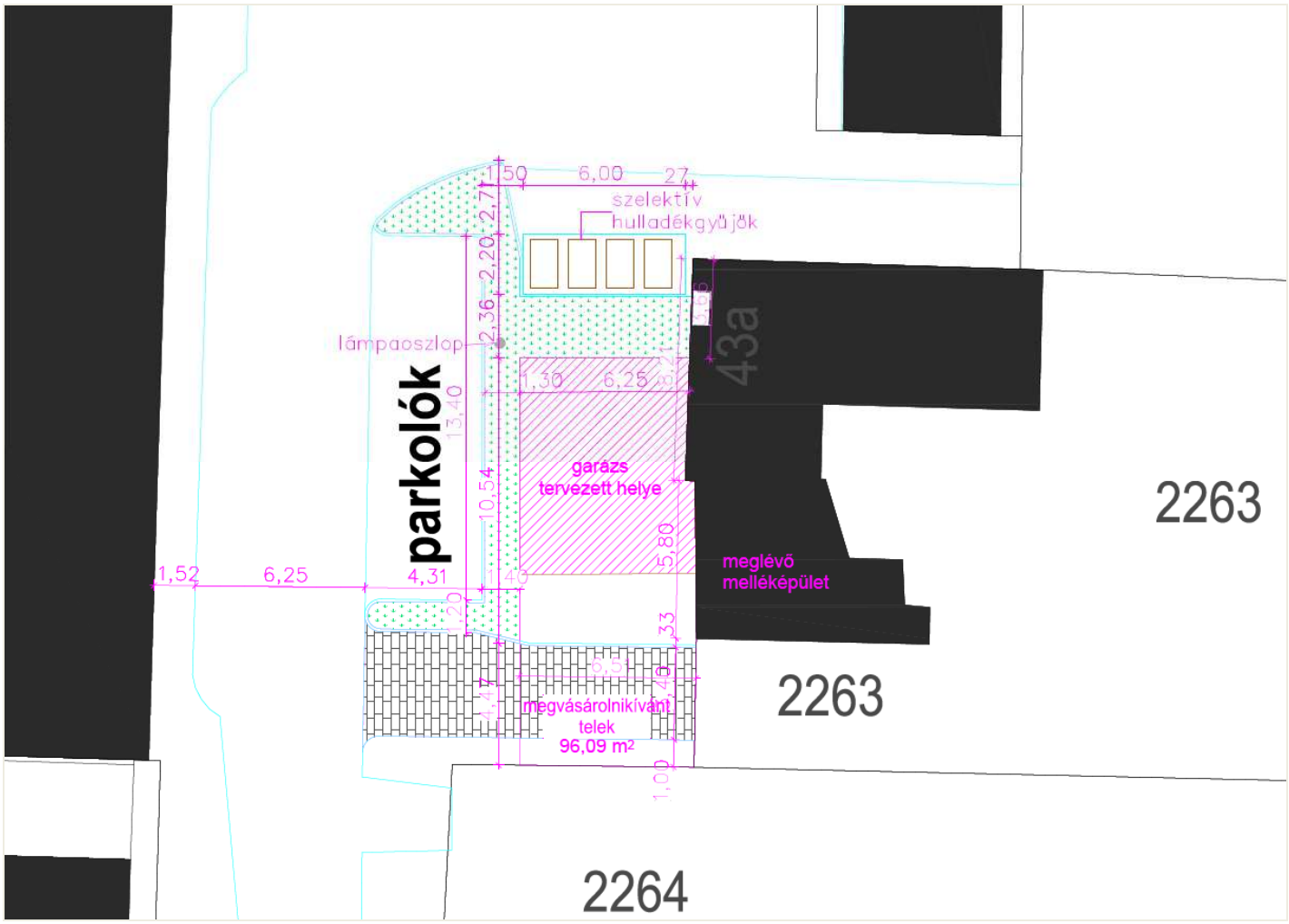

hatályos szabályozási terv részlet

hatályos településszerkezeti terv részlet

A 2263 hrsz.-ú telektől nyugatra eső módosítással érintett részen jelenleg füves terület található, mellette szelektív hulladékgyűjtő sziget és parkoló helyezkedik el. A 2229/4 hrsz.-ú telek a nagyvárosias lakóterület része, mely a rajta elhelyezkedő úszótelkes beépítés udvaraként szolgál. A terület önkormányzati tulajdonban van, jelenleg fizetős parkolóként működik. A területen az önkormányzat városi közforgalmat kiszolgáló parkolót és útterületet kíván működtetni, így a terület közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásba sorolása javasolt.

## tervezett fejlesztés bemutatása

A további gépjárművek elhelyezhetőségének érdekében az önkormányzat támogatja a 2263 hrsz.-ú területen új garázs létesítését. Az új garázsépület meglévő közparkoló helyét nem foglalja el, a jelenlegi füves terület egy részén kerül elhelyezésre a tervezet szerint.



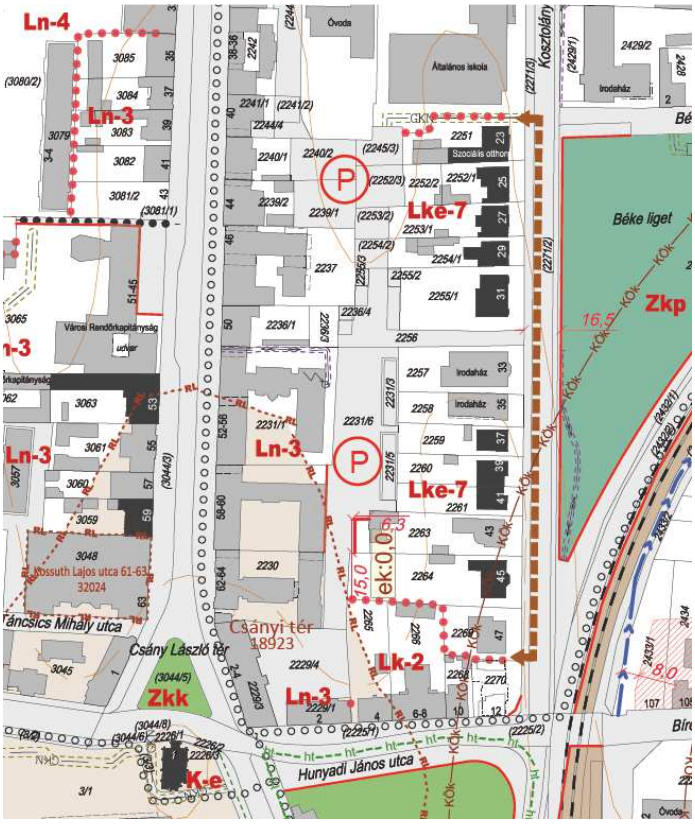

új garázs elhelyezésének helyszínrajza

A tervek alapján látható, hogy a garázsépület elhelyezésekor figyelembe veszik a meglévő közparkolókat és a szelektív hulladékszigetet, annak helyét a továbbiakban is fenntartják. A tervezett garázsépület és a meglévő parkolók között továbbra is fennmarad egy 1,4 méter szélességű zöldsáv.
A tömbbelső területének alapvető rendeltetése a parkolási és közlekedési igények kielégítése, így a tervezett új garázs kialakítása közérdeket nem sért.

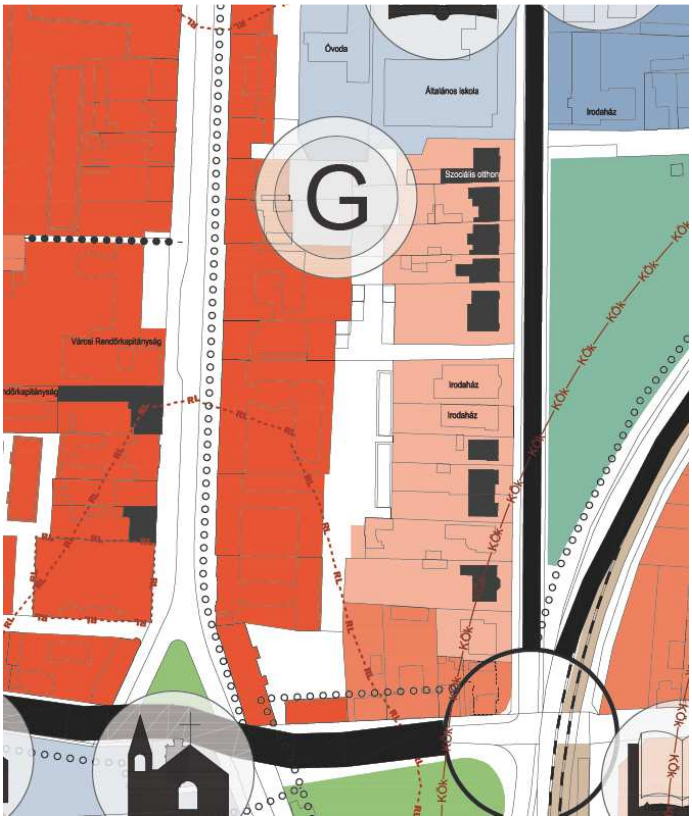
## tervezett módosítás

A módosítás során javasolt a helyszínrajzon jelölteknek megfelelő mértékben a 2263 hrsz.-ú telek kiegészítésének lehetővé tétele a településrendezési terveken. Ennek érdekében a 2231/6 hrsz.-ú telek területéből szabályozási vonallal javasolt leválasztani a 2263 hrsz.-ú telek tulajdonosa által megvásárolni kívánt területrészt, és azt az Lke-7 jelű kertvárosias lakóövezethez sorolni.

A tömbbelsőt feltáró úttól számítva a kívánt területtel kiegészített teleknek el kell tartani az előkert mértékét. Ennek értelmében egyedi szabályozás létrehozása nélkül nem építhetik fel a garázst az új telekhatár mentén. (Megjegyezzük, hogy a telken meglévő melléképület szintén nem hagyta el az előkertet.) Az egyedi szabály a teljes tömbbelső felőli utcafrontra vonatkozni fog, mely alapján a tömbfeltáró út keleti oldalán az előkert mértéke 0 méterben kerül meghatározásra. Ez a szabályozási terven EK 0 jelöléssel szerepel.




tervezett szabályozási terv részlet

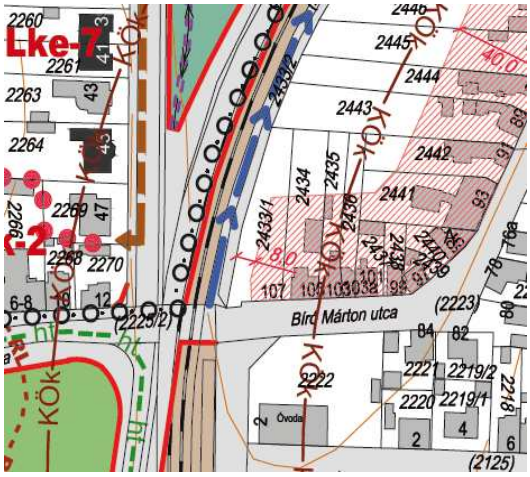



tervezett településszerkezeti terv részlet

## 2. A Bíró Márton utca mentén elhelyezkedő 2433/1 hrsz.-ú ingatlan beépítésre szánt területbe sorolásának vizsgálata

### előzmények

2018-ban Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítása során a módosítási program egy pontja érintette a 2433/1 hrsz.-ú telket. A 2018. december 14-én jóváhagyott tervmódosítás célja a 2433/1 hrsz.-ú, jelenleg beépítetlen telek területén közparkoló kialakítását biztosító szabályozás létrehozása volt. A telek korábban az Lk-1 jelű kisvárosias övezet területéhez tartozott, rajta építési sáv jelöléssel. A 2018. decemberi módosítás során került átsorolásra beépítésre nem szánt közlekedési és közműterületté, parkoló kialakítása céljából.



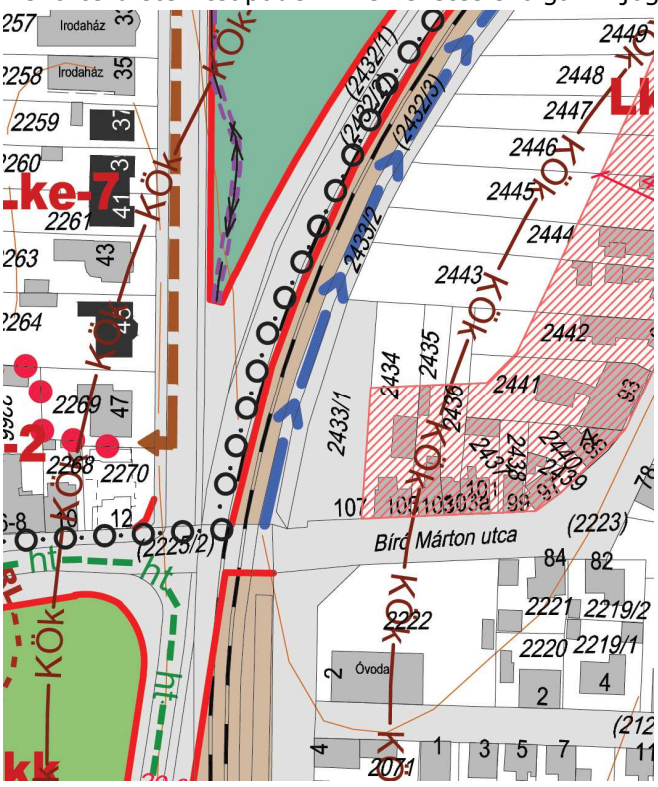

2018. decemberig hatályos szabályozási terv részlet

### módosítási program

Zalaegerszeg Város Önkormányzata kezdeményezte a 2433/1 hrsz.-ú telekre vonatkozóan a 2018. december 14. előtti szabályozás visszaállítását. Az ingatlan eladásával kapcsolatban nem született közös álláspont, a magántulajdonú telek vétele meghiúsult. Ennek értelmében nem indokolt a továbbiakban a terület közlekedési és közmű övezetben tartása, a korábbi szabályozás visszaállítása szükségszerű.

### az érintett terület bemutatása és a hatályos településrendezési tervek ismertetése

A hatályos településrendezési eszközök az érintett 2433/1 hrsz.-ú telket közúti közlekedési és közmű övezetbe sorolják. A telek a vasút mentén helyezkedik el, az arra vonatkozó védőtávolságon belül, így a vasút kezelőjének hozzájárulása szükséges a telek beépítése esetén.
A telektől keletre kisvárosias lakóövezet található, melyen építési sáv jelölt. A vasút és az érintett telek menti területen csapadékvíz elvezetés szolgalmi joga jelölt.




hatályos szabályozási terv részlet

hatályos településszerkezeti terv részlet

közmű szakági munkarészek

**1. Vízellátás:**

Meglévő állapot:

A Bíró Márton utcában DN100/ac vízvezeték üzemel. A vizsgált 2433/1 hrsz.-ú ingatlan előtti 20 m-es szakaszon DN80 átmérőre szűkül.

Javaslat:

Az ingatlan vízellátása a meglévő vízvezetékről megoldható.

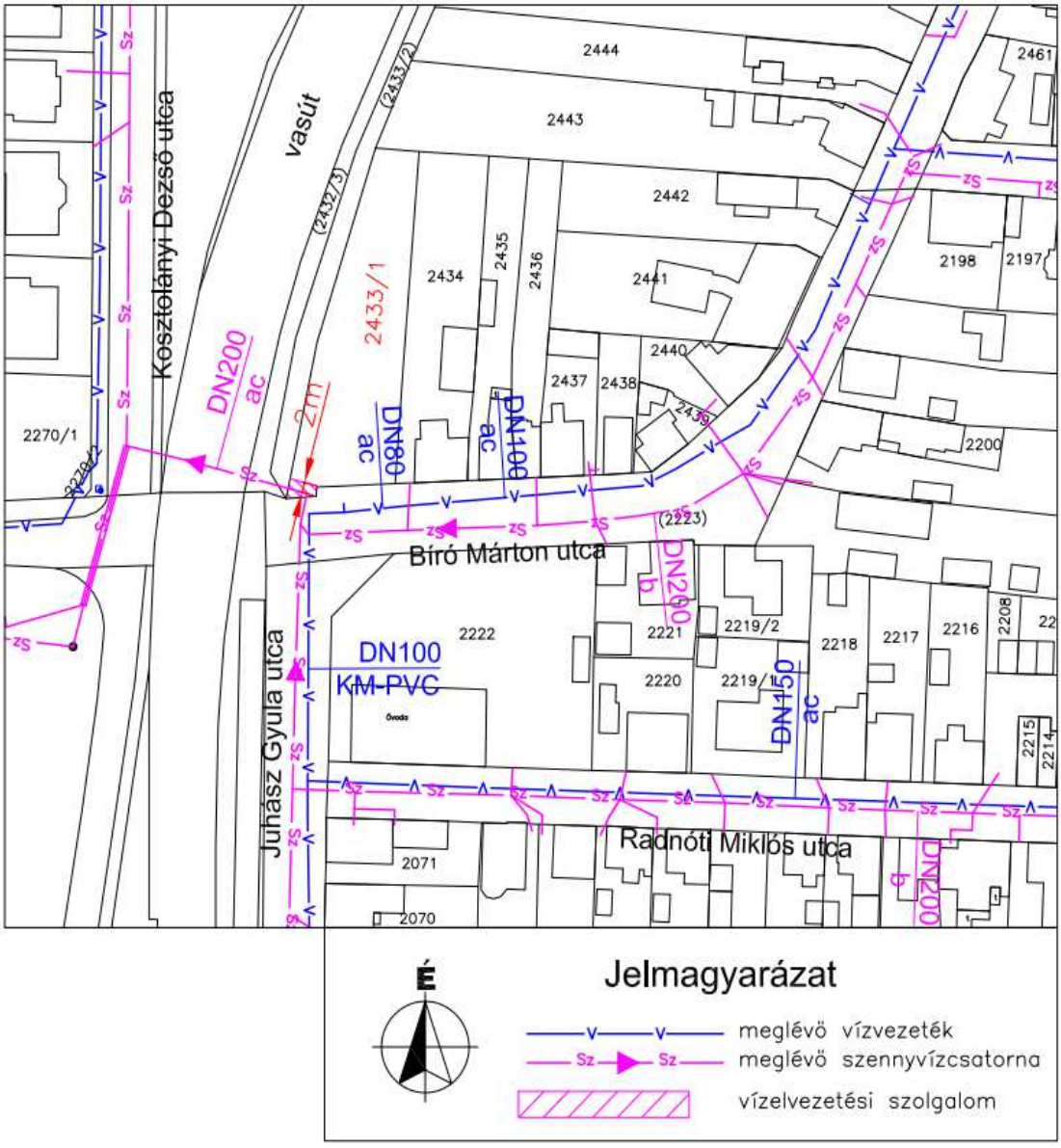
**2. Szennyvízelvezetés:**

Meglévő állapot:

A Bíró Márton utcában DN200/beton gravitációs szennyvízcsatorna üzemel. A csatorna a vasút alatt DN200/ac csővel kerül átvezetésre. A szennyvízcsatorna nyomvonala érinti a 2433/1 hrsz.-ú ingatlant a DNy-i sarkánál. Az idegen tulajdonú területeken lévő közcélú vezetékek a jogszabályi előírások alapján 2-2 m-es védőtávolságot élveznek (123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 4. sz. melléklet), melyre szolgalmi jogot kell bejegyezni. A vízközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvényi jogszabály 6. § (2) bekezdése alapján *„Ha a víziközmű idegen ingatlanon fekszik, a vízgazdálkodásról szóló törvényben meghatározott vízvezetési szolgalmi jog gyakorlása - a víziközmű üzemeltetési tevékenységéhez indokolt mértékben - a víziközmű-szolgáltatót megilleti. A víziközmű-szolgáltató viselni köteles a joggyakorlás következtében felmerülő terheket.”*

Javaslat:

Az ingatlan szennyvíz-elvezetése a gerinccsatornára való csatlakozással biztosítható.




vízellátás, szennyvízelvezetés helyszínrajza

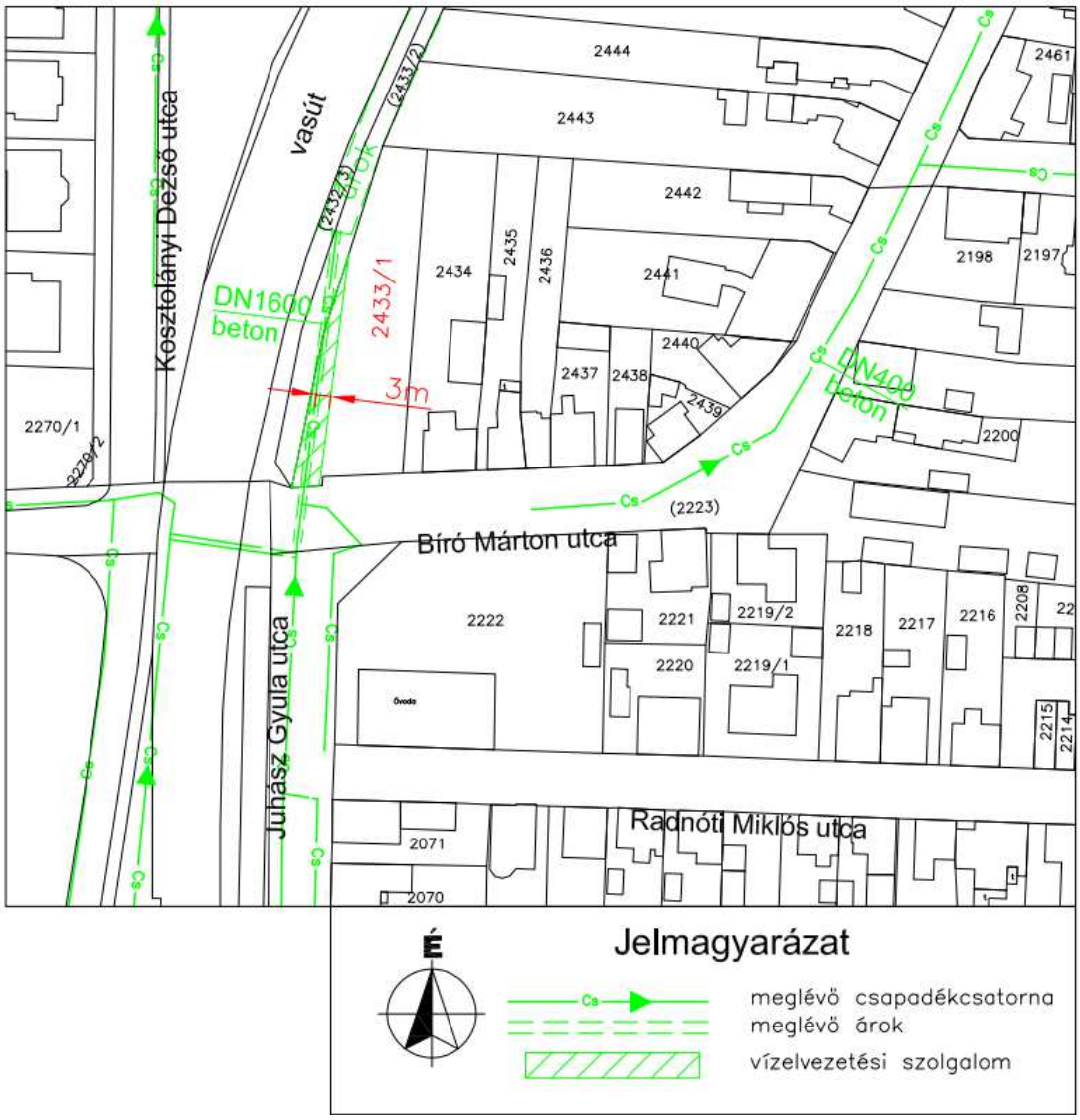
**3. Csapadékvíz-elvezetés:**

Meglévő állapot:

A Páterdomb csapadékvizeit a vasút keleti oldalán az Avas árok vezeti el, mely a Juhász Gyula utcában DN1600/beton zárt csatornában halad, a 2433/1 hrsz.-ú ingatlantól északra lévő burkolt árokig.

A 2433/1 hrsz.-ú ingatlanon átvezetett DN1600/beton csapadékcsatornára vízelvezetési szolgalmat kell bejegyeztetni, a csőtengelytől számított 3-3 m-es sávban.

Csapadékvíz-elvezetés helyszínrajza:



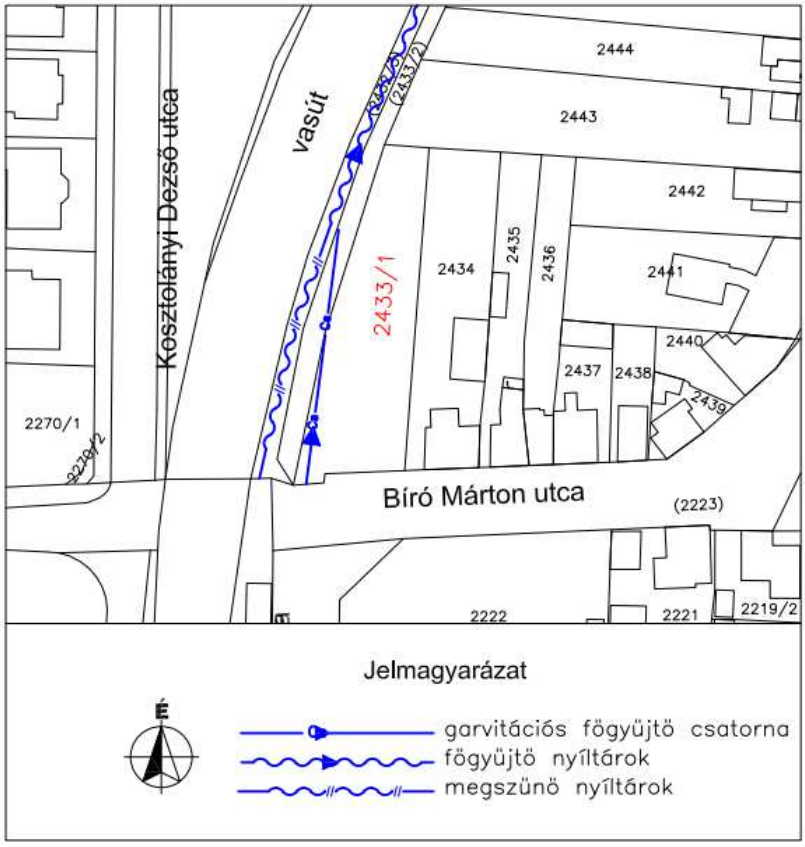

Javaslat:

Az ingatlan DNy-i sarkán, ahol a közművek (D200/KG-PVC szennyvízcsatorna és DN1600/beton csapadékcsatorna) üzemelnek, javasolt szolgalmat bejegyezni a csatornákra.

A szabályozási terven a valóságtól eltérően a 2432/3 hrsz.-ú területen van feltüntetve a vízelvezetés útvonala a 2433/1 hrsz.-ú ingatlan mellett. A valóságban zárt csatornában halad a szomszédos 2433/2 és a 2433/1 hrsz.-ú ingatlanokon.

A tévesen szereplő vízelvezetési útvonalat törölni kell.

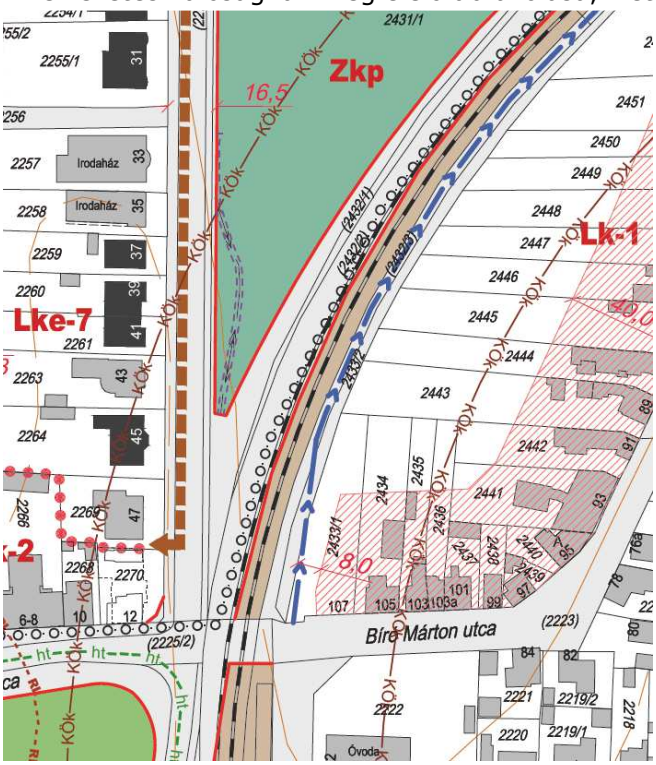
A vízelvezetés helyes ábrázolása a következő:




## tervezett módosítás

A módosítás során javasolt a területre vonatkozó korábbi szabályozás visszaállítása, így a telek ismételten kisvárosias lakóövezetbe sorolása. Bár a terület a vasút közvetlen környezetében helyezkedik el, így lakhatásra nem a legkedvezőbb, a környezetében lévő telkek is hasonló környezeti terhelés mellett épültek be. A terület besorolásának módosítása mellett említhető továbbá, hogy a korábbi szabályozás visszaállítása történik, így a korábbi szerzett jog visszaadásáról van szó, mivel a terület tulajdonosával megállapodásra nem tudott sor kerülni a kisajátítási eljárásban.

A módosítás során javasolt továbbá a vízrendezési és közmű szakági munkarészeknek megfelelően a vízelvezetés valóságnak megfelelő ábrázolása, illetve a szennyvízcsatorna szolgalmának jelölése a terveken.




tervezett szabályozási terv részlet

tervezett településszerkezeti terv részlet

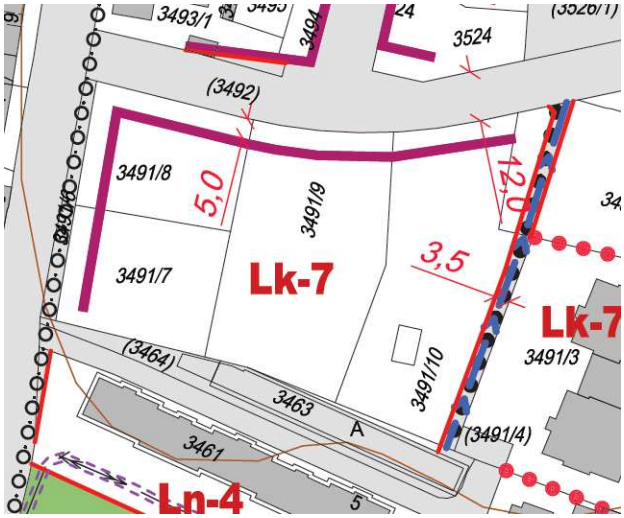
# 3. Kerámia lakópark területének déli irányú kiegészítési lehetőségével kapcsolatosan a szabályozás felülvizsgálata

## módosítási program

Beruházói kérelemre vizsgálni szükséges a 3491/8 hrsz.-ú ingatlan déli irányú bővítésének lehetővé tételét a településrendezési terveken a 3464 hrsz.-ú telek rovására, kompenzálva a 3491/6 hrsz.-ú útterület céljára leválasztott területsáv okozta területcsökkentést.

## hatályos szabályozás ismertetése

A módosítással érintett terület az Arany János illetve a - Kerámia utca kereszteződésétől délre található. A tömb kisvárosias lakóterület területfelhasználású, melyet a szabályozási terv az Lk-7 jelű övezetbe sorol. A területen építési vonal került jelölésre a Kerámia utcában és az Arany János utcában az egységes térfal kialakítása érdekében a telekhatártól 5 méterre.

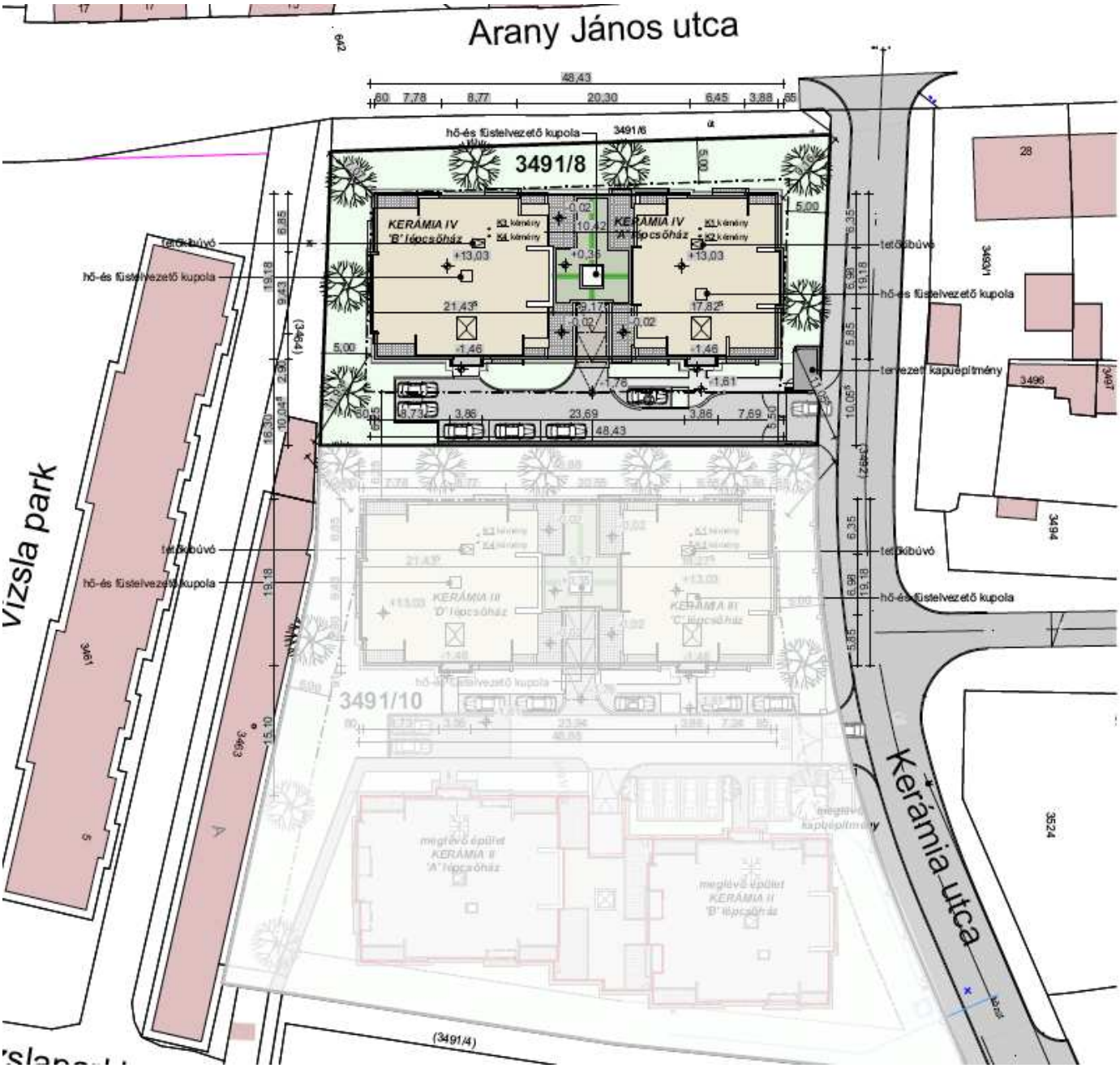



hatályos szabályozási terv részlet

hatályos településszerkezeti terv részlet

A Kerámia lakópark megvalósítása folyamatban van. Új épület elhelyezése tervezett a 3491/9 hrsz.-ú telken, valamint a 3491/8 és a 3491/7 hrsz.-ú telek összevonásával létrejövő 3491/8 hrsz.-ú telken. A két épület a lakópark bővítését fogja alkotni a beruházói tervek szerint két egyforma épület elhelyezésével. A két egyforma épület elhelyezése nem lehetséges a hatályos szabályozás szerint a 3491/8 és a 3491/7 hrsz.-ú telek összevonásával létrejövő telken, mivel nem tartható az övezetre meghatározott 5 méteres előkert mértéke a déli telekhatártól.

A tervezett épületek rendelkeznek már építési engedéllyel oly módon, hogy az Arany János utca mentén elhelyezkedő épület mérete csökkentett, így felel meg az előkertre vonatkozó szabályoknak. A beruházói szándék az, hogy a két épület egyforma méretű legyen. Az ideálisabb, kedvezőbb kialakítású épület a hatályos terv szerinti 3491/9 hrsz.-ú telken elhelyezésre kerülő, így a 3491/8 hrsz.-ú telekre tervezett épület méret-növelésének lehetővé tétele a cél.
Ennek érdekében telekcsere kezdeményezése történt, melynek célja, hogy a tervezett beruházás építési telke a déli irányba bővülni tudjon, így nagyobb épület esetén is meg tudjon felelni az előkert szabályának. A telekcseréhez az Arany János utca mentén a beruházó leadta a város számára a közlekedési területként jelölt telekrészt (melyet korábban szabályozás érintett), annak érdekében, hogy a déli oldalon történő telek-kiegészítés területcserével végrehajtható legyen.

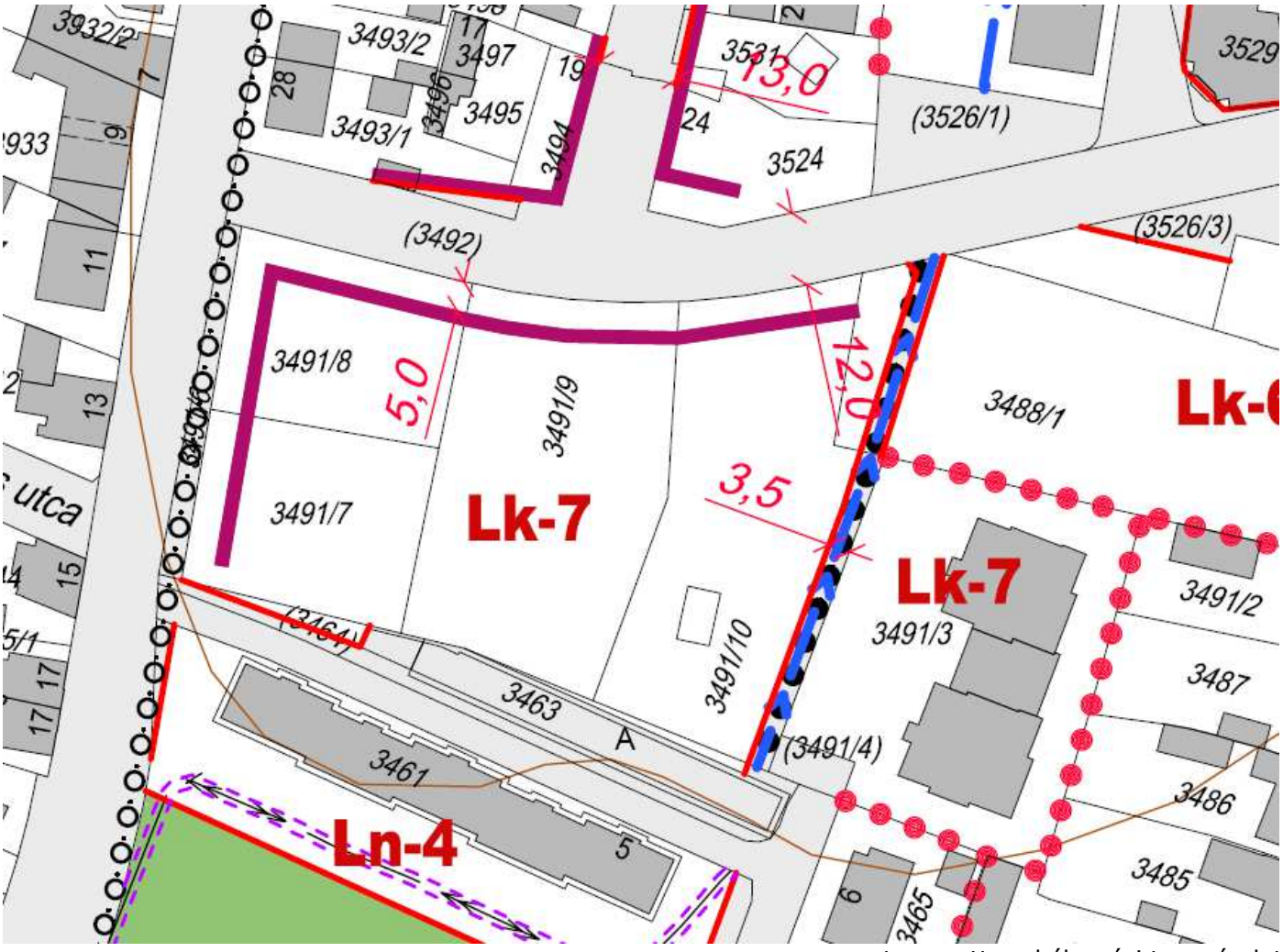



az engedélyezési terv helyszínrajza

## tervezett módosítás

A módosítás során javasolt a tervezett telekcsere végrehajtása érdekében a szabályozás módosítása. A telek déli része így közúti közlekedési és közműterületből kisvárosias lakóterület területfelhasználásra módosul. Az alig 60 $m^2$-es telekrész a szabályozási terven szabályozási vonallal kerül leválasztásra, mely így a lakópark telkéhez csatolható.

tervezett településszerkezeti terv részlet




tervezett szabályozási terv részlet

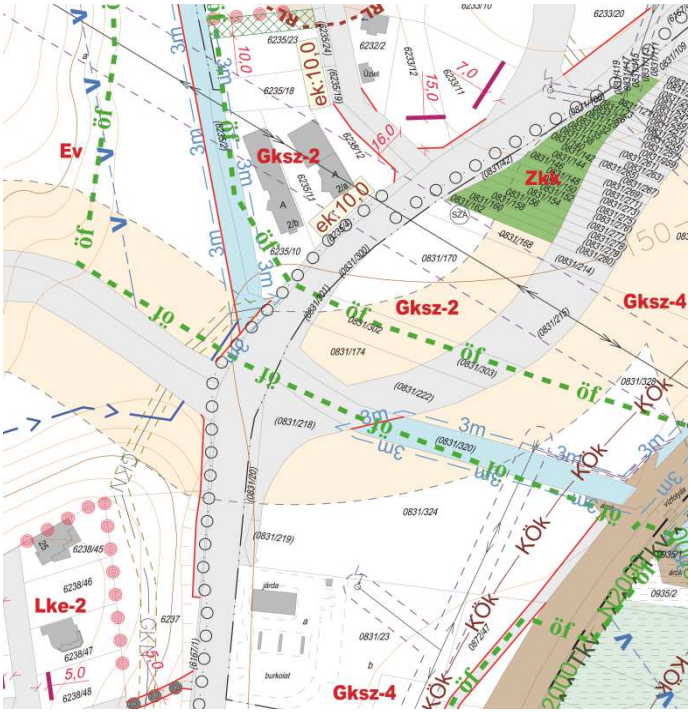
# 4. Nagypáli patak Nekeresdtől délre lévő szakaszát érintő szabályozás felülvizsgálata

## módosítási program

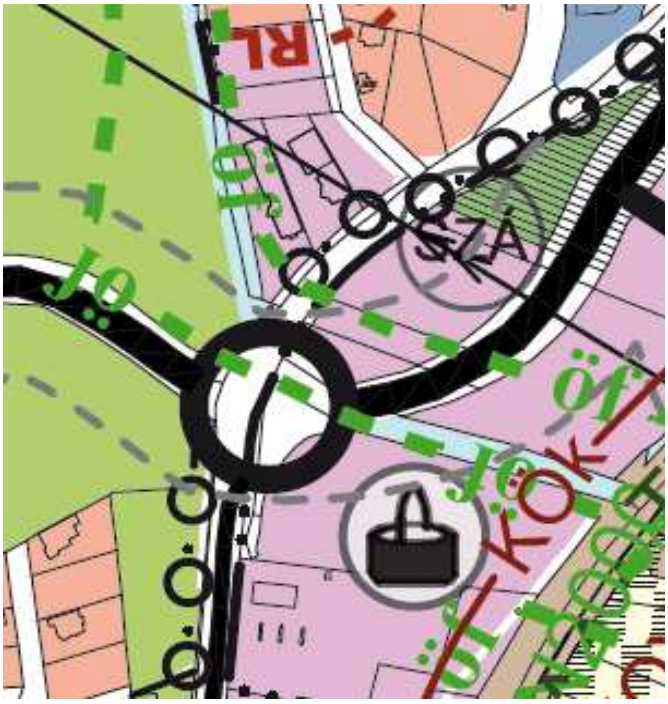
A Műszaki Osztály kezdeményezésére a Nagypáli- és a Ságodi patak valós tulajdonjogi helyzetének tisztázása érdekében készült vázrajz alapján szükséges módosítani a településrendezési terveket.

## az érintett terület bemutatása és a hatályos településrendezési tervek ismertetése

A módosítással érintett terület Nekeresd városrész területén található a Kaszaházi, a Kiserdei, Pózvai és a Virágzó mező utca által alkotott körforgalmú csomópont melletti területen. A terület a hatályos településrendezési eszközök alapján közlekedési és közmű-elhelyezési területfelhasználásba sorolt.
A tulajdonviszonyok tisztázását követően a terület fenntartási munkái félreértések nélkül folyhatnak a továbbiakban. A módosítás célja ennek átvezetése a településrendezési tervekre.

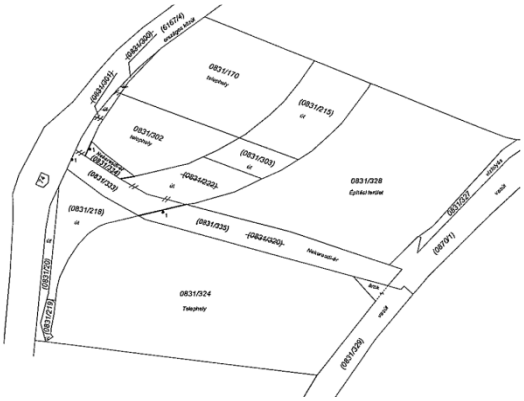



hatályos szabályozási terv részlet




hatályos településszerkezeti terv részlet

helyszíni felvétel

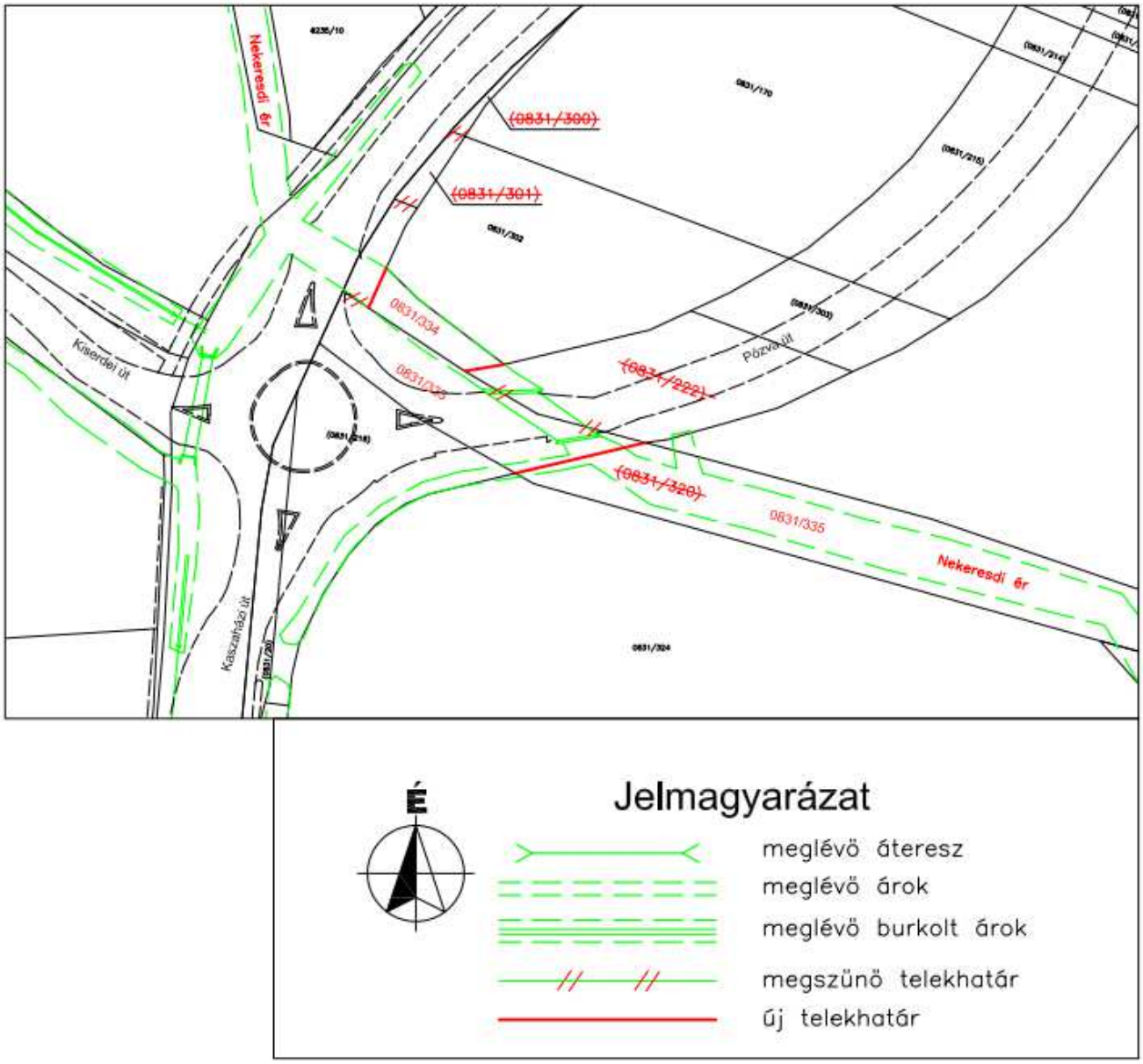


telekalakítási vázrajz

vízrendezési szakági munkarészek

A vizsgált területen a körforgalom ÉK-i ágai alatt kerül átvezetésre a Nekeresdi ér.
Mivel a vízfolyás területe is közlekedési területként van feltüntetve a szabályozási terven, a tényleges állapotnak megfelelően módosítani kell a szabályozást.
A 0831/222, 0831/300, 0831/301 és 0831/320 hrsz.-ú telekcsoport újraosztásra került a Zegeoform Bt. 79/2019 munkaszámú változási vázrajza alapján. A 0831/320 hrsz. megosztásra került, a 0831/335 hrsz. maradt a Nekeresdi ér, a 0831/333 hrsz. pedig útterület, a megszűnő 0831/222, 0831/300 és 0831/301 hrsz.-ú területekkel összevonva.

helyszíni felvétel

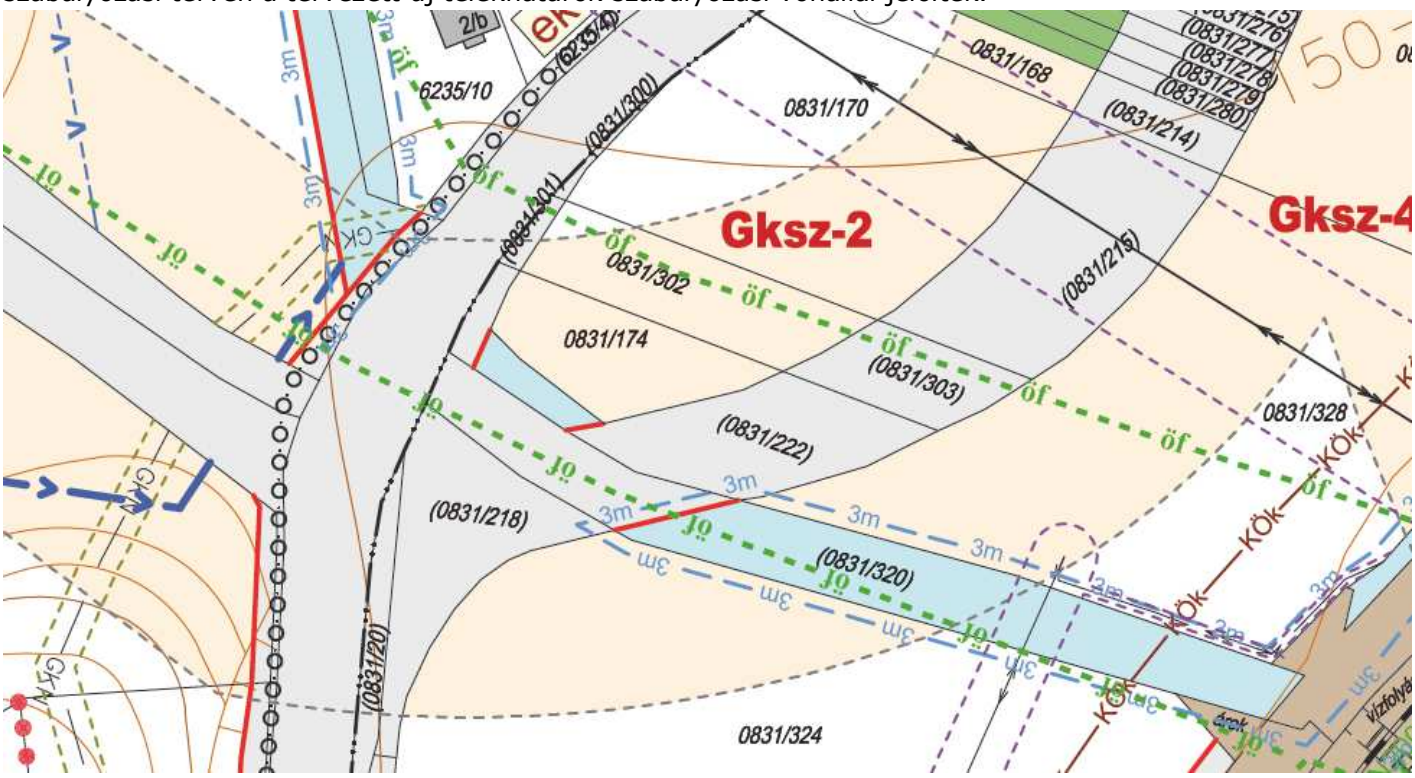



csapadékvíz-elvezetés helyszínrajza a módosított telekhatárok feltüntetésével

Az új 0831/334 hrsz.-ú területen halad át a Nekeresdi ér, ezt a területet a szabályozási terven vízgazdálkodási területként kell jelölni.

## tervezett módosítás

A módosítás során javasolt a vízrendezési alátámasztó munkarésznek megfelelően módosítani a 0831/222 hrsz.-ú telek egy részén a településrendezési eszközöket úgy, hogy az érintett telekrész jelenlegi közúti közlekedési és közműterület területfelhasználása vízrendezési területfelhasználásra módosuljon. A szabályozási terven a tervezett új telekhatárok szabályozási vonallal jelöltek.




tervezett szabályozási terv részlet

tervezett településszerkezeti terv részlet

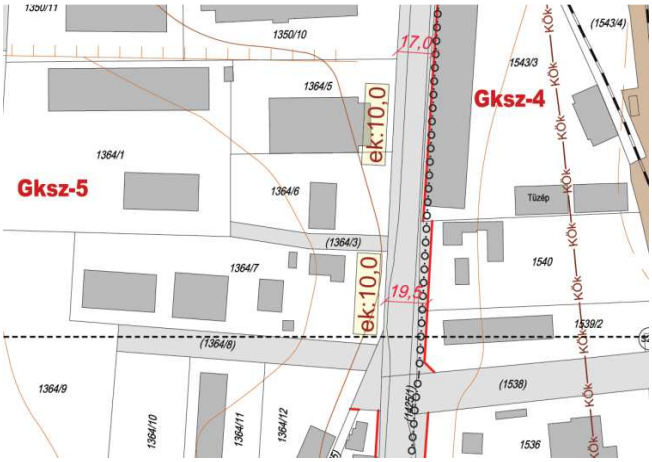
# 5. A Zrínyi út nyugati oldalán a 1364/3 hrsz.-ú út szabályzásának felülvizsgálata

## módosítási program

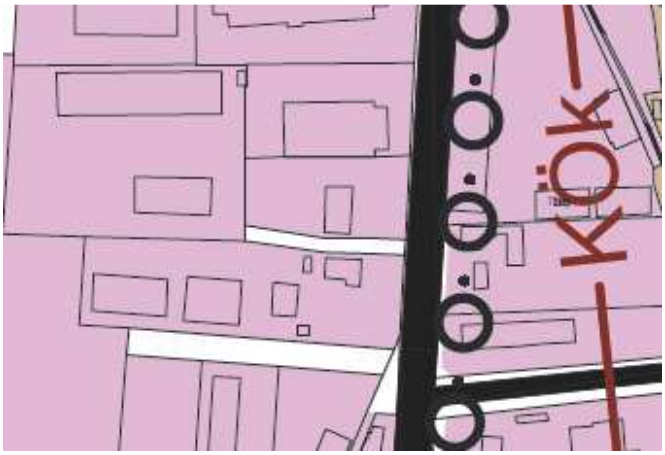
A Műszaki Osztály kezdeményezésére vizsgálni és lehetőség szerint módosítani szükséges a Zrínyi út nyugati oldalán elhelyezkedő 1364/3 hrsz.-ú telek szabályozását annak érdekében, hogy az út területe a szomszédos gazdasági övezetbe tartozó ingatlannal összevonható legyen.

## hatályos szabályozás ismertetése

A módosítással érintett terület a Zrínyi út mentén helyezkedik el a belváros déli részén. Az érintett 1364/3 hrsz.-ú telek a közlekedési és közmű-elhelyezési területbe tartozik. Az érintett ingatlan környezetében kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználású területek találhatóak a hatályos településszerkezeti terv szerint, melyeket a szabályozási terv a Gksz-5 jelű kereskedelmi szolgáltató övezethez sorol.
A területen a Zrínyi út felől 10 méteres előkertet kell tartani. A terület nagy része a valóságban beépült.
A Zrínyi út szélessége az adott szakaszon 17-19 méter, az út mentén kerékpárút is jelölésre került a terveken.




hatályos szabályozási terv részlet

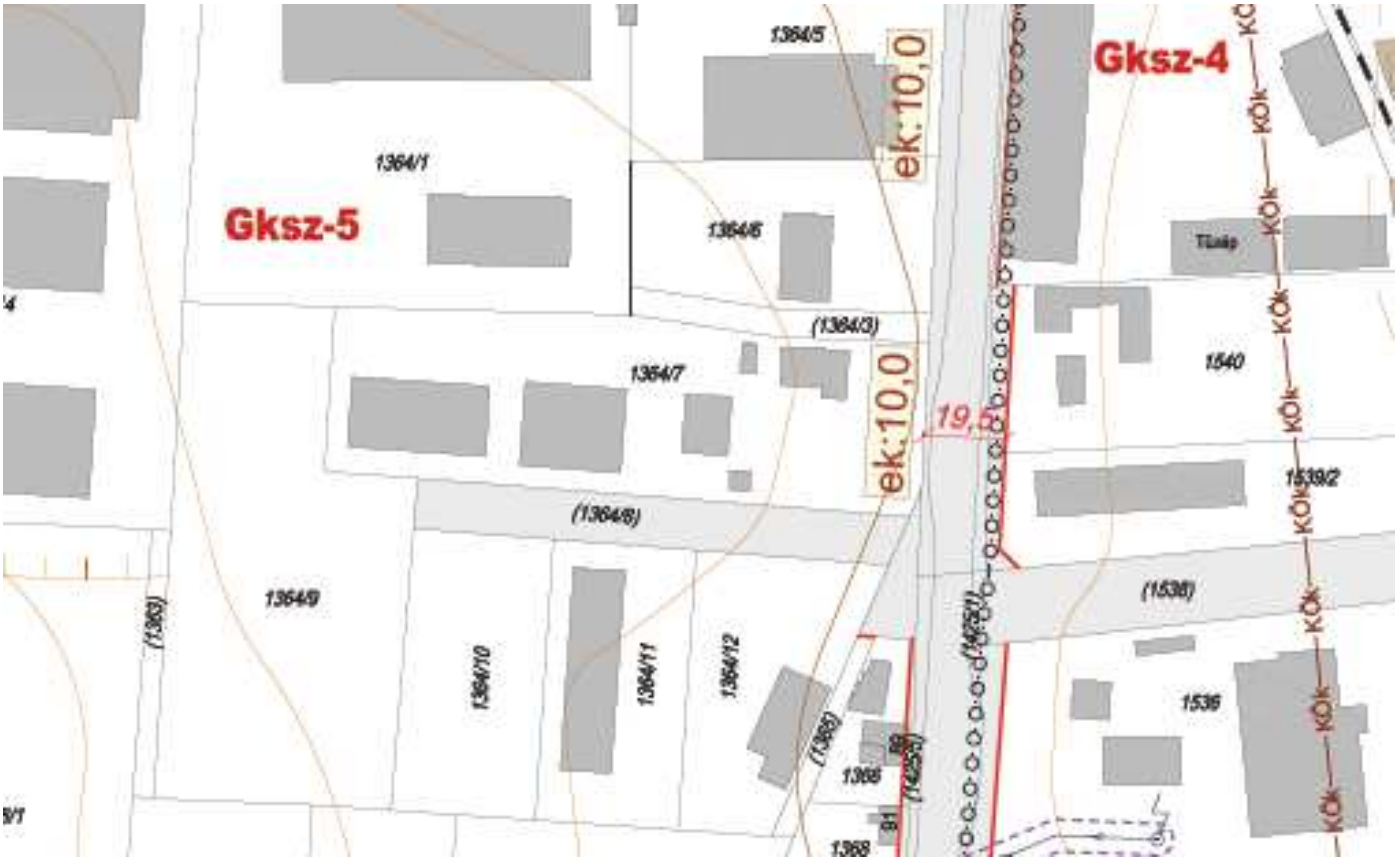



hatályos településszerkezeti terv részlet

A módosítással érintett útterületet a környező telephely kizárólagosan használja, így vásárlási szándékkal kereste meg az önkormányzatot. Elmondható, hogy a 1364/3 hrsz.-ú telek hálózati szerepkört nem tölt be, így annak megszüntetése közlekedési érdeket nem sért.

## tervezett módosítás

A módosítás során javasolt a 1364/3 hrsz.-ú út területét közúti közlekedési és közműelhelyezési területfelhasználásról kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásra módosítani. A módosítást követően a tervezett telekalakítás megvalósítható.




tervezett szabályozási terv részlet

tervezett településszerkezeti terv részlet

# 6. A Csillagvölgyi út mentén játszótér és focipálya kialakíthatósága érdekében a szabályozás módosítása

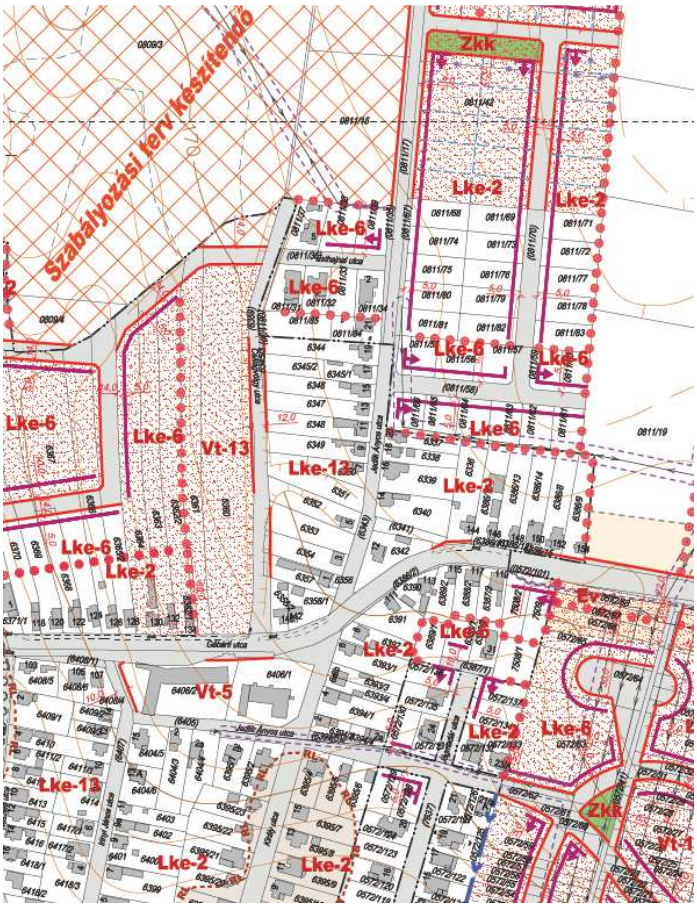
## módosítási program

Javasolt a Jedlik Ányos utca mentén elhelyezkedő 6351 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonban lévő telekre vonatkozó szabályozás módosítása sportpálya és játszótér kialakítása céljából.

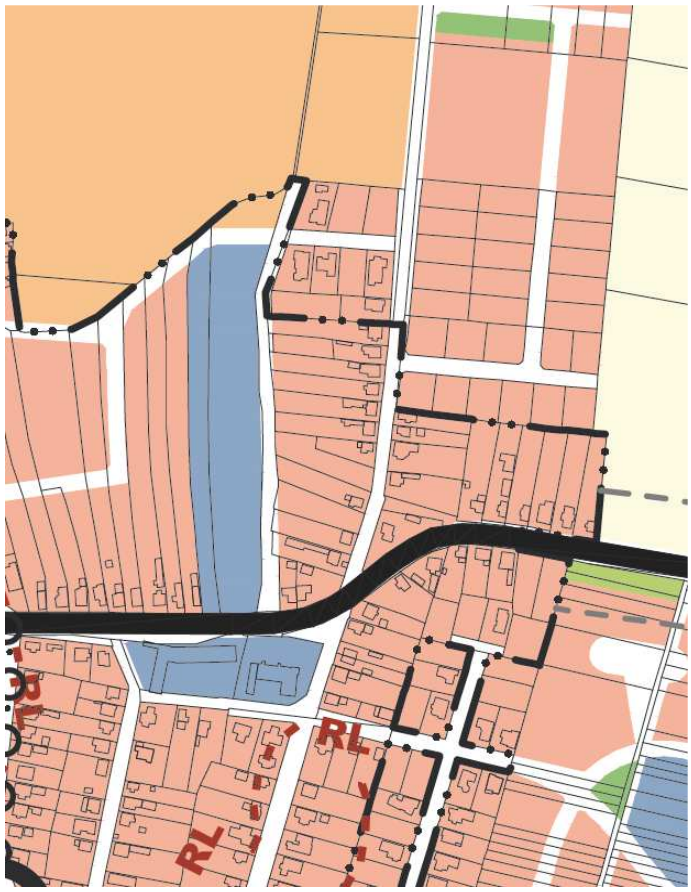
## hatályos szabályozás ismertetése

A tervezési terület Neszele városrész területén helyezkedik el a Csillagvölgyi út és a Jedlik Ányos utca közötti tömb területén. A terület jelenleg kertvárosias lakóterület területfelhasználású, melyet a szabályozási terv az Lke-13 jelű övezetbe sorol.

A terület jelenleg beépítetlen, rajta játszótér található. A közösségi funkció bővítését indítványozta az önkormányzat a területen, melyhez a szabályozás felülvizsgálata szükséges annak érdekében, hogy a területen közparkot, sportpályát alakíthassanak ki.




hatályos szabályozási terv részlet

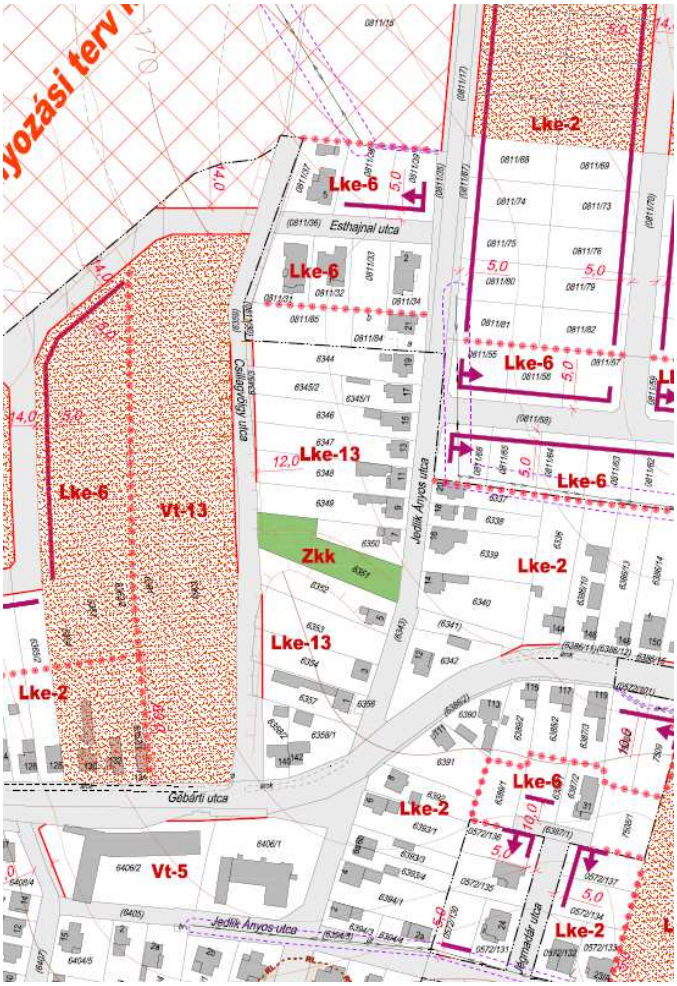



hatályos településszerkezeti terv részlet

## tervezett módosítás

A tervezett módosítás során javasolt az érintett telket zöldterület területfelhasználásba sorolni, annak érdekében, hogy a döntően lakóterületi funkcióval körülvett telken a közösségi funkciót erősítő sportpálya kialakítása lehetővé váljon. A terület 1580 $m^2$ területű, így a tervezett övezeti besorolása közkert a város helyi építési szabályzata szerint.

A módosítással a telek beépítési lehetőségei csökkennek, azonban az igények és az önkormányzati szándék ezt támogatja.




tervezett szabályozási terv részlet

tervezett településszerkezeti terv részlet

# 7. Kisfaludy – Ady – Eötvös – Mártírok utcák által határolt tömbben a hátsókert szabályozásának felülvizsgálata

## előzmények

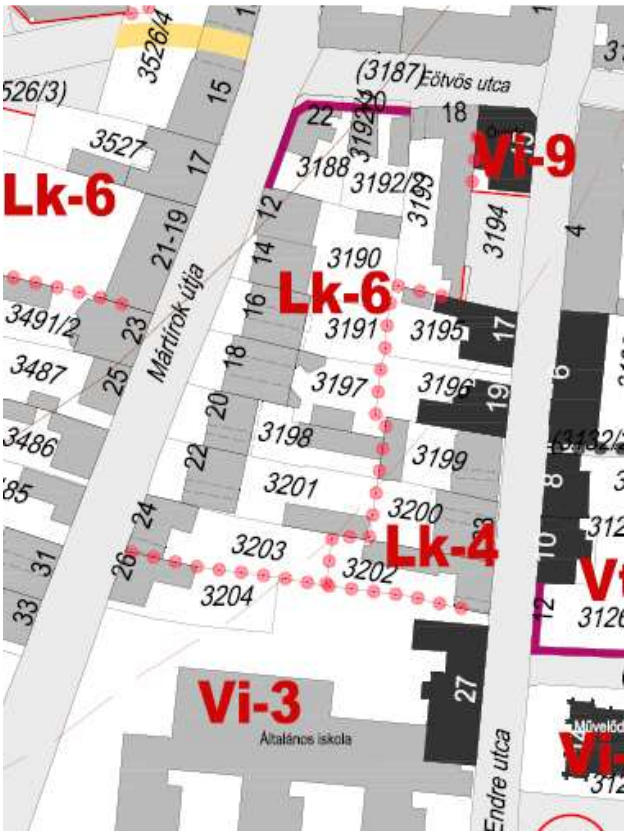
Az önkormányzat egy korábbi módosítás során érintette már a területre vonatkozó övezeti szabályozást, mely során az övezeti besorolás módosításra került. A módosítással a kialakítható legkisebb telekméret és a kialakítható legkisebb zöldterület mértéke is csökkent. A módosított helyi építési szabályzat a 22/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra, a településszerkezeti tervet pedig a 179/2020. (VI. 25.) számú határozat módosította. Az akkori módosítási program nem tartalmazta a hátsókertre vonatkozó szabályozás felülvizsgálatát, mely jelen módosítás tárgyát képezi.

## módosítási program

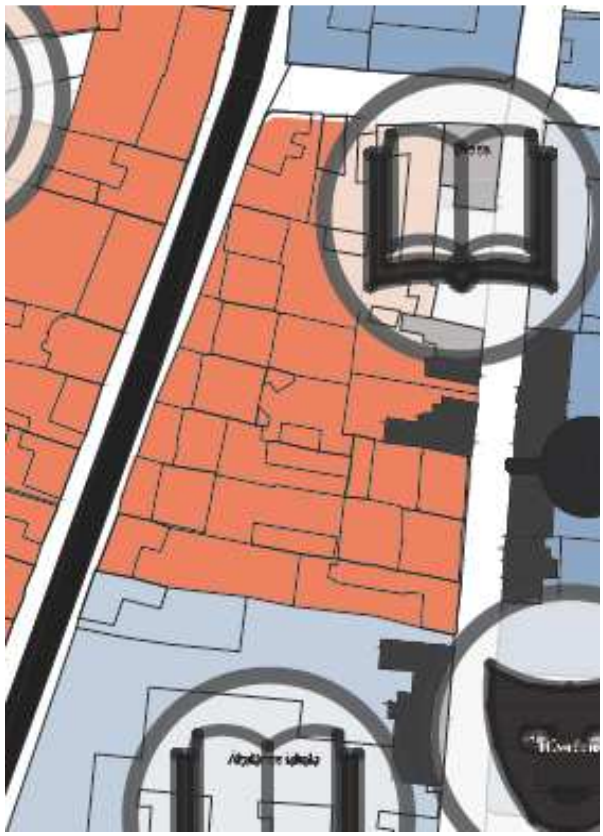
Előkészítés alatt lévő beruházás kapcsán kezdeményezte az önkormányzat a településrendezési eszközök módosítását. Az Eötvös utca déli oldalán a Mártírok és Ady Endre utca közötti szakaszon a helyi védett egykori óvoda épületének kivételével a meglévő épületeket elbontották, illetve elbontani tervezik. A 3188 és a 3192/1 hrsz.-ú telkek magántulajdonban, a 3192/2 és a 3193 hrsz.-ú telkek önkormányzati tulajdonban vannak. Telekalakítást követően a területet az önkormányzat beruházók felé kívánja értékesíteni. A beruházási szándék olyan fejlesztések elősegítése, mely a városközpont területén a fejlesztések rendeltetéséhez szükséges számot meghaladó gépkocsi elhelyezését biztosítja. A tervezett fejlesztés során kereskedelmi-, iroda-, és lakó funkció elhelyezésére van igény. A fejlesztési terület a városközpont szlömös foghíjterülete, melynek fejlesztési lehetőségeit az önkormányzat a beruházás számára a megengedhető legkedvezőbb mértékben kívánja meghatározni, elősegítve annak megvalósulását, a szlömös foghíjterület beépítését. A fejlesztési terület négy telek több ütemben megvalósuló telekhatár rendezése során jönne létre.

## hatályos szabályozás ismertetése

A módosítással érintett terület az Eötvös és a Mártírok utca sarkán, a belváros területén helyezkedik el. A módosítás a 3188, 3192/1, 3192/2, 3193 és a 3194 hrsz.-ú telkeket érinti. A hatályos településszerkezeti terv szerint 3188, 3192/1, 3192/2 és a 3193 hrsz.-ú telkek kisvárosias lakóterület területfelhasználásúak, melyet a szabályozási terv az Lk-6 jelű kisvárosias lakóövezetbe sorol.




hatályos szabályozási terv részlet



hatályos szerkezeti terv részlet

Az övezetre vonatkozóan a következő előírások kerültek meghatározásra a város építési szabályzatában:

**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:

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

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

(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-6 | 20 m, 720 m2 | kialakult | zártsorú | 50 (75)% [2] | Homlokzatmagasság: -14,5 m [4] 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] Az Eötvös utca déli oldalán a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,5 méter. A 3194 hrsz.-ú közlekedési terület illetve Ady utca irányában a megengedett legnagyobb párkánymagasság 8 méter.

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

A 3194 hrsz.-ú telek területén a hatályos szabályozás alapján két övezet jelölt. A 3194 hrsz.-ú telek déli része szabályozási vonallal leválasztásra kell, hogy kerüljön közlekedési és közműelhelyezési övezet részére. A telek fennmaradó része a hatályos szabályozás alapján a Vi-9 jelű övezethez tartozik, melyre a helyi építési szabályzat az alábbi előírásokat határozza meg:

**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-9** | az övezet területe | kialakult | zártsorú | 100 % | Homlokzatmagasság: 10,5 m [2] Épületmagasság: 9,0 m [2] | a be nem épített terület 50 %-a | - |

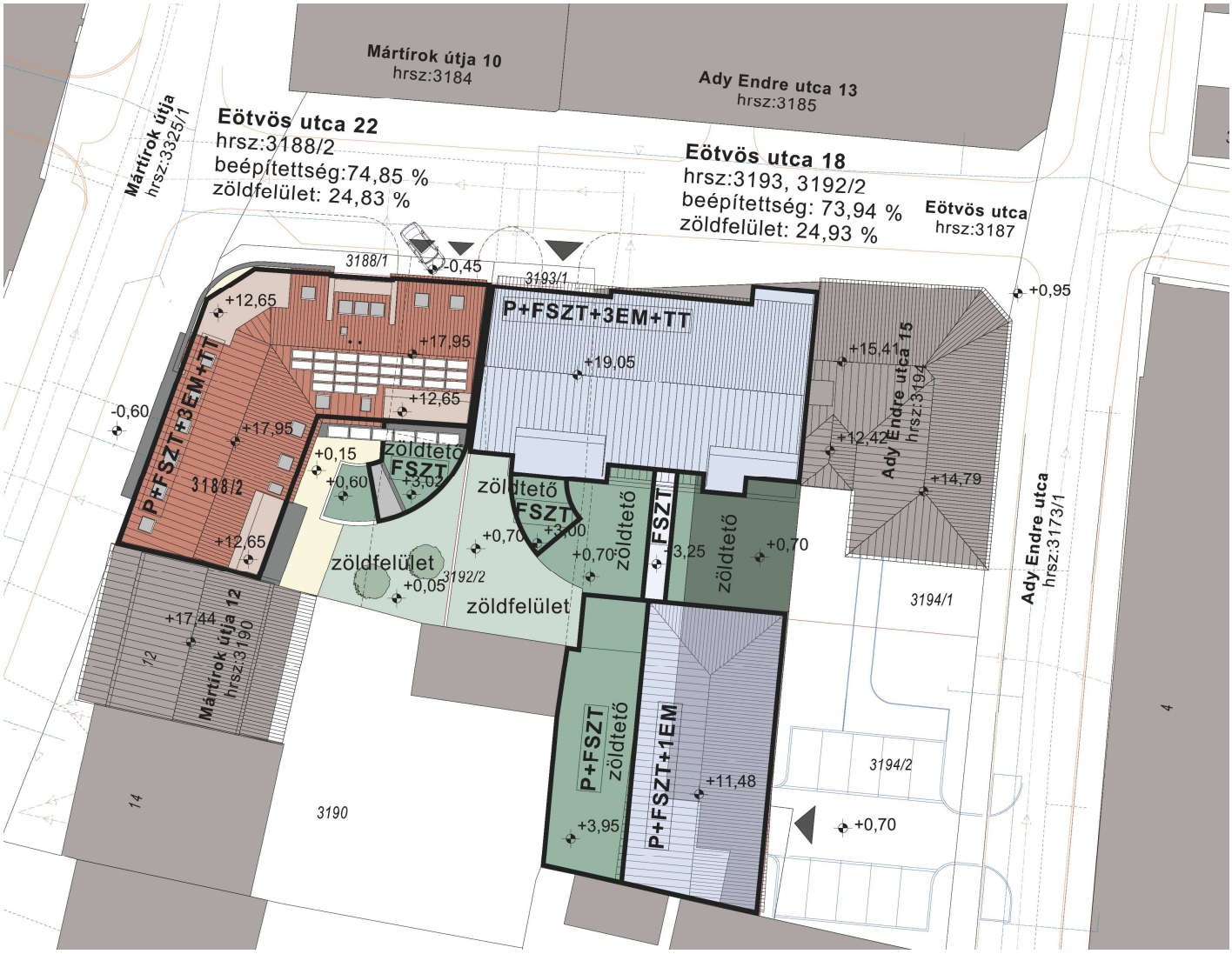
[1]- A 3623-3625 hrsz-ú telkek beépítése során a csatlakozó épületrész megengedett legnagyobb párkánymagassága a 3622 hrsz-ú területen található épület csatlakozó párkánymagassága, további szakaszokon a párkánymagasság nem korlátozott.
- A Jákum és Munkácsy utca közötti tömb esetében 12 m.
[2] - A 3125/1 hrsz-ú telken a beépítettség magassága nem korlátozott.
- A Piac tér felőli homlokzat megengedett legnagyobb párkánymagassága 8,5 m.

## tervezett fejlesztések bemutatása

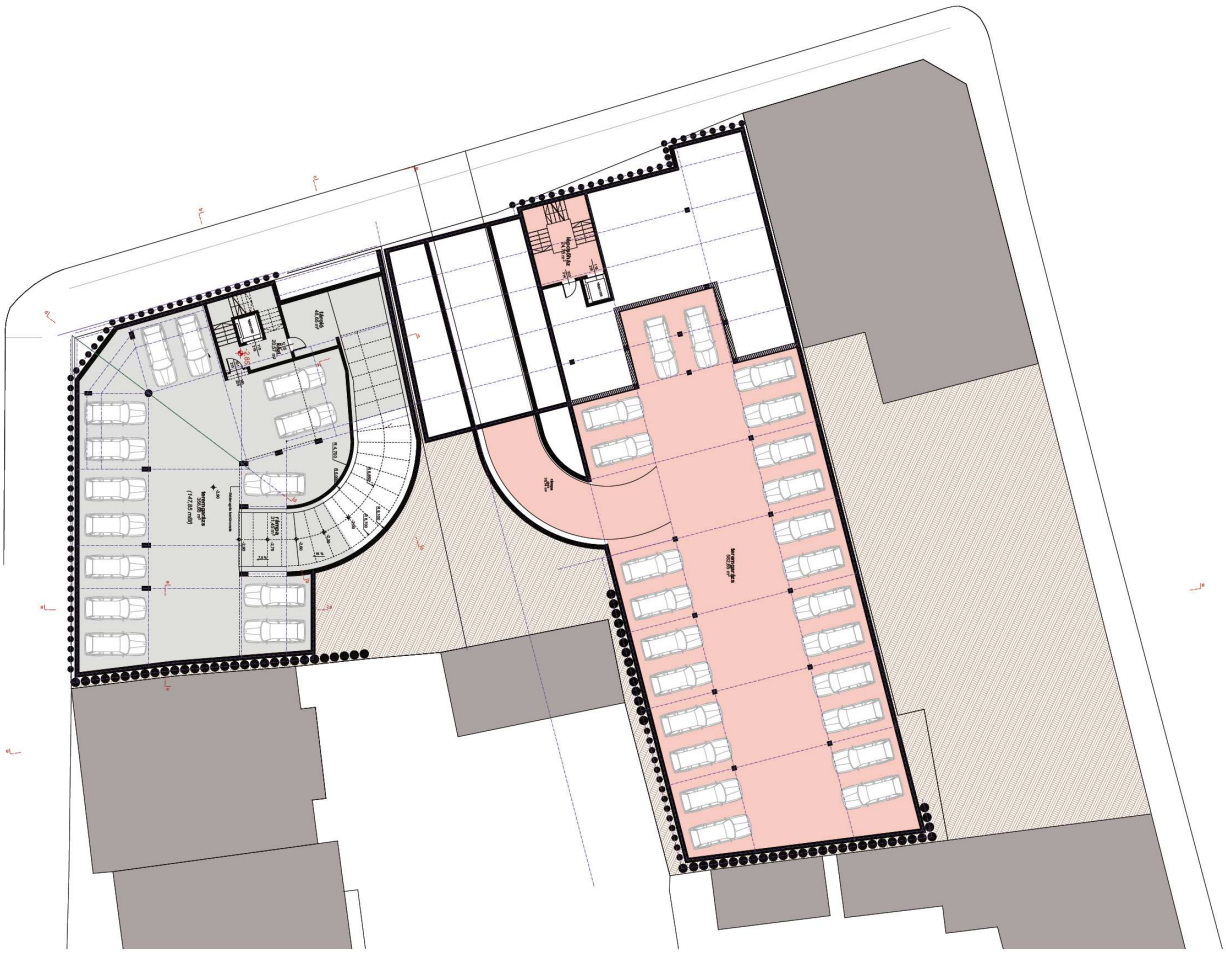
A 3188, 3192/1 és a 3193 hrsz.-ú telkek területéből két építési telek kialakítása tervezett, megosztva a 3192/2 hrsz.-ú telket. Az önkormányzat a változtatási program meghatározása során földszint + három emelet magasságú épületek elhelyezését kívánja lehetővé tenni. A saroktelek esetében az Eötvös utca felőli megközelítéssel terepszint alatti mélygarázs kerül elhelyezésre, melynek íves rámpaszerkezete jelentős területet foglal el a saroktelek udvarként visszamaradó részében. Zöldfelület részben terepszinten, részben pedig tetőfelületen biztosítható, melynek számításba vehető mértéke a telek területének 20%-át nem érik el. Az épület magassága megegyezik a Mártírok utca délről csatlakozó szakaszán lévő társasházak magasságával. A tervezett épület homlokzatmagassága a szabályozásban megengedett 14,5 méterhez képest 14 méternél kisebb, ugyanakkor az a Mártírok úton kialakított magassággal fordul az Eötvös utcai oldalra is. A jelenlegi szabályozás egy beruházásban megvalósuló épület elhelyezésének igényével került

megfogalmazásra a közelmúltban, ezért az Eötvös utca déli oldalán a teljes utcafronton 12,5 méteres megengedett legnagyobb homlokzatmagasságot szabályozott. A szabályozás építési telkekre vonatkozik, így a ma már két telken megvalósuló fejlesztés miatt 12,5 méteres megengedett legnagyobb homlokzatmagasság előírása érvényes a saroktelek északi, a programterv alapján a Mártírok utcaival megegyező magasságú homlokzatára is.

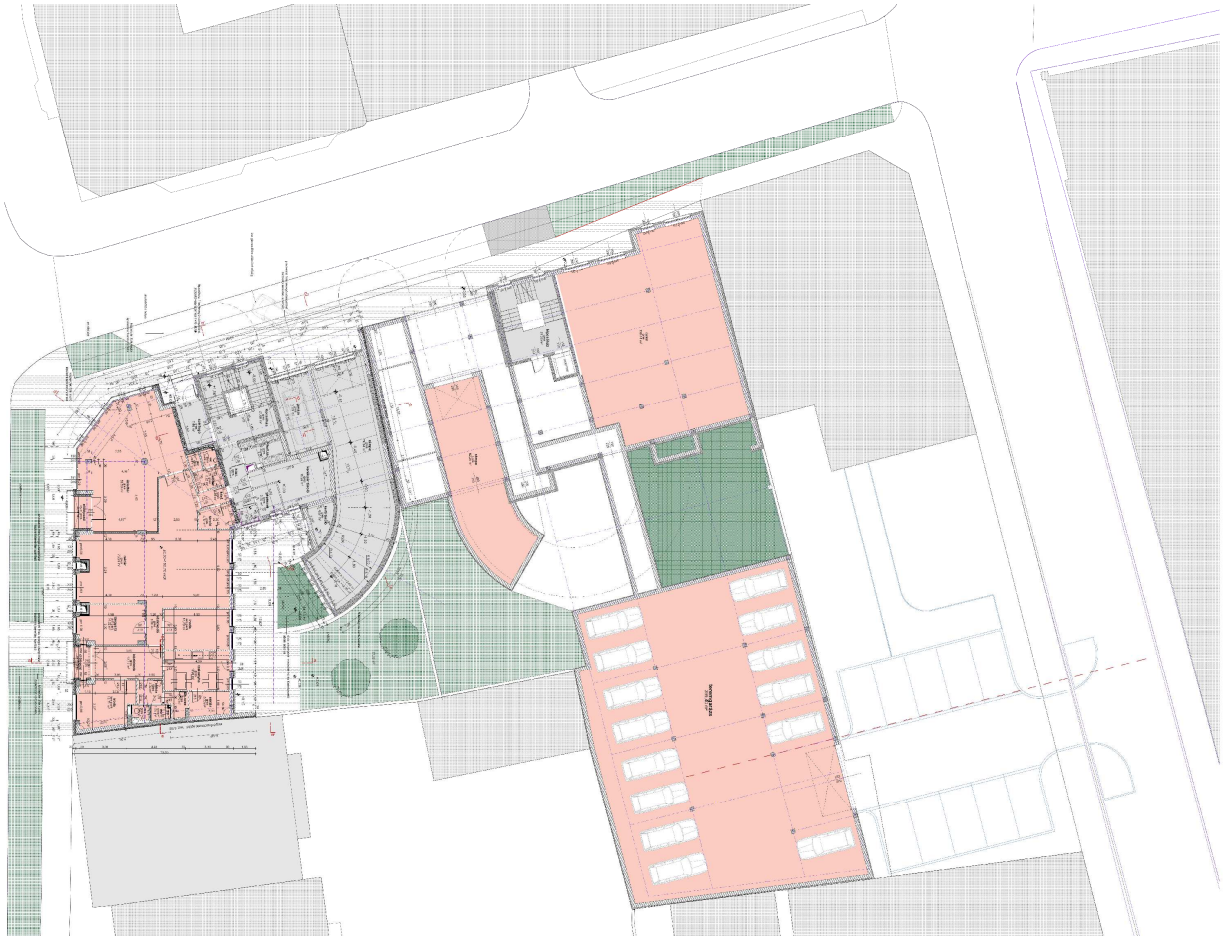
A saroktelek és a helyi védettséggel rendelkező egykori óvodaépület közötti szakaszon megvalósuló épületben a programterv szerint a gépkocsi elhelyezés két szinten, terepszint alatti mélygarázsban és a tömb területére mélyen benyúló telek déli részén az épület földszintjén tervezett. Az előbbi az Eötvös utca felől, míg a földszinten megvalósuló teremgarázs az Ady utca felől a 3194 hrsz.-ú telekből leválasztott területről kerül feltárásra. A bemutatott programterv alapján a két szinten elhelyezkedő teremgarázsban 38 gépkocsi helyezhető el, míg közlekedési területen további 10 felszíni parkoló alakítható ki. Ez a terület a hatályos tervben is és a módosítást követően is közlekedési területként tervezett, mely területen az épületet megközelítő út két oldalán felszíni parkolók kerülnek elhelyezésre.
Az önkormányzat által meghatározott program alapján három lakószint elhelyezését kell biztosítani, melynek kialakítását korlátozza az Eötvös utca felőli homlokzatmagasság 12,5 méterben történő szabályozása, ugyanis a tervezett közbenső telek utcafrontja mentén 65 centiméteres szintkülönbség található, mely szintkülönbség a használati szintek megtartása mellett az épület földszintjének változó magasságát eredményezi, összességében az épület homlokzatmagasságát növeli. A programterv szerinti fejlesztési lehetőségnek megvalósíthatóságához szükséges módosítani a szabályozást úgy, hogy a helyi védett épülethez csatlakozó épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 12,5 méterről 13 méterre módosuljon.
A tömb középső, 3193 hrsz.-ú telek bővítésével kialakuló részén a déli, az Ady utca felől látható, helyi védett épületek közé beékelődő épületrész keleti utcafronti párkánymagasságának 8 méteres korlátozása változatlan marad, az ott tervezett épület az Ady utca szintjéhez képest földszint + 1 emelet + tetőtér kialakítású lehet.




Helyszínrajz



pinceszinti alaprajz



földszinti alaprajz

tömbbelső tömegvázlata

Ady utca felőli tömegvázlat

## tervezett módosítás

Az előzményekben bemutatottaknak megfelelően a tervezett fejlesztést lehetővé tevő övezeti szabályozás a hátsókertre vonatkozó szabályok kivételével jóváhagyásra került. Jelen szabályozás módosítás csak a hátsókertre vonatkozóan módosítja a helyi építési szabályzatot.

A tervezett beépítés a közbenső telek déli részén a teremgarázsok elhelyezése érdekében pinceszinten és földszinten a telek teljes szélességének beépítésével számol. A tervezett építés megvalósíthatósága

érdekében szükséges a 3193 hrsz.-ú telek nyugati telekhatára mentén építési helyet kijelölni, ugyanis az az Ady utcai közlekedési területi kapcsolat révén építéshatósággal egyeztetve hátsókertnek minősül, mely hátsókert mértékét a Vt-6 jelű övezet szabályozása 6 méterben állapítja meg. Javasoljuk a 3193 hrsz.-ú telek esetében a hátsókert mértékét 0 méterben szabályozni.
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 jogszerűen működő nem zavaró hatású gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető.

(3) A településközpont terület „Vt-1”- „Vt-11” 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-6 | 16 m, 400 m2 | kialakult | zártsorú | 75 % | Homlokzatmagasság: -14,0 m (6) (8) Épületmagasság: -12,5 m | 6,0 m(9) | 10 % |

*(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 homlokvonal 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.*

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

(5)

# 8. A Búslakpusztai hulladéklerakó területén a telken belüli fásítás módosítása

## módosítási program

Kérelem érkezett az önkormányzathoz a Búslakpusztai hulladéklerakó fejlesztése kapcsán, a telken belüli kötelező fásítás szabályozásának felülvizsgálatára vonatkozóan.

## az érintett terület bemutatása és a hatályos településrendezési tervek ismertetése

A módosítással érintett terület a település déli részén található. A hulladéklerakó területe a településrendezési terveken különleges területként jelölt, azt erdő veszi körül minden irányból. A különleges hulladéklerakó övezetére az előírásokat a város építési szabályzata a következőképpen határozta meg:

**Különleges övezet**
**33.§**

(1) A különleges övezetekben azok rendeltetéséhez tartozó építmények és a rendeltetést kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek helyezhetők el. A különleges övezetek szabályozási tervben szereplő jele és rendeltetése a következő:

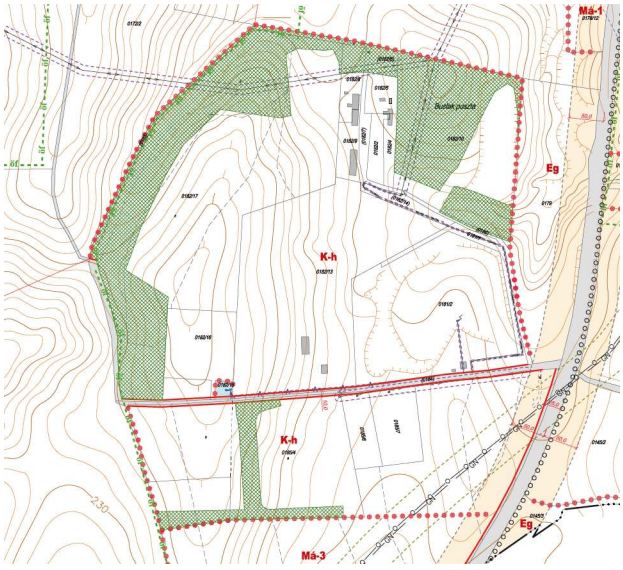
| **övezeti jel** | elhelyezhető rendeltetés |
|---|---|
| **K-b** | törvényszék és büntetés-végrehajtás |
| **K-e** | templom, rendház, egyházi hivatal és szolgálati lakás |
| **K-h** | hulladék-kezelés és elhelyezés |
| **K-kf** | kutatás-fejlesztés és kapcsolódó szolgáltatás, megújuló energiaforrás hasznosítás |
| **K-mü** | üzemi mezőgazdaság |
| **K-o** | oktatási központ |
| **K-sf-1** | strand és uszoda, termálfürdő, kemping |
| **K-sf-2** | strand és uszoda, termálfürdő, kemping |
| **K-sp-1** | sport |
| **K-sp-2** | sport |
| **K-szm** | szabadtéri múzeum |

(2) A különleges övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

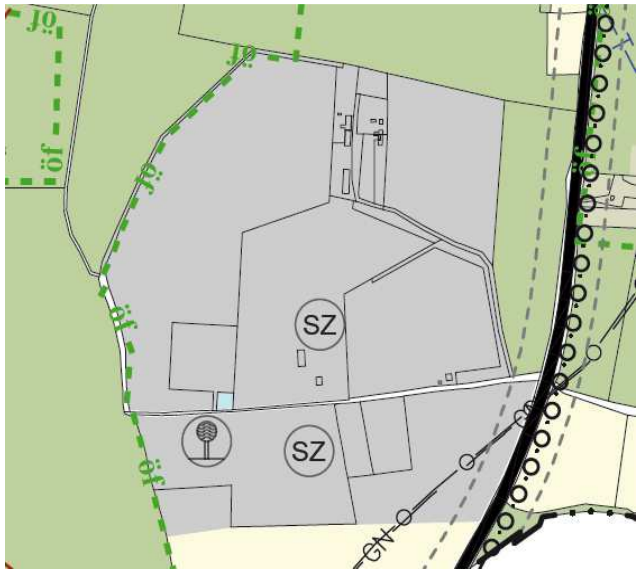
| | Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület | Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület | Beépítési mód | Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke | Megengedett legnagyobb beépítési magasság | Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **K-b** | nem korlátozott | kialakult | zártsorú | 40 % | Homlokzatmagasság: 14,0 m<br>Épületmagasság: 12,5 m | 40 % |
| **K-e** | nem korlátozott | kialakult | kialakult, illetve a környező beépítéshez illeszkedő | 40 % | a templom nem korlátozott, egyéb építmény a meglévő és környező beépítési magassághoz illeszkedő | 40 % |
| **K-h** | nem korlátozott | kialakult | szabadon álló | 40 % | Homlokzatmagasság: 12,0 m(1)<br>Épületmagasság: 10,5 m(1) | 40 % |
| **K-kf** | nem korlátozott | kialakult | szabadon álló | 50 % | Homlokzatmagasság: 18,0 m(1)<br>Épületmagasság: | 15 % |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 15,0 m(1) | |
| **K-mü** | 30 m<br>5 000 m2 | kialakult | szabadon álló | 30 % | Homlokzatmagasság:<br>12,0 m(1)<br>Épületmagasság:<br>10,5 m(1) | 40 % |
| **K-o** | 40 m,<br>3000 m2 | kialakult | szabadon álló | 40 % | Homlokzatmagasság:<br>14,0 m<br>Épületmagasság:<br>12,0 m | 40 % |
| **K-sf-1** | nem korlátozott | kialakult | szabadon álló | 30 % | Homlokzatmagasság:<br>15,0 m<br>Épületmagasság:<br>12,5 m | 50 % |
| **K-sf-2** | nem korlátozott | kialakult | szabadon álló | 40 % | Homlokzatmagasság:<br>15,0 m<br>Épületmagasság:<br>12,5 m | 30 % |
| **K-sp-1** | nem korlátozott | kialakult | szabadon álló | 40 % | Homlokzatmagasság:<br>15,0 m<br>Épületmagasság:<br>12,5 m | 40 % |
| **K-sp-2** | nem korlátozott | kialakult | szabadon álló | 40 % | Homlokzatmagasság:<br>15,0 m(2)<br>Épületmagasság:<br>12,5 m(2) | 15 % |
| **K-szm** | nem korlátozott | kialakult | szabadon álló | 20 % | Homlokzatmagasság:<br>9,0 m<br>Épületmagasság:<br>7,5 m | 60 % |

(1) Technológiai és tároló építmények magassága nem korlátozott.
(2) Stadion lefedését szolgáló építmények, világító- és jelzőberendezések építményeinek magassága nem korlátozott.



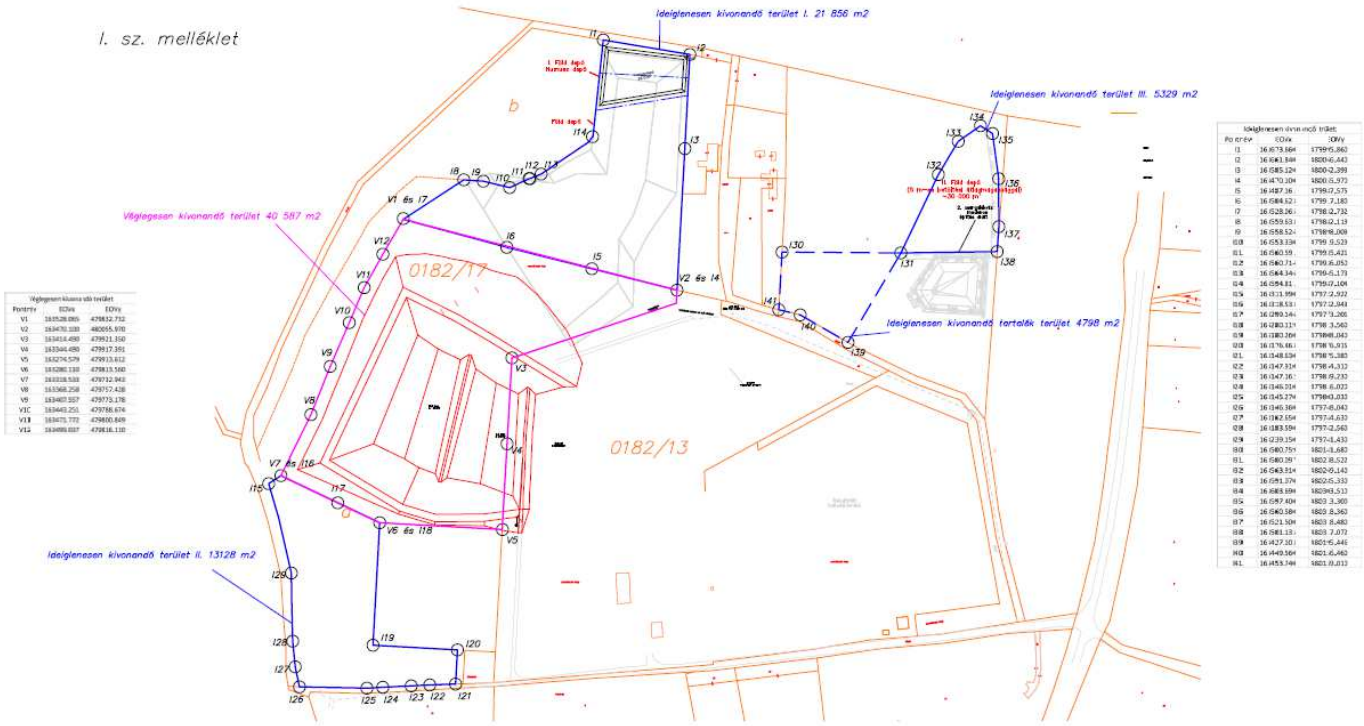
hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

A hatályos szabályozási terven látható, hogy a hulladéklerakó területének egy részén telken belüli kötelező fásítás jelölt. A kötelező fásítás részben a telekhatárok mentén, a hulladéklerakót körülvéve került jelölésre. A hulladéklerakó bővítése, illetve tervezett fejlesztése kapcsán részben azok a területek is igénybevételre kell hogy kerüljenek, melyen a telken belüli fásítás található a szabályozási terven.

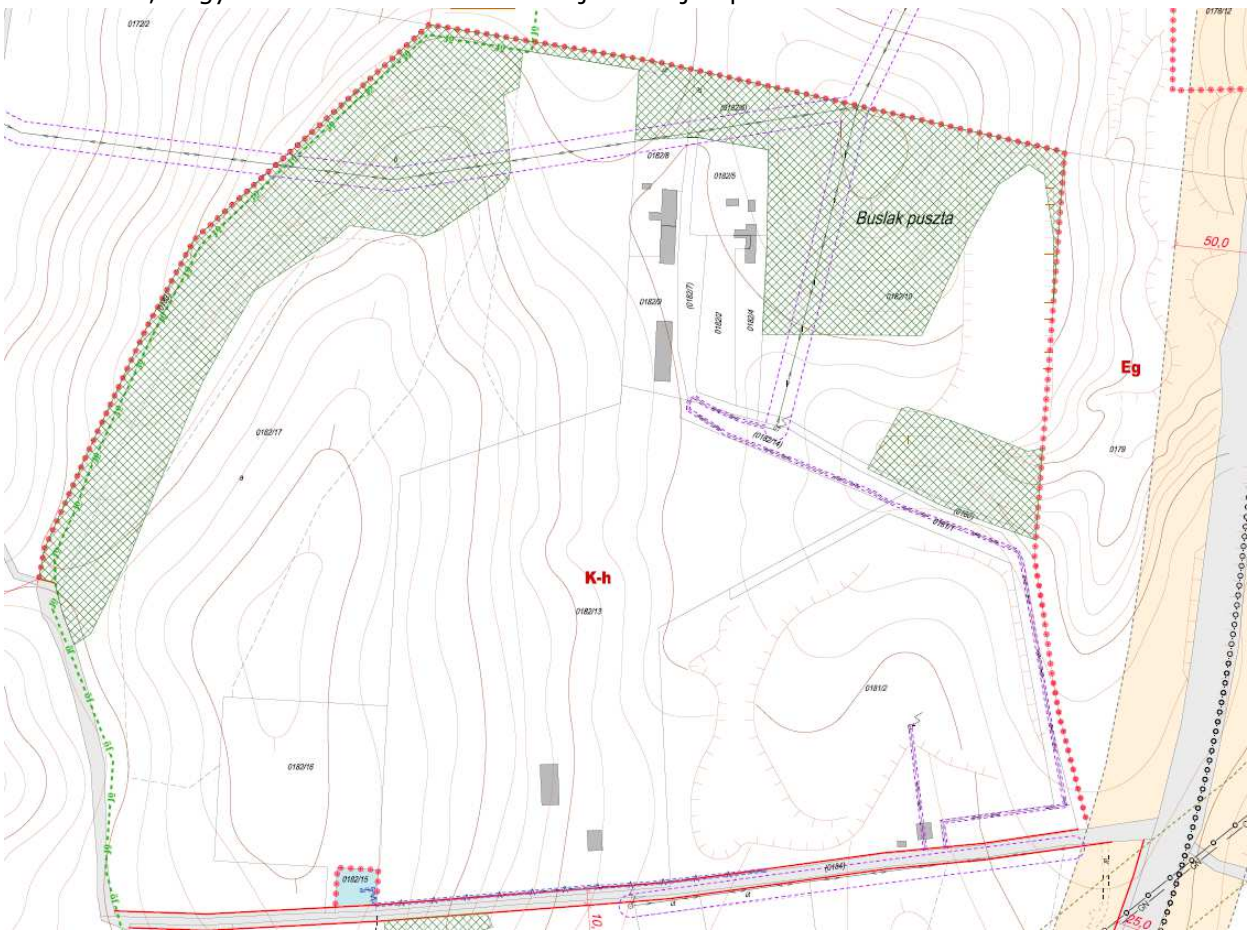
A depó bővítésének tervezett területi igénybevételeiről készült ábrán látható, hogy mely területeket tervezik véglegesen, és melyeket ideiglenesen kivonni a művelés alól. A művelés alól véglegesen kivonandó területen tervezik elhelyezni az új depót, az ideiglenesen kivonandó területeket ideiglenes tárolásra tervezik használni.




A területen belül nyilvántartott erdőterületek találhatóak, melyek nem erdő területfelhasználásba tartoznak, rajtuk azonban a telken belüli kötelező fásítás jelölése található meg. A fejlesztés e területeket nem érinti, csupán nem nyilvántartott erdőterületen található fásítás törlése tervezett.

## tervezett módosítás

A módosítás során javasolt az igénybe venni tervezett területekről a telken belüli kötelező fásítás törlése annak érdekében, hogy a területeket használni tudják az új depó kialakításához.




tervezett szabályozási terv részlet

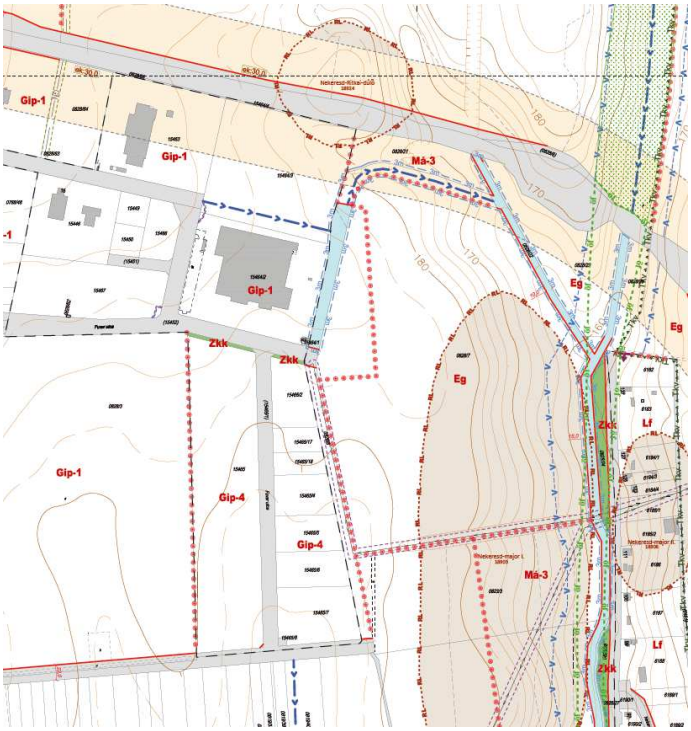
# 9.Az ipari gazdasági területfelhasználás bővítése a lazac-tenyésztő üzem tervezett bővítése kapcsán

## módosítási program

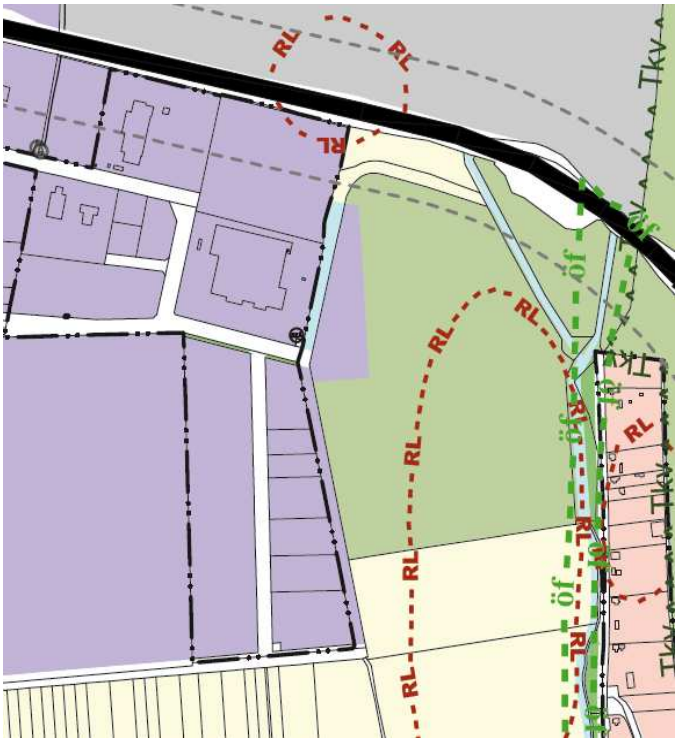
Gazdasági társaság által beadott kérelem alapján módosítani szükséges a 0828/7 és a 0828/8 hrsz.-ú telekre vonatkozó szabályozást a területen megvalósítani kívánt lazac-tenyésztő üzem területének bővítése kapcsán.

## az érintett terület bemutatása és a hatályos településrendezési tervek ismertetése

A módosítással érintett terület az északi ipari park mellett helyezkedik el, az elkerülő úttól délre fekvő részen. Az érintett 0828/7 hrsz.-ú telek egy része ipari gazdasági, a fennmaradó telekrész gazdasági erdő területfelhasználású a hatályos településszerkezeti terv szerint. Az ipari gazdasági területfelhasználású telekrész a hatályos szabályozási terv szerint Gip-4 jelű övezethez tartozik.
A gazdasági erdő övezethez tartozó telekrész az Erdészeti Igazgatóság adatbázisában erdőként nyilvántartott terület.
A 0828/8 hrsz.-ú telek a hatályos településrendezési eszközökön vízgazdálkodási területfelhasználásba sorolt. A területen lévő N-2-2 jelű árok továbbítja a befogadó Nagypáli patak felé az Északi Ipari Park 76-os úttól délre lévő területeinek csapadékvizeit. Az árok vízjogi üzemelési engedéllyel rendelkezik, melynek száma: 823-6/8/2007.




hatályos szabályozási terv részlet

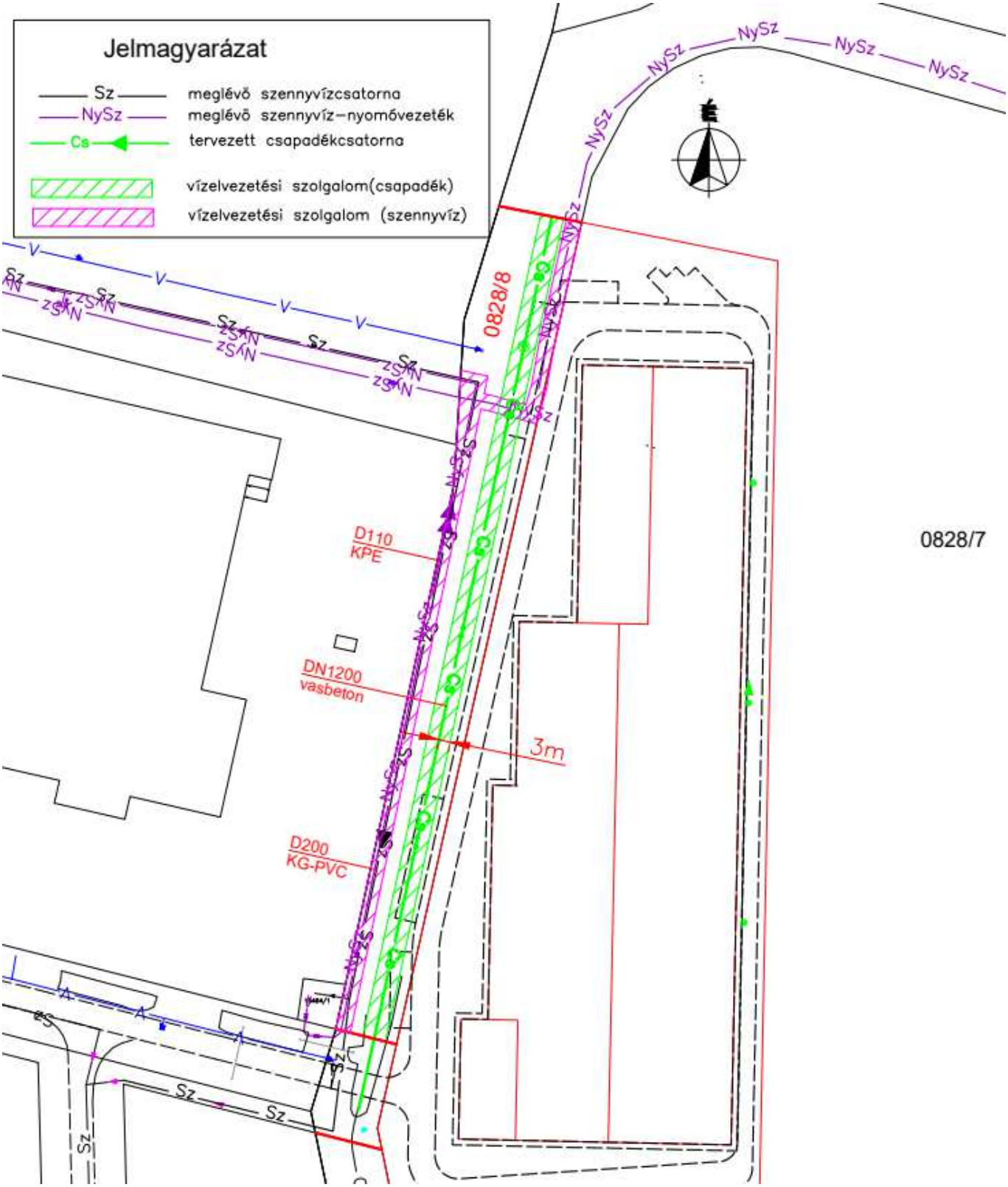



hatályos településszerkezeti terv

## közmű szakági munkarész

A 0828/8 hrsz.-ú területen lévő N-2-2 jelű árok a tervezett beruházás során lecsatornázásra kerül. A zárt csatorna tervezése folyamatban van. A vízgazdálkodási területfelhasználás módosítható ipari gazdasági területté, viszont az ingatlanon átvezetett DN1200/beton csapadékcsatornára vízelvezetési szolgalmat kell bejegyeztetni, a csőtengelytől számított 3-3 m-es sávban.

A 0828/8 hrsz.-ú területen üzemel D200/KG-PVC gravitációs szennyvízcsatorna és D110/KPE illetve D90/KPE szennyvíz-nyomóvezeték, melyek jogszabályi előírások alapján 2-2 m-es védőtávolságot élveznek.

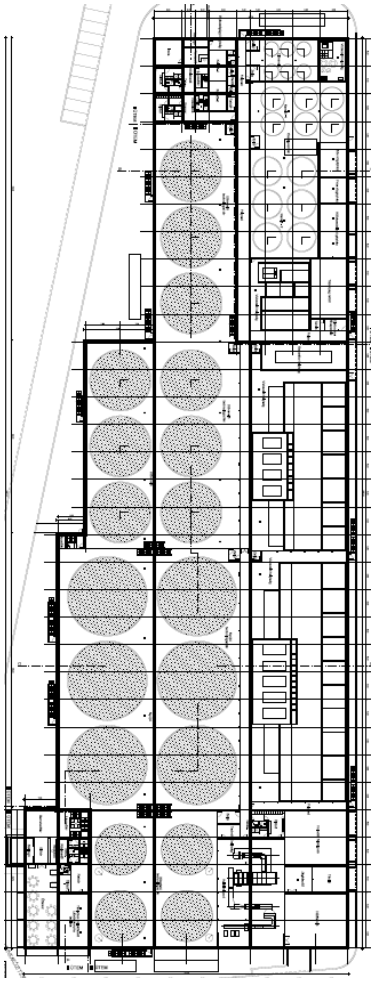



közműellátás helyszínrajza

## tervezett beruházás

A területen a Zalmon Kft. tervez létesíteni egy évi 1000 tonna lazac tenyészésére alkalmas üzemet. A beruházás megvalósításához az önkormányzati tulajdonú 0828/7 hrsz.-ú telek további igénybevétele tervezett, valamint a 0828/8 hrsz.-ú telek vízgazdálkodási területből ipari gazdasági területbe sorolása szükséges.

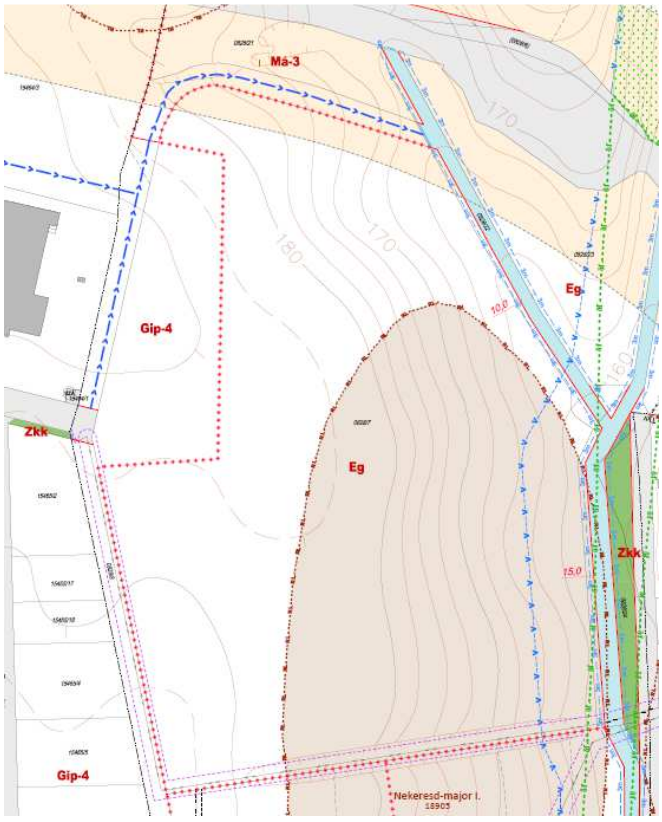
tervezett helyszínrajz



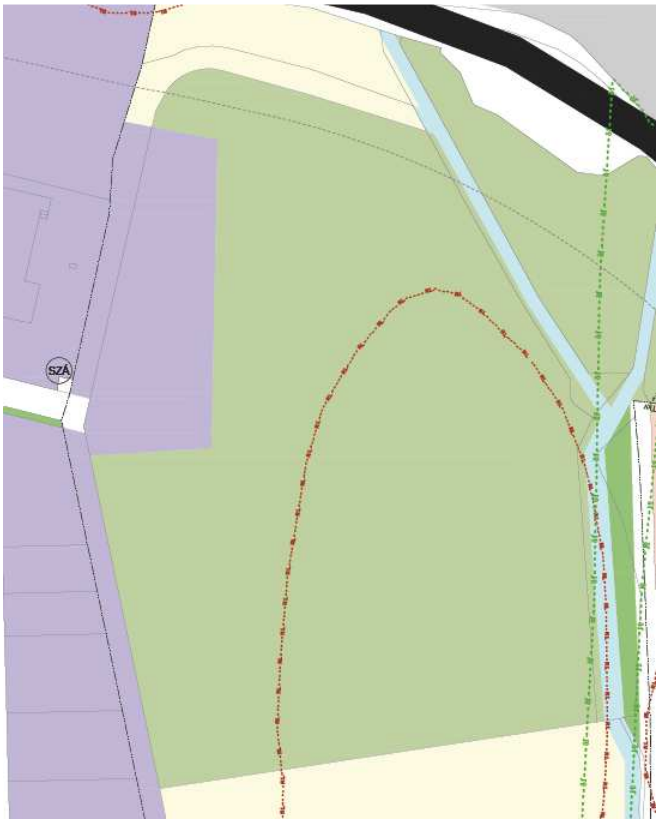
tervezett földszinti alaprajz

## tervezett módosítás

A módosítás során javasolt a tervezett üzem bővítésének lehetővé tétele, így az ipari gazdasági terület kiterjesztése a gazdasági erdő rovására. Az ipari gazdasági területet a Gip-4 jelű övezetbe javasolt sorolni.




tervezett szabályozási terv részlet




tervezett településszerkezeti terv részlet

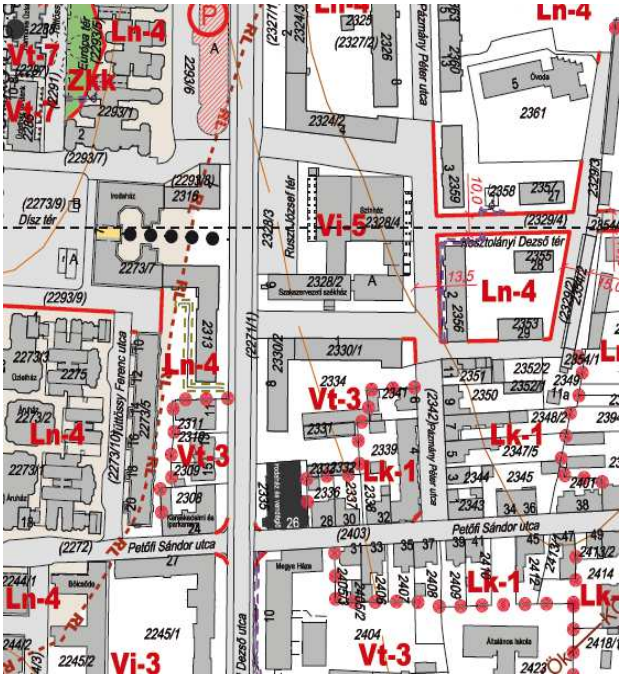
# 10. A Színház tervezett fejlesztése kapcsán a szabályozás módosítása

## módosítási program

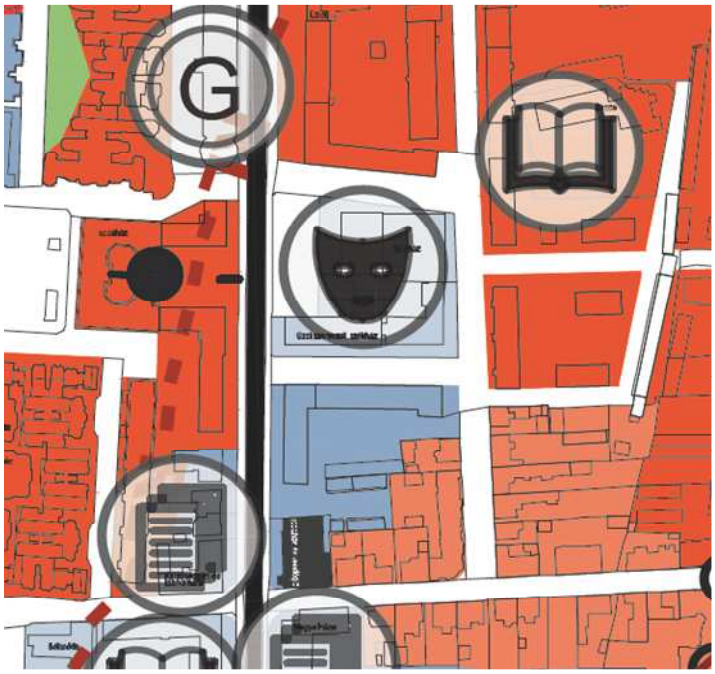
A Zalaegerszegi Hevesi Sándor Színház tervezett fejlesztése kapcsán javasolt az érintett tömb szabályozásának felülvizsgálata a színház bővítési terveinek figyelembe vételével. A módosítási program részeként vizsgálni szükséges a tömbre vonatkozó szabályozást.

## az érintett terület bemutatása és a hatályos településrendezési tervek ismertetése

A tervezési terület Zalaegerszeg belvárosának területén, a Kosztolányi út mentén helyezkedik el, az érintett ingatlanok a 2328/2, 2328/3 és a 2328/4 hrsz.-ú telkek.
A terület a hatályos településszerkezeti terven intézményi vegyes területfelhasználásba tartozik, melyet a szabályozási terv a Vi-5 jelű övezetbe sorol. A tömböt a Kosztolányi Dezső út és Kosztolányi Dezső tér, valamint a Pázmány Péter utca határolja. A színház és a Kosztolányi Dezső utca között helyezkedik el a Ruszt József tér, mely használat szempontjából a színházhoz tartozik. A tömbben két jelentős épület helyezkedik el: a színház és a szakszervezeti székház, mely a tömb déli térfalát alkotja.




hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

A helyi építési szabályzat a Vi-5 jelű övezetre a következőket határozta meg:

**Intézményi övezet**

**29. §**

(1) Az intézményi övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, melyeken kívül az övezetben elhelyezhető épületek
a) iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
c) kulturális, közösségi szórakoztató,
d) hitéleti,
e) sport
rendeltetést is tartalmazhatnak. A felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás alakítható ki. Az övezet területén az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

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

| | Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület | Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület | Beépítési mód | Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke | Megengedett legnagyobb beépítési magasság | Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke | Oldalkert mértéke |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Vi-1** | az övezet területe | kialakult | szabadon álló | 25 % | Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m | a be nem épített terület 50 %-a | 3,75 m |
| **Vi-2** | 22 m, 1100m2 | kialakult | szabadon álló | 50 % | Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m | a be nem épített terület 50 %-a | 3,75 m |
| **Vi-3** | 40 m, 3000 m2 | kialakult | szabadon álló | 40 % | Homlokzatmagasság: 14,0 m Épületmagasság: 12,5 m | a be nem épített terület 50 %-a | 6,25 m |
| **Vi-4** | 40 m, 3000 m2 | kialakult | szabadon álló | 50 % | Homlokzatmagasság: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m | a be nem épített terület 50 %-a | 6 m |
| **Vi-5** | 30 m, 3000 m2 | kialakult | zártsorú | 60 % | Homlokzatmagasság: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m | a be nem épített terület 50 %-a | - |
| **Vi-6** | 40 m, 3000 m2 | kialakult | szabadon álló | 50 % | Homlokzatmagasság: 23,5 m Épületmagasság: 22,0 m | a be nem épített terület 50 %-a | 11 m |
| **Vi-7** | nem korlátozott | kialakult | zártsorú | 50 % | Homlokzatmagasság: 20,0 m Épületmagasság: 18,0 m | a be nem épített terület 50 %-a | - |
| **Vi-8** | 20m, 400 m2 | kialakult | zártsorú | 100 % | Utcai párkánymagasság: (1) Épületmagasság: 13,5 m | a be nem épített terület 50 %-a | - |
| **Vi-9** | az övezet területe | kialakult | zártsorú | 100 % | Homlokzatmagasság: 10,5 m (2) Épületmagasság: 9,0 m (2) | a be nem épített terület 50 %-a | - |

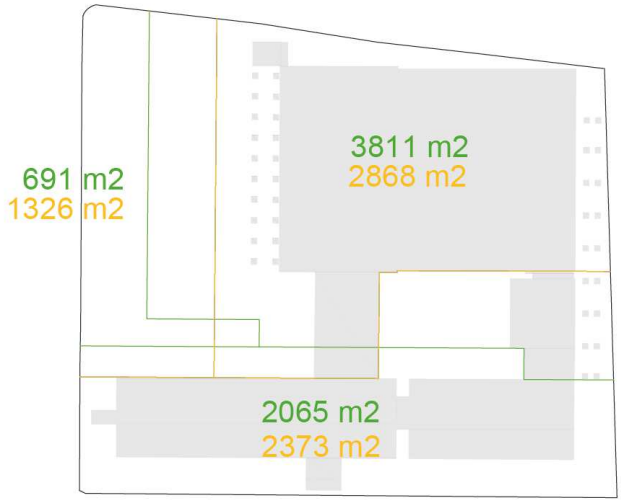
(1)- A 3623-3625 hrsz-ú telkek beépítése során a csatlakozó épületrész megengedett legnagyobb párkánymagassága a 3622 hrsz-ú területen található épület csatlakozó párkánymagassága, további szakaszokon a párkánymagasság nem korlátozott.
- A Jákum és Munkácsy utca közötti tömb esetében 12 m.
(2) - A 3125/1 hrsz-ú telken a beépítettség magassága nem korlátozott.
- A Piac tér felőli homlokzat megengedett legnagyobb párkánymagassága 8,5 m.

## tervezett fejlesztés

A színház tervezett bővítéséhez, átépítéséhez kapcsolódó fejlesztési tervben több olyan elképzelés, javaslat szerepel, melyhez kapcsolódóan szükséges a szabályozási terv módosítása. A javaslatok az önkormányzati, szervezeti és magántulajdonosi érdekek érvényesülését szem előtt tartva, a felek kölcsönös megállapodása alapján fogalmazódtak meg.

### 1. telekalakítás

A színház tervezett fejlesztése során 3 telek bevonása történik, a 2328/2, 2328/3 és a 2328/4 hrsz.-ú ingatlanoké. A tervben a három telek telekhatárainak módosítására tettek javaslatot a tervezők a tulajdonosokkal egyetértésben.
Az ábrán a javasolt telekalakítások, illetve a telekterületek láthatóak a hatályos állapot szerinti sárga színnel, a tervezett állapot zöld színnel jelölve.



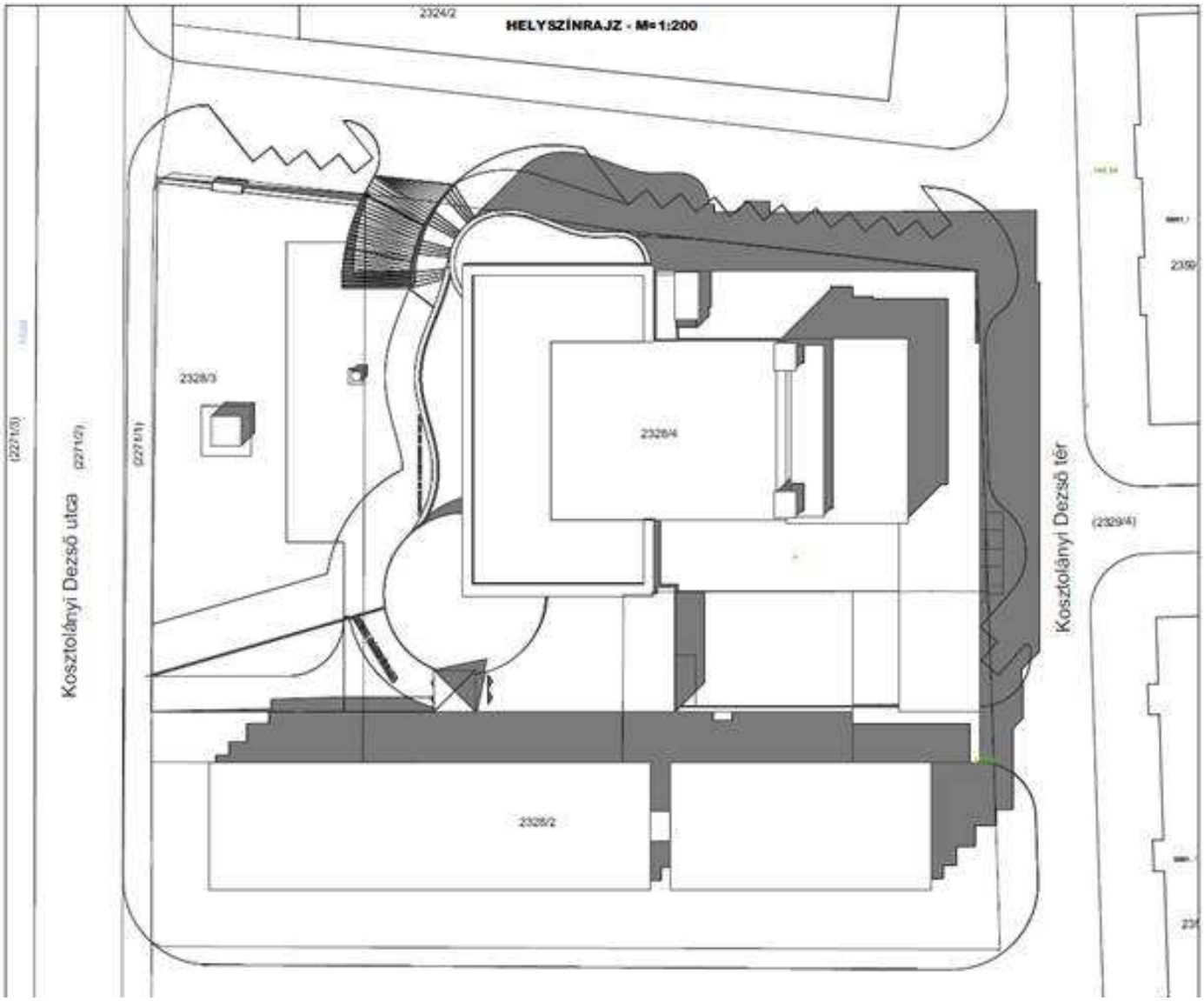

a) A 2328/3 hrsz.-ú Ruszt József-tér területe csökken a javaslat szerint. A tér keleti határa módosul annak érdekében, hogy a színház telke bővülni tudjon a tervezett mélygarázs elhelyezése érdekében, melynek határa a „földön járó toronyóra” aknájának nyugati határáig terjed. A telek déli részén, egy keleti irányba tartó nyúlvány kerül kialakításra annak érdekében, hogy a szövetkezeti székház épületéből a tér felé is tájolhassanak, arra is nyithassanak ablakot. A telek területe 1326 $m^2$-ről 691 $m^2$-re csökken.

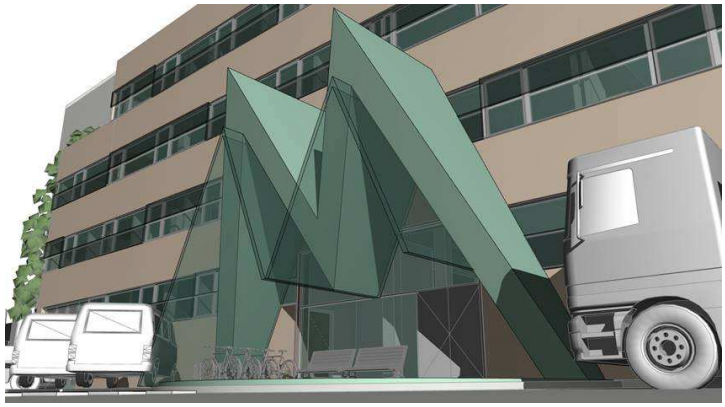
b) A javaslat alapján a 2328/2 hrsz.-ú teleknek, melyen a Szövetkezeti székház épülete áll, az északi telekhatára módosul. A módosulás során a Kosztolányi utca felőli részen a telekhatár északabbra tolódik, míg a Pázmány Péter utca felőli szakaszon délebbre kerül. Ezzel a nyugati oldalon bővítési lehetőséget kapott az épület, a keleti oldalon a tömbbelsőben elhelyezkedő udvar egy részét pedig átadják a színház területéhez. A telek területe összességében csökken, 2373 m2-ről 2065 m2-re.

c) A színház 2328/4 hrsz.-ú telke a javaslat szerint bővül. A bővülés a fentebb bemutatott 2328/3 és a 2328/2 hrsz.-ú telek rovására történik. A nyugati irányú bővítést a tervezett mélygarázs indokolja, illetve az épület bővítése. A déli oldalon a kölcsönös megállapodás eredményeként jött létre a telekhatár, mely területen a belső udvar beépítése tervezett. A telek területe 2868 m2-ről 3811 m2-re növekszik.

**2. beépíthetőség**

A tervek alapján növelni szükséges a területre vonatkozó megengedett legnagyobb beépíthetőség mértékét. Az új épületrészek, illetve az udvar beépítése miatt nem fér bele a beépítettség az övezetre meghatározott 60%-os megengedett legnagyobb beépítettségbe. A fejlesztési tervek alapján 85%-os beépítettség szükséges, melyet javasolt OTÉK alóli felmentés igénylésével meghatározni a helyi építési szabályzatban.



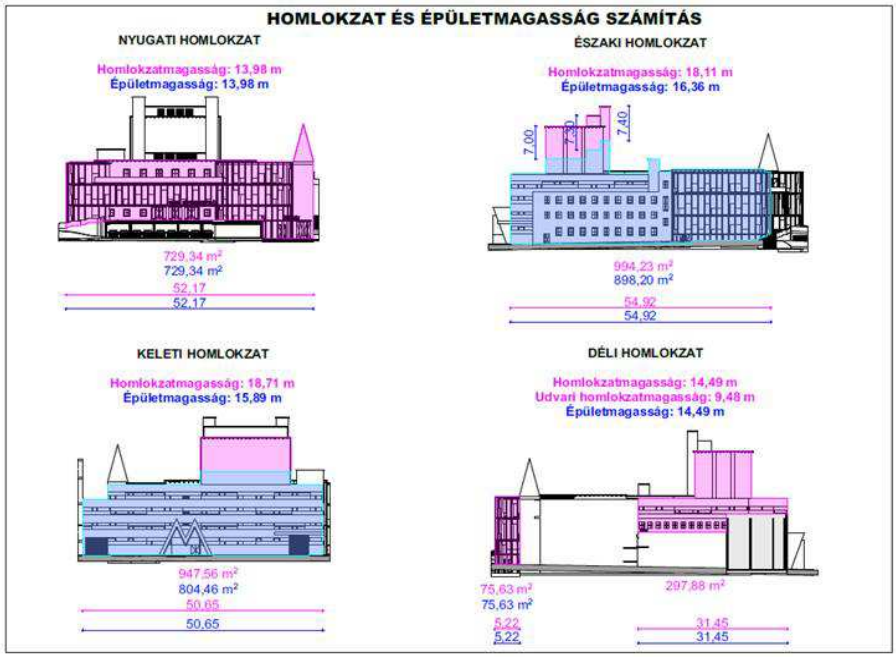


**3. zöldfelület legkisebb mértéke**

A fejlesztési tervek alapján a tervező a meghatározott megengedett legkisebb zöldfelület mértékek nem tudja biztosítani. Ennek oka, hogy a mélygarázson, illetve a zöldtetőn elhelyezkedő felületek nem számítanak teljes értékűnek az OTÉK alapján, így azok nem elegendőek a szabályozásnak való megfeleléshez. A fejlesztési tervek alapján a megengedett legkisebb zöldfelületet – OTÉK alóli felmentés igénylésével – 5%-ban szükséges meghatározni.

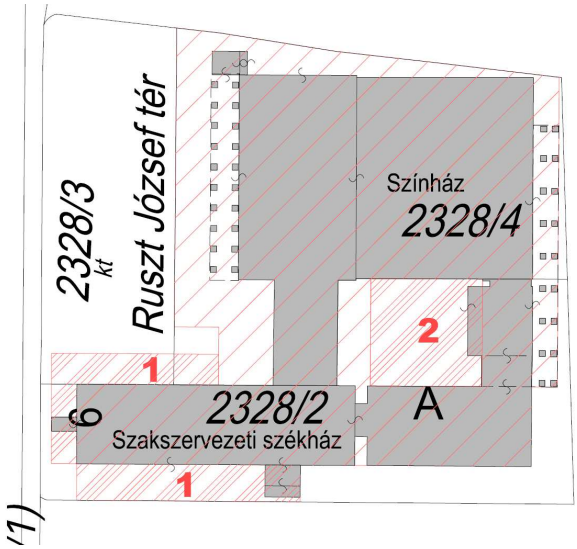
## 4. beépítési magasság

A hatályos terv szerinti Vi-5 jelű övezetben az épületmagasságra 16,0 méter, míg a homlokzatmagasság 17,5 méterben került meghatározásra. Az épületmagasságra vonatkozó előírásoknak a terv meg tud felelni, azonban a homlokzatmagasság az északi (18,11 m) és a keleti homlokzaton (18,71 m) is meghaladja az előírt értéket a zsinórpadlás miatt.



A beépítési magasságok meghatározása során a kölcsönös megállapodás alapján a tervező olyan szabályozás létrehozását javasolta, mely a tömb területének egyes részein egyedi korlátozásokat ír elő. Ezek a telekrészek a tömbbelső udvara (2. zóna), illetve a szakszervezeti székház telkének nyugati része (1. zóna), ahol a következőképen került meghatározásra a magassági korlát:

1. zóna: elhelyezett építmény megengedett legnagyobb magassága 156,80 mBf
2. elhelyezett építmény megengedett legnagyobb magassága 157,20 mBf



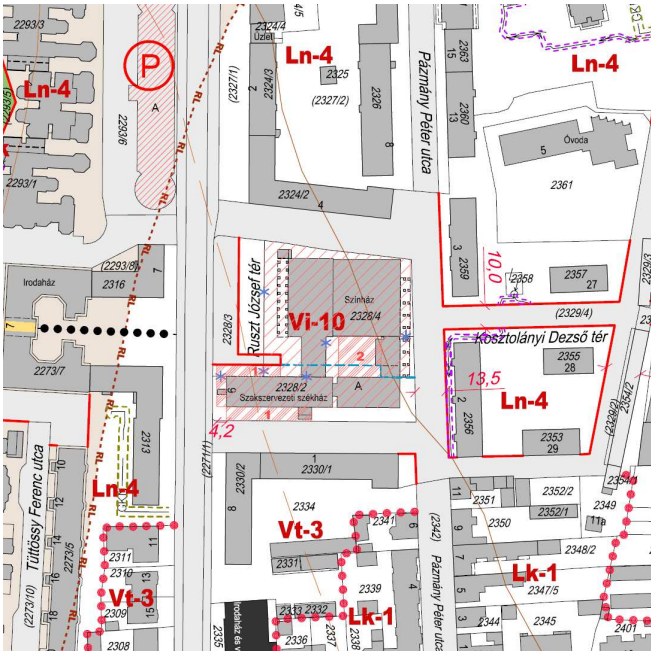

## tervezett módosítás

A módosítás során a tervekben javasolt értékek helyi építési szabályzatba való átvezetése szükségszerű a színház fejlesztésének megvalósítása érdekében. A színház területét egy új intézményi vegyes övezetbe kell sorolni, mely a Vi-10 jelű övezet. Az övezetre vonatkozóan a következő előírások kerülnek meghatározásra:
(2) Az intézményi területek „Vi-1„ –„Vi-10„ jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

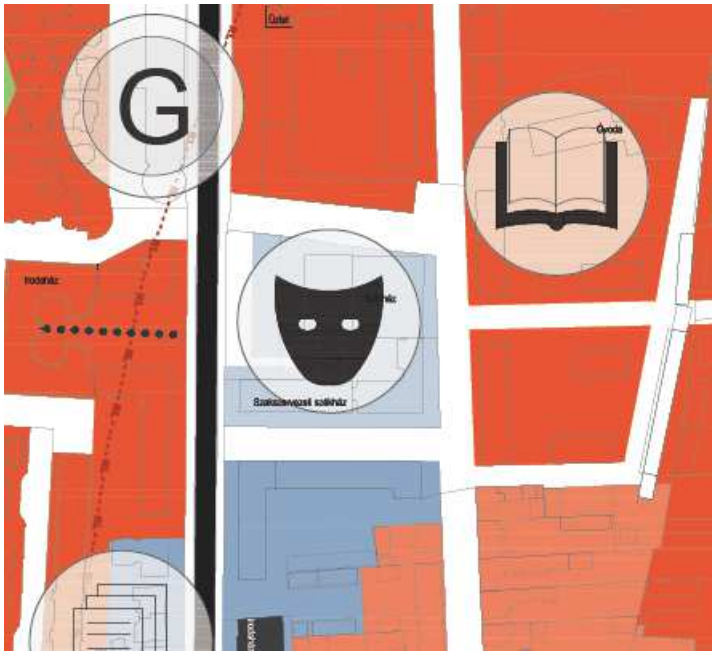
| | Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület | Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület | Beépítési mód | Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke | Megengedett legnagyobb beépítési magasság | Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke | Oldalkert mértéke |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Vi-10** | 18m, 1000 m2 | kialakult | zártsorú | 85 % | Homlokzatmagasság: 20 m Épületmagasság: 18 m [3] | 5 % | - |

[1]- A 3623-3625 hrsz-ú telkek beépítése során a csatlakozó épületrész megengedett legnagyobb párkánymagassága a 3622 hrsz-ú területen található épület csatlakozó párkánymagassága, további szakaszokon a párkánymagasság nem korlátozott.
- A Jákum és Munkácsy utca közötti tömb esetében 12 m.
[2] - A 3125/1 hrsz-ú telken a beépítettség magassága nem korlátozott.
- A Piac tér felőli homlokzat megengedett legnagyobb párkánymagassága 8,5 m.
[3]- A Kosztolányi Dezső tér, Kosztolányi Dezső utca és Pázmány Péter utca által határolt tömb területén az építési sáv 1. zónájában az elhelyezett építményrész megengedett legnagyobb magassága 156,80 mBf; az építési sáv 2. zónájában az elhelyezett építményrész megengedett legnagyobb magassága 157,20 mBf.

A szabályozási terven az egyedi szabályok jelölése érdekében bevezetésre kerül az „építési sáv egyedi korlátozással” jelölés, mely zónánként értelmezendő. A jelmagyarázat kiegészül ezen jelöléssel.




tervezett szabályozási terv részlet




tervezett településszerkezeti terv részlet

# 4. tervezett módosítás és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervével, illetve Zala Megye Területrendezési tervévvel való összhang vizsgálata
A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban országos terv) 2019. március 15.-től lépett hatályba. A törvény hatályon kívül helyezi az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvényt, illetve a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényt, a továbbiakban a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvényben kerülnek meghatározásra a vonatkozó előírások.
Zalaegerszeg nem tartozik kiemelt térség területéhez, így a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény második részében meghatározott, Országos Területrendezési Terv előírásai vonatkoznak a településre az összhang vizsgálata során.
Figyelembe kell venni továbbá a Zala Megye Területrendezési Tervét *(a továbbiakban megyei terv)* melyet a Zala Megyei Közgyűlés a 8/2019. (IX.27.) számú rendeletével fogadott el, mely 2019.október 15.-én lépett hatályba.

## Infrastruktúra hálózat az országos és a megyei terv alapján

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

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

E műszaki infrastruktúra hálózatok a város településszerkezeti tervén is jelölve vannak, az Ország Szerkezeti Tervével az összhang biztosított.
A szomszédos települések határán a kapcsolódási lehetőség folyamatos minden elem esetében.
A 17.§ (1) bekezdés alapján az **országos kerékpárútvonal** nyomvonala az országos szerkezeti tervvel szinkronban van.
A 17.§ (2) bekezdés alapján a **főutak, a gyorsforgalmi út és a vasúti pálya** nyomvonala az országos szerkezeti tervvel szinkronban van, ugyanis azok a település közigazgatási területét érintve valósultak meg, vagy valósulnak meg a gyorsforgalmi út esetében.
A 17.§ (3) bekezdés alapján a **földgázszállító vezeték** nyomvonala az országos szerkezeti tervvel szinkronban van, ugyanis az a település közigazgatási területét érintve valósult meg.

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

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

A megyei infrastruktúra elemek a településrendezési terveken jelölve vannak. A módosítás során a gázhálózat helyének pontosítása történt. A további módosítások az infrastruktúra hálózat egyéb elemeit nem érintik. A településrendezési tervek infrastruktúra hálózata a területrendezési terveken szereplővel szinkronban van.
A következő oldalakon az országos és a megyei terv szerkezeti tervén láthatóak az infrastruktúra hálózatok, valamint a térségi területfelhasználási kategóriák.

# 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***

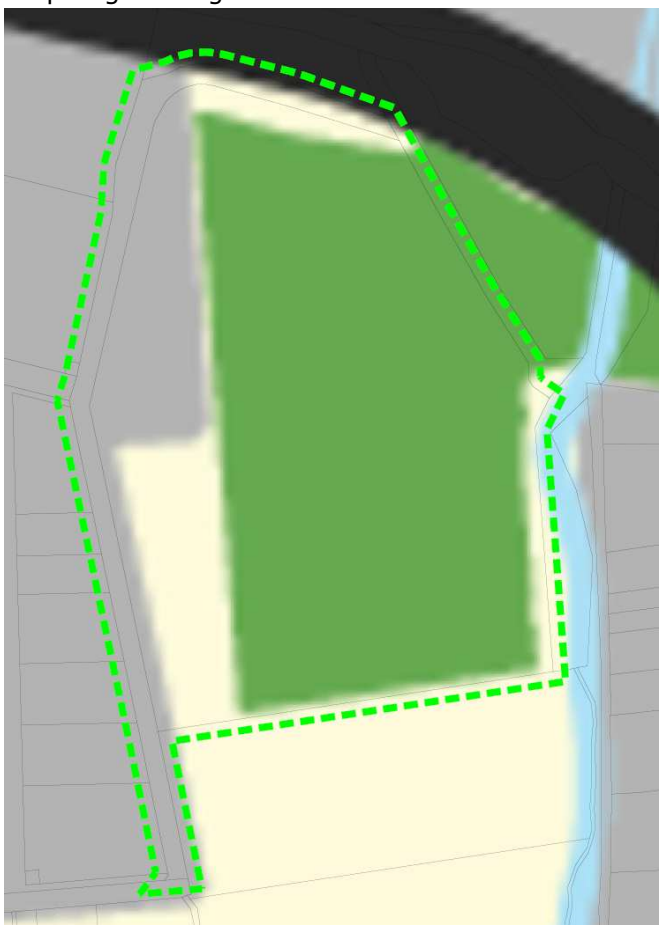
***9. §*** *(1) Az országos területfelhasználási kategóriák a következők:*
*a) erdőgazdálkodási térség,*
*b) mezőgazdasági térség,*
*c) vízgazdálkodási térség,*
*d) települési térség.*
*(2) A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák a következők:*
*a) a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében 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***

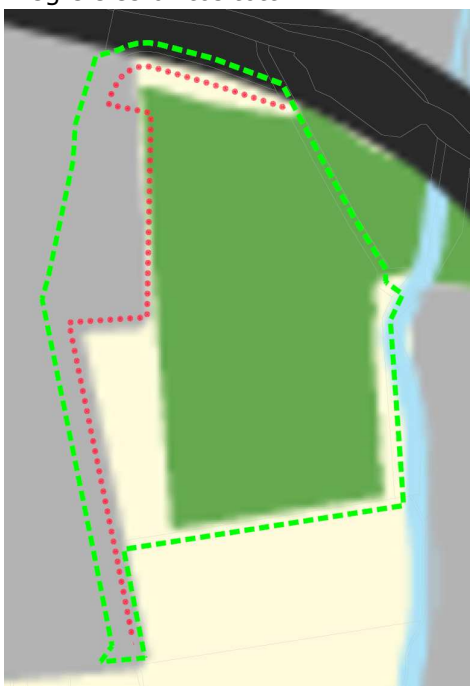
***11. §*** *A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során*
*a)* * *az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, 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.*

**Erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térség**

Erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térség területével a következő módosítási pont érintett:
9. ipari gazdasági területfelhasználás bővítése a Lazac-farm tervezett bővítése kapcsán

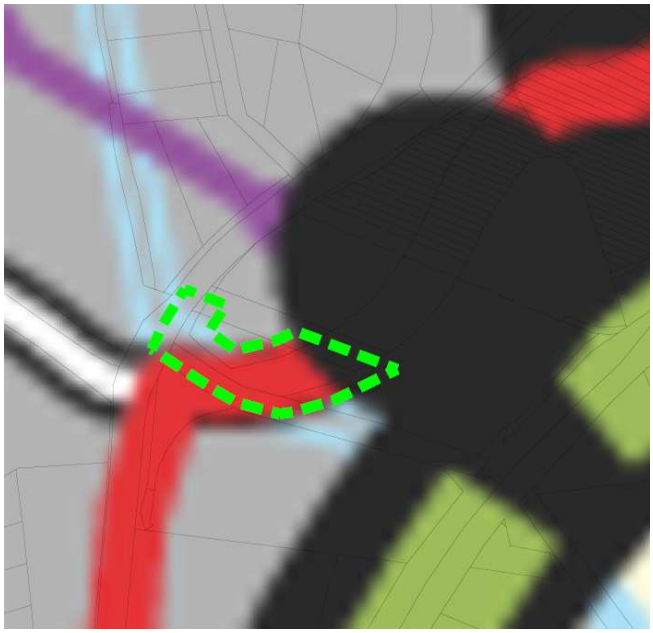


A tervezési területen területfelhasználás változás csak a települési térség területén tervezett, az erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térség területe nem változik. Területfelhasználás változás csak az iparterület tervezett övezethatárától nyugatra történik, a területrendezési tervekkel való megfelelés biztosított.



**Vízgazdálkodási térség**

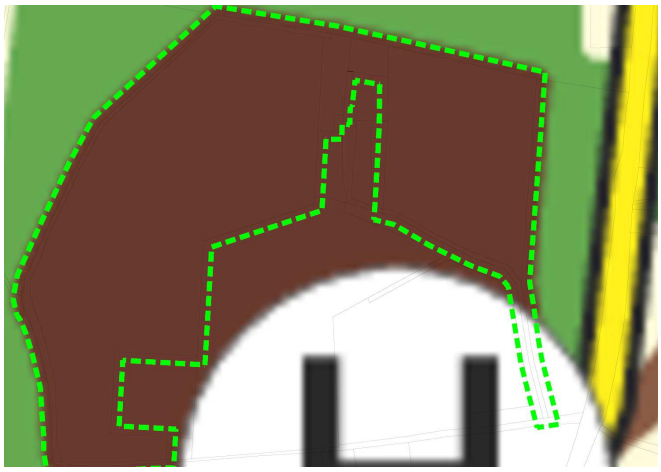
Vízgazdálkodási térség területével a következő módosítási pont érintett:
4. Nagypáli patak Nekeresdtől délre lévő szakaszát érintő szabályozás felülvizsgálata



A Nagypáli-patak nyomvonala a megyei szerkezeti terven vízgazdálkodási térségként jelölt. A tervezett módosítás során az érintett terület vízgazdálkodási területfelhasználásba kerül átsorolásra, így a területrendezési tervekkel való összhang mértéke nagyobb, mint a változtatás előtt.

**Települési térség**
A fentebb be nem mutatott pontok a települési térség területén helyezkednek el. Mivel a térségi területfelhasználás területén bármely területfelhasználás kijelölhető, a módosítások az előírásokkal nem ellentétesek.

**Sajátos területfelhasználású térség**
A sajátos területfelhasználású térség területével a következő módosítási pont érintett:
8. A Búslakpusztai hulladéklerakó területén a telken belüli fásítás módosítása



A tervezési területen belül területfelhasználás változás nem történik, a területrendezési tervekkel való összhang mértéke nem változik.

## Új beépítésre szánt terület kijelölése

A területrendezési törvényben új beépítésre szánt terület kijelölése esetére az alábbi előírásokat határozta meg:

***8. Új beépítésre szánt terület kijelölése***

***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 módosítás során az alábbi pontok esetében került sor új beépítésre szánt terület kijelölésére:

1. A Kosztolányi – Hunyadi – Kossuth - Petőfi utcák által határolt tömbben garázs kialakíthatósága érdekében a lakóterület bővítése
Tervezetten 97 m2 új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

2. A Bíró Márton utca mentén elhelyezkedő 2433/1 hrsz.-ú ingatlan beépítésre szánt területbe sorolásának vizsgálata
Tervezetten 962 m2 új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

3. Kerámia lakópark területének déli irányú kiegészítési lehetőségével kapcsolatosan a szabályozás felülvizsgálata
Tervezetten 59 m2 új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

5. A Zrínyi Út nyugati oldalán a 1364/3 hrsz.-ú út szabályzásának felülvizsgálata
Tervezetten 489 m2 új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

9. Az ipari gazdasági területfelhasználás bővítése a Lazac-farm tervezett bővítése kapcsán
Tervezetten 8988 m2 új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

10. A Színház tervezett fejlesztése kapcsán a szabályozás módosítása
Tervezetten 668 m2 új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

Mindösszesen 11263 m2 új beépítésre szánt terület kijelölése tervezett.
A MaTRT 12.§ (3) bekezdés alapján ezzel egyidejűleg legalább 563 m2 zöldterület kijelölése szükséges, mely kötelezettségnek a 6. pont (A Csillagvölgyi út mentén játszótér és focipálya kialakíthatósága érdekében a szabályozás módosítása) tervezett módosítása megfelel. A tervezett módosítás során 1580 m2 zöldterület kerül kijelölésre, így a MaTRT ezen előírása biztosított.

## Övezetek az országos és a megyei terv alapján

***19. §*** *(1) Az országos övezetek a következők:*
*1. ökológiai hálózat magterületének övezete,*
*2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,*
*3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,*
*4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,*
*5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,*
*6. erdők övezete,*
*7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,*
*8. tájképvédelmi terület övezete,*
*9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,*
*10. vízminőség-védelmi terület övezete,*
*11. nagyvízi meder övezete,*
*12. VTT-tározók övezete,*
*13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.*
*(2) A kiemelt térségi övezetek a következők:*
*1. a BATrT-ben alkalmazott kiemelt térségi övezeteket a 42. § határozza meg,*
*2. a BKÜTrT-ben alkalmazott kiemelt térségi övezeteket a 77. § határozza meg.*
*(3) A megyei övezetek a következők:*
*1. ásványi nyersanyagvagyon övezete,*
*2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,*
*3. tanyás területek övezete,*
*4. földtani veszélyforrás terület övezete,*
*5. egyedileg meghatározott megyei övezet.*
*(4) Az (1) bekezdés 5., 7., 8. és 10-12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.*
*(5) A (3) bekezdés 1-4. pontjaiban meghatározott megyei övezetek övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter (4) bekezdésben meghatározott rendelete, az övezetek területi lehatárolását a megyei területrendezési terv állapítja meg.*
***20. §*** *(1) A térségi övezetek egymáshoz való viszonyát és kapcsolatrendszerét - a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - az 5. melléklet tartalmazza.*

*(2) A BKÜTrT-ben megállapított és alkalmazott térségi övezetek egymáshoz való viszonyát és kapcsolatrendszerét a 6. melléklet tartalmazza.*
***21. §*** *(1) A kiemelt térségi és megyei övezetek területén a vonatkozó országos övezetek előírásait is alkalmazni kell.*
*(2) A törvény és a 19. § (4) és (5) bekezdése szerinti miniszteri rendelet övezeti előírásait a vonatkozó ágazati jogszabályokkal együtt kell alkalmazni.*

A tervezett módosítások a következő övezetek területét érintik:
Országos övezetek:

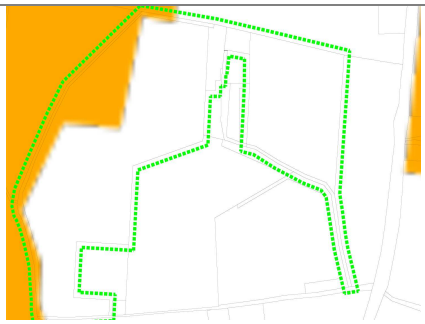
- Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Erdők övezete
- Tájképvédelmi terület övezete
- Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete
- Vízminőség-védelmi terület övezete
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete

Megyei övezetek:

- ásványi nyersanyagvagyon övezete
- földtani veszélyforrás terület övezete
- egyedileg meghatározott gazdaságfejlesztési és innovációs megyei övezet

**Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete**

**14. 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 főépítészi 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.

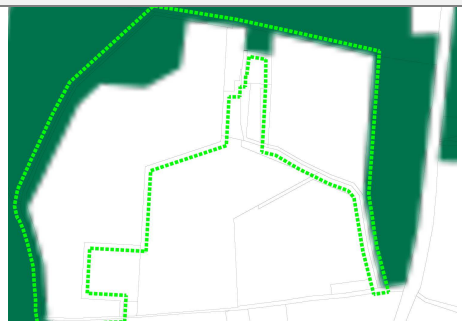
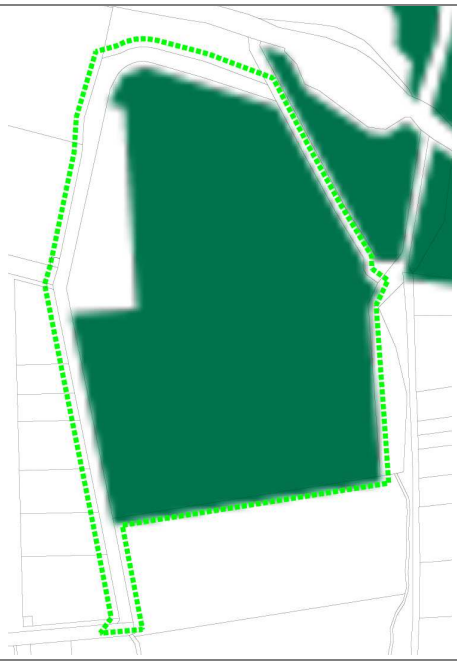
| érintett módosítási pont elnevezése | kivágat az országos övezeti tervlapból | megjegyzés |
|---|---|---|
| 4. Nagypáli patak Nekeresdtől délre lévő szakaszát érintő szabályozás felülvizsgálata | | A tervezett módosítás során közlekedési és közműelhelyezési terület kerül vízgazdálkodási területfelhasználásba, mely módosítás a MaTRT előírásaival nem ellentétes. |
| 8. A Búslakpusztai hulladéklerakó területén a telken belüli fásítás módosítása |  | A tervezett módosítás során területfelhasználás változás nem történik, a MaTRT előírásainak való megfelelés továbbra is biztosított. |
| 9. Az ipari gazdasági területfelhasználás bővítése a Lazac-farm tervezett bővítése kapcsán | | A tervezési területet érinti az ökológiai folyosó övezete, azonban a folyosó területén nem történik területfelhasználás változás, a MaTRT előírásainak való megfelelés továbbra is biztosított. |

**Erdők övezete**

**17. Erdők 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.

| érintett módosítási pont elnevezése | kivágat az országos övezeti tervlapból | megjegyzés |
|---|---|---|
| 8. A Búslakpusztai hulladéklerakó területén a telken belüli fásítás módosítása |  | A tervezett módosítás során területfelhasználás változás nem történik, a településszerkezeti terv és az országos övezet közötti összhang mértéke nem változik. |
| 9. Az ipari gazdasági területfelhasználás bővítése a Lazac-farm tervezett bővítése kapcsán |  | A módosítás során nyilvántartott erdőterület ipari gazdasági területbe sorolása tervezett. Az erdőterület művelés alóli kivonása tervezett, így nem lesz része az erdők övezetének. |

**Tájképvédelmi terület övezete**

**4. Tájképvédelmi terület 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 településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.
(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

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

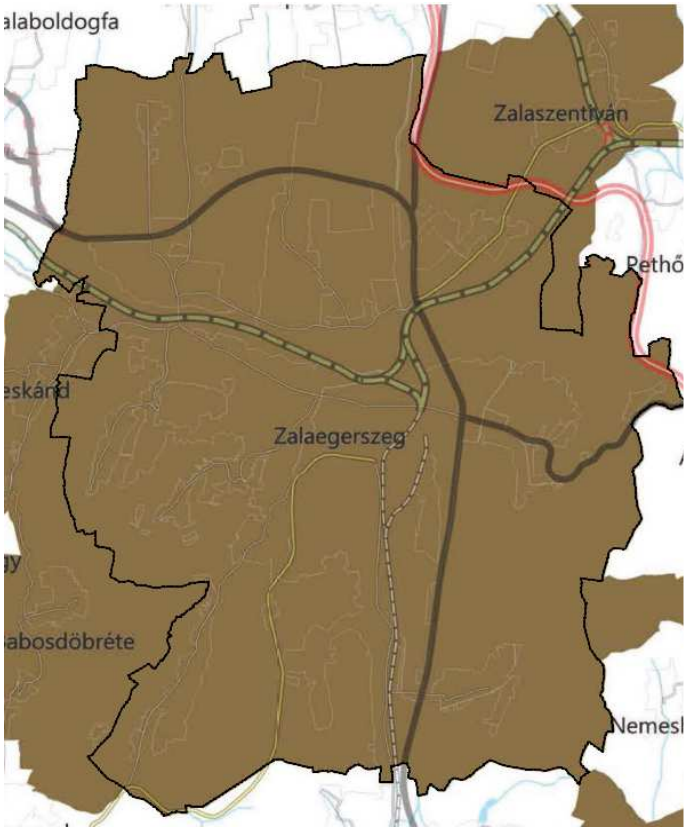
| érintett módosítási pont elnevezése | kivágat az országos övezeti tervlapból | megjegyzés |
|---|---|---|
| 9. Az ipari gazdasági területfelhasználás bővítése a Lazac-farm tervezett bővítése kapcsán | | A tervezési területet érinti a tájképvédelmi terület övezete, azonban annak területén nem történik területfelhasználás változás, a MaTRT előírásainak való megfelelés továbbra is biztosított. |

**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**

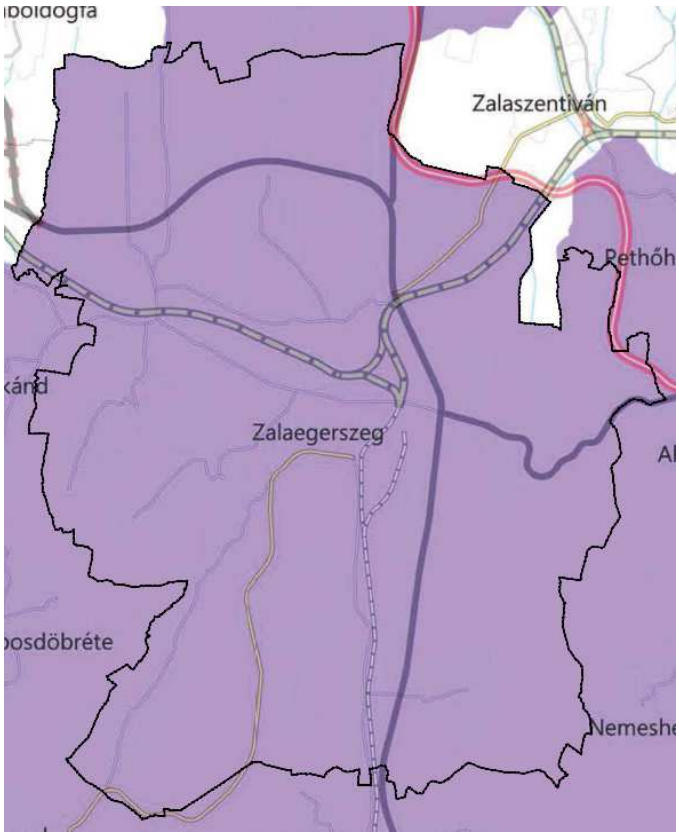



***8. §*** *(1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

*(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, az a tervezési területek közül 4 területet érint, azonban egyik módosítási program sem lehetetleníti el az ásványi nyersanyagvagyon kitermelését, így a tervezett módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak.

**Földtani veszélyforrás terület övezete**



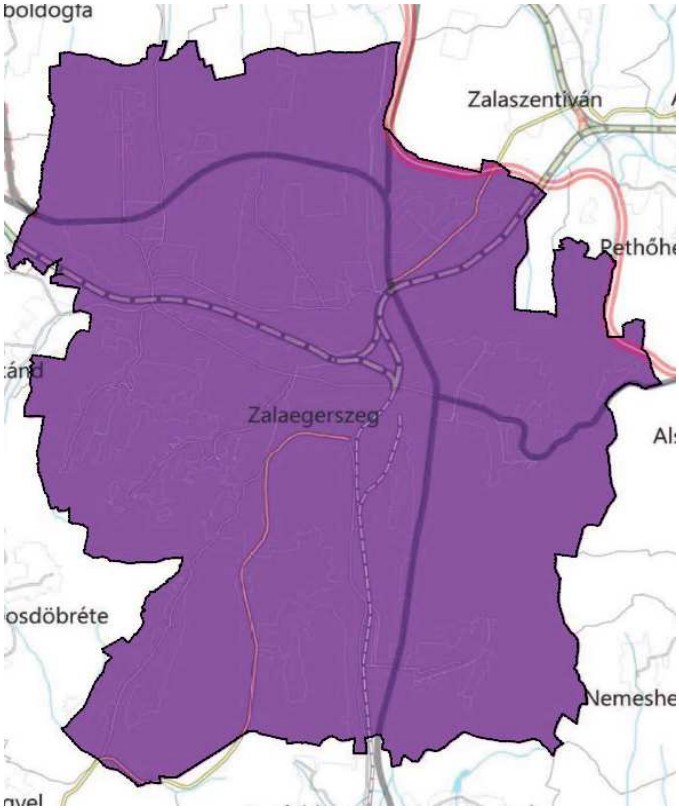

***11. §*** *(1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

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

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

A hatályos településrendezési tervekben a felszínmozgás veszélyes területek lehatárolásra kerületek, a tervezési területet nem érintik.

**Egyedileg meghatározott gazdaságfejlesztési és innovációs megyei övezet**




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

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

A lazac-tenyésztő üzem kialakításához kapcsolódó ipari gazdasági terület kijelölés a jelenlegi erdők övezetén tervezett, azonban az ottani erdőművelés alóli kivonása tervezett, így az nem lesz része az erdők övezetének.

# 5. biológiai aktivitásérték változása

Zalaegerszeg rendezési terveinek módosítása legutóbb két, párhuzamosan futó eljárásban történt. Az egyszerűsített eljárással lefolytatott, majd a 175/2020. VI.17. határozattal; illetve a tárgyalásos eljárással lefolytatott, majd a 179/2020. VI. 23. határozattal jóváhagyott szerkezeti terv-módosítás külön-külön állapított meg egy-egy szerkezeti tervi mérleget és egy azzal összefüggő biológiai aktivitásérték változást.
E dokumentációban a két módosításban szerepelő területfelhaználás-változások összessége szerepel kiinduló területfelhasználás értékként. Ezen változások összességéből fakadó kiinduló biológiai aktivitásérték **27,422.**

A területfelhasználások változását az alábbi táblázat mutatja:

| Aktivitásérték | Területfelhasználás | változás (m2) | változás (ha) | bia változás |
|---|---|---|---|---|
| 2.4 | Lf | 0 | 0.00 | 0 |
| 2.7 | Lke | -1483.2263 | -0.15 | -0.40047 |
| 1.2 | Lk | 1184.0616 | 0.12 | 0.142087 |
| 0.6 | Ln | -1365.1154 | -0.14 | -0.08191 |
| 0.5 | Vi | 634.3071 | 0.06 | 0.031715 |
| | Vt | 0 | 0.00 | 0 |
| 0.4 | Gip | 0 | 0.00 | 0 |
| 0.4 | Gksz | 9477.2302 | 0.95 | 0.379089 |
| | Gá | 0 | 0.00 | 0 |
| | Üü | 0 | 0.00 | 0 |
| | K | 0 | 0.00 | 0 |
| 0.5 | Kök | 0 | 0.00 | 0 |
| 0.6 | Köu | -1230.0372 | -0.12 | -0.0738 |
| | Köl | 0 | 0.00 | 0 |
| 9 | Eg | -4999.6637 | -0.50 | -4.4997 |
| 9 | Ek | 0 | 0.00 | 0 |
| | Ev | 0 | 0.00 | 0 |
| 3.7 | Má | 0 | 0.00 | 0 |
| 5 | Mk | 0 | 0.00 | 0 |
| | Tk | 0 | 0.00 | 0 |
| 6 | V | -3797.6394 | -0.38 | -2.27858 |
| 6 | Zkk | 1580.083 | 0.16 | 0.94805 |
| | Zkp | 0 | 0.00 | 0 |
| | Kb | 0 | 0.00 | 0 |

Jelen módosítással a biológiai aktivitásérték 27,422-ről **21,589-**re változik.

# jóváhagyandó munkarészek

## 6. határozattervezet

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének**

**../2020. (……) 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.-8. számú mellékletét képező módosított településszerkezeti terv a mellékletekben jelölt tervezési terület határán belül elfogadásra kerül.

**1. számú melléklet**

**a településszerkezeti terv módosításáról szóló ...../2020. (.....) számú határozathoz**

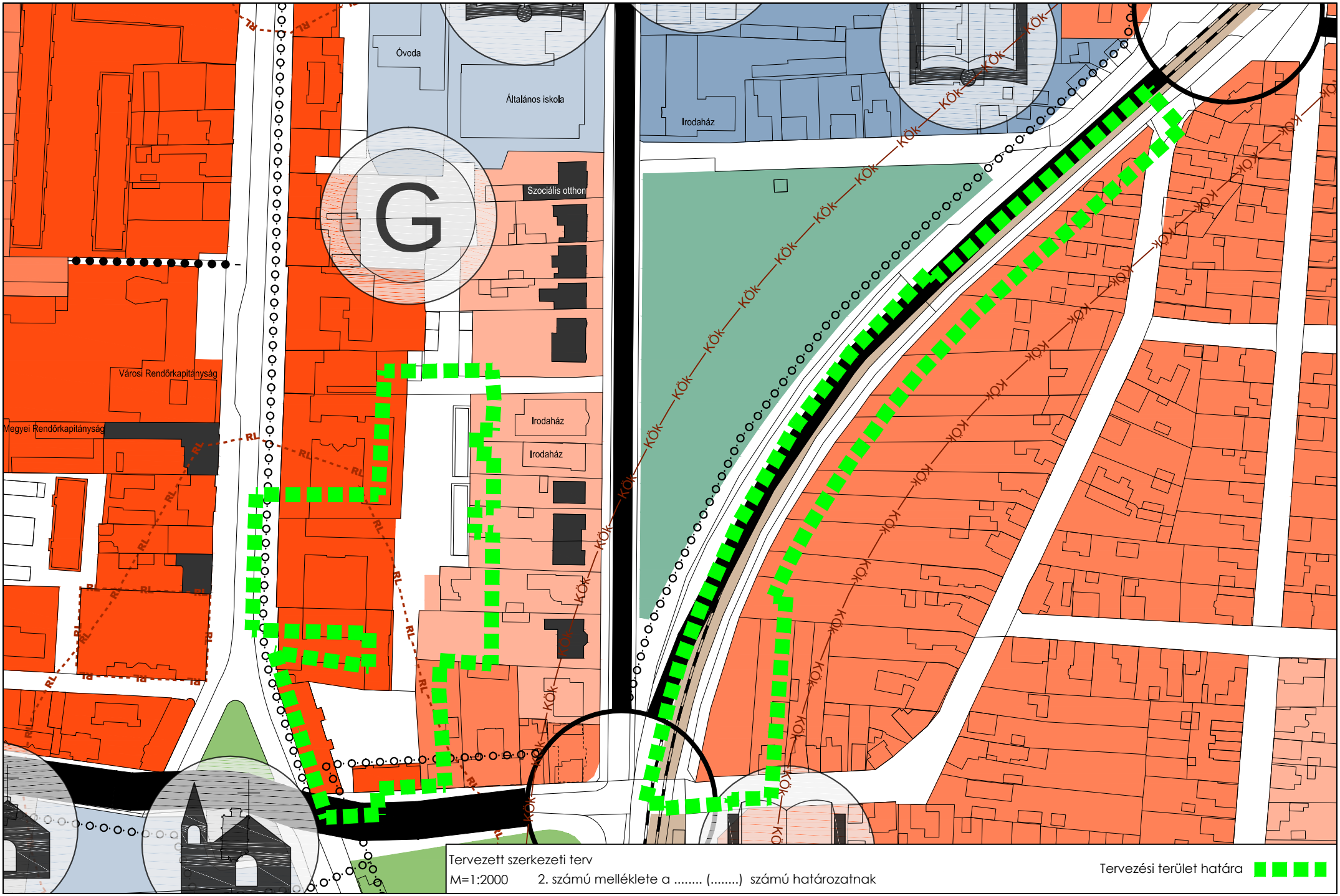
**A településszerkezeti terv módosításának leírása:**

**1.** A 2231/6 hrsz.-ú telken 97 m2 terület kertvárosias lakóterület területfelhasználásból közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásba kerül átsorolásra. A 2229/4 hrsz.-ú telek nagyvárosias lakóterület területfelhasználásból közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásba kerül átsorolásra.
**2.** A 2433/1 hrsz.-ú telek területe közúti közlekedési és közműterületből kisvárosias lakóterület területfelhasználásba kerül átsorolásra.
**3.** A 3464 hrsz.-ú telken 59 m2 terület közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásból kisvárosias lakóterület területfelhasználásba kerül átsorolásra.
**4**. A 0831/174 hrsz.-ú telken 191 m2 terület kereskedelemi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásból vízgazdálkodási területfelhasználásba kerül átsorolásra.
**5.** Az 1364/3 hrsz.-ú telek területe közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásból kereskedelemi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra.
**6.** A 6351 hrsz.-ú telek kertvárosias lakóterület területfelhasználásból zöldterület közkert területfelhasználásba kerül átsorolásra.
**7.** A 0828/7 hrsz.-ú telken 4999,66 m2 terület gazdasági erdő területfelhasználásból ipari gazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra. A 0828/8 hrsz.-ú telek vízgazdálkodási területfelhasználású része ipari gazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra.
**8.** A 2328/2-4 hrsz.-ú telkeken az intézményterület területfelhasználás valamint a közúti közlekedési és közműterület területfelhasználás határa módosul.
**9.** A településszerkezeti terv területfelhasználásának területi adatait tartalmazó táblázat az alábbi táblázatra módosul:

| **Területfelhasználás** | **Hatályos (ha)** | **Tervezett (ha)** |
|---|---|---|
| Falusias lakóterület | 523.01 | 523.01 |
| Kertvárosias lakóterület | 855.32 | 855.17 |
| Kisvárosias lakóterület | 114.30 | 114.42 |
| Nagyvárosias lakóterület | 103.01 | 102.87 |
| Intézményterület vegyes | 104.78 | 104.84 |
| Településközpont vegyes | 61.46 | 61.46 |
| Ipari gazdasági terület | 455.02 | 455.02 |
| Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület | 319.83 | 320.78 |
| Általános gazdasági terület | 0.00 | 0.00 |
| Üdülőterület | 46.46 | 46.46 |
| Beépítésre szánt különleges terület | 423.14 | 423.14 |
| Kötöttpályás közlekedési terület | 81.14 | 81.14 |
| Közúti közlekedési terület | 814.57 | 814.45 |

| | | |
|---|---|---|
| Légi közlekedési terület | 92.34 | 92.34 |
| Gazdasági erdőterület | 1787.59 | 1787.09 |
| Közjóléti erdőterület | 320.80 | 320.80 |
| Védelmi erdőterület | 252.18 | 252.18 |
| Általános mezőgazdasági terület | 2439.96 | 2439.96 |
| Kertes mezőgazdasági terület | 1069.74 | 1069.74 |
| Természetközeli terület | 31.32 | 31.32 |
| Vízgazdálkodási terület | 149.38 | 149.00 |
| Zöldterület (Zkk) | 27.86 | 28.02 |
| Zöldterület (Zkp) | 50.20 | 50.20 |
| Beépítésre nem szánt különleges terület | 122.86 | 122.86 |

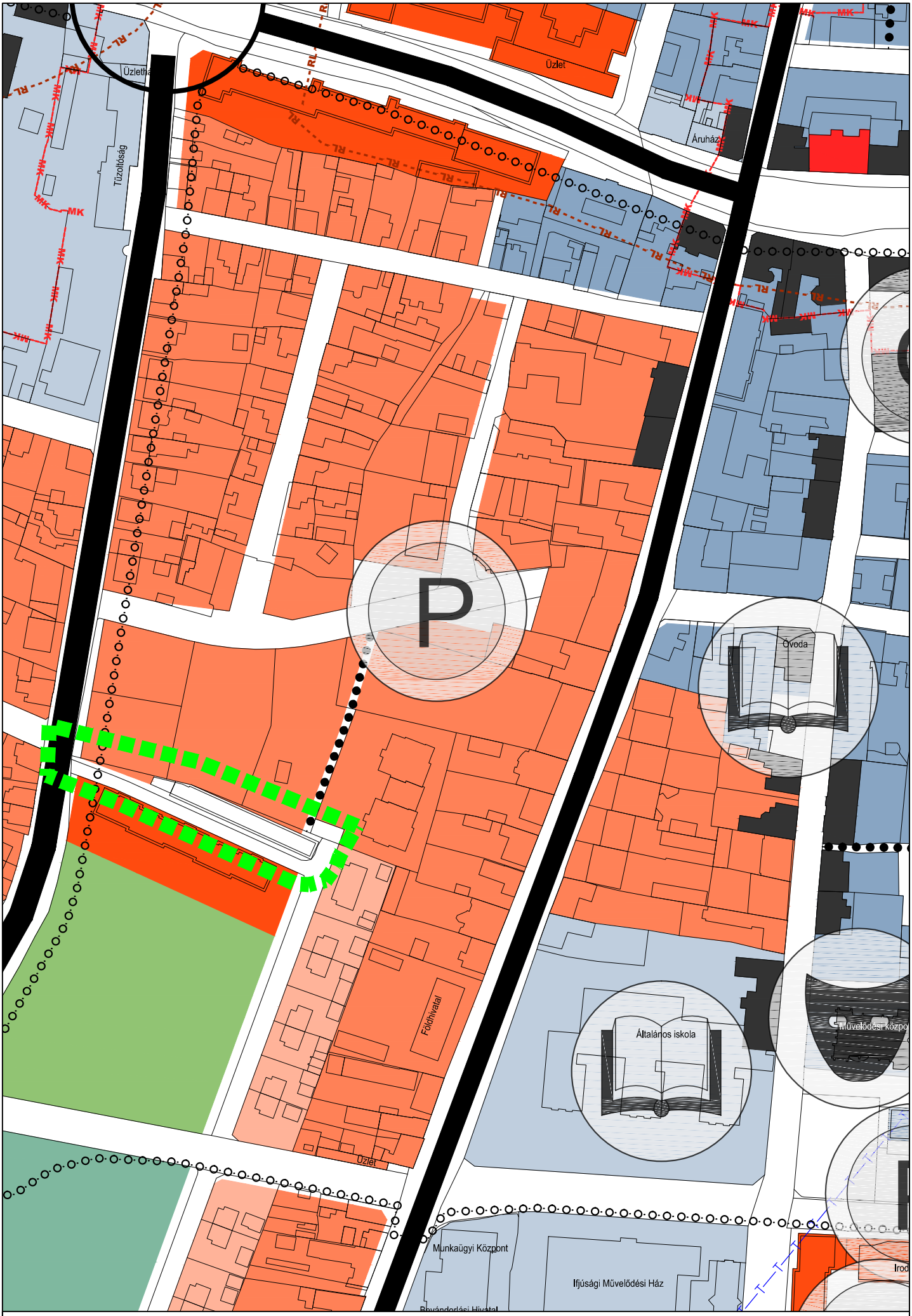
**10.** A településszerkezeti terv módosításával összefüggő biológiai aktivitásérték tartalék **21,589** értékre változik.




Tervezett szerkezeti terv

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

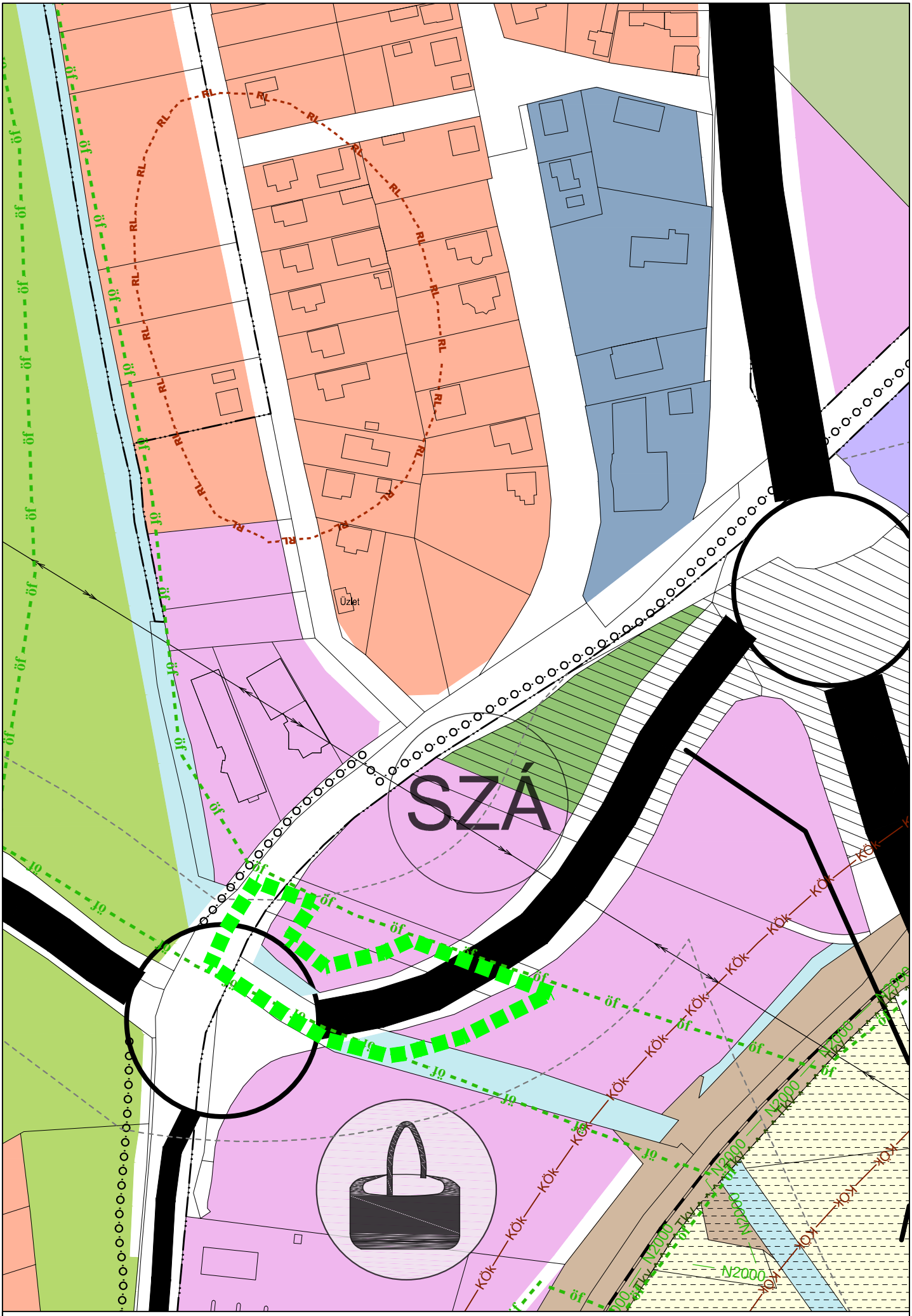
Tervezési terület határa




Tervezett szerkezeti terv

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

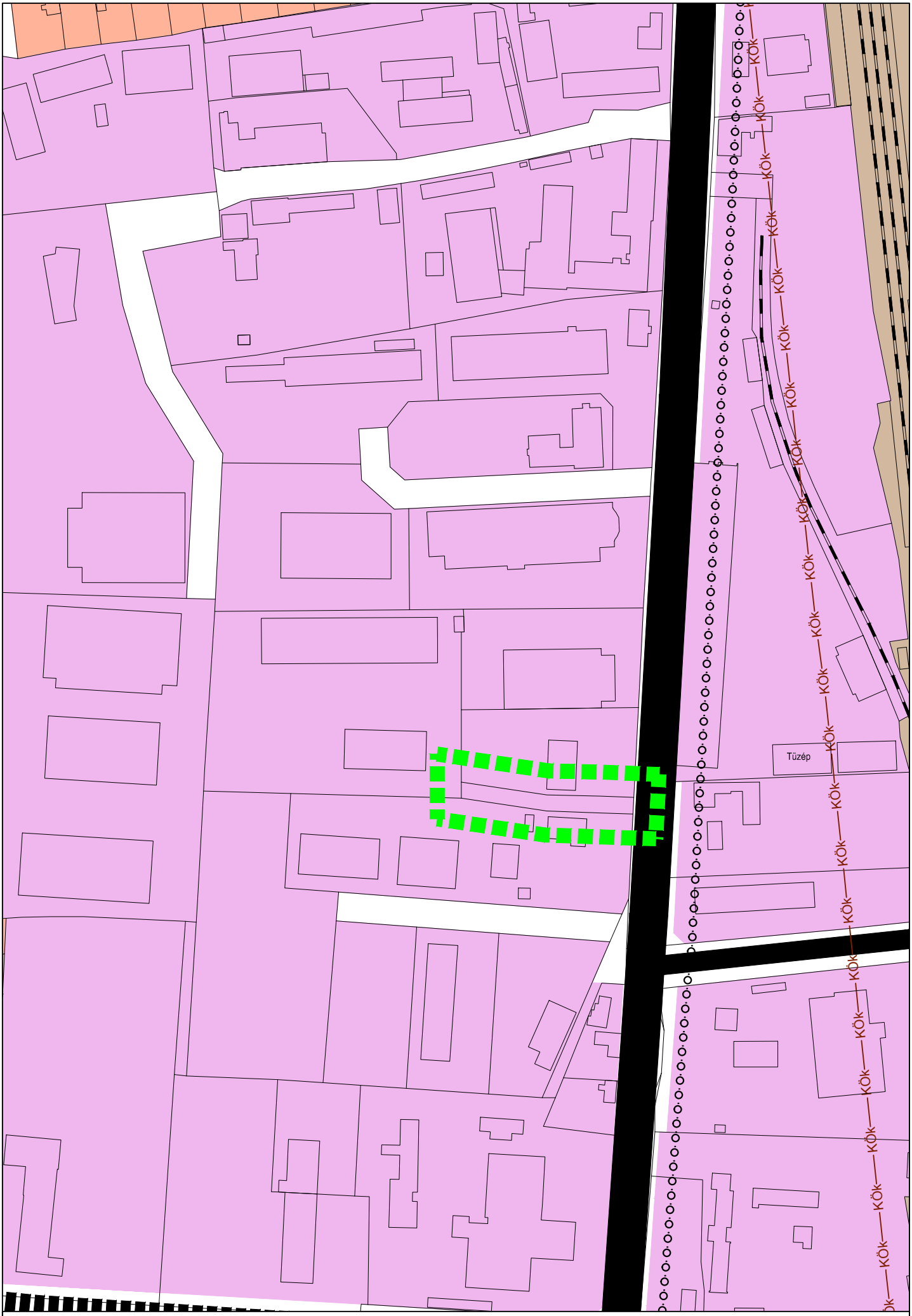
Tervezési terület határa




Tervezett szerkezeti terv

M=1:2000 4. számú melléklete a ..... (.....) számú határozatnak

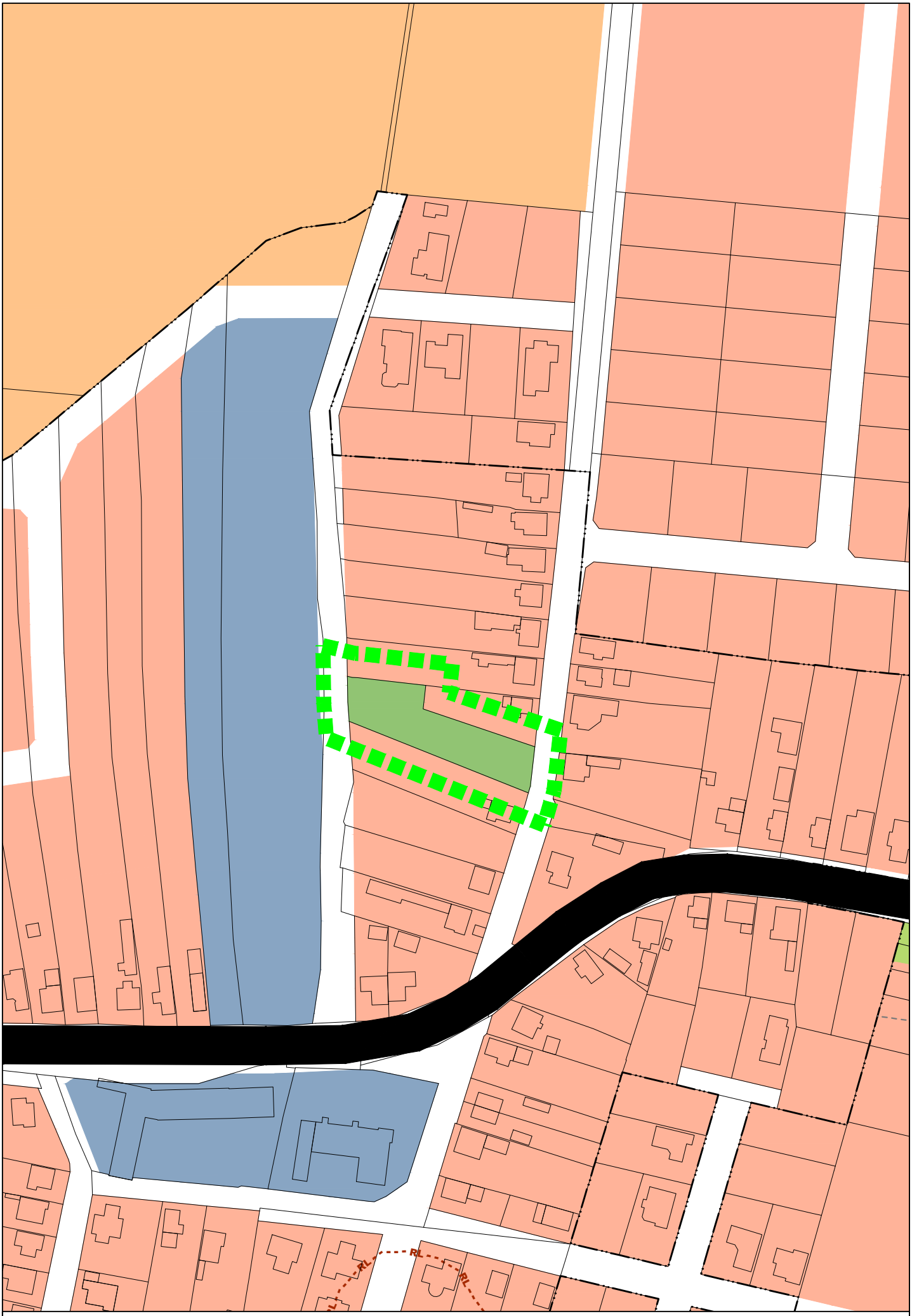
Tervezési terület határa




Tervezett szerkezeti terv

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

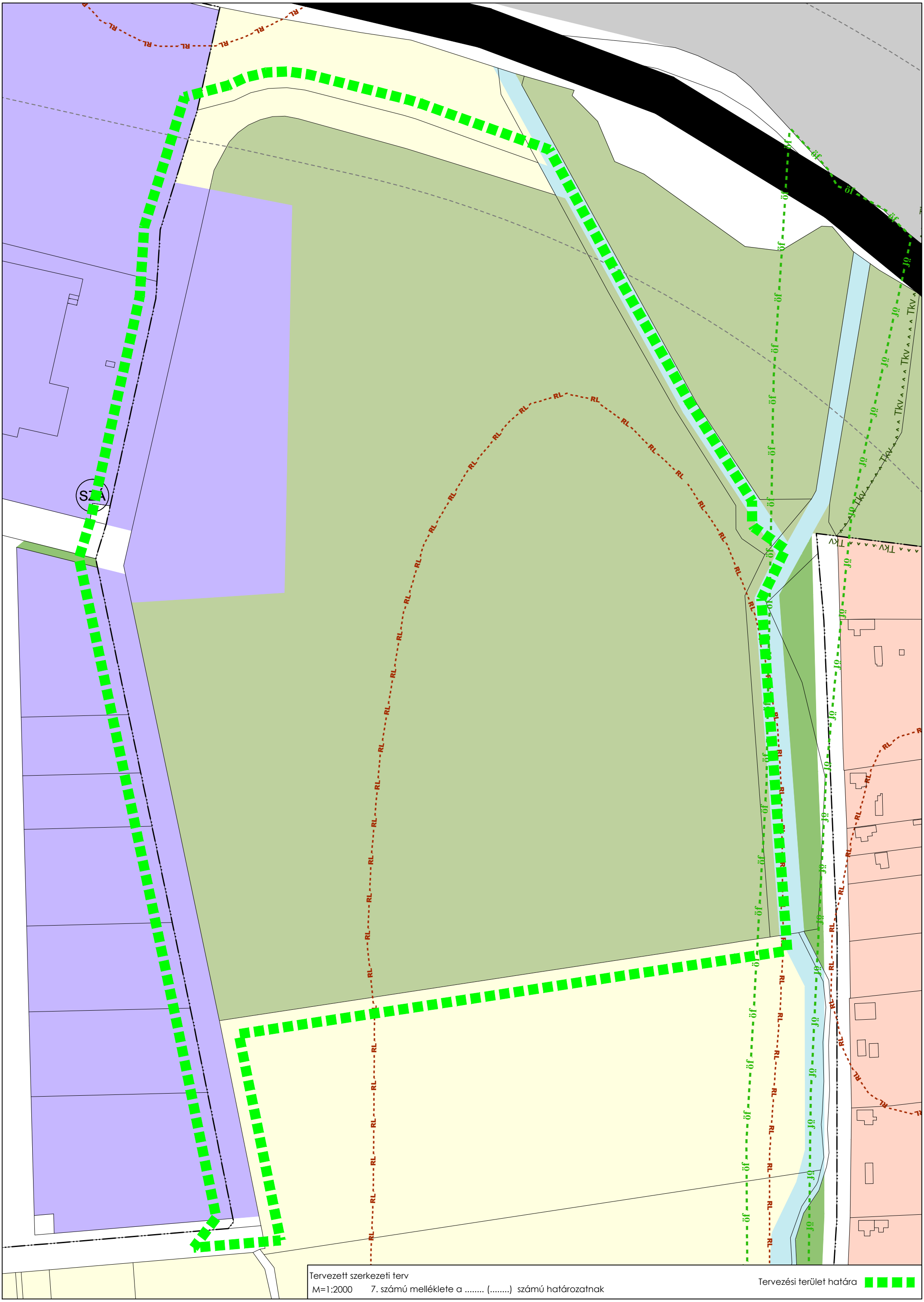
Tervezési terület határa




Tervezett szerkezeti terv

M=1:2000 6. számú melléklete a ..... (.....) számú határozatnak

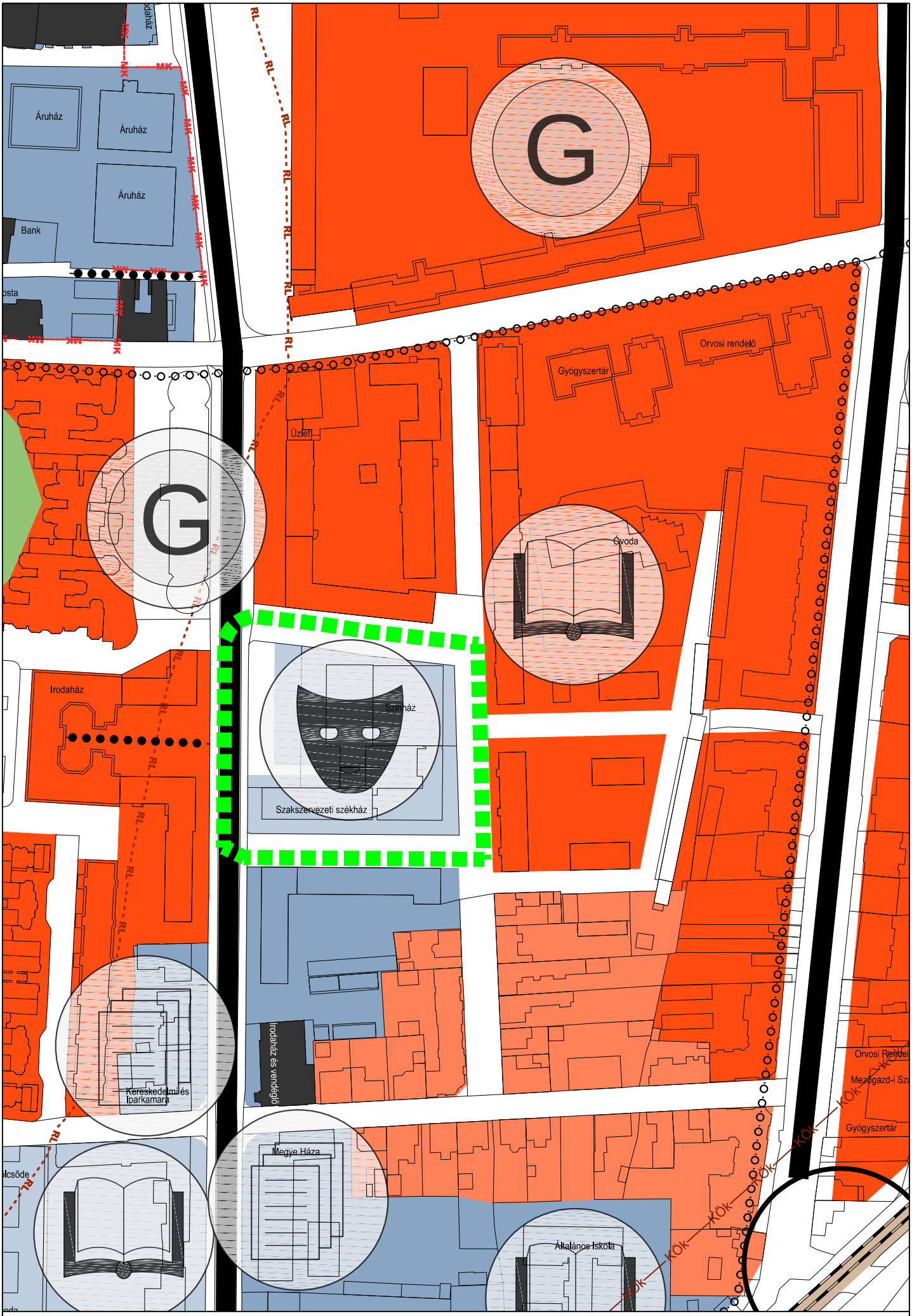
Tervezési terület határa




Tervezett szerkezeti terv

M=1:2000 7. számú melléklete a ..... (.....) számú határozatnak

Tervezési terület határa




Tervezett szerkezeti terv

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

Tervezési terület határa

# 7. rendelettervezet

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekeltek véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló 25/2016.(VII.07.) önkormányzati rendelete módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

## 1. §

A helyi építési szabályzat 1. számú mellékletét képező szabályozási terve e rendelet 1-9. számú

mellékletek szerint, a lehatárolt tervezési területek határán belül módosul.

## 2. §

A helyi építési szabályzat településközpont övezetről szóló 28. §. (3) bekezdése módosul az alábbiak szerint:

(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-1** | 16 m, 500 m2 | kialakult | zártsorú | 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 m2 | kialakult | zártsorú | 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 m2 | kialakult | zártsorú | 400 m2 telekterületig 60 %, 400 m2 feletti | Homlokzatmagasság: -12,0 m **(4)** Épületmagasság: 6,0**(7)**-10,5 m | 6,0 m | 10 % |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | telekterület re vetítetten 50 % (2) | | | |
| **Vt-4** | 18 (22) m (3), 720 m2 | kialakult | zártsorú | 75 % | Utcai párkánymagasság: -10,5 m(5) Épületmagasság: -10,5 m | 6,0 m | 10 % |
| **Vt-5** | 30 m, 2000 m2 | kialakult | szabadon álló | 40 % | Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m | OTÉK szerint | 20 % |
| **Vt-6** | 16 m, 400 m2 | kialakult | zártsorú | 75 % | Homlokzatmagasság: -14,0 m (6) (8) Épületmagasság: -12,5 m | 6,0 m(9) | 10 % |
| **Vt-7** | nem szabályozott | kialakult | zártsorú | kialakult+5 %, max. 80 % a tömbtelek (építési telek) területére vetítetten | Utcai párkánymagasság: a kialakult állapothoz, illetve védett épületekhez illeszkedő Épületmagasság: -12,5 m | 6,0 m | 10% |
| **Vt-8** | nem szabályozott | kialakult | zártsorú | 75 % | Homlokzatmagasság: -18,0 m Épületmagasság: 12,5-16,0 m | 6,0 m | 10 % |
| **Vt-9** | 25 m, 1100 m2 | 25 m, 1100 m2 | szabadon álló | 40 % | Homlokzatmagasság: -18,0 m Épületmagasság: 9,0-16,0 m | OTÉK szerint | 30 % |
| **Vt-10** | 18 (22) m (3), 1100 m2 | kialakult, 720 m2 | zártsorú | 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 m2 | kialakult | oldalhatáron álló | 30 % | Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m | OTÉK szerint | 50% |
| **Vt-12** | 22 m 1100 m2 | kialakult | oldalhatáron álló | 40 % | Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m | építési sáv területén belül az OTÉK szerint | 20% |
| **Vt-13** | 22 m 1100 m2 | kialakult | szabadon álló | 40 % | Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m | OTÉK szerint | 20% |
| **Vt-14** | 16 m 500 m2 | kialakult | zártsorú | 50 (75) % (1) | Utcai párkánymagasság: -9,0 m Épületmagasság: 5,0-7,5 m | 6,0 m | 10% |

(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 homlokvonal 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. §

A helyi építési szabályzat településközpont övezetről szóló 29. §. (2) bekezdése módosul az alábbiak szerint:

(2) Az intézményi területek „Vi-1„ –„Vi-10„ jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

| | Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület | Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület | Beépítési mód | Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke | Megengedett legnagyobb beépítési magasság | Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke | Oldalkert mértéke |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Vi-1** | az övezet területe | kialakult | szabadon álló | 25 % | Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m | a be nem épített terület 50 %-a | 3,75 m |
| **Vi-2** | 22 m, 1100m2 | kialakult | szabadon álló | 50 % | Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m | a be nem épített terület 50 %-a | 3,75 m |
| **Vi-3** | 40 m, 3000 m2 | kialakult | szabadon álló | 40 % | Homlokzatmagasság: 14,0 m Épületmagasság: 12,5 m | a be nem épített terület 50 %-a | 6,25 m |
| **Vi-4** | 40 m, 3000 m2 | kialakult | szabadon álló | 50 % | Homlokzatmagasság: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m | a be nem épített terület 50 %-a | 6 m |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Vi-5** | 30 m, 3000 m2 | kialakult | zártsorú | 60 % | Homlokzatmagasság: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m | a be nem épített terület 50 %-a | - |
| **Vi-6** | 40 m, 3000 m2 | kialakult | szabadon álló | 50 % | Homlokzatmagasság: 23,5 m Épületmagasság: 22,0 m | a be nem épített terület 50 %-a | 11 m |
| **Vi-7** | nem korlátozott | kialakult | zártsorú | 50 % | Homlokzatmagasság: 20,0 m Épületmagasság: 18,0 m | a be nem épített terület 50 %-a | - |
| **Vi-8** | 20m, 400 m2 | kialakult | zártsorú | 100 % | Utcai párkánymagasság: (1) Épületmagasság: 13,5 m | a be nem épített terület 50 %-a | - |
| **Vi-9** | az övezet területe | kialakult | zártsorú | 100 % | Homlokzatmagasság: 10,5 m (2) Épületmagasság: 9,0 m (2) | a be nem épített terület 50 %-a | - |
| **Vi-10** | 18m, 1000 m2 | kialakult | zártsorú | 85 % | Homlokzatmagasság: 20 m Épületmagasság: 18 m (3) | 5 % | - |

(1)- A 3623-3625 hrsz-ú telkek beépítése során a csatlakozó épületrész megengedett legnagyobb párkánymagassága a 3622 hrsz-ú területen található épület csatlakozó párkánymagassága, további szakaszokon a párkánymagasság nem korlátozott.
- A Jákum és Munkácsy utca közötti tömb esetében 12 m.
(2) - A 3125/1 hrsz-ú telken a beépítettség magassága nem korlátozott.
- A Piac tér felőli homlokzat megengedett legnagyobb párkánymagassága 8,5 m.
(3)- A Kosztolányi Dezső tér, Kosztolányi Dezső utca és Pázmány Péter utca által határolt tömb területén az építési sáv 1. zónájában az elhelyezett építményrész megengedett legnagyobb magassága 156,80 mBf; az építési sáv 2. zónájában az elhelyezett építményrész megengedett legnagyobb magassága 157,20 mBf.

## 3. §

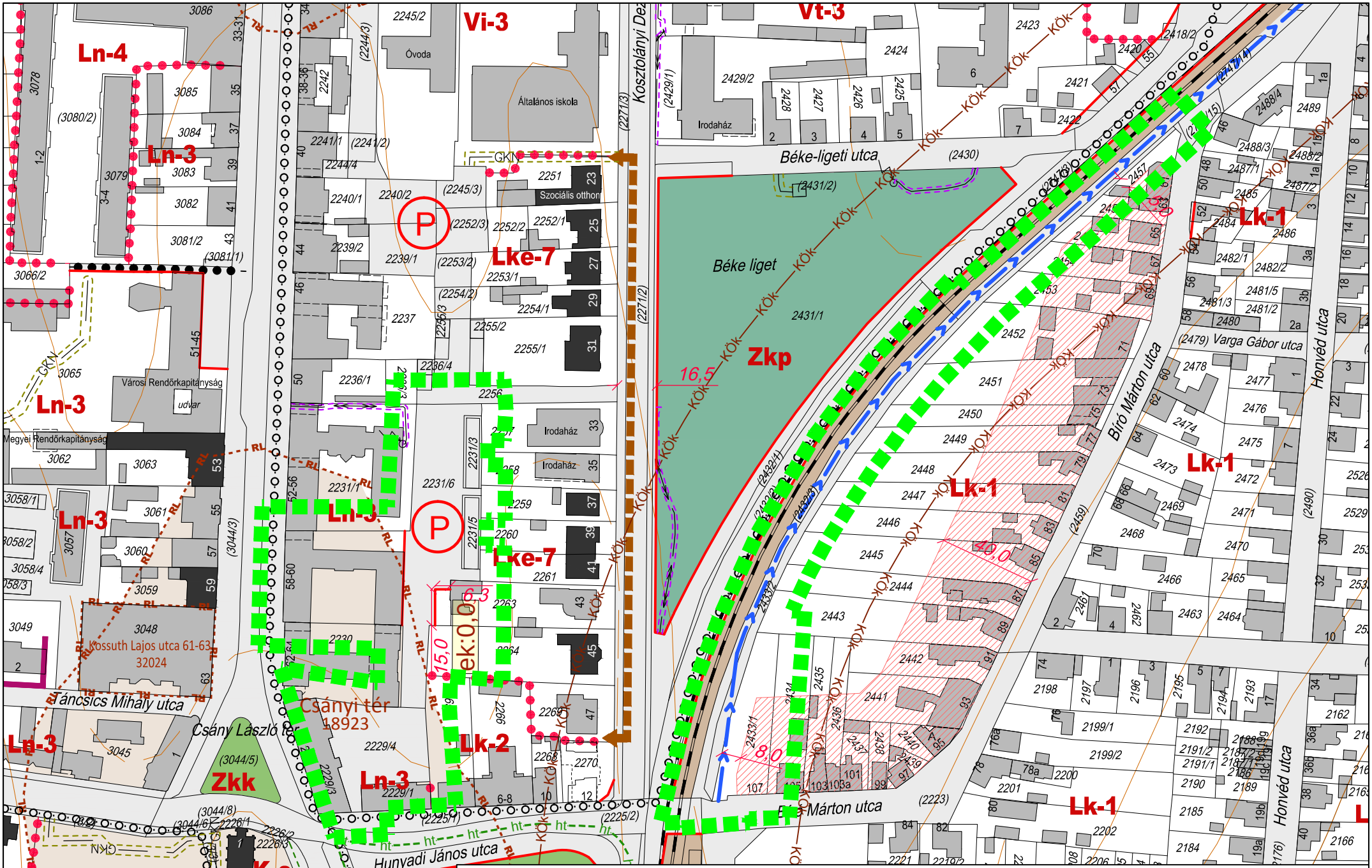
Záró rendelkezések

(1) Jelen rendelet csak az 1-9. számú melléklettel együtt értelmezhető és használandó.

(2) E rendelet 2020. ……..……-án lép hatályba, előírásait a hatályba lépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.

Kelt: Zalaegerszeg, 2020. év…… hó …… nap

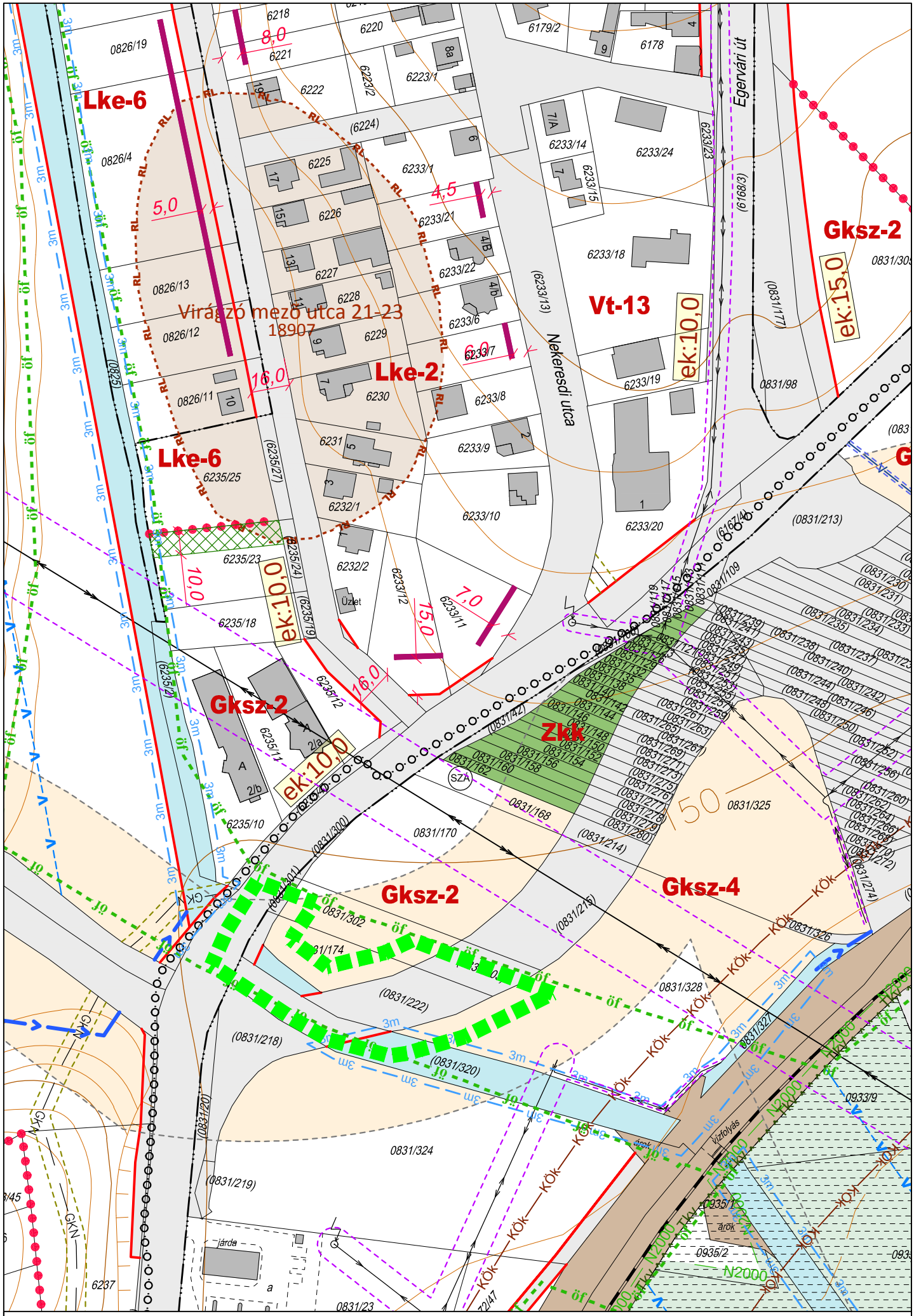
| | |
|---|---|
| Dr. Kovács Gábor | Balaicz Zoltán |
| jegyző | polgármester |


Ln-4
Ln-3
Vi-3
Vt-3
Óvoda
Általános iskola
Szociális otthon
Irodaház
Kosztolányi Dez
Béke-ligeti utca
Béke liget
Zkp
Lke-7
Lk-1
Lk-2
Zkk
K-e
Városi Rendőrkapitányság
udvar
Megyei Rendőrkapitányság
Kossuth Lajos utca 61-63
32024
Csányi tér
18923
Táncsics Mihály utca
Csány László tér
Hunyadi János utca
Bíró Márton utca
Varga Gábor utca
Honvéd utca
16,5
40,0
8,0
15,0
6,3
ek:0,0
Tervezett szabályozási terv
M=1:2000
1. számú melléklete a ..... (.....) számú rendeletnek
Tervezési terület határa

Tervezett szabályozási terv

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

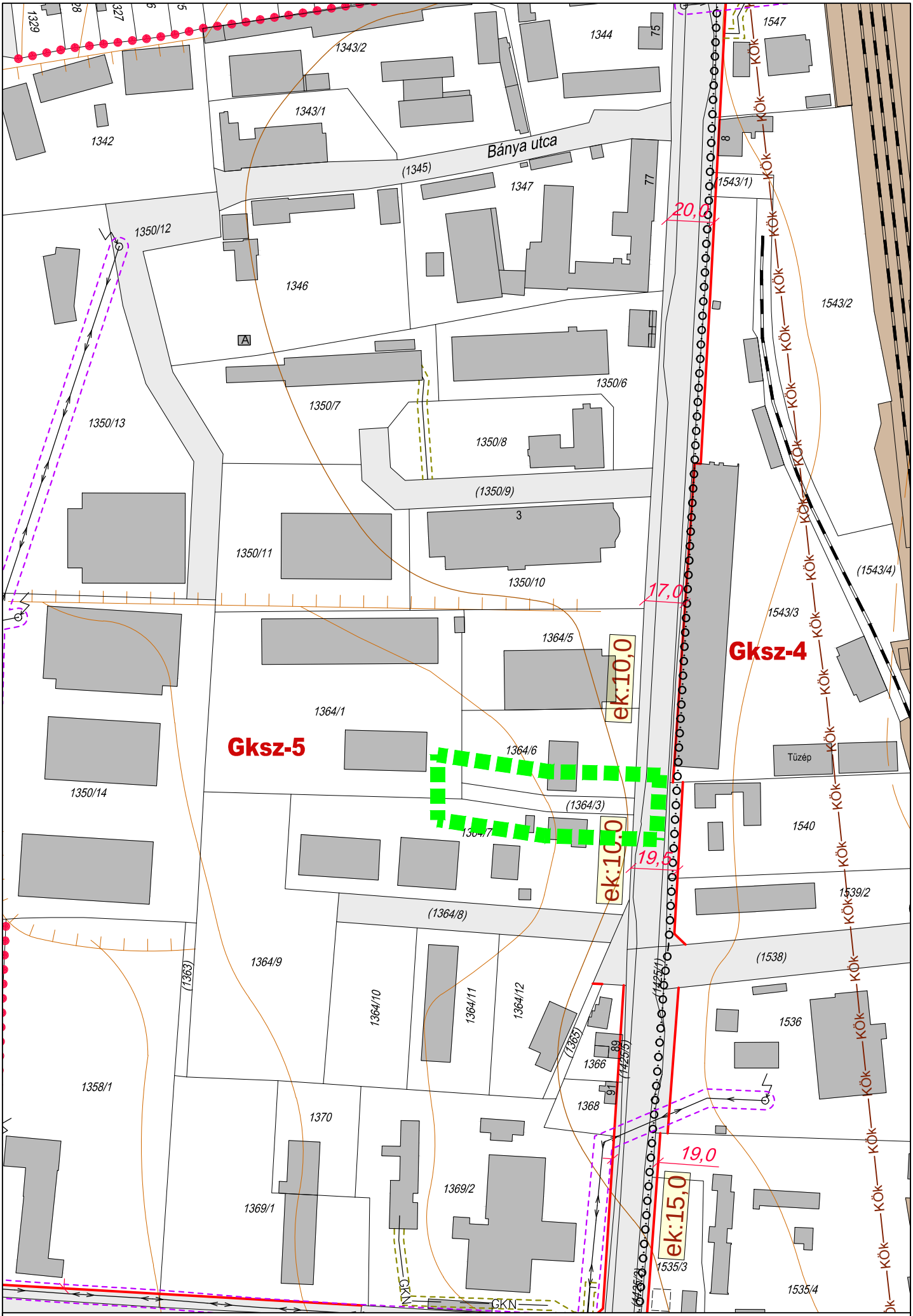
Tervezési terület határa




Tervezett szabályozási terv

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

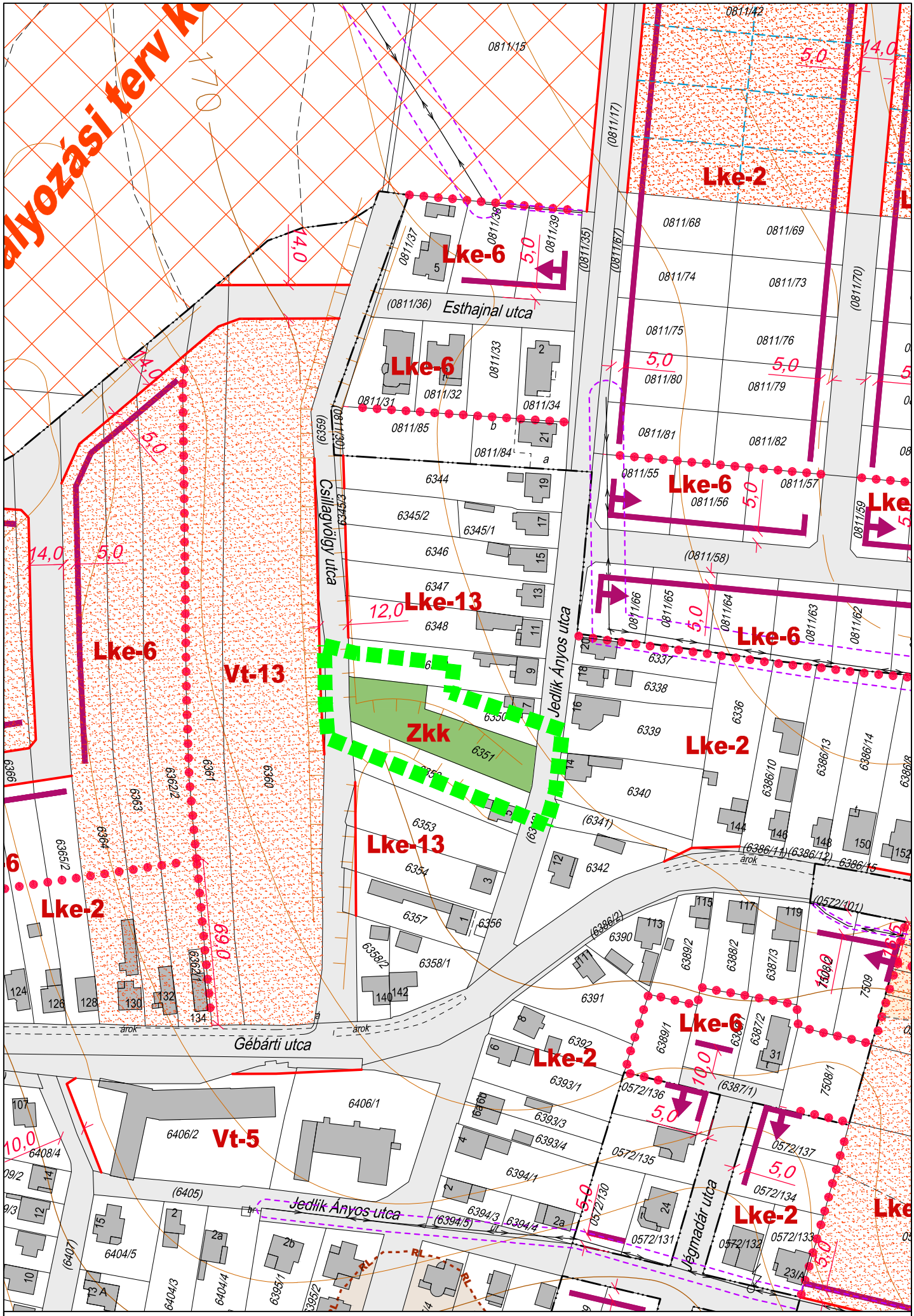
Tervezési terület határa




Tervezett szabályozási terv

M=1:2000 4. számú melléklete a ..... (.....) számú rendeletnek

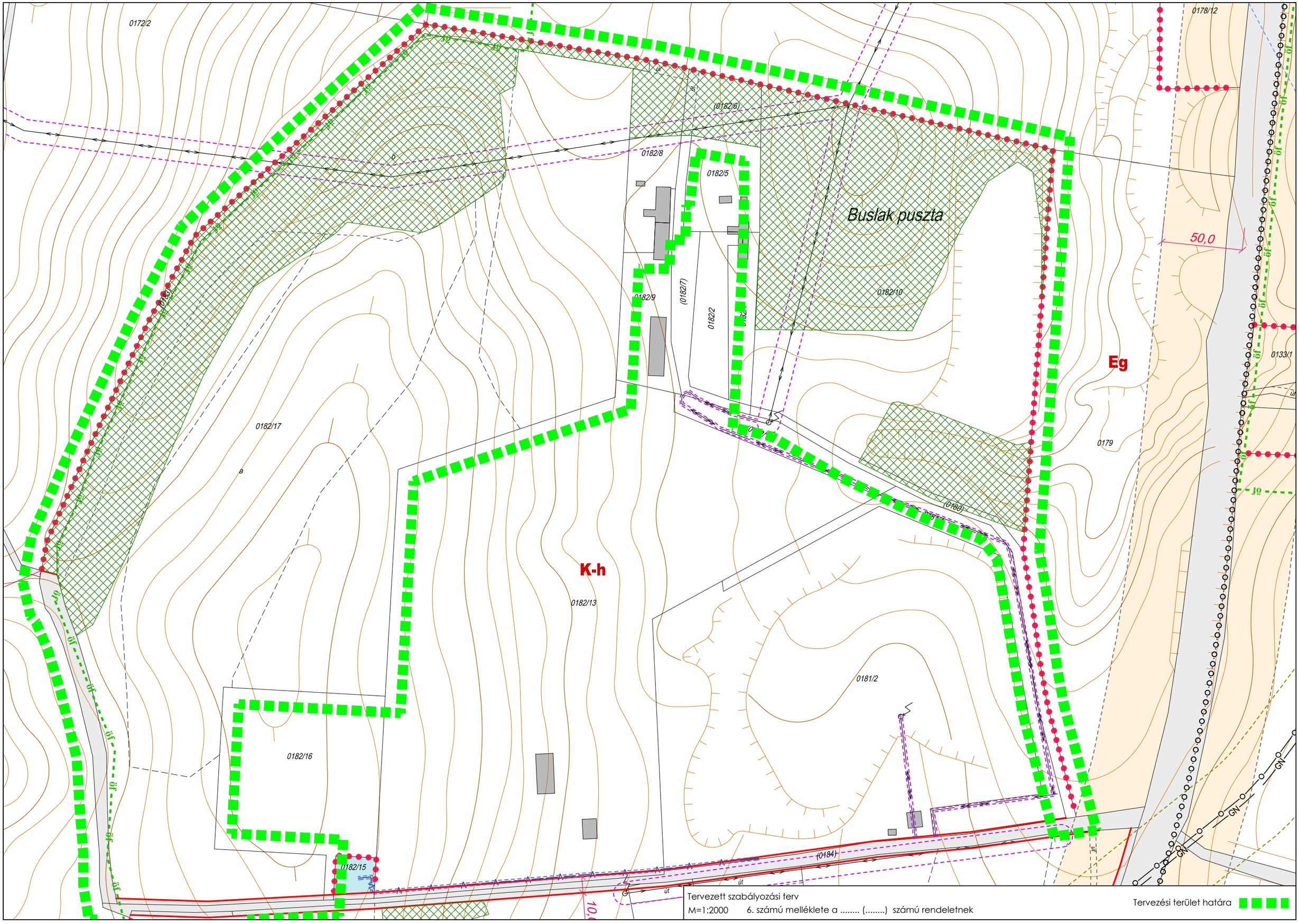
Tervezési terület határa




Tervezett szabályozási terv

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

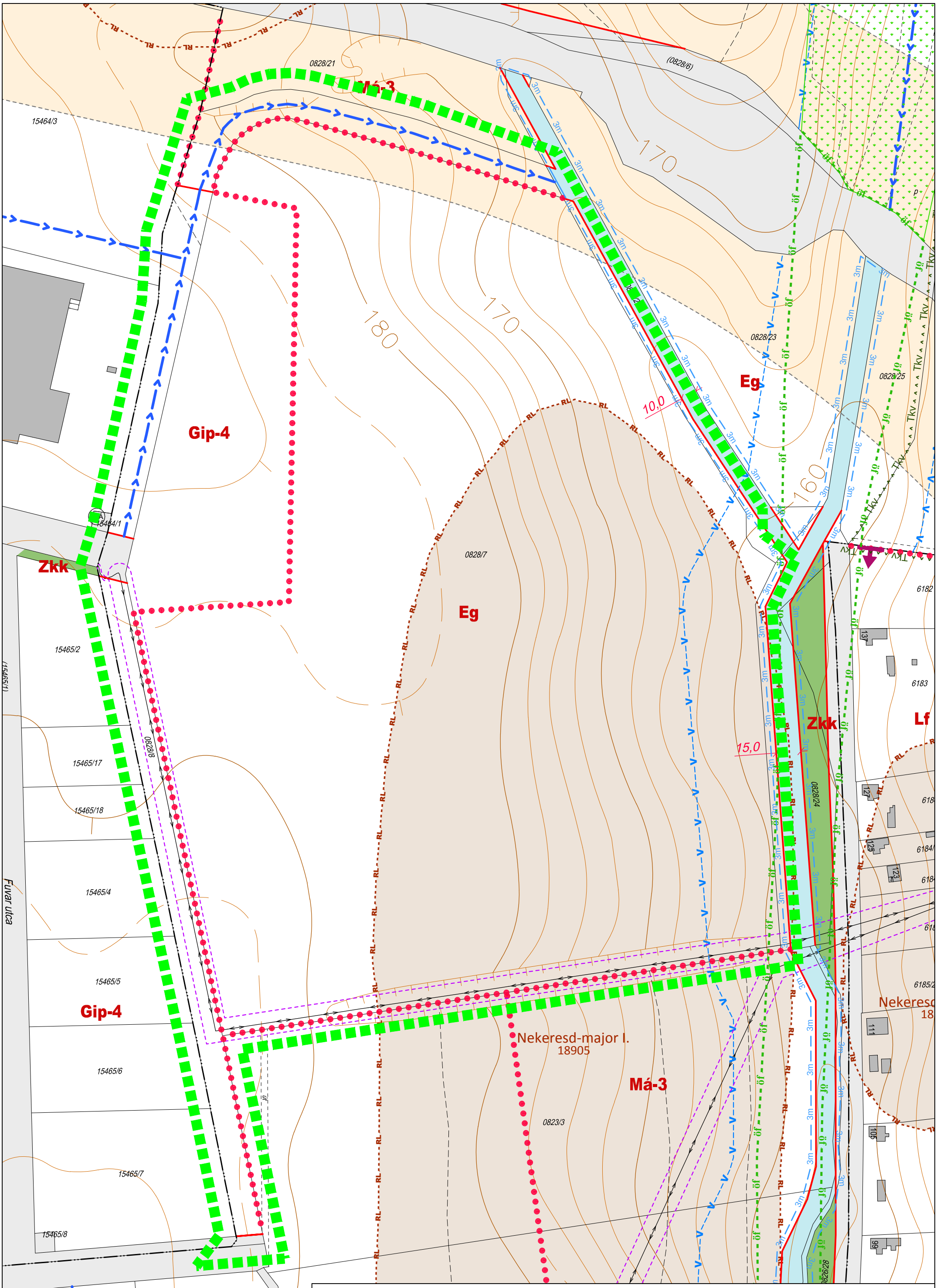
Tervezési terület határa




Tervezett szabályozási terv

M=1:2000 6. számú melléklete a ..... (.....) számú rendeletnek

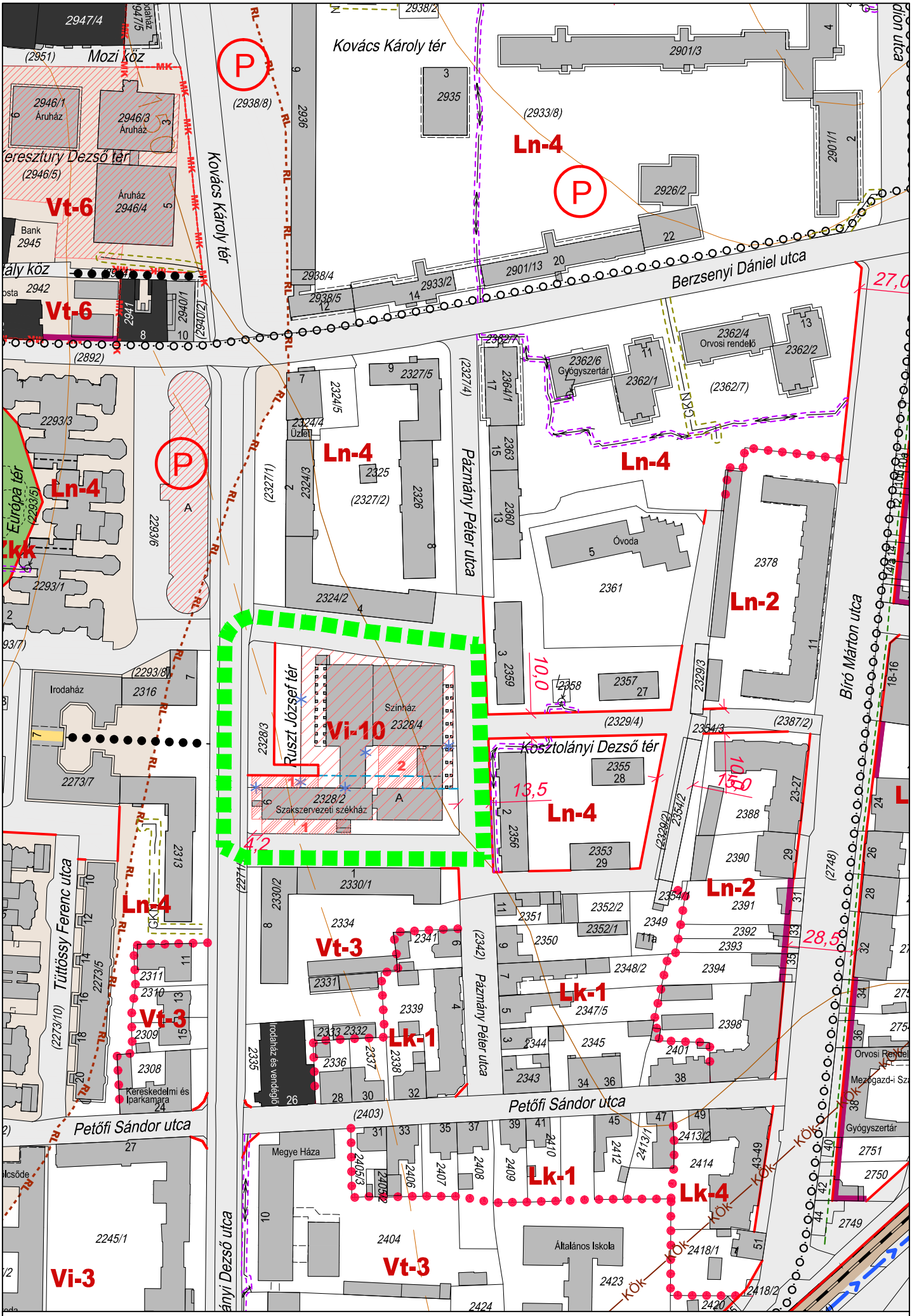
Tervezési terület határa




Tervezett szabályozási terv

M=1:2000 7. számú melléklete a ..... (.....) számú határozatnak

Tervezési terület határa




Tervezett szabályozási terv

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

Tervezési terület határa

# Jelmagyarázat:

Építési övezet,
övezet jele, kódja:

- Kötöttpályás közlekedési terület
- Közúti közlekedési terület
- Zkk jelű közkert
- Zkp jelű közpark
- V jelű vízgazdálkodási terület
- Zkp-V jelű kétszintes közpark-vízgazdálkodási terület
- Építési sáv
- Építési sáv egyedi korlátozással
- Átjárási szolgalmi jog területe
- Későbbi fejlesztési terület
- A telekcsoport újraosztásának kötelezettsége
- Műemlék telke
- Műemlék (azonosító számmal)
- Műemléki érték
- Régészeti lelőhely területe
- Helyi jelentőségű védett érték
- Telken belüli kötelező fásítás
- NATURA 2000 területe
- Vízjárta terület
- Meglévő természetes állapot kötelező megtartása

- Villamos alaphálózat és védőterülete
- Villamos elosztóhálózat és védőterülete
- Termékvezeték és védőterülete
- GN — Nagy-középnyomású gázvezeték és védőterülete
- GKN — Középnyomású gázvezeték és védőterülete
- G — Kisnyomású gázvezeték és védőterülete
- Távközlési gerinc és védőterüete
- Közút védőterülete
- Javasolt telekhatár
- Javasolt megszüntető jel
- Szabályozási vonal
- Területfelhasználási övezet határa
- Építési vonal
- Kijelölt oldalhatár
- ek:15,0 — Előkert mértéke (m)
- MK — Műemléki környezet határa
- 30386 RL — Régészeti lelőhely határ és kód
- Környezetvédelmi védőtávolság
- KÖk — Vasút védőterület határa
- Csapadékvíz elvezetés szolgalmi jog
- Régi várfal kontúrvonala

- 3m — Felszíni víz parti sávjának határa (állami)
- 6m — Felszíni víz parti sávjának határa (önkormányzati)
- Nyilvántartott bányatelek határa
- Felszínmozgás veszélyes terület
- Védett fasor
- HVB — Vízbázis belső védőövezet határa
- Kerékpárút
- Gyalogút
- N2000 — NATURA 2000 terület határa
- Tkv — Tájképvédelmi terület határa
- mag — Országos ökológiai hálózat magterület határa
- öf — Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó határa
- pf — Országos ökológiai hálózat pufferterület határa
- ht — Helyi természetvédelmi érték
- V — Vizes élőhelyek védőtávolsága
- Utcaképi védelem
- Egyedi tájérték
- P — Jelentős parkoló, parkolóház
- SZÁ — Szennyvíz-átemelő
- Vízműkút