äöd 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

2022. március

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. környezetalakítási terv

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

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

   3.3. A Gyöngyvirág utca keleti oldalán található tömb szabályozásának felülvizsgálata

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

   3.5. A Kodály utcai garázssor bővítése érdekében a szabályozás felülvizsgálata

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

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

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

   3.9. Az Átalszegett utcában kisvárosias lakóövezet szabályozásának felülvizsgálata

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

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

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

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

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

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

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

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

5. a tervezett módosítás és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata

jóváhagyandó munkarészek

6. rendelettervezet a szabályozási terv módosítására

   módosított szabályozási terv

7. határozattervezet a szerkezeti terv módosítására

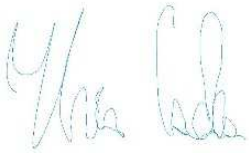
   módosított szerkezeti terv

1.tervezői nyilatkozat

Zalaegerszeg településszerkezeti és szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának módosításához

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

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

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

Kelt: Zalaegerszeg, 2022. március hó

2. előzmények

2.1. a településrendezési tervek módosításának programja

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

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

KIVONAT

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

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

ZMJVŐK 184/2021. (VI.17.) határozata

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

K.m.f.

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

Dr. Sándor Erzsébet sk.
aljegyző

A kivonat hiteles!

Zalaegerszeg, 2021. július 12.

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

KIVONAT

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

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

ZMJVÖK 218/2021. (IX.08.) határozata

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

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

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

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

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

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

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

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

K.m.f.

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

Dr. Kovács Gábor sk.
címzetes főjegyző

A kivonat hiteles!

Zalaegerszeg, 2021. szeptember 9.

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

KIVONAT

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

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

ZMJVÖK 233/2021. (X.14.) határozata

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

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

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

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

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

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

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

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

K.m.f.

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

Dr. Kovács Gábor sk.
címzetes főjegyző

A kivonat hiteles!

Zalaegerszeg, 2021. október 18.

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

KIVONAT

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

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

ZMJVÖK 257/2021. (XI.18.) határozata

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

K. m. f.

dr. Kovács Gábor sk.
címzetes főjegyző

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

A kivonat hiteles!
Zalaegerszeg, 2021. november 19.

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

KIVONAT

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

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

ZMJVÖK 277/2021. (XII.16.) határozata

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

K. m. f.

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

dr. Kovács Gábor sk.
címzetes főjegyző

A kivonat hiteles!
Zalaegerszeg, 2021. december 20.

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

KIVONAT

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

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

ZMJVÖK 16/2022. (II.09.) határozata

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

K.m.f.

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

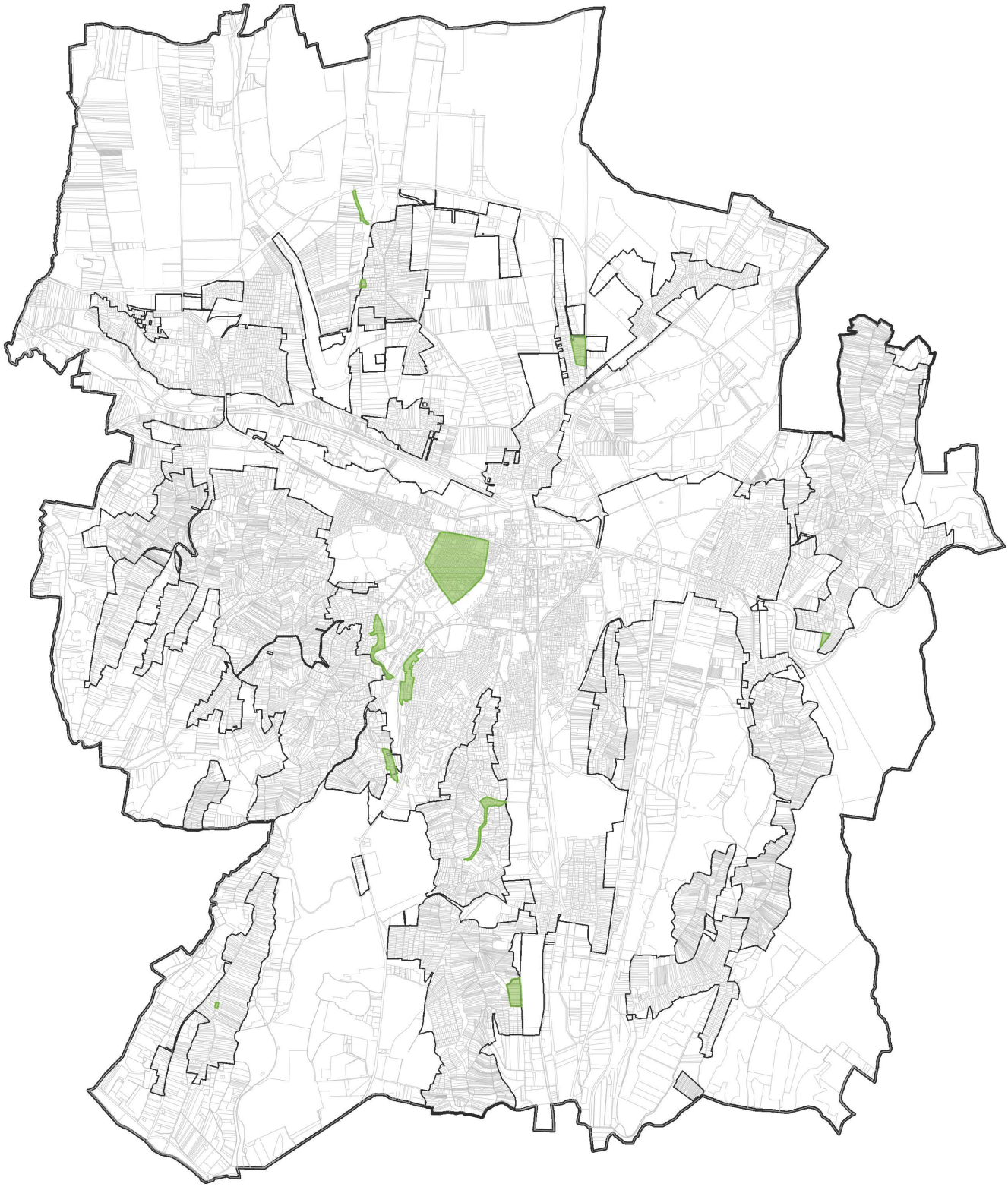
dr. Kovács Gábor sk.
címzetes főjegyző

A kivonat hiteles!

Zalaegerszeg, 2022. február 10.

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

A tervezett módosítással érintett területek településen belüli elhelyezkedése az alábbi:



2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

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

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

2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja

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

3. környezetalakítási terv

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

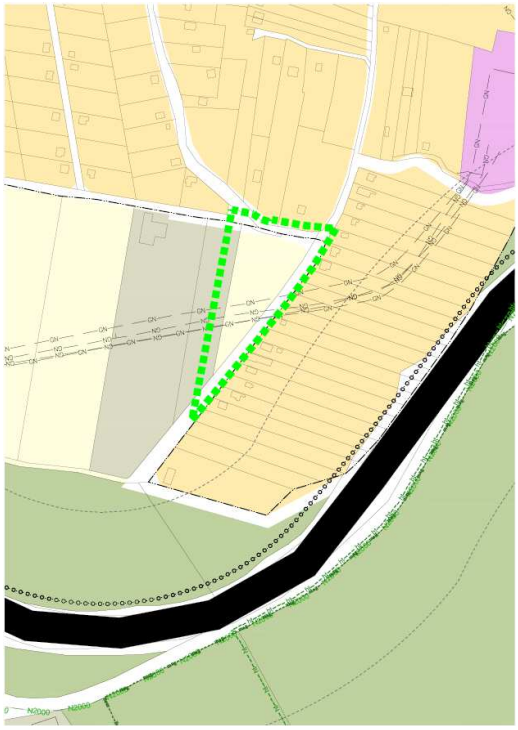
Magánszemély által beadott kérelem alapján szükséges felülvizsgálni a településrendezési eszközöket a Csács városrészben, Púposdomb területén elhelyezkedő 01006/18 hrsz.-ú telket érintően. Az Önkormányzathoz beérkezett változtatási igény a kérelmező tulajdonában álló ingatlan megosztásának (két telekre)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

az érintett terület bemutatása, hatályos szabályozás

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

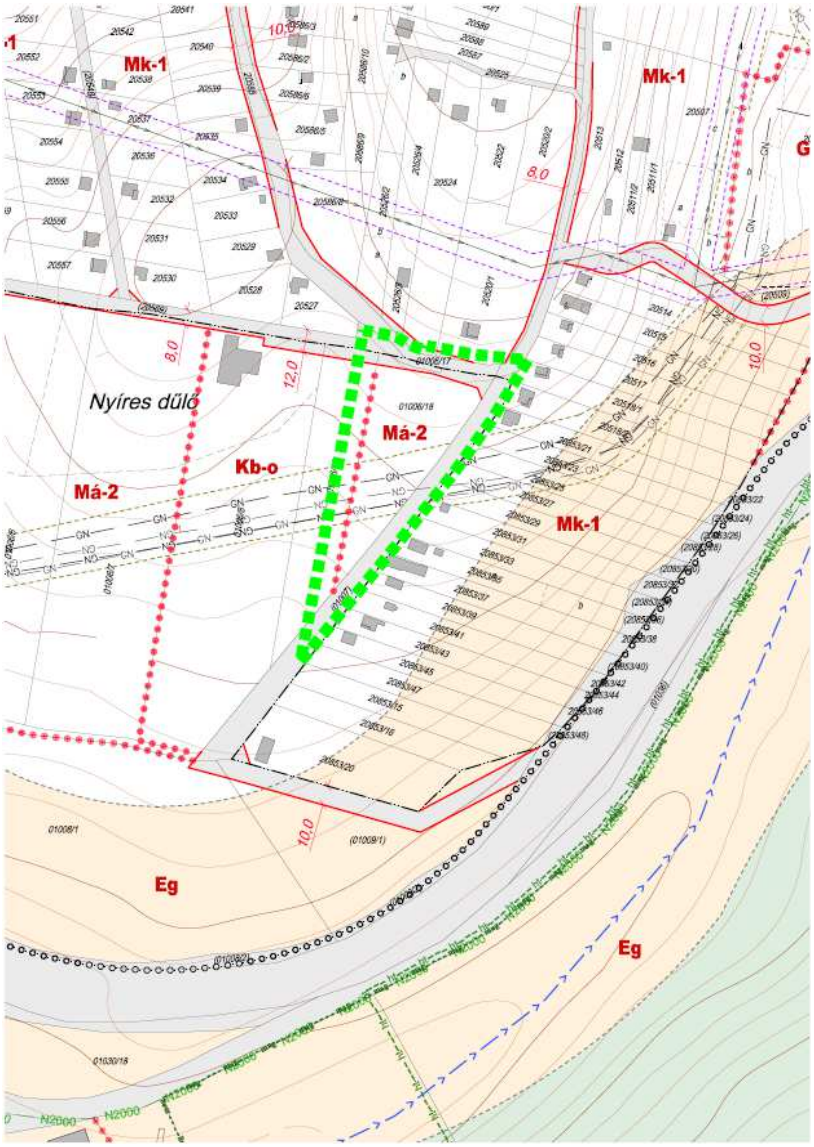
a terület és környezete műholdfelvételen a jelenlegi ingatlan nyilvántartással

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



hatályos településszerkezeti terv részlet

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



hatályos szabályozási terv részlet

Az övezetre vonatkozón a következő szabályok érvényesek:

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

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

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

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

tervezett módosítás

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

Kertes mezőgazdasági terület

36/A. §

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

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

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

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

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

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

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

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

17. melléklet *(részlet)*

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

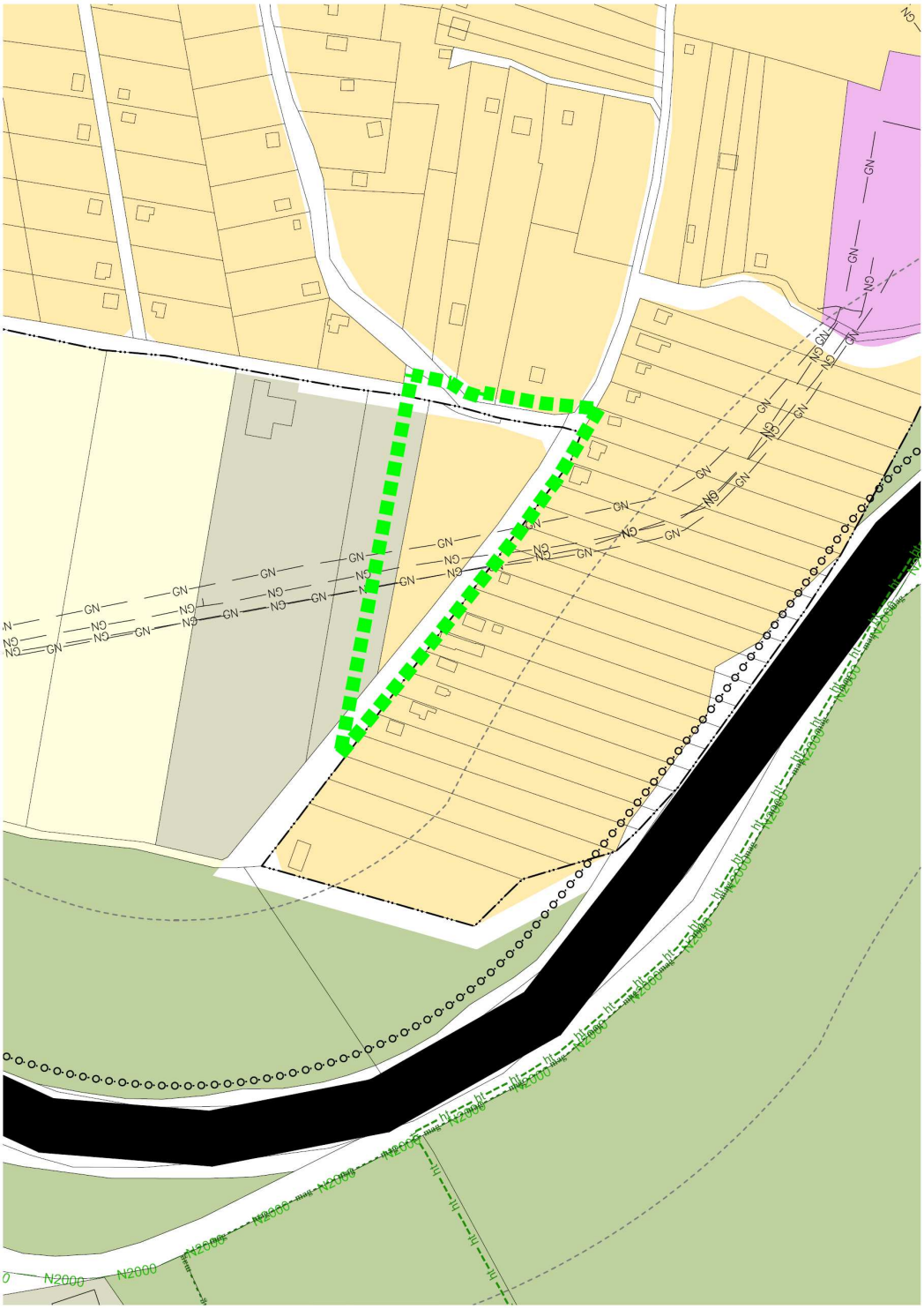
Övezet jele		*Kialakítható legkisebb telek-szélesség és terület*	*Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület*		*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke*	*Megengedett legnagyobb beépítési magasság*	
			gazdasági épület elhelyezése esetén	*lakó épület elhelyezése esetén*			*gazdasági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

(1) Műtárgyak magassága nem korlátozott

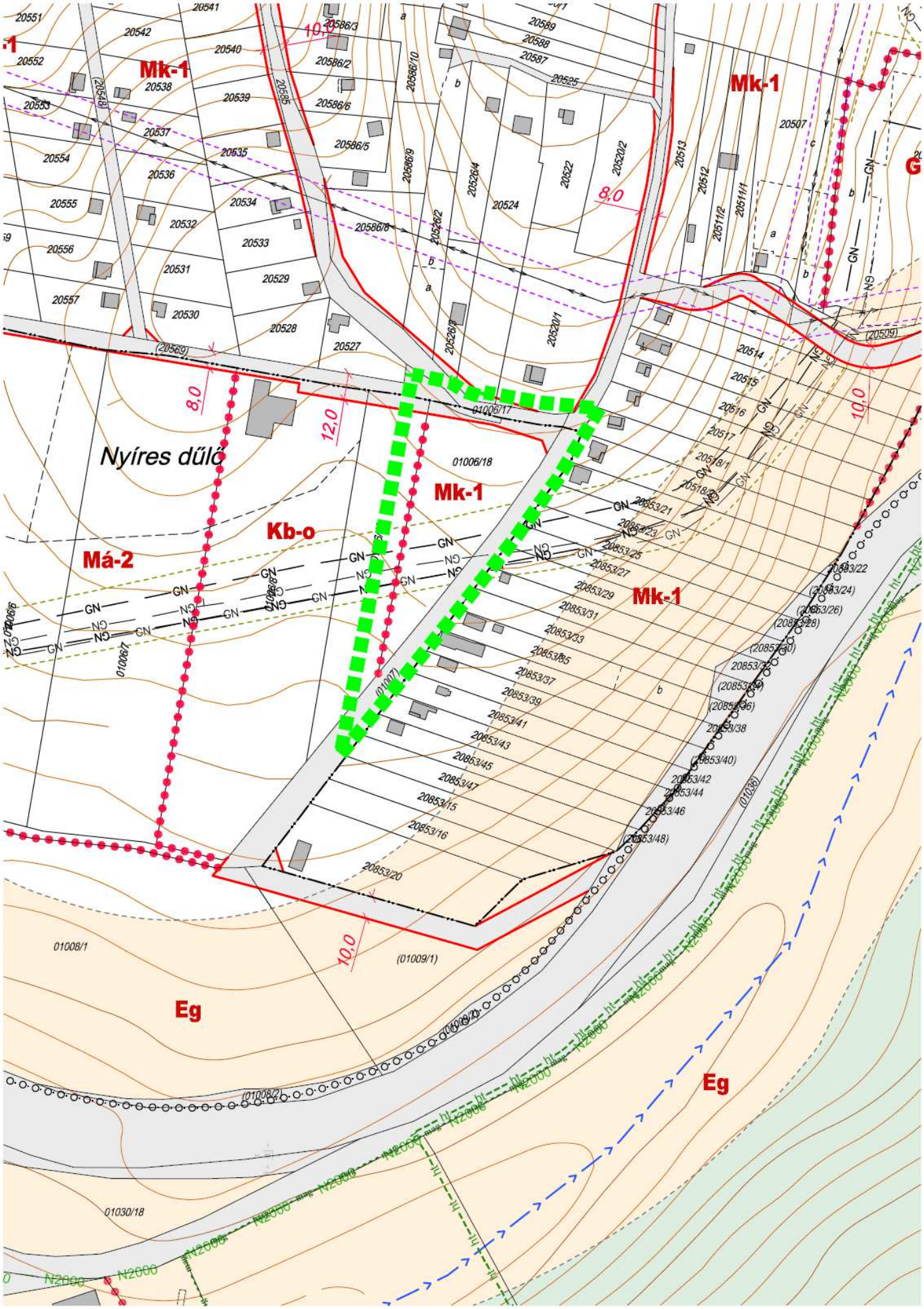
Az érintett ingatlan 4019 m^2 területű, melyet útszabályozás érint. A telekre lakóépület elhelyezése esetén az útszabályozást le kell választani, mely telekalakítást követően a telek területe 3742 m^2 –re csökken. Amennyiben nem lakóépület elhelyezésére kerül sor, úgy az útleválasztás miatti telekalakítást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

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

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



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

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

módosítási program

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

az érintett terület bemutatása, hatályos szabályozás

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

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

a terület műholdfelvételen a meglévő közműhálózattal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. melléklet *(részlet)*

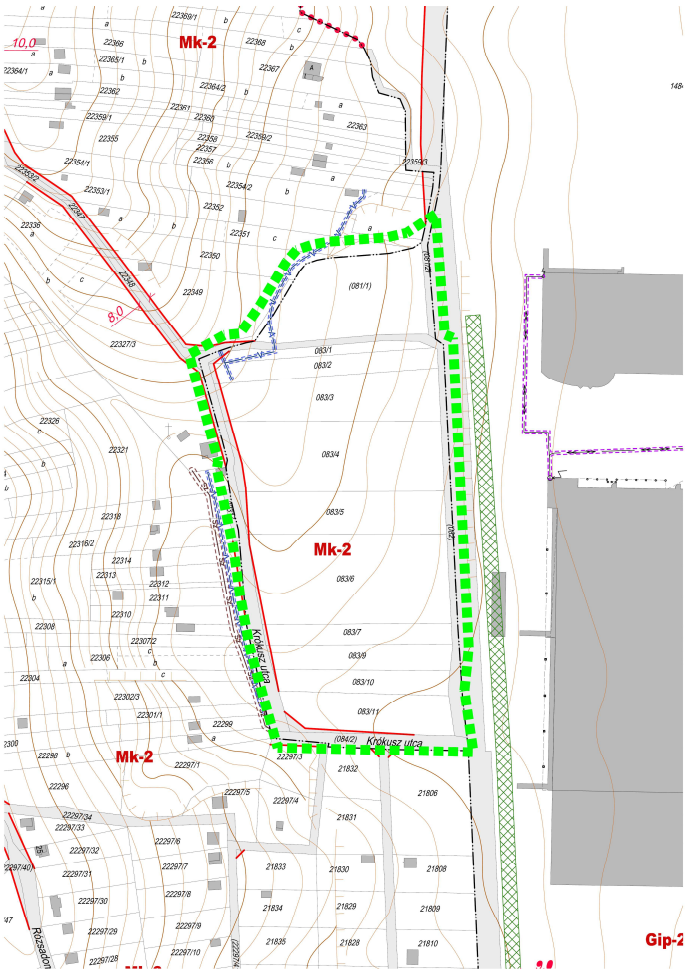
Kertes mezőgazdasági terület - az övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

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

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

(1) Műtárgyak magassága nem korlátozott

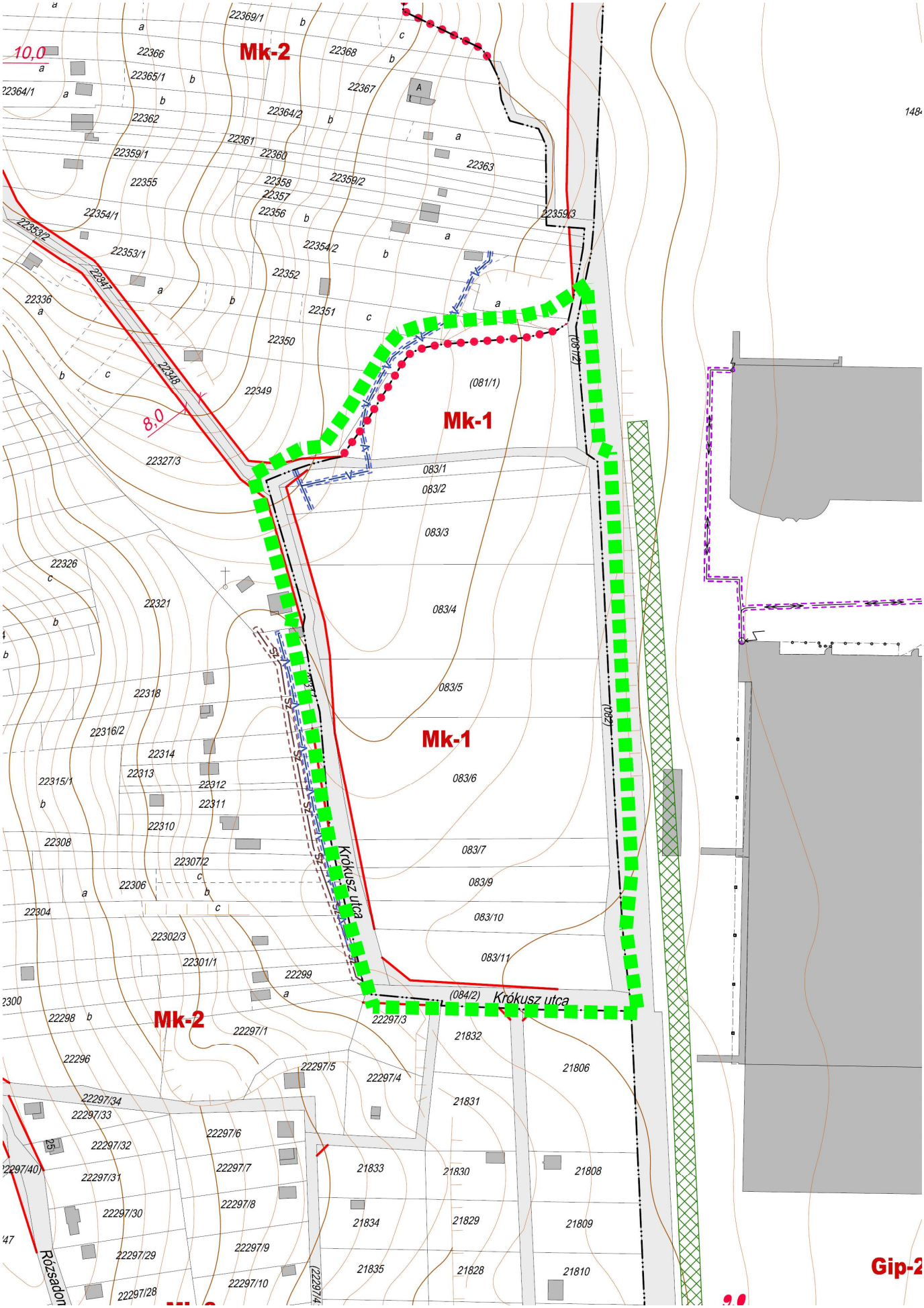
hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

tervezett módosítás

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



tervezett szabályozási terv részlet

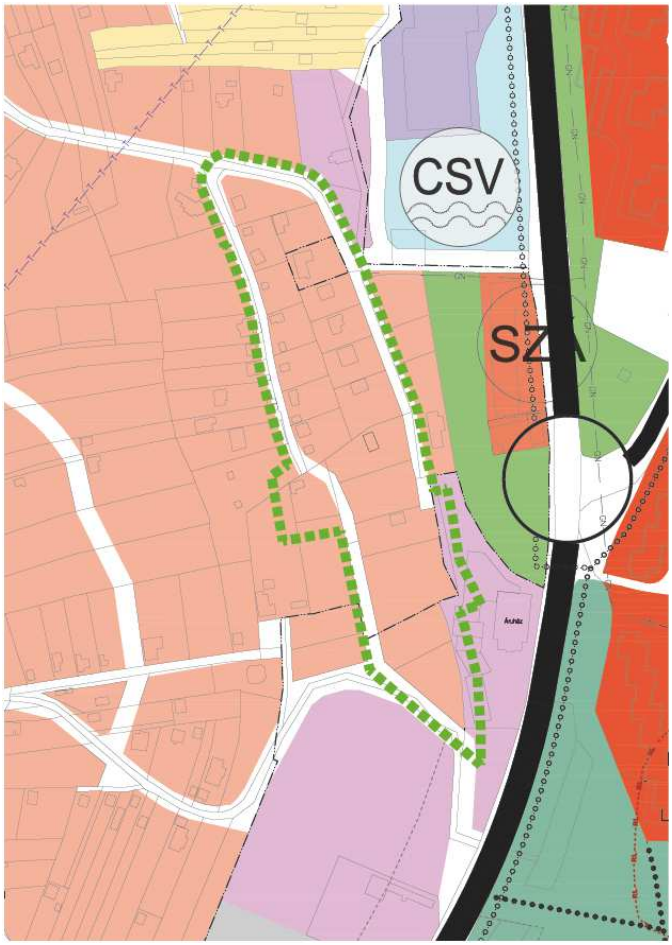
3.3. A Gyöngyvirág utca keleti oldalán található tömb szabályozásának felülvizsgálata

módosítási program

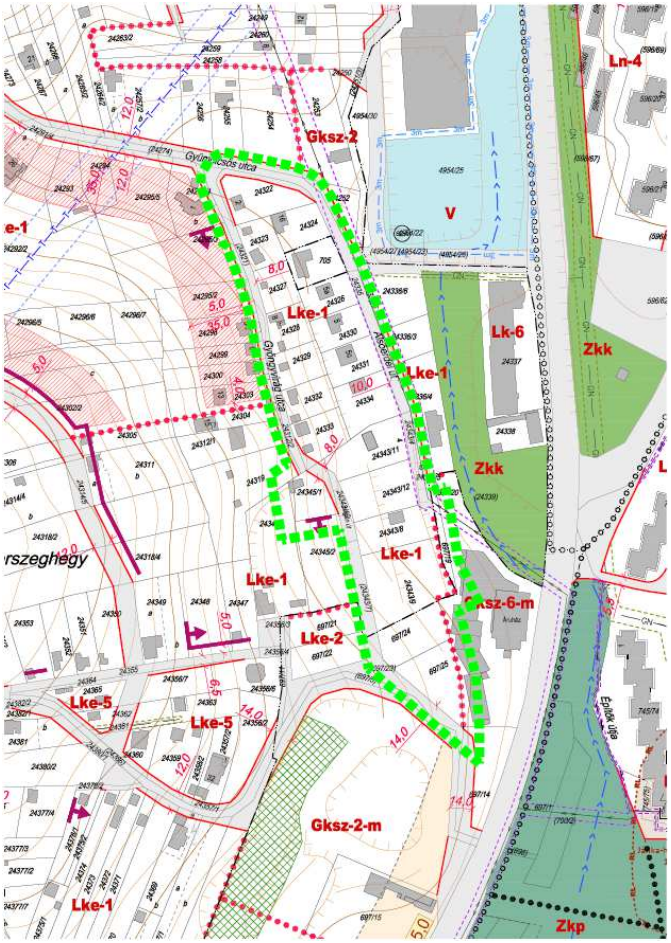
Magánszemély által beadott kérelem alapján szükséges felülvizsgálni a szabályozást a Gyöngyvirág utca keleti oldalán elhelyezkedő kertvárosias lakóterületekkel kapcsolatban, mely tömbben a kérelmező tulajdonában lévő 24327 hrsz.-ú telek elhelyezkedik. A kérelem tárgya az ingatlanon elhelyezkedő épület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

az érintett terület bemutatása, hatályos szabályozás

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



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

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

Kertvárosias lakóövezet

26. §

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

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

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

(3) A kertvárosias lakóövezetekben elhelyezhető:

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

b) az előkert területén terepszint alatti építmény.

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

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

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

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

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

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

nem kisebb.

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

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

6. melléklet (részlet)

Kertvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

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

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

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

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

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

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

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

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

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

tervezett módosítás

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

6. melléklet (részlet)

Kertvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

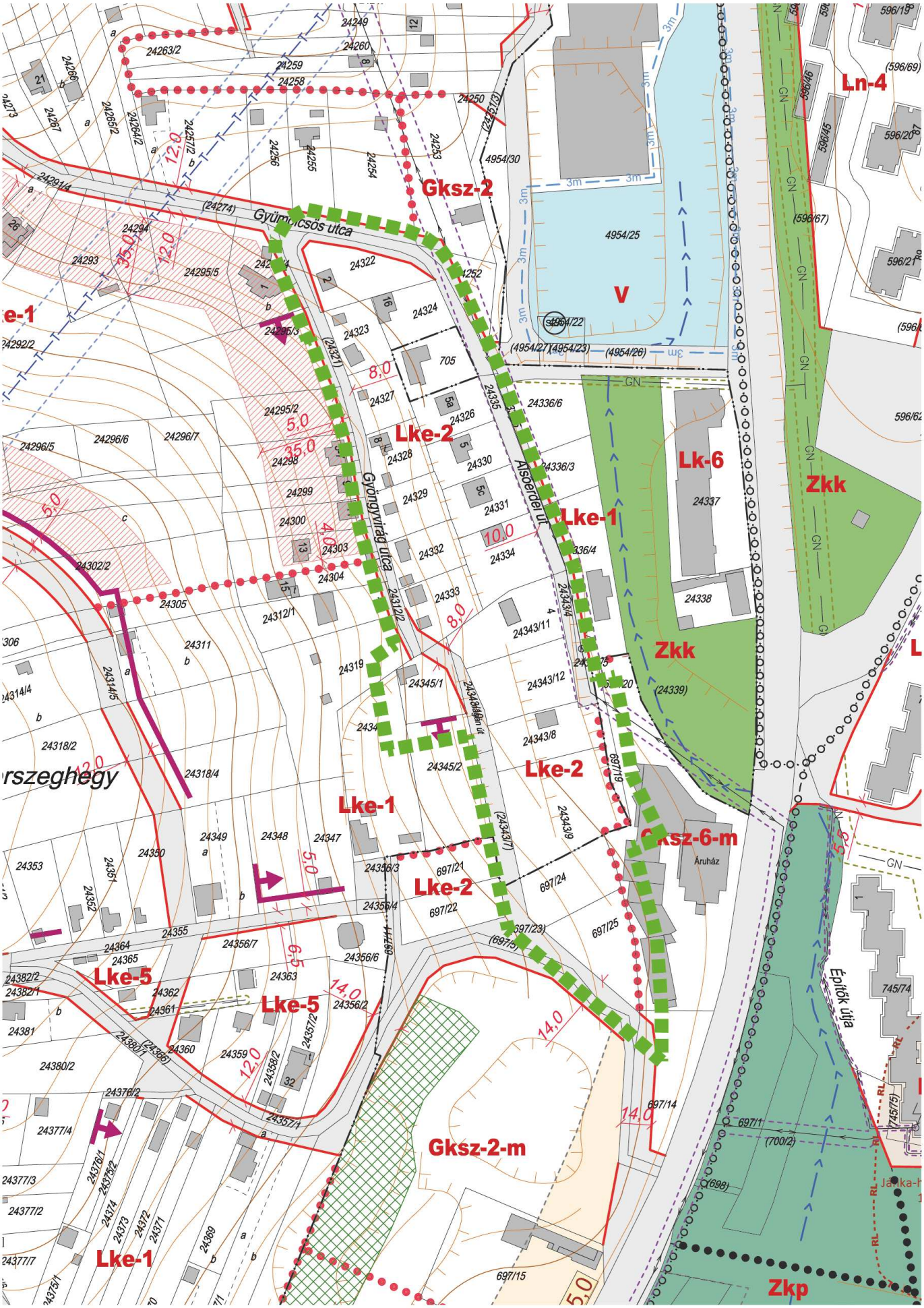
övezeti jel	*elhelyezhető rendeltetés*				
	lakó-	*helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-*	*hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-*	*kulturális-*	*munkásszállás kivételével szállás jellegű-*
Lke-2	*telkenként legfeljebb 2 lakás*	*igen*			

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

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

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

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



tervezett szabályozási terv részlet

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

módosítási program

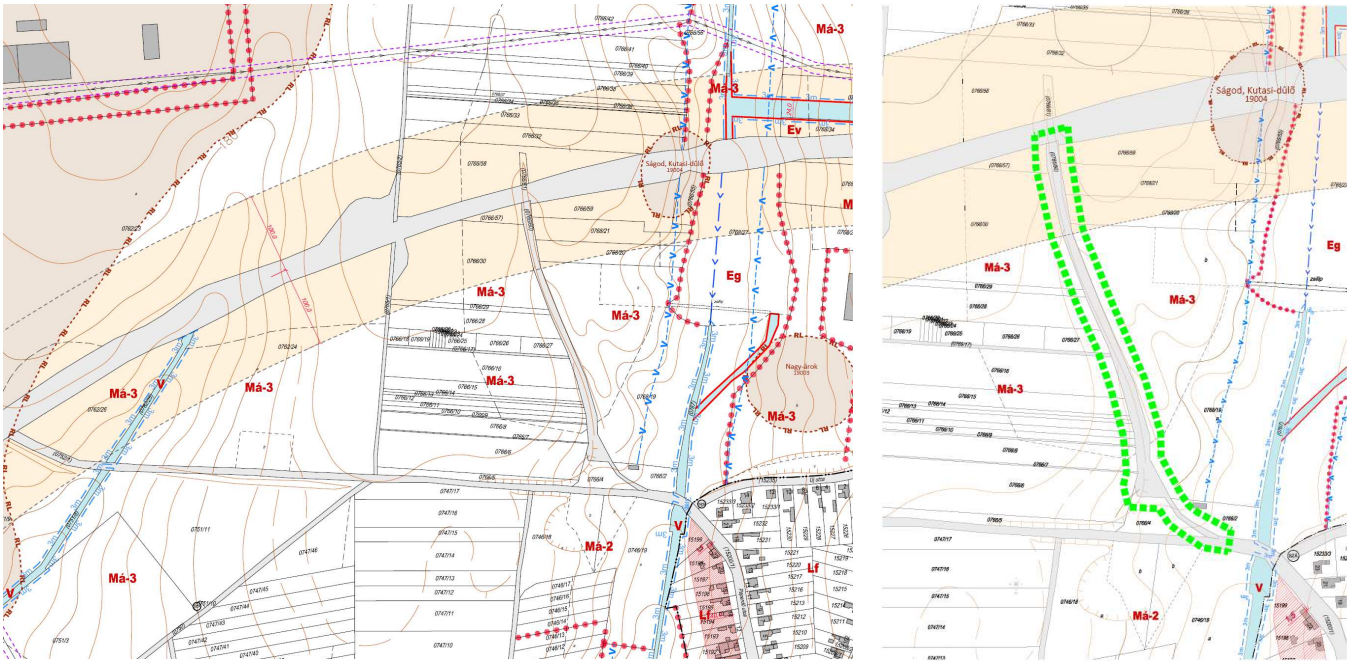
Vállalkozás által benyújtott kérelem alapján módosítani szükséges a településrendezési eszközöket a 0766/60 hrsz.-ú, Ságod városrészben elhelyezkedő önkormányzati tulajdonú ingatlant érintően. A telekre a vállalkozás képviseletében vételi szándékot jelentettek be, melynek megvalósíthatósága érdekében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

az érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

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

a terület műholdfelvételen a környező közműhálózattal

hatályos településszerkezeti terv részlet



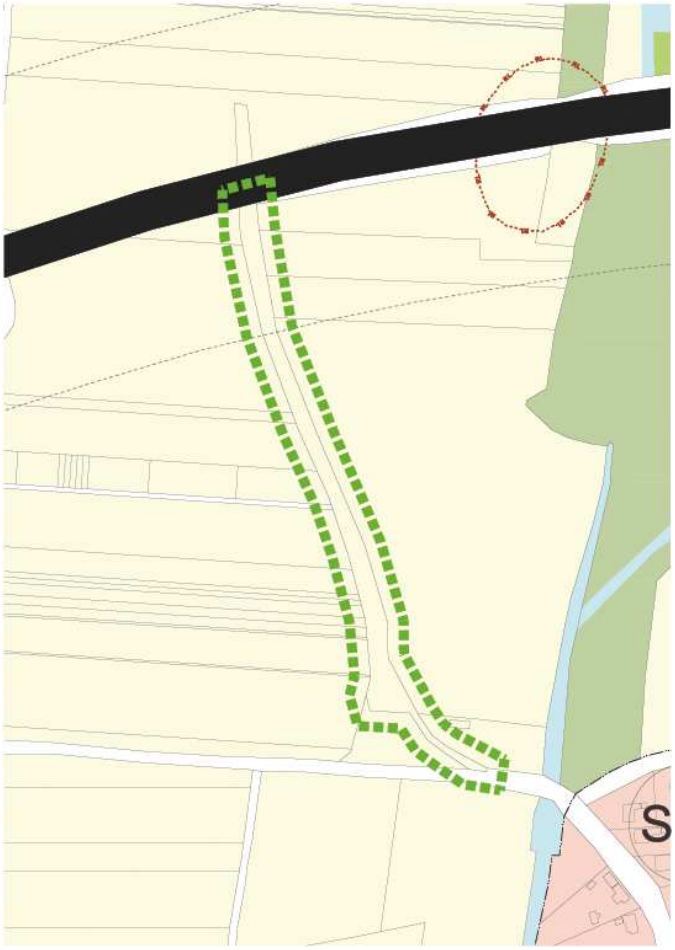
hatályos szabályozási terv részlet

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

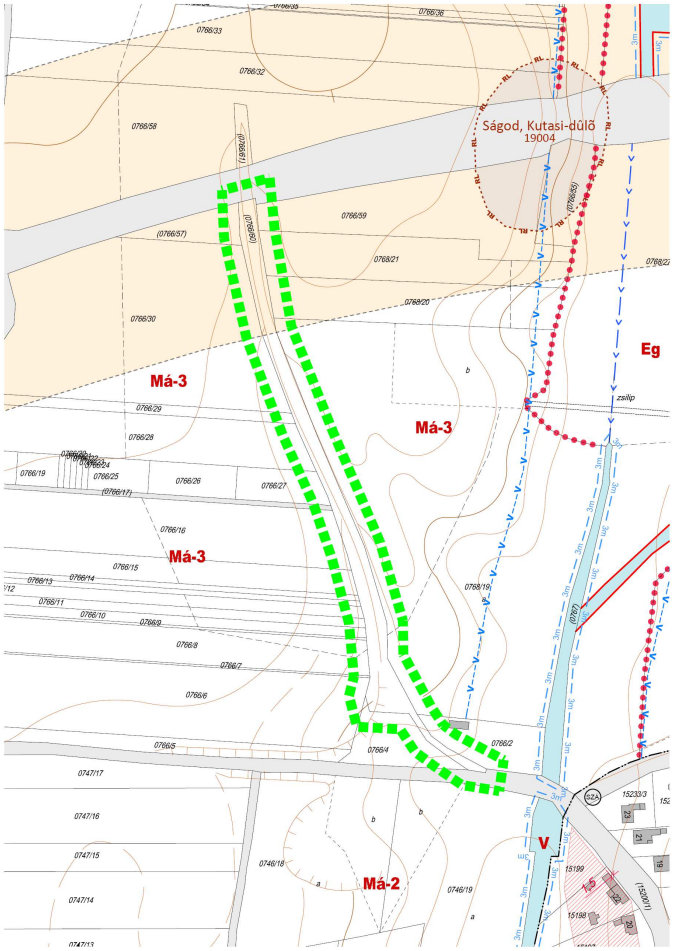
Az Má-3 jelű övezetben elhelyezkedő telkek közül több olyan is van, melyek feltárása a 0766/60 hrsz.-ú telekről biztosított. Ezen telkek megközelítése bár közúton nem, magánúton továbbra is megoldható. A közlekedési terület megvásárlásával a kérelmező telekalakítást úgy hajthat végre, hogy az ingatlanok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

tervezett módosítás

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



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

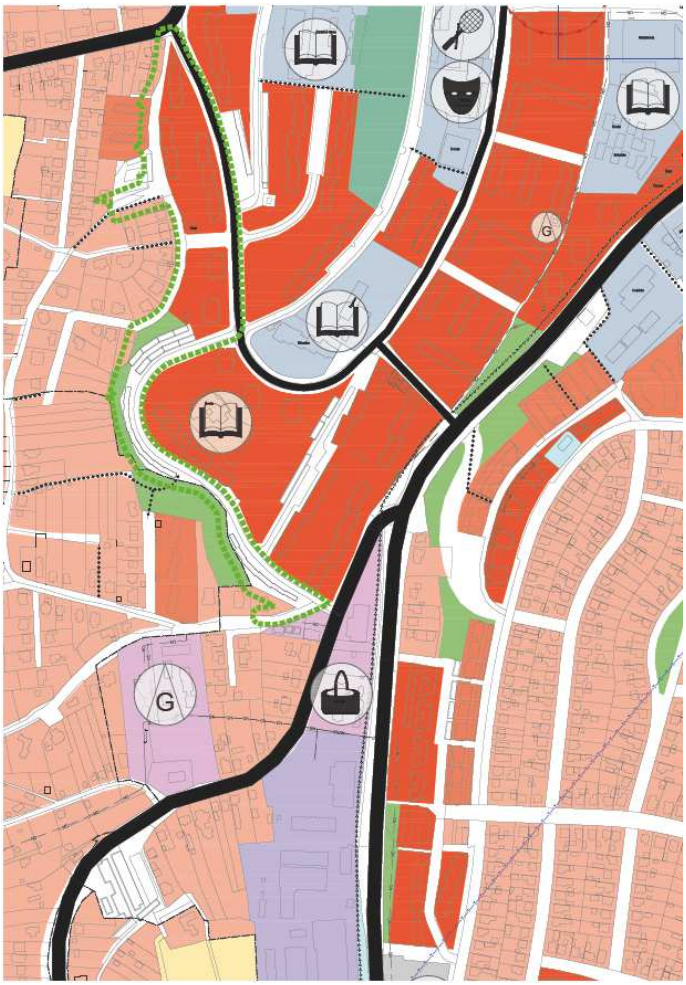
3.5. A Kodály utcai garázssor bővítése érdekében a szabályozás felülvizsgálata

módosítási program

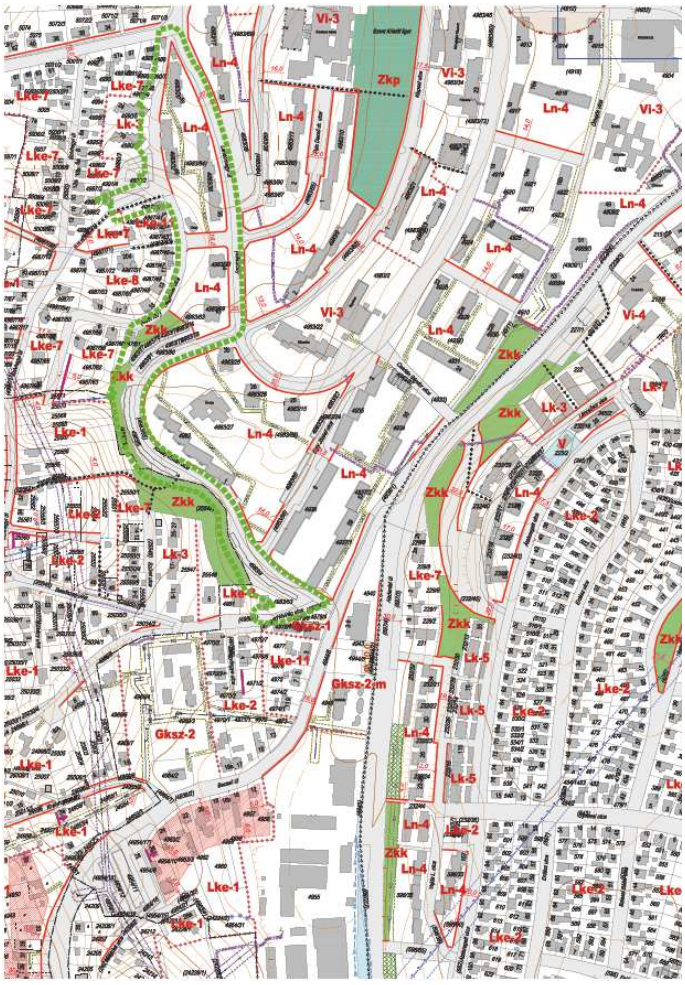
Magánszemély által benyújtott kérelem alapján javasolt felülvizsgálni és módosítani a szabályozást a Kodály Zoltán utca mentén elhelyezkedő garázssorokat érintően. A kérelmező a garázssor bővítését kezdeményezte, melyet a jelenlegi szabályozás nem tesz lehetővé.

jelenlegi állapot és hatályos szabályozás

A Kodály Zoltán utca mentén garázssorok találhatóak, mely garázssor bővítése áll a kérelmező szándékában. A garázssorok közlekedési és közműterületen helyezkednek el, melynek közvetlen környezetében zöldterület található a nyugati irányból. Beépítésre szánt területeket tekintve minden oldalról lakóterületek veszik körül, , mely igazolja a garázssorok létrejöttének és bővíthetőségének szükségességét.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

A hatályos szabályzatban a közlekedési területekre a következő előírások vonatkoznak:

> ***Közúti közlekedési és közműterület***
>
> ***34. §***
>
> *(1) A közúti közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló övezet az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló), a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, továbbá a közmű és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.*

(2) A közúti közlekedési és közmű elhelyezés övezetében az utak és közművek építményeit az utak közlekedési szerepkörétől és a rendelkezésre álló területtől függően az 1. függelék szerinti mintakeresztszelvények figyelembevételével kell kialakítani.

(3) A közúti közlekedési és közmű övezetben elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló alábbi rendeltetést tartalmazhat:

a) kereskedelmi, szolgáltató, és szállás,

b) gépjármű tároló, illetve parkolóház,

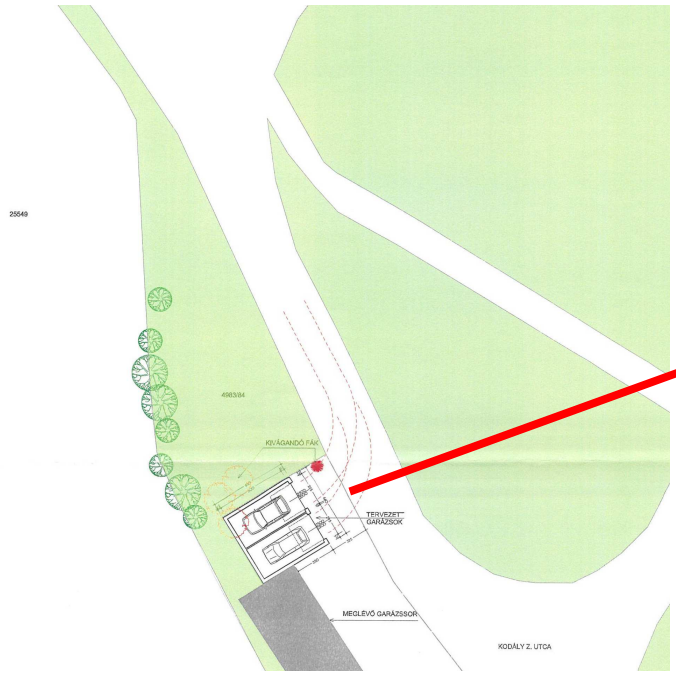
c) üzemanyagtöltő állomás.

(4) A közúti közlekedési és közmű övezetben építési sávval nem jelölt területen legfeljebb földszintes, 30 m^2 beépített területtel rendelkező épület alakítható ki. 30 m^2 beépített területnél nagyobb, vagy földszintesnél magasabb épület a szabályozási tervben e célra építési sávval jelölt területen valósítható meg.

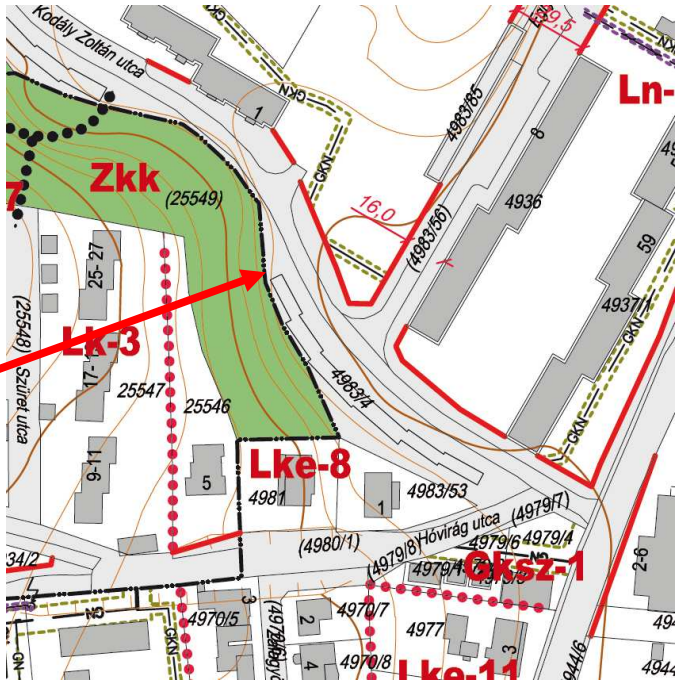
(4a) Terepszint alatti személygépkocsi tároló építménye, továbbá támfalgarázs az erre közlekedésileg alkalmas területeken helyezhető el. A terepszint alatti személygépkocsi tároló felett felépítmény épülhet az alépítmény alapterületének legfeljebb 10%-ával.

(5) A közműhálózatok és létesítmények számára az előírások szerint védőtávolságot kell biztosítani. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával folytatható.

Az előírások alapján látható, hogy 30 m^2-nél nagyobb alapterületű gépjármű tároló építmény a szabályozási terven építési sávval jelölt területen építhető, építési sávval nem jelölt területeken csak 30 m^2-nél nem nagyobb épület helyezhető el. A vizsgált területen a hatályos szabályozási terv nem jelöl építési sávot, így a tervezett garázsbővítés a jelenlegi szabályozási környezetben nem valósítható meg.



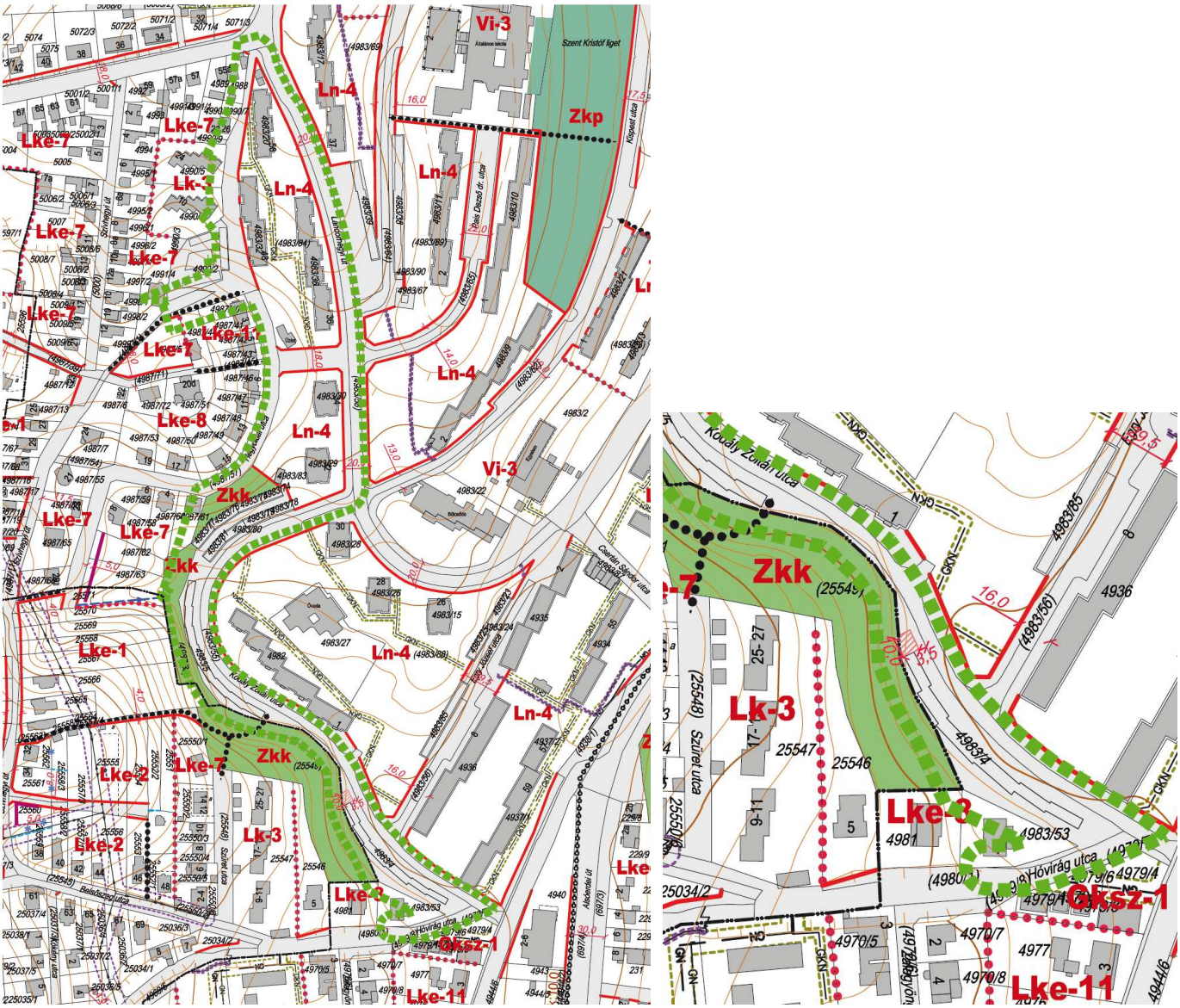
tervezett garázsbővítés helyszínrajza



bővítés helye a hatályos szabályozási terven

tervezett módosítás

A módosítás során a tervezett garázsépület elhelyezhetősége érdekében a szabályozási terven építési sáv jelölendő. Az építési sávot a tervezett garázs helyszínrajzon jelölt méretei alapján, illetve az esetleges bővítési, módosítási szándékok figyelembe vételével javasolt meghatározni.



tervezett szabályozási terv részletek

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

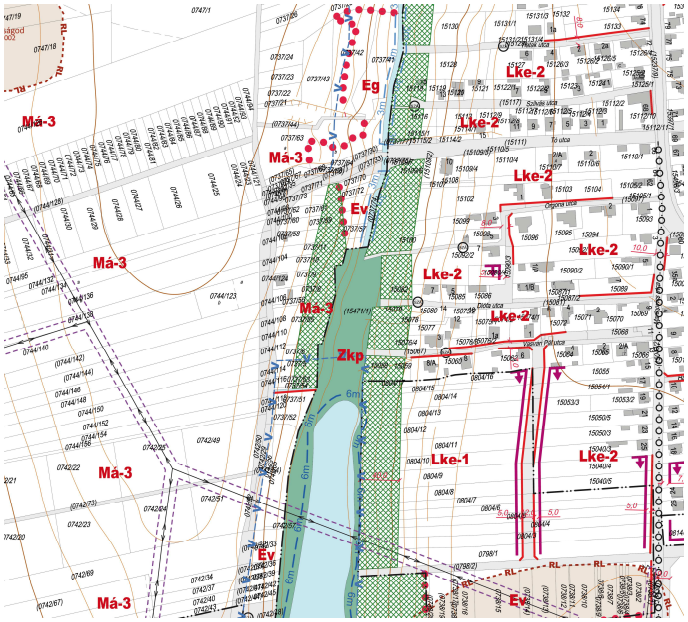
módosítási program

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

a változással érintett terület és a hatályos szabályozás

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

hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

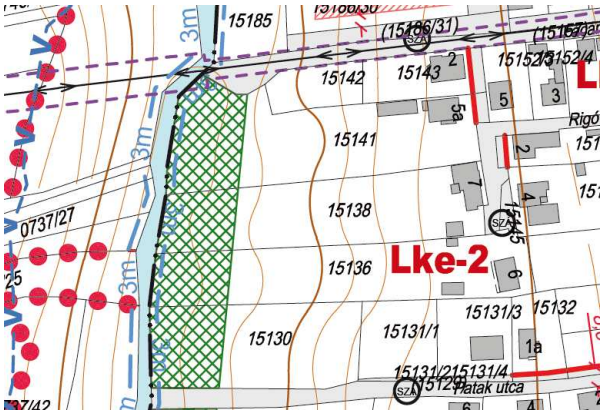
A telken belüli kötelező fásításra vonatkozóan a helyi építési szabályzat a következőképpen rendelkezik:

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

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

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

1. Patak utcától északra

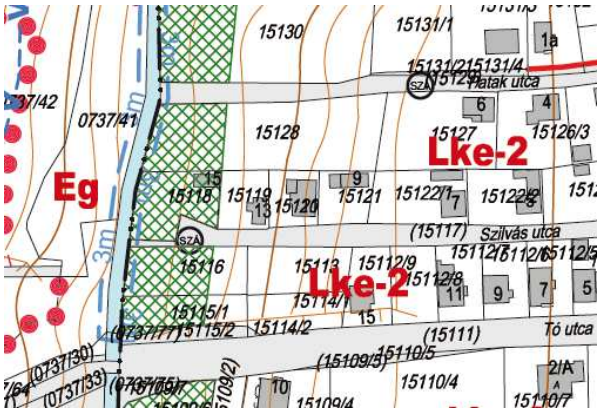


hatályos szabályozási terv részlet

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

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

2. A Patak utca és a Tó utca közötti terület



hatályos szabályozási terv részlet

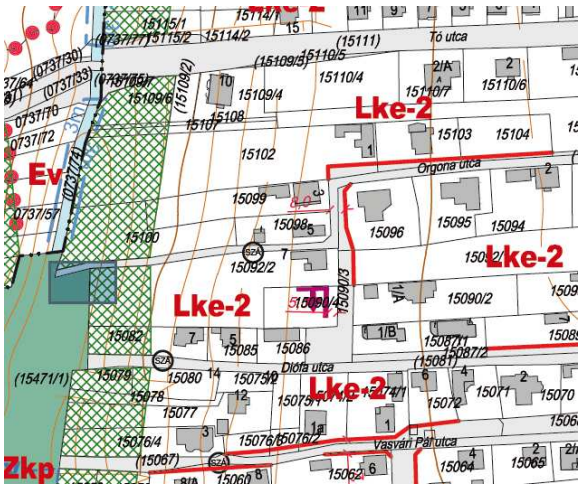
E területen a hatályos szabályozás szerinti fásítási kötelezettség

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

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

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

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

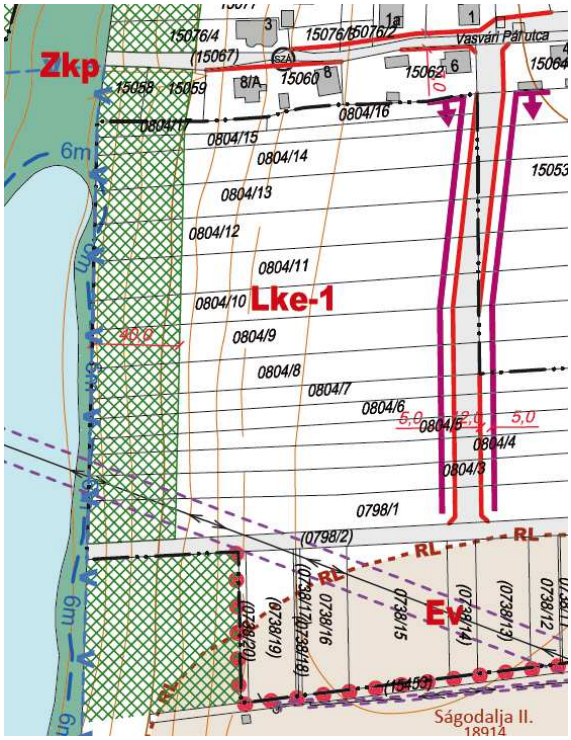


E területen a fásítási kötelezettség

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

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

4. A Vasvári Pál utcától északra



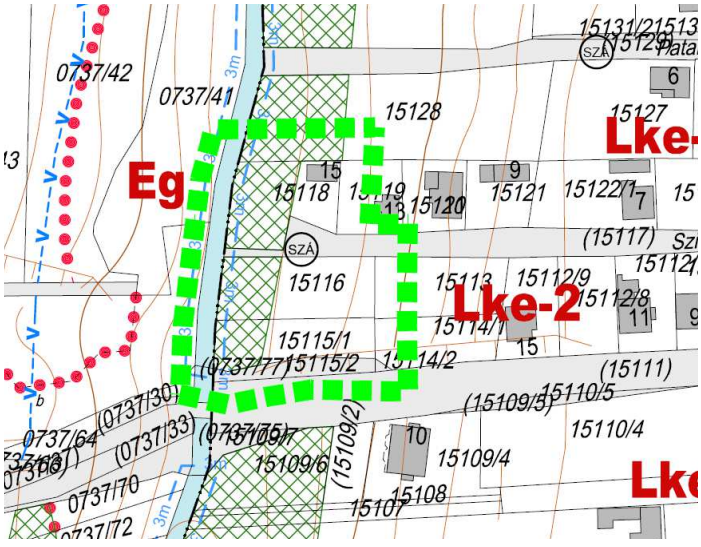
E területen a fásítási kötelezettség

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

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

tervezett módosítás

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



tervezett szabályozási terv részlet

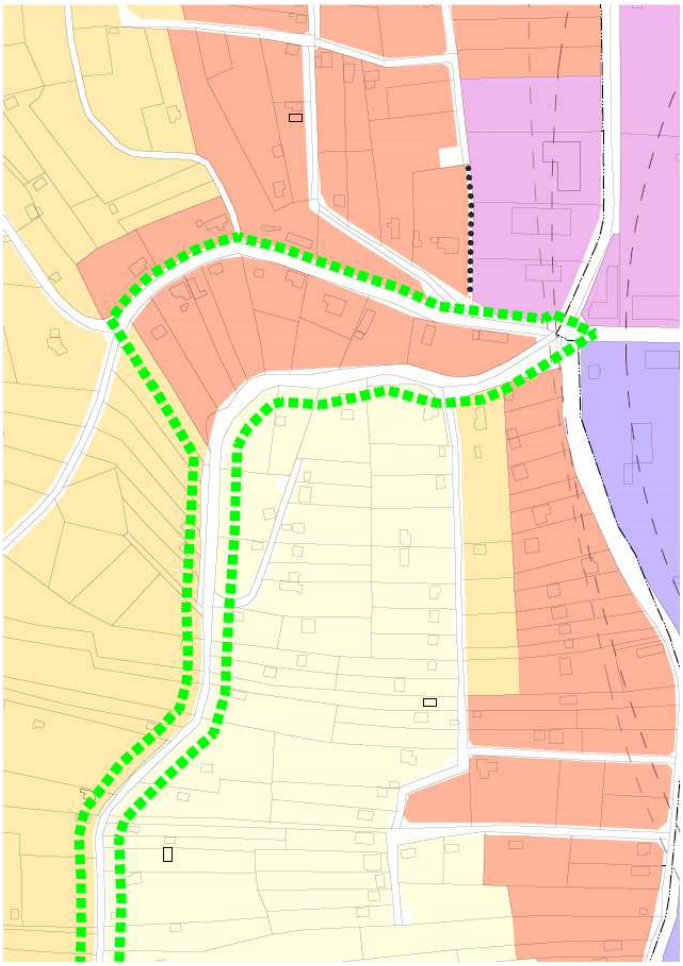
3.7. Jánkahegyen a 23774 hrsz.-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata

módosítási program

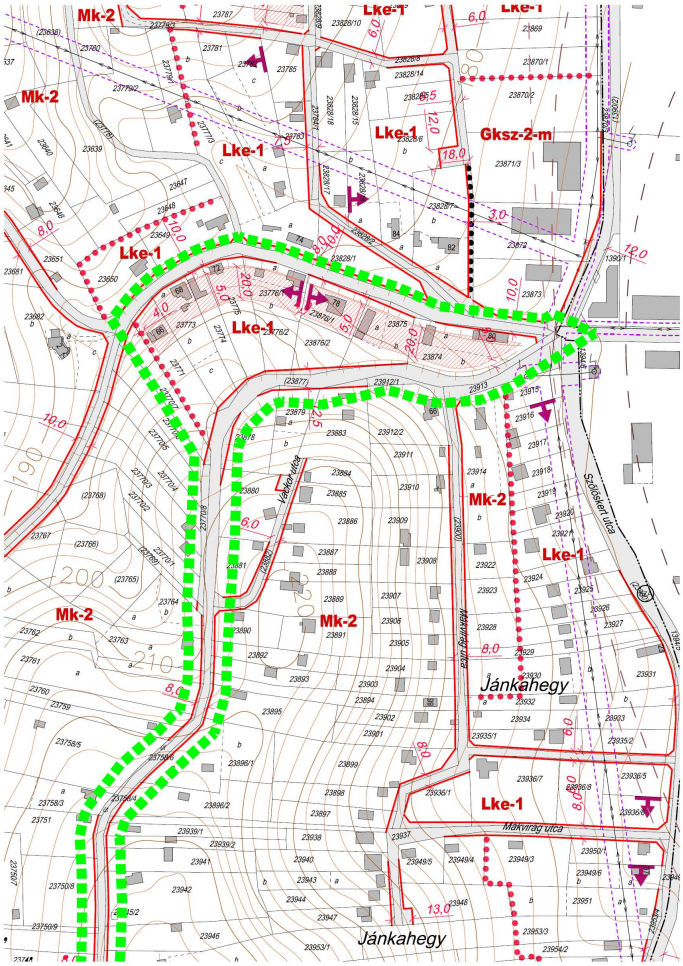
Magánszemély által beadott kérelem alapján kezdeményezte az önkormányzat a településrendezési eszközök módosítását. A módosítás tárgya a Jánkahegy területén elhelyezkedő, a kérelmező tulajdonában álló 23774 hrsz.-ú telekre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata a beépíthető legkisebb telekszélesség tekintetében.

a változással érintett terület és a hatályos szabályozás

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



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

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

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

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

(3) A kertvárosias lakóövezetekben elhelyezhető:

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

b) az előkert területén terepszint alatti építmény.

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

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

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

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

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

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

nem kisebb.

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

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

6. melléklet (részlet)

Kertvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

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

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

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

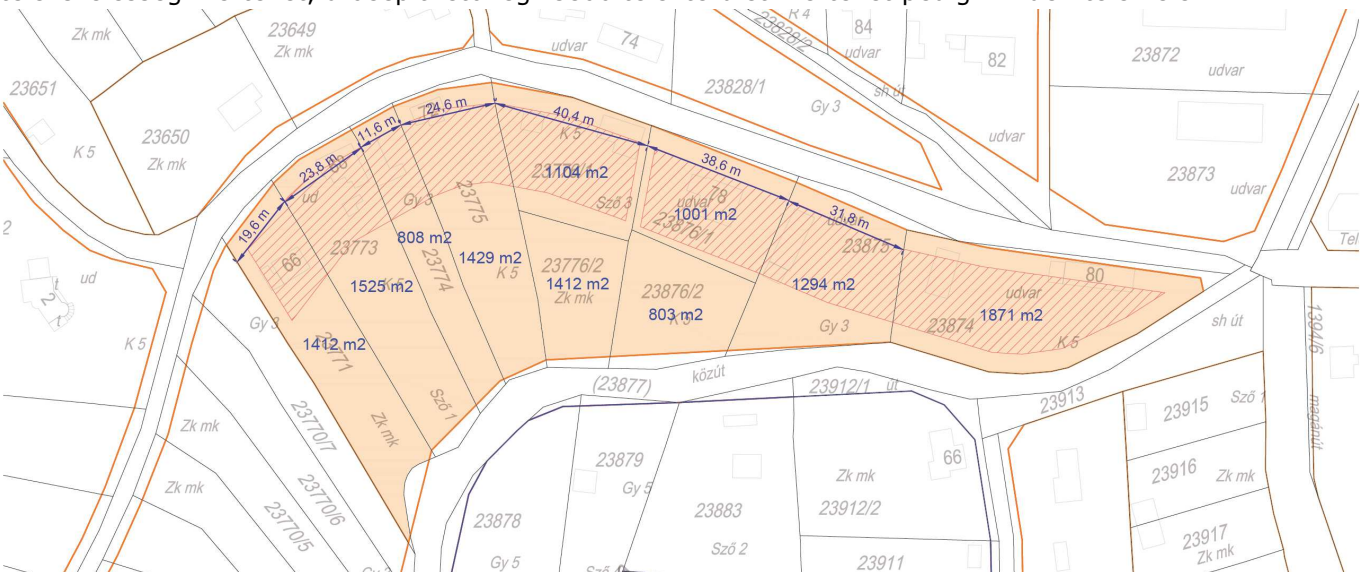
(1)A beépíthető legkisebb telekszélességnél szűkebb, vagy kisebb alapterületű telkek esetén legfeljebb 1 db, nem emberi tartózkodásra szolgáló tároló építmény helyezhető el, melynek mérete nem haladja meg a nettó 50 m3 térfogatot és 3,0 m gerincmagasságot.

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

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

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

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



az övezetben elhelyezkedő telkek területe és szélessége

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

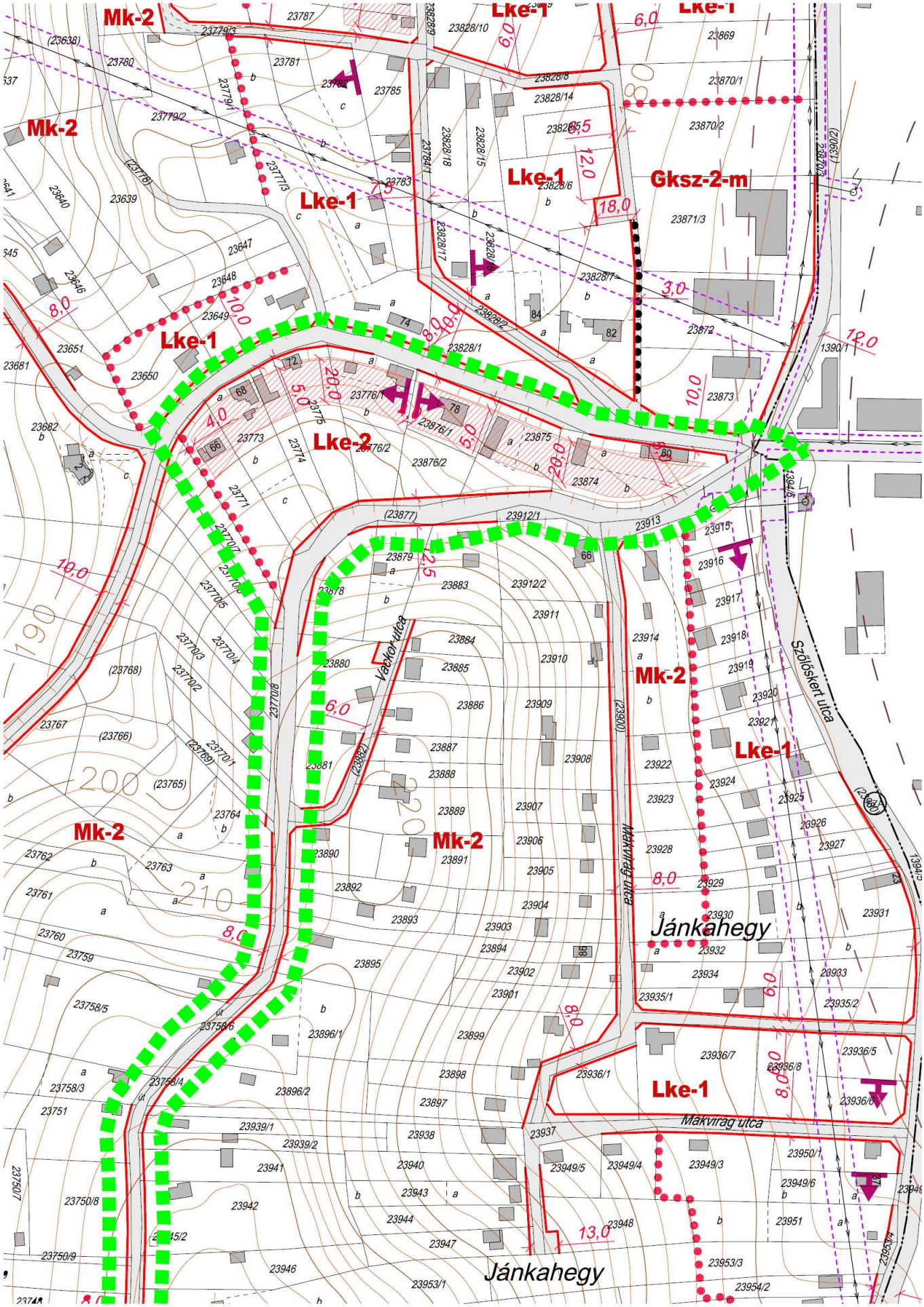
Az önkormányzat támogatja a 23774 hrsz.-ú telek lakóépülettel történő beépítését, melynek szomszédságában beépített, illetve beépíthető telkek vannak. Az érintett telek szomszédságában lévő ingatlanok kialakult lakó beépítettséggel rendelkeznek, mely nem teszi lehetővé azt, hogy a kérelmező a szomszédos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

tervezett módosítás

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

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

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



tervezett szabályozási terv részlet

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

módosítási program

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

a változással érintett terület és a hatályos szabályozás

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

Kertvárosias lakóövezet

26. §

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

nem kisebb.

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

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

6. melléklet (részlet)

Kertvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

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

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

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

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

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

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

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

Kereskedelmi, szolgáltató övezet

30. §

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

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

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

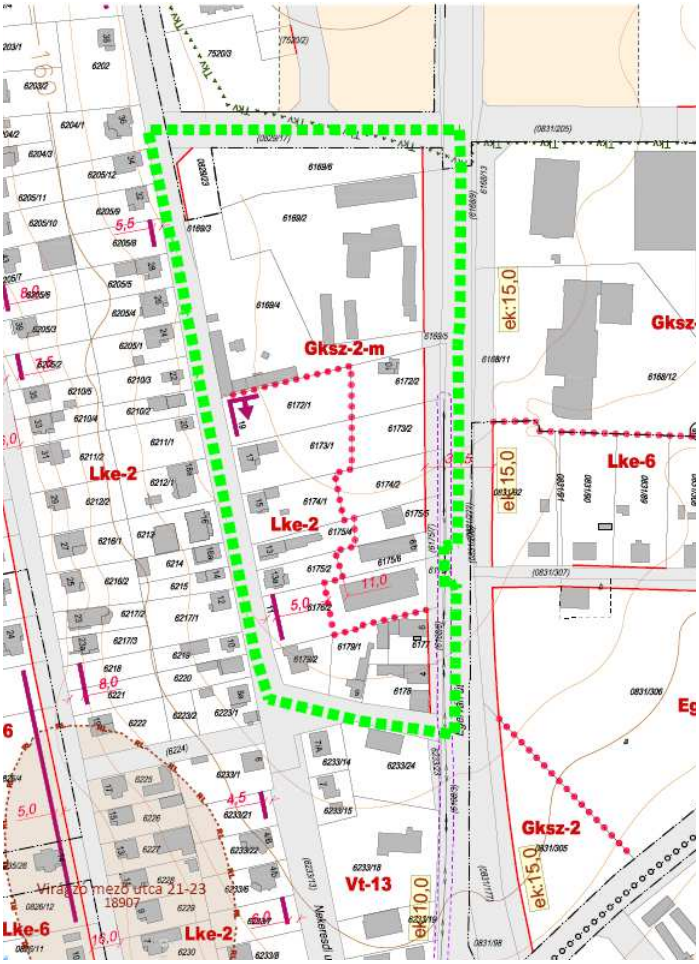
(4) A „Gksz-6” és „Gksz-6-m” jelű övezet területén a Fenyő, Baross Gábor utcák és az ipari vasút által határolt tömb szabályozási terven jelölt építési sávon belül a szomszédos építési telek határától 3,75 méternél közelebb elhelyezett épületet a szomszéd telek irányába tűzfallal kell kialakítani.

10. melléklet (részlet)

Kereskedelmi, szolgáltató övezet

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

hatályos településszerkezeti terv



hatályos szabályozási terv részlet

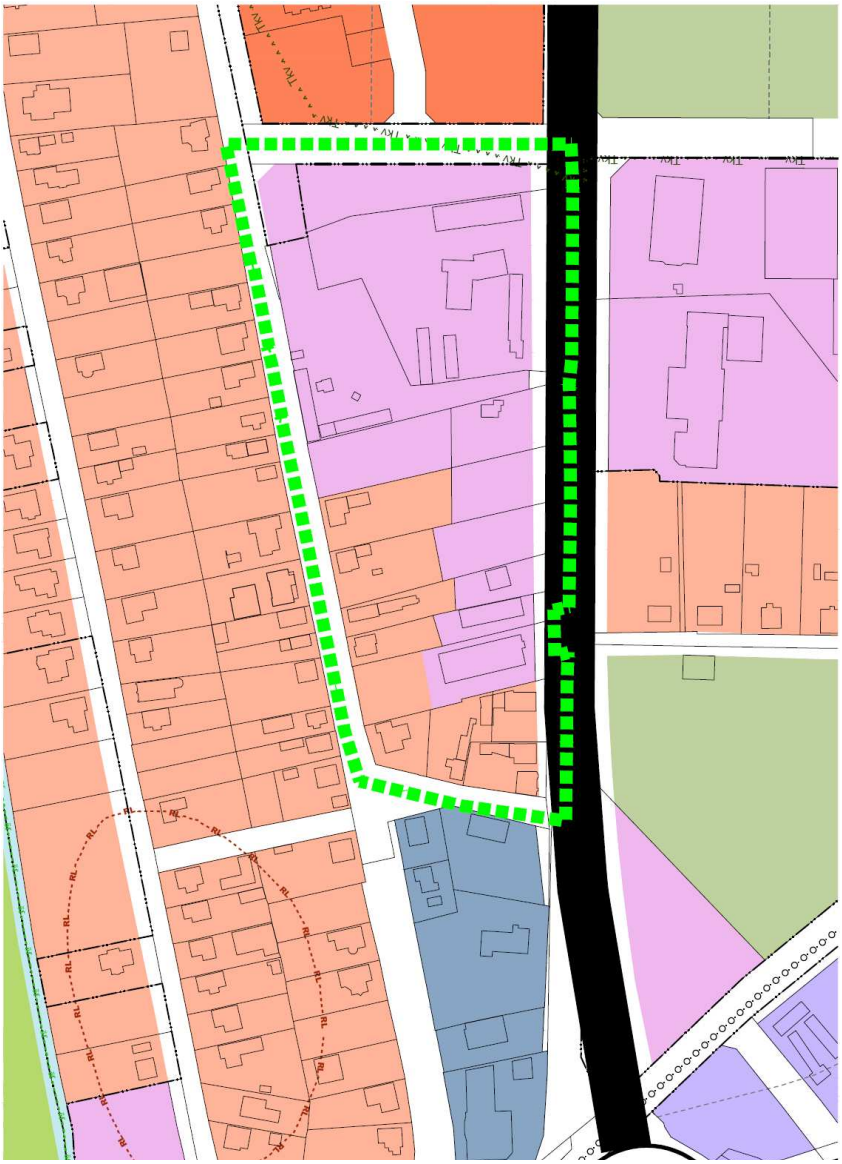
tervezett módosítás

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

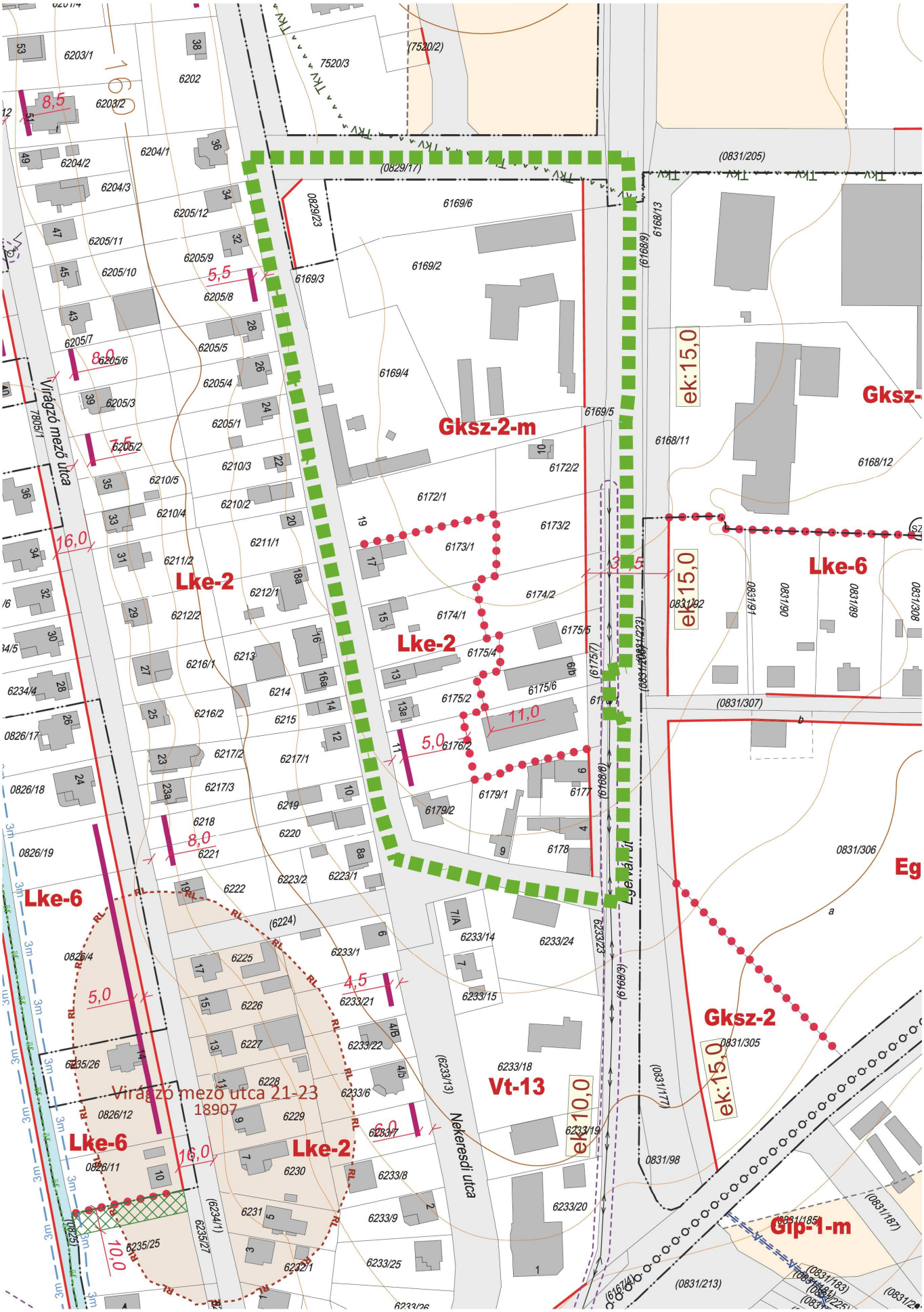
A két övezetben az alapvető használat és az elhelyezhető rendeltetéseken túl az övezetre meghatározott normatív előírások is különböznek a következők szerint:

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

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



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.9. Az Átalszegett utcában kisvárosias lakóövezet szabályozásának felülvizsgálata

módosítási program

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

a változással érintett terület és a hatályos szabályozás

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

Kisvárosias lakóövezet

25. §

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

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

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

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

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

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

5. melléklet (részlet)

Kisvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

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

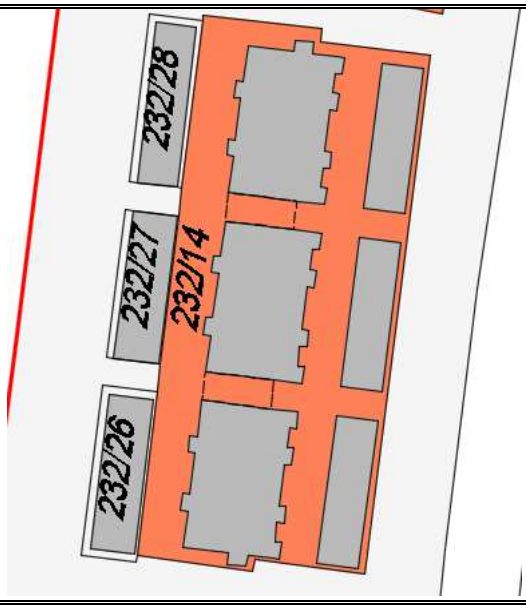
2. Az övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

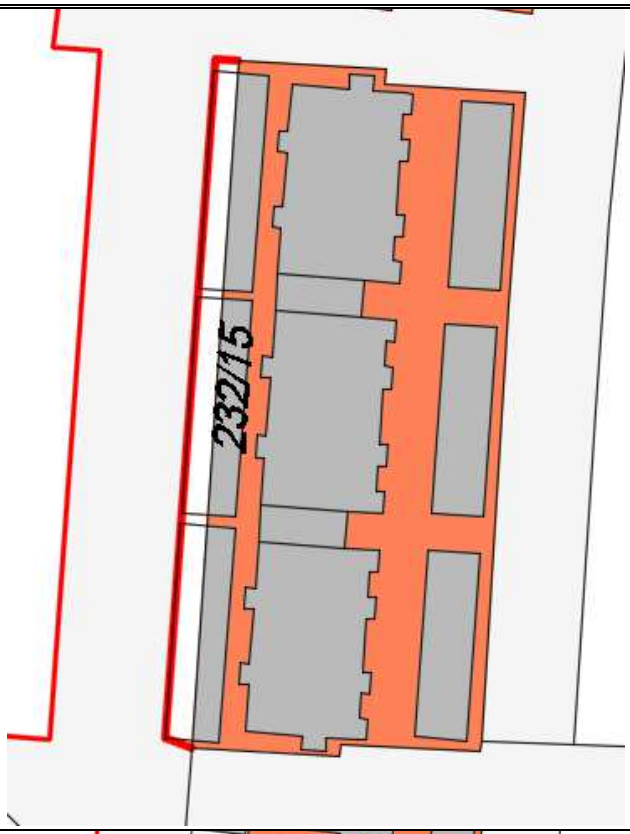
	Kialakítható legkisebb telekszéles	*Beépíthető legkisebb telekszélesség*	*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség*	*Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési*	*Kialakítható legkisebb*

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

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

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

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

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

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

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

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

tervezett módosítás

A fennmaradási engedélyezés, illetve a szabályozási terv szerinti telekalakítás megvalósításának lehetővé tétele érdekében a szabályozás módosítása javasolt az alapvetően hasonló adottságú övezetekben.
A változtatás során módosítani szükséges a 232/13, 232/14 és a 232/15 hrsz.-ú telkekre vonatkozó szabályozást a megengedett legnagyobb beépítettség tekintetében. A feltüntetett beépítések alapján – figyelembe véve a szabályozási terv előírt telekalakítását - a 232/15 hrsz.-ú telek 66,2%-os beépítettségét szükséges alapul venni a szabályozás létrehozáskor.
Figyelembe véve a terület adottságait, feltüntetett és valós beépítettségét az övezetekben 70%-os megengedett legnagyobb beépítettség meghatározása javasolt. Az OTÉK kisvárosias lakóterületek esetén a megengedett legnagyobb beépíthetőséget 60%-ban maximalizálja, így a tervezett szabályozás megvalósításához az önkormányzat Állami Főépítészi felmentést kér az OTÉK-nál megengedőbb szabályozás megalkotásához hivatkozva a kialakult állapotra.
A város területén található további Lk-5 jelű övezetek megfelelnek a szabályzatban meghatározott megengedett legnagyobb beépítettségnek, így a további Lk-5 jelű övezetre vonatkozóan a szabályozás módosítása nem szükséges. Mindennek megfelelően a területek számára új övezet létrehozása tervezett, mely az Lk-10 jelű kisvárosias lakóövezet lesz. Az övezet előírásai a megengedett legnagyobb beépítettség mértékét leszámítva az Lk-5 jelű övezet előírásaival fognak megegyezni. Ennek megfelelően az építési szabályzat a következők szerint egészül ki.

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

5. melléklet

Kisvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

övezeti jel	*elhelyezhető rendeltetés*						
	lakó-	*helyi lakosság*	*hitéleti-,*	*kulturális-,*	*munkás*	*igazgatási-,*	*sport-*

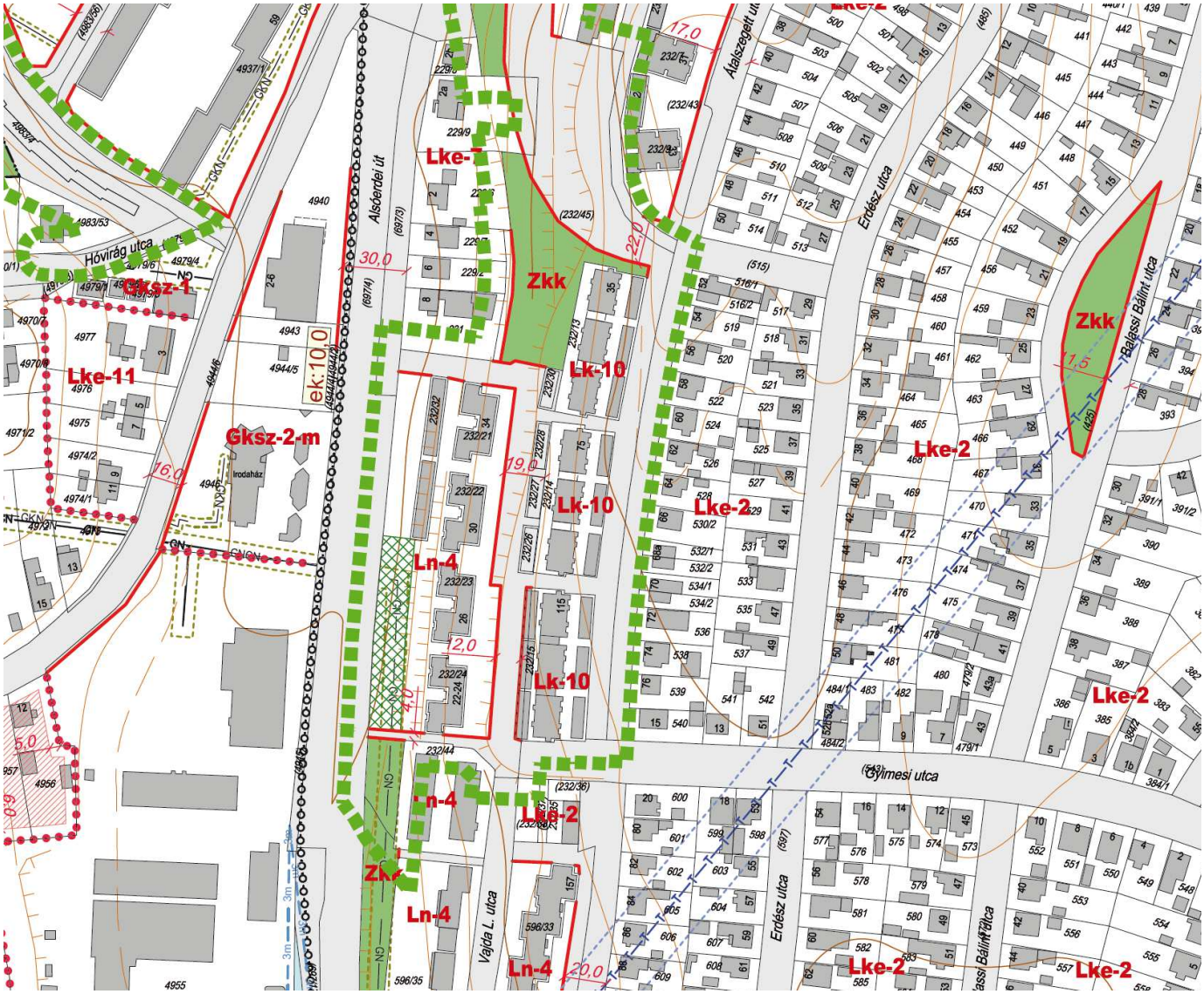
		ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	*nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-*		*szállás kivételével szállás jellegű-*	*iroda-*	
Lk-1	*telkenként legfeljebb 4 lakás*	*igen*		*igen*	*igen*	*igen*	*nem*
Lk-2	*igen*			*igen*	*igen*		*nem*
Lk-3				*nem*	*nem*		*nem*
Lk-4				*igen*	*igen*		*igen*
Lk-5				*igen*	*nem*		*igen*
Lk-6				*igen*	*igen*		*igen*
Lk-7				*igen*	*igen*		*igen*
Lk-8				*igen*	*igen*		*igen*
Lk-9				*igen*	*nem*		*igen*
Lk-10				*igen*	*nem*		*igen*

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

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	*Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület*	*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke*	*Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság*	*Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke*
Lk-1	*12 m, 400 m2*	*kialakult*	*zártsorú*	*400 m2 telekterületig 50 %, 400 m2 feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) (1)*	*Homlokzatmagasság: -8,5 m Épületmagasság: -6,5 m (3)*	*20 %*
Lk-2	*12 m, 400 m2*	*kialakult*	*zártsorú*	*400 m2 telekterületig 50 %, 400 m2 feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) (1)*	*Homlokzatmagasság: -9,5 m Épületmagasság: 6,0-7,5 m*	*20 %*
Lk-3	*25 m, 1100 m2*	*kialakult*	*szabadon álló*	*40 %*	*Homlokzatmagasság: -9,5 m Épületmagasság: 6,0-7,5 m*	*30 %*
Lk-4	*20 m, 720 m2*	*kialakult*	*zártsorú*	*50 (75)% (2)*	*Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m*	*20 %*
Lk-5	*25 m, 1100 m2*	*kialakult*	*szabadon álló*	*40 %*	*Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m*	*30 %*
Lk-6	*20 m, 720 m2*	*kialakult*	*zártsorú*	*50 (75)% (2)*	*Homlokzatmagasság: -14,5 m (4) Épületmagasság: 9,0-12,5 m*	*20 %*
Lk-7	*25 m, 1100 m2*	*kialakult*	*szabadon álló*	*50 %*	*Homlokzatmagasság: -14,5 m Épületmagasság: 9,0-12,5 m*	*20 %*
Lk-8	*22 m, 720 m2*	*kialakult*	*szabadon álló*	*40 %*	*1. zóna: Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m 2. zóna: Homlokzatmagasság: 8,0 m Épületmagasság:*	*30 %*

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

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



tervezett szabályozási terv részlet

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

módosítási program

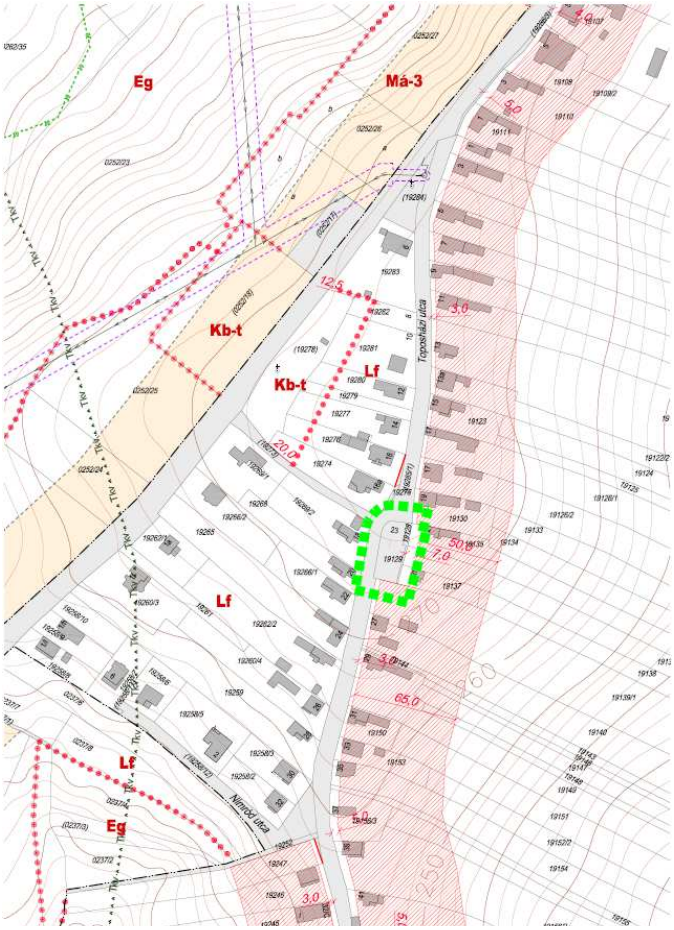
Az önkormányzat Műszaki Osztálya kezdeményezte a településrendezési tervek módosítását a Bazita városrész területén, a Toposházi út mentén elhelyezkedő 19129 hrsz.-ú ingatlan szabályozására vonatkozóan. A módosítás célja, hogy a területre tervezett játszótér elhelyezése megvalósulhasson.

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

a változással érintett terület és a hatályos szabályozás

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

hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

közlekedési alátámasztás és javaslat

jelenlegi állapot

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

a tervezési terület környezetének közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA)

a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA)

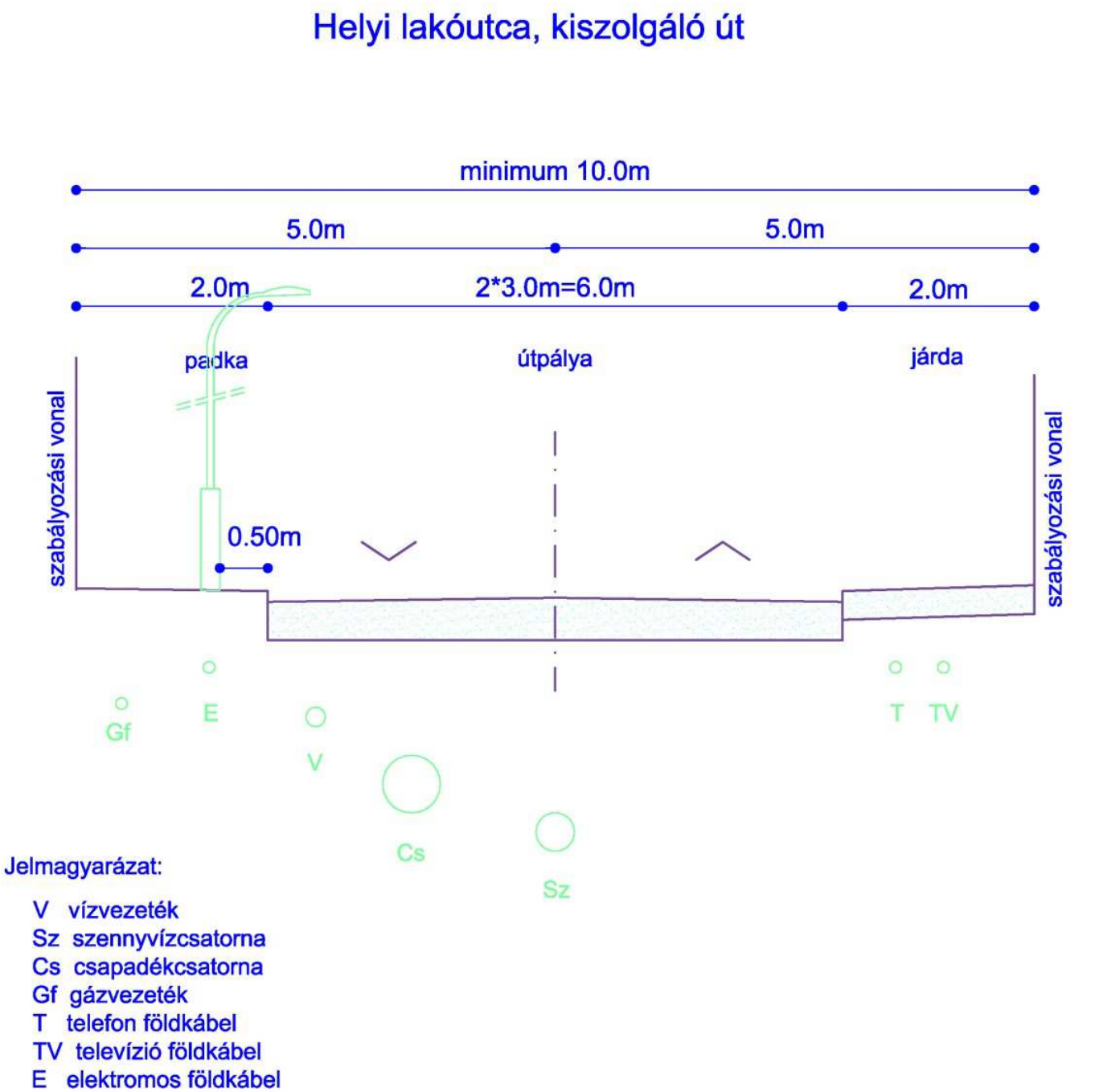
hatályos szabályozás közlekedési elemei

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

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

javaslat

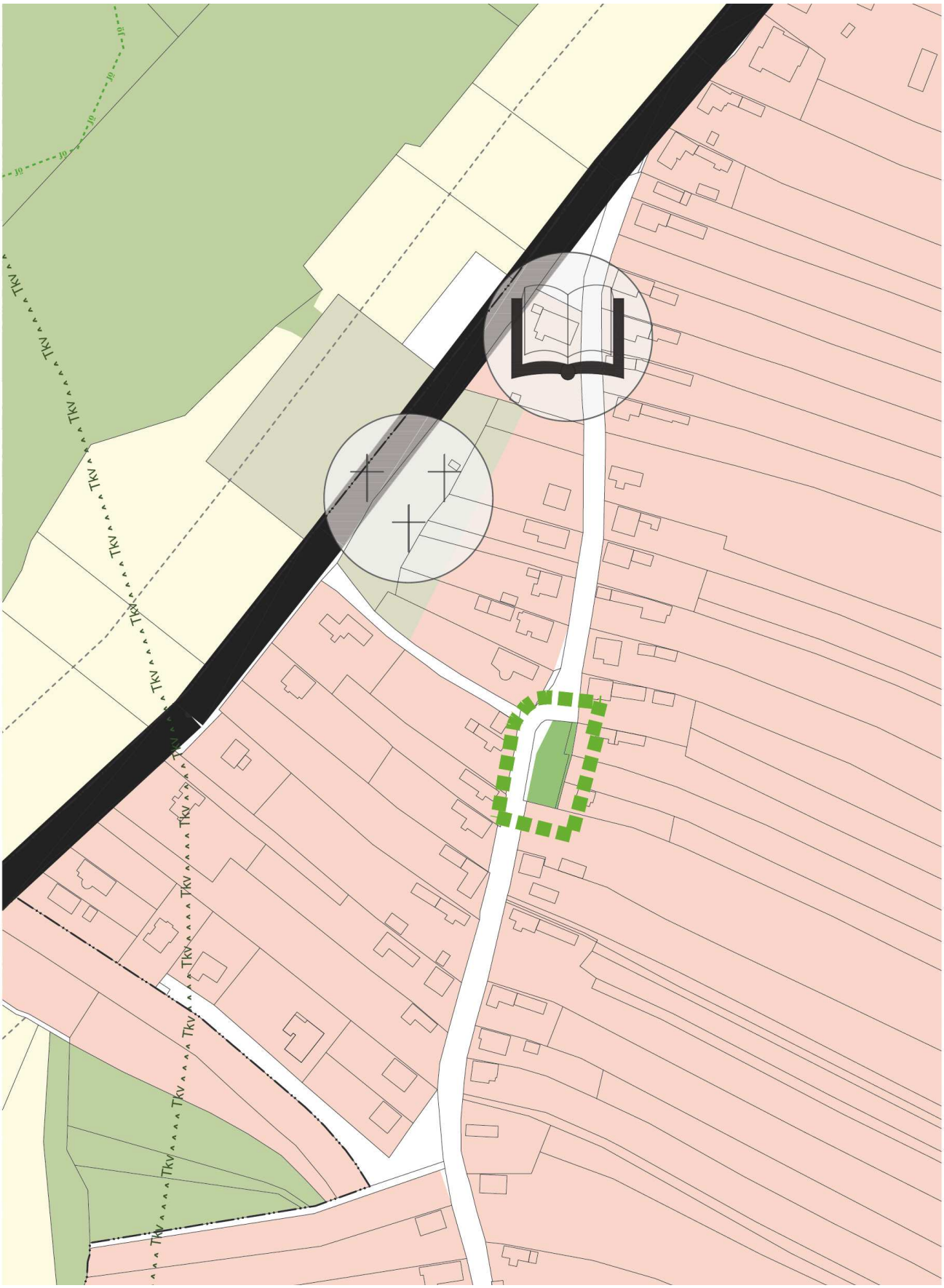
A jelenlegi teresedés területén játszótér kialakítása, és ezáltal zöldterület leválasztása közlekedési érdekeket nem sért. A Toposházi utca északi és déli csatlakozó szakaszának telek szélessége 10m, amelyben a közlekedési létesítmény a lakóövezet megfelelő kiszolgálását biztosító paraméterekkel ki van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



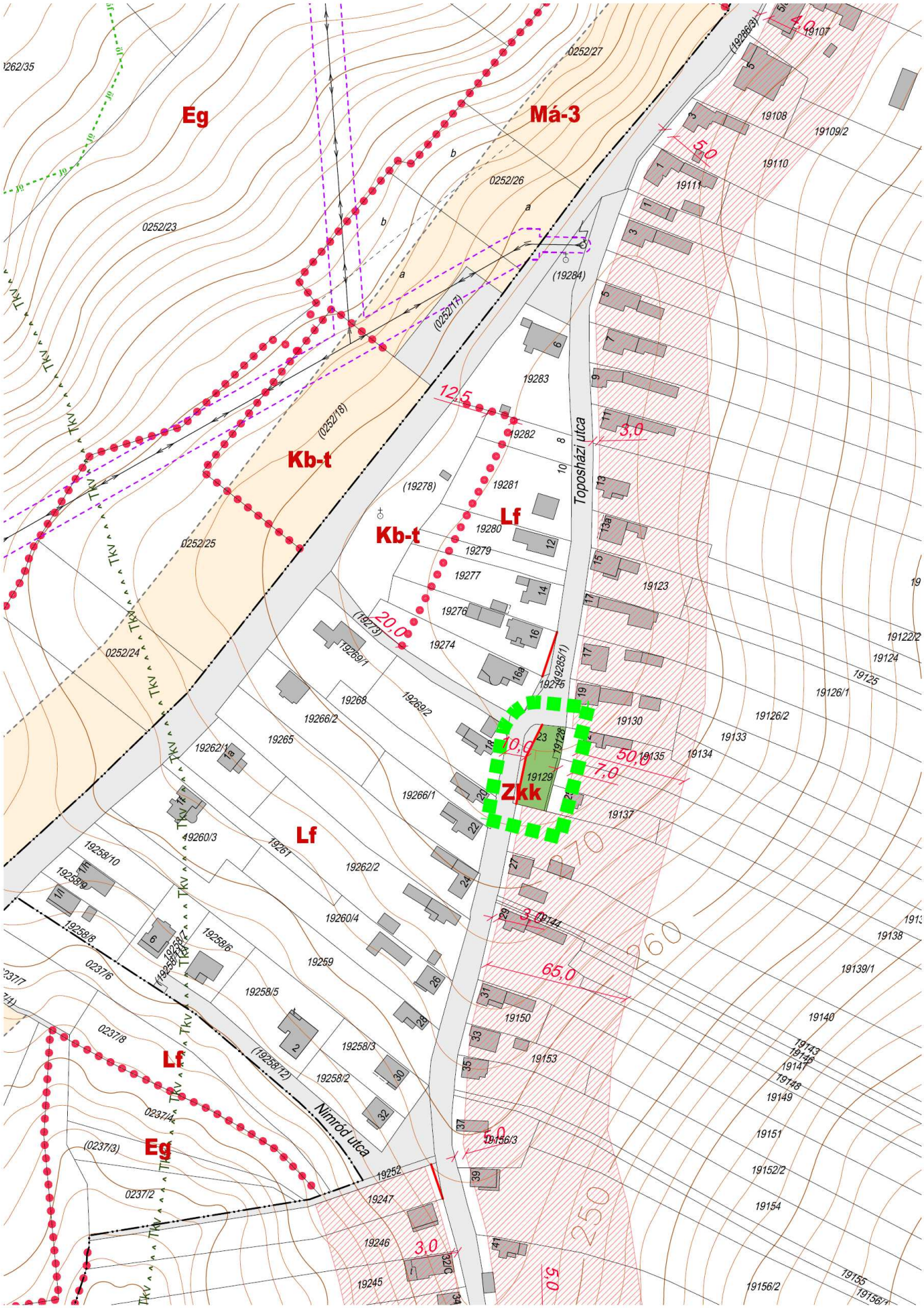
javaslat az útszakasz keresztszelvényi kialakítására

tervezett módosítás

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



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

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

módosítási program

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

a változással érintett terület jelenlegi állapota és hatályos szabályozása

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

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

5. melléklet (részlet)

Kisvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

hatályos településszerkezeti terv részlet

hatályos szabályozási terv részlet

tervezett módosítás

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

5. melléklet

Kisvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

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

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

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

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

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

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

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

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

tervezett szabályozási terv részlet

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

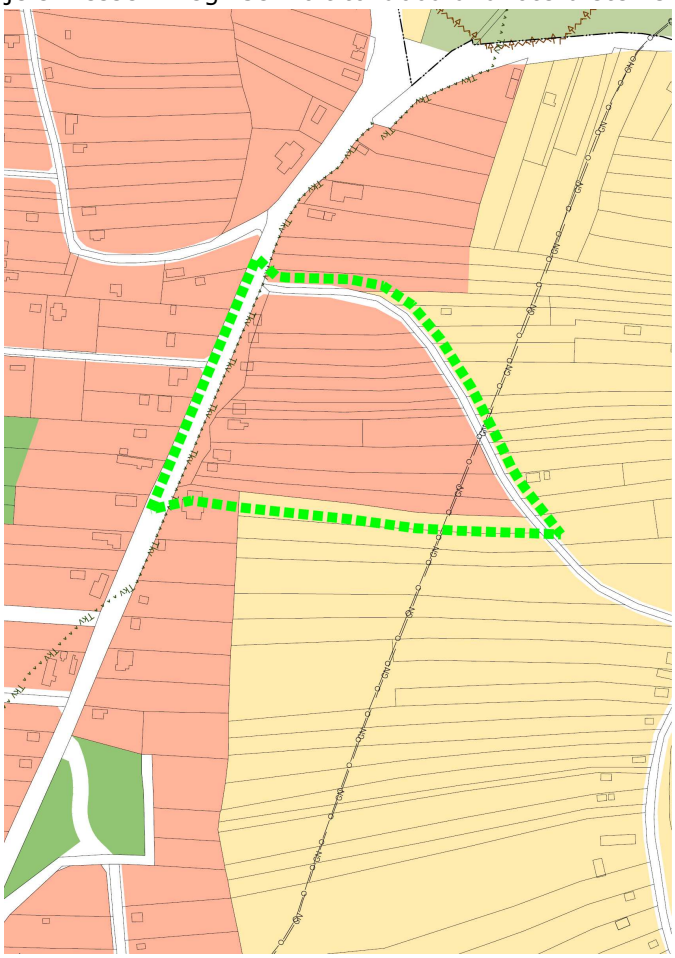
4.1. Gálafejen a 22584-22594 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata

változtatási igény

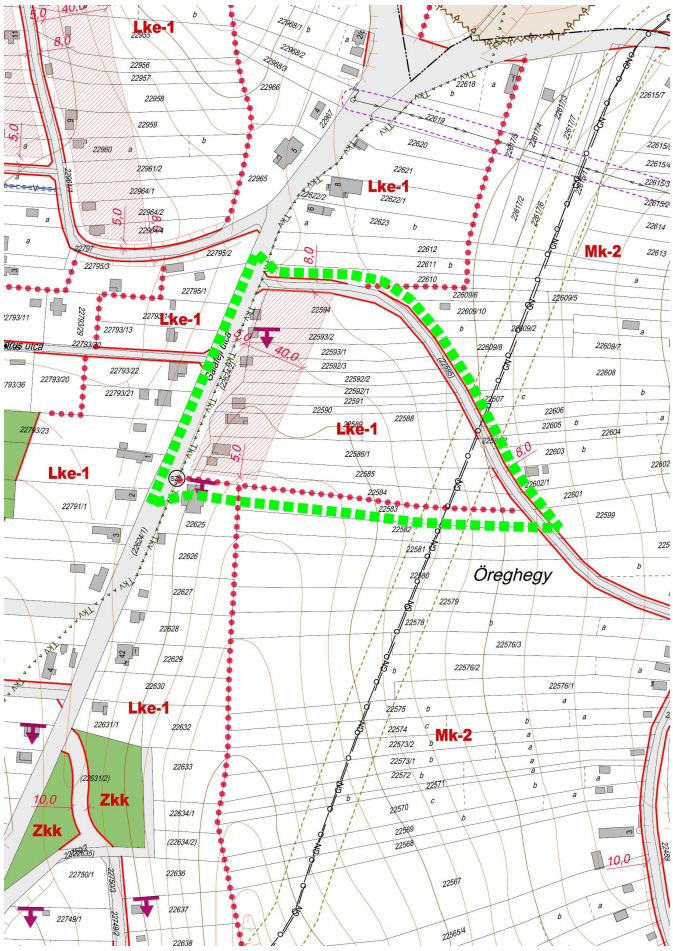
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 184/2021. (VI. 17.) számú határozatában döntött a Gálafej településrészen elhelyezkedő 22584-22594 hrsz.-ú telkekre vonatkozó szabályozási terv felülvizsgálatáról. A döntést lakossági kérelem figyelembe vételével történt, mely arra irányult, hogy az övezet területén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

hatályos szabályozás

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



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

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

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

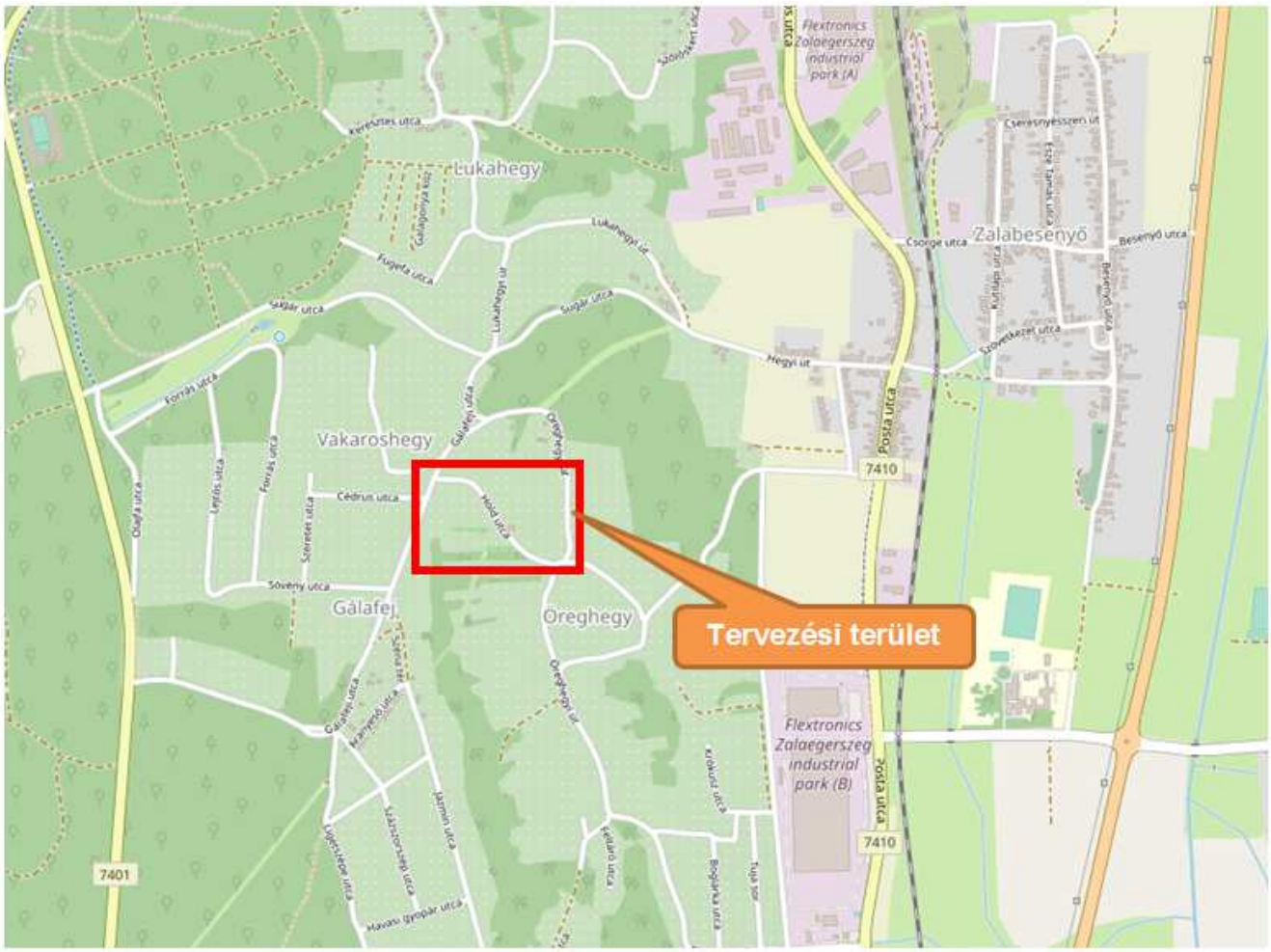
A terület e módon történő szabályozásával a cél az volt, hogy a telektulajdonosok övezethatár jelölésével ne legyenek telekmegosztásra kötelezve abban az esetben, hogyha fejleszteni szeretnék ingatlanjukat, illetve hogy a lakó funkció elhelyezésére nem alkalmas területeken ne jelenjenek meg épületek.

közlekedési alátámasztás

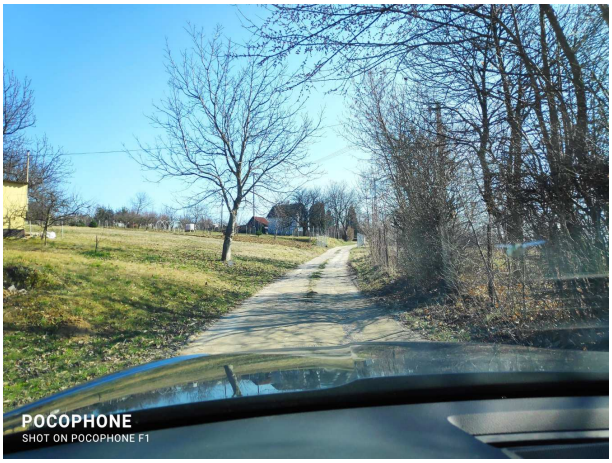
jelenlegi állapot

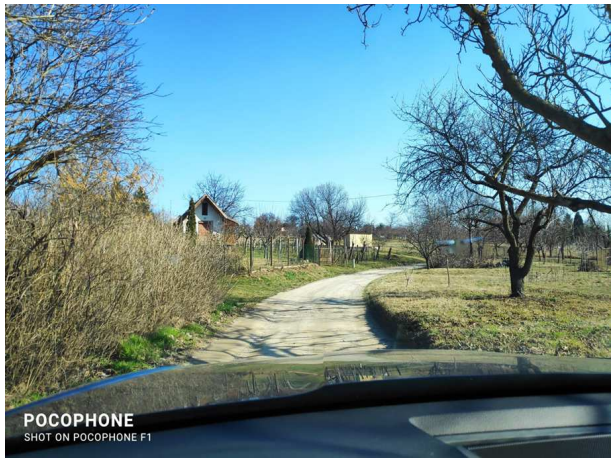
A módosítással közvetlenül három közlekedési elem érintett:

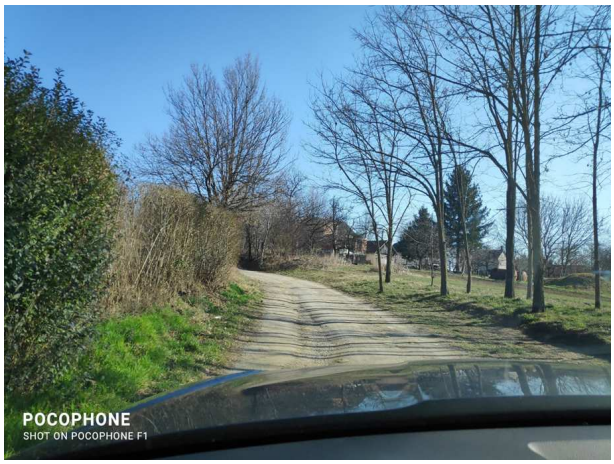
- A közvetlenül érintett Hold utca önkormányzati tulajdonban és kezelésben van. Az út a nyugati végén a Gálafeji utcához, a nyugati végén az Öreghegyi utcához csatlakozik Az út nincs szilárd burkolattal kiépítve, kizárólag zúzottkővel stabilizált. Hálózati funkcióját tekintve külterületi (zártkerti)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

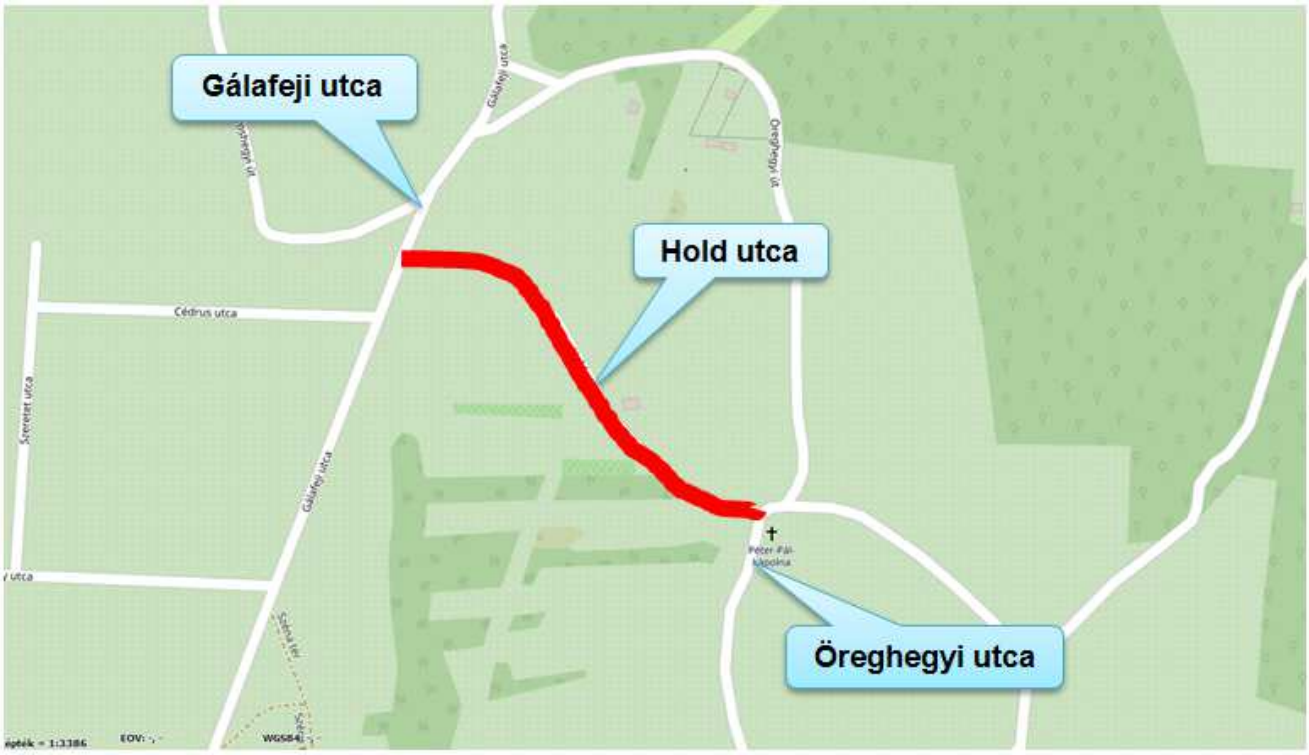


a tervezési terület környezetének közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA)

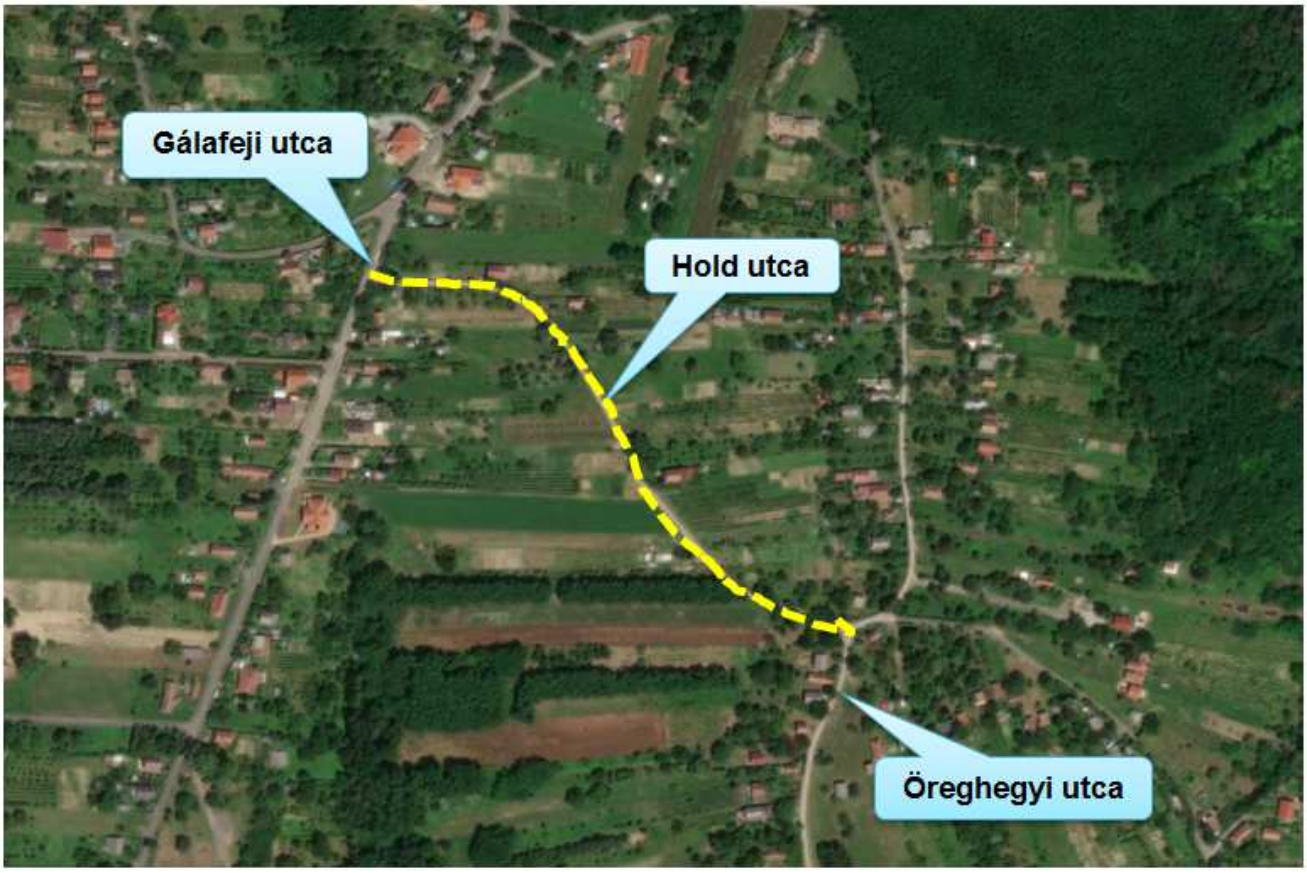








a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA)



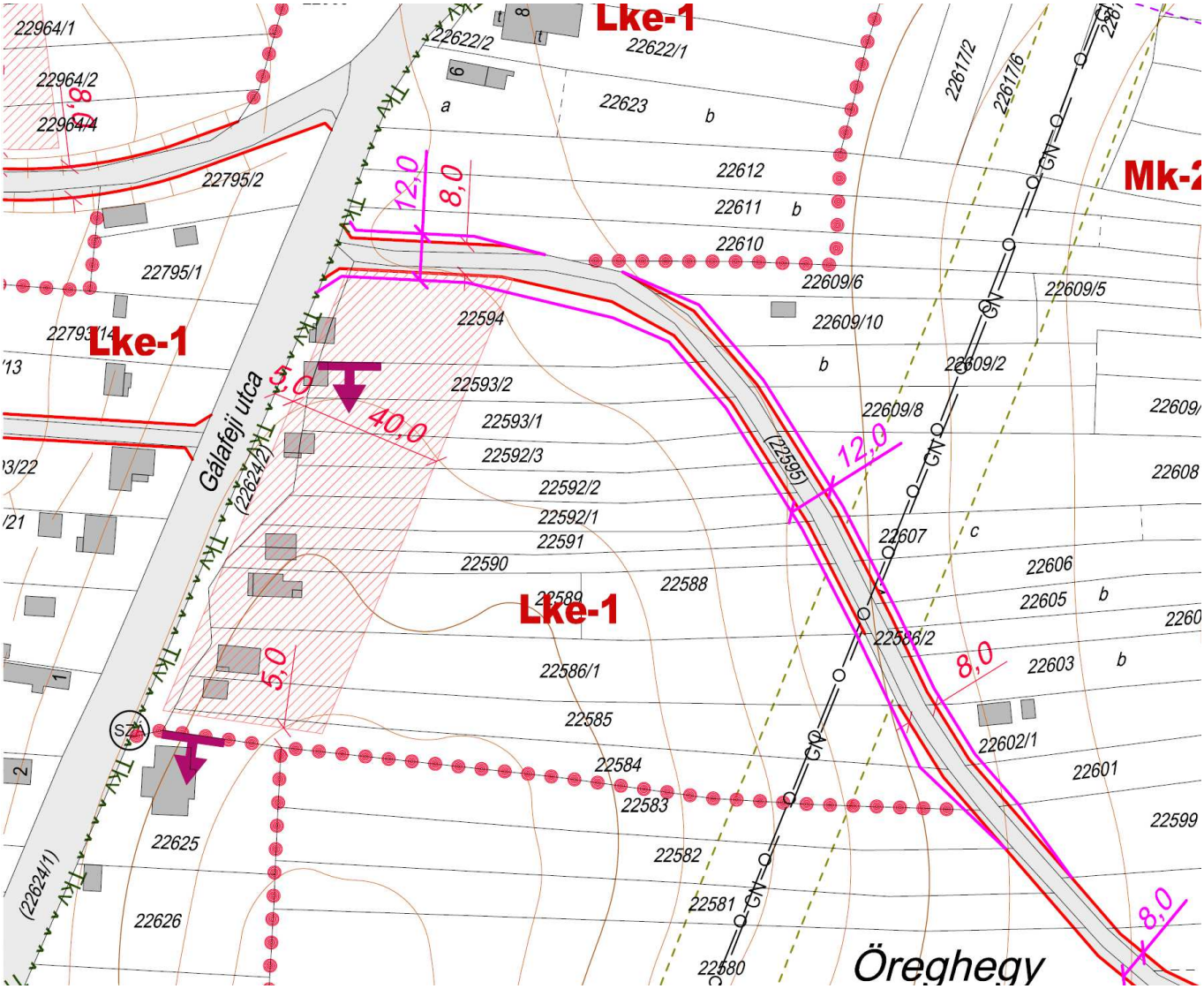
a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (Google MAP)

hatályos szabályozás közlekedési elemei

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

felülvizsgálatra adott tervezői javaslat

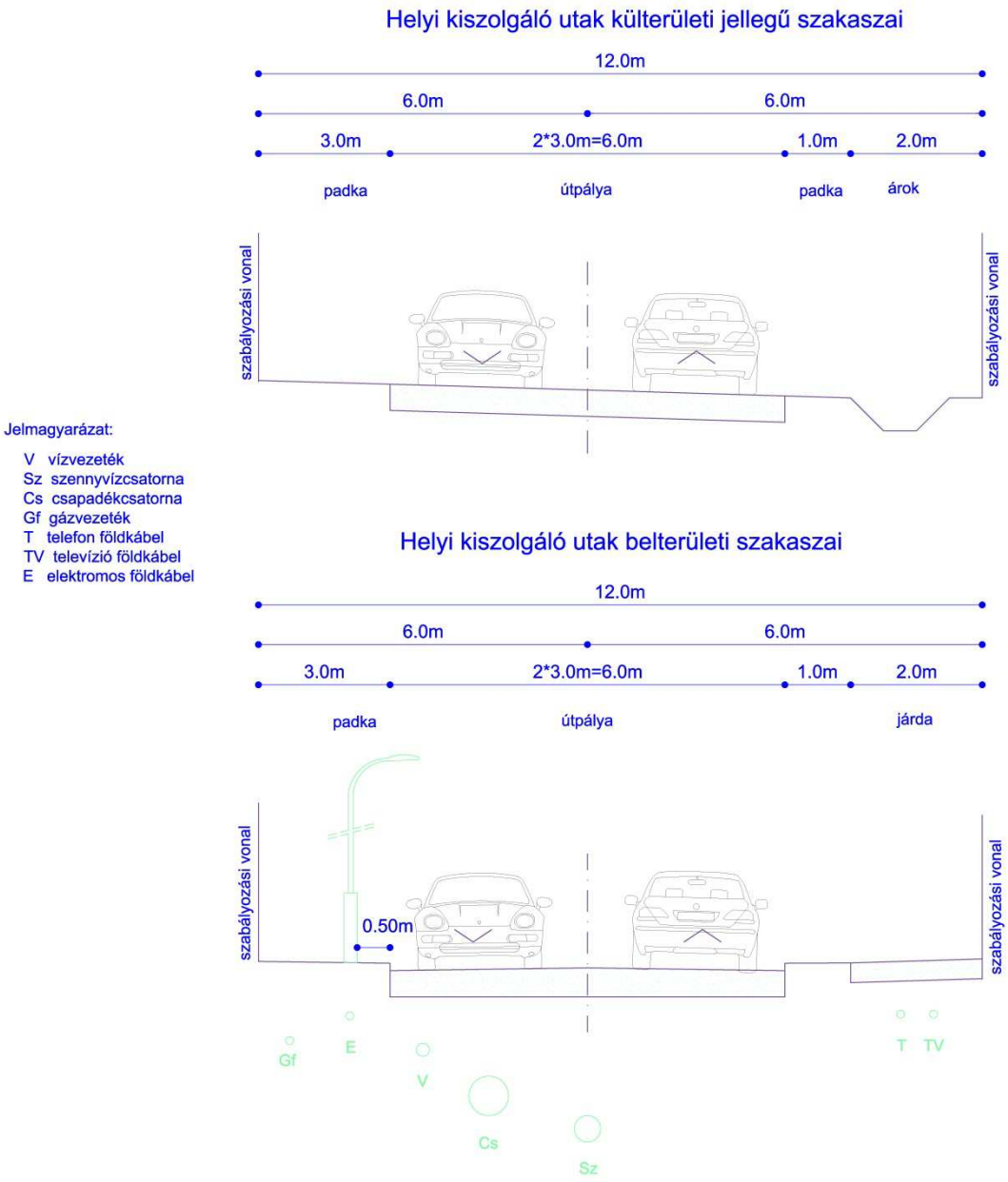
A vizsgálat tárgyát képező ingatlanokon a Gálafeji utcára rendezett építési hely törlése a tőle keletre lévő ingatlanrészek beépíthetősége előtt nyit lehetőséget. Ezeknek a területrészeknek a feltárása közvetlenül a Hold utcáról lesz lehetséges, amelynek jelenlegi, illetve tervezett 8m-es szélessége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



szükséges útszabályozás mértéke lakóterületi beépítés esetén
a hatályos szabályozási terven jelölve

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

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



javaslat az útszakaszok keresztszelvényi kialakítására

közmű munkarészek

Vízellátás

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

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

Szennyvíz-elvezetés

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

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

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

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

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

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

A terület beépítésével az alábbi többletterhelésre kell számítani:

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

A lefolyási tényező (a) változása:

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

összegzés

A változtatási igény megvalósítását településrendezési szempontból nem javasoljuk. A közlekedési és közmű alátámasztó munkarészek igazolják azt, hogy bár a terület lakóövezetként történő hasznosításra alkalmassá tehető, annak hálózatfejlesztési követelményei vannak. E fejlesztési követelmények mind közlekedési, mind közmű oldalról a hálózatok bővítésének kiépítését teszik szükségessé. A hatályos szabályozás többek között ezen okokból kifolyólag nem teszi lehetővé a Hold utca mentén a lakóbeépítés létrehozását.

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

Jelen esetben a fejlesztés egy, a Hold utca Gálafeji úthoz való csatlakozásától hozzávetőlegesen 170 méter távolságban elhelyezkedő telek tulajdonosának áll a közvetlen érdekében. Ez alapján a fejlesztés

megvalósításához közérdek nem fűződik, melyhez mérten kell az önkormányzati szerepvállalást mérlegelni. Mérlegelni kell továbbá azt is, hogy a Hold utca mentén kialakuló lakóterületek felé az önkormányzat ellátási kötelezettséggel tartozik, mely növeli az önkormányzat feladatait.

Javasolható, hogy a területen elhelyezkedő telkek tulajdonosai, akiknek érdekükben állhat az út és közmű fejlesztés megvalósítása ,- *hiszen az építési sáv törlésével telkeiket megosztva további lakótelkeket alakíthatnának ki* – közösen kezdeményezzék a szabályozás módosítását az út és közműfejlesztés költségeit az önkormányzattal megállapodott mértékben átvállalva, településrendezési szerződés megkötésével.

Elmondható, hogy a változtatás településrendezési szempontból azért sem javasolt, mert az a város lakóterületeinek szétterülését eredményezi. Amennyiben a Hold utcában a korábban bemutatott hálózati fejlesztések megvalósulnak, úgy célszerű lenne az út mindkét oldalán lakóterületeket kijelölni. Mindez tovább növelné a város lakó rendeltetésű beépítésre szánt fejlesztési területeit annak ellenére, hogy erre alkalmasabb helyeken már kijelölt fejlesztési területeket tartalmaznak a hatályos településrendezési eszközök.

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

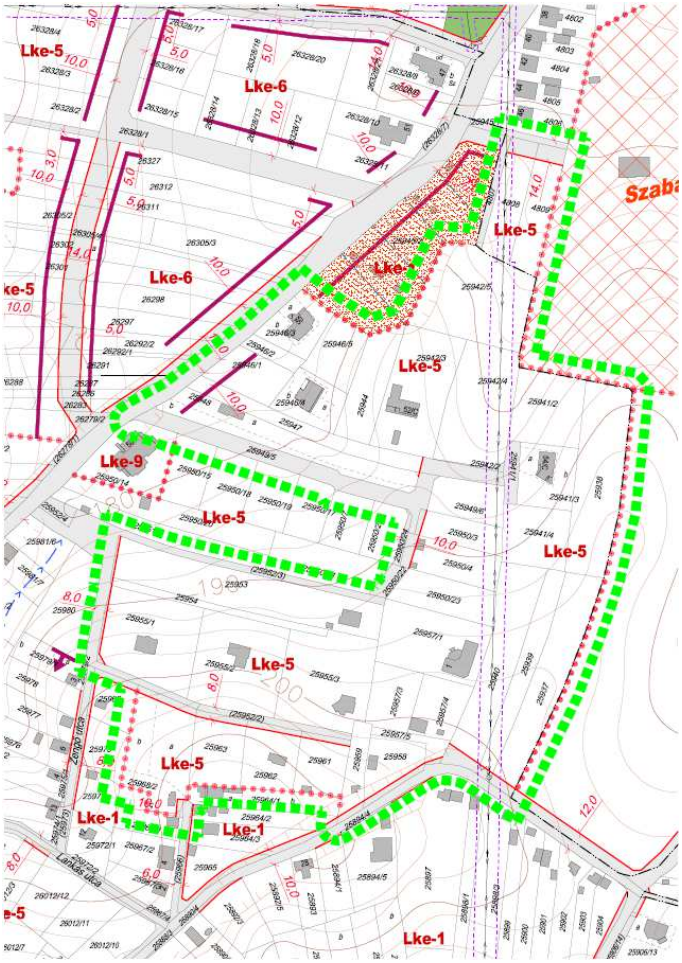
változtatási igény

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

hatályos településrendezési tervek

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

hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

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

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

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

(3) A kertvárosias lakóövezetekben elhelyezhető:

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

b) az előkert területén terepszint alatti építmény.

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

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

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

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

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

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

nem kisebb.

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

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

6. melléklet (részlet)

Kertvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

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

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

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

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

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

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

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

összegzés

Az önkormányzat döntését és szakmai szempontokat figyelembe véve e területen nem javasolt olyan szabályozás létrehozása, mely lehetővé teszi 4 lakásos társasházak megjelenését. A terület a város lakóterületeinek peremén helyezkedik el, mely környezetben nem javasolt a társasházak megjelenése.

Ennek megfelelően a szabályozás módosítása nem támogatható.

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

változtatási igény

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

hatályos szabályozás

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

hatályos településszerkezeti terv részlet

hatályos szabályozási terv részlet

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

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

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

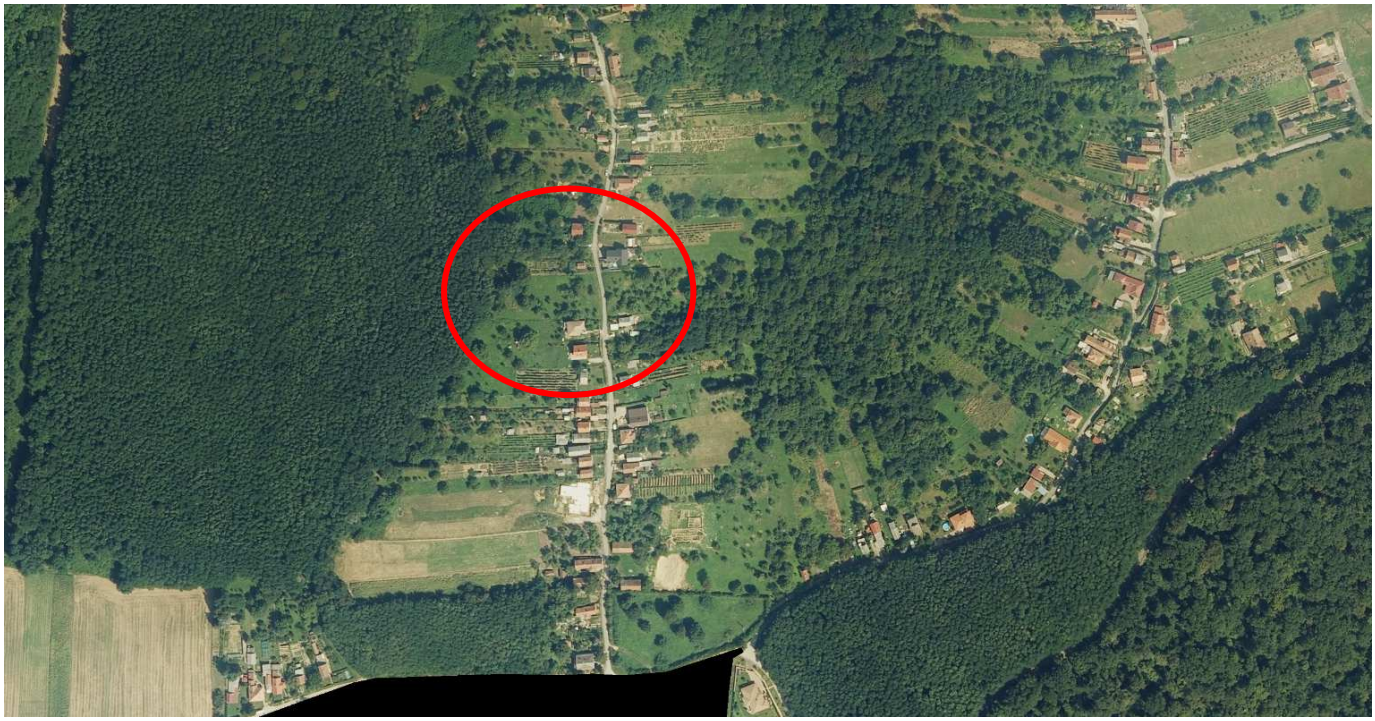
A kérelmező problémájára megoldás lehet az, hogyha a telken társasházat alapítanak, így külön tulajdonban lévő lakások egy telken való elhelyezkedése nem jelent problémát.

összegzés

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

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

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



a terület műholdfelvételen

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

Kertes mezőgazdasági terület

36/A. §

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. melléklet

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

<table>
<tr><th rowspan="3">Övezet jele</th><th rowspan="3"></th><th rowspan="3">Kialakítható legkisebb telek-szélesség és terület</th><th colspan="2">Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület</th><th rowspan="3">Beépítési mód</th><th rowspan="3">Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke</th><th colspan="2">Megengedett legnagyobb beépítési magasság</th></tr>
<tr><th rowspan="2">gazdasági épület elhelyezése esetén</th><th rowspan="2">lakó épület elhelyezése esetén</th><th rowspan="2">gazdasági épület elhelyezése esetén</th><th rowspan="2">lakó épület elhelyezése esetén</th></tr>
<tr></tr>
<tr><td rowspan="3">Mk-1</td><td>Művelés alatt álló terület</td><td>12 m
1100 m2</td><td>9 m
720 m2</td><td>16 m

(2) bekezdés b) és c) pontja szerinti terület</td><td>oldal-határon álló</td><td rowspan="2">-720- 1500 m2 telekterület esetén – 5%

-1500- 3000 m2 telekterület esetén – 1500 m2-re vetítetten 5 % + 1500 m2 feletti telekterületre vetítetten 3 %

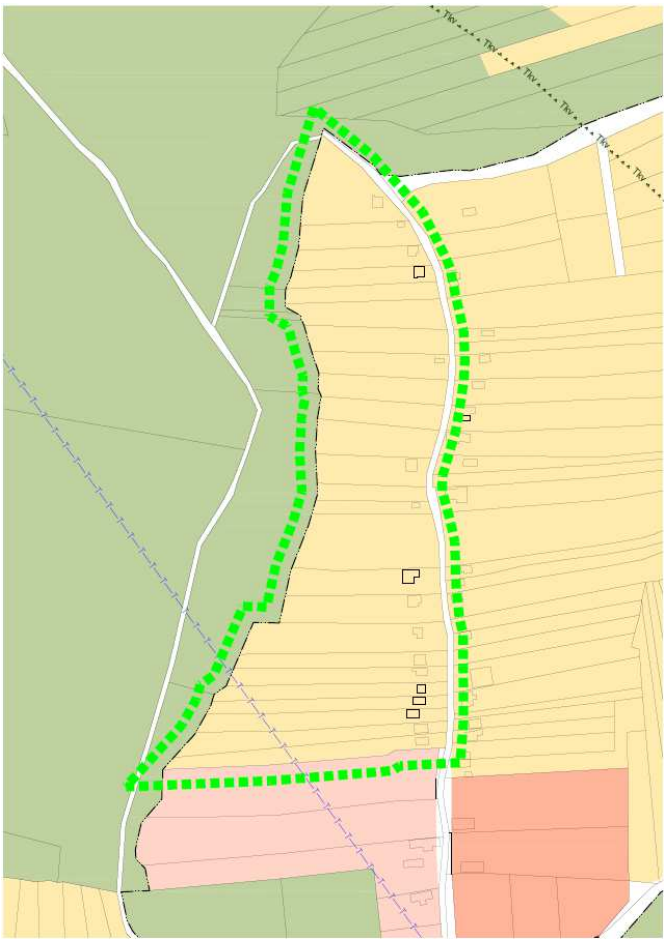
-3000 m2 telekterület felett – 1500 m2-re vetítetten 5 % + 1500-3000 m2 telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m2 feletti telekterületre vetítetten 2%</td><td>Homlokzat magasság: 5,5 m
Épület magasság: 4 m</td><td>Homlokzat magasság: 6,5 m
Épület magasság: 5 m</td></tr>
<tr><td>Művelés alól kivett terület</td><td>20 m
1500 m2</td><td>9 m
720 m2</td><td>16 m
3000 m2</td><td>oldal-határon álló</td><td>Homlokzat magasság: 5,5 m
Épület magasság: 4 m</td><td>Homlokzat magasság: 6,5 m
Épület magasság: 5 m</td></tr>
<tr><td>Birtok-központ</td><td>50 m
1 ha</td><td colspan="2">50 m
1 ha</td><td>oldal-határon álló</td><td>20 %</td><td colspan="2">Homlokzatmagasság: 7,5 m (1)
Épületmagasság: 6 m (1)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Mk-2</td><td>Művelés alatt álló terület</td><td>12 m
1100 m2</td><td>9 m
720 m2</td><td>16 m

(2) b) és c) pontok szerinti terület</td><td>oldal-határon álló</td><td>Lakóépülettel beépíthető terület: 5%

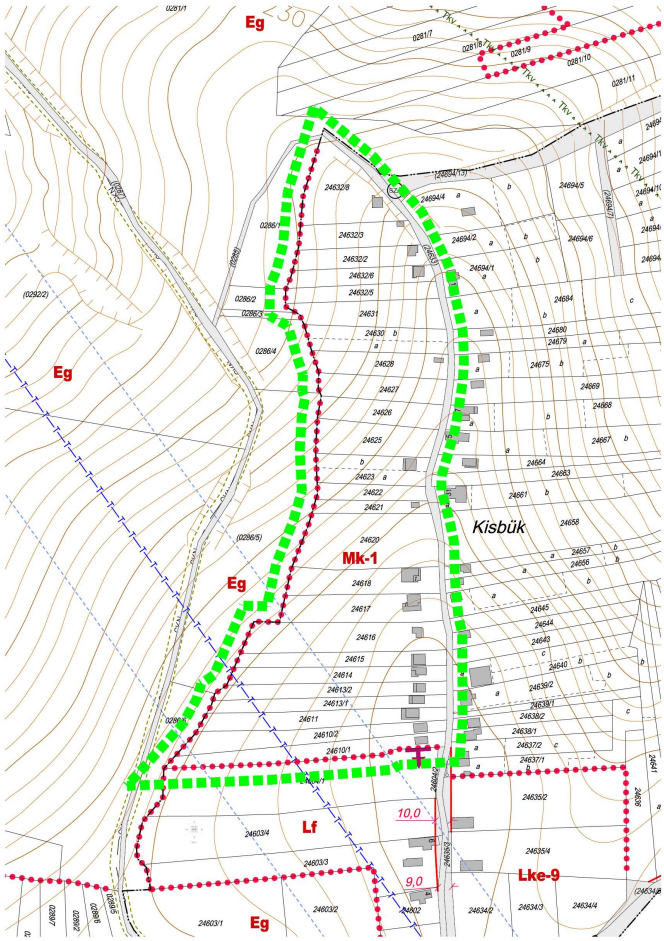
Beépíthető terület összesen: 10 %</td><td>Homlokzat magasság: 5,5 m
Épület magasság: 4 m</td><td>Homlokzat magasság: 6,5 m
Épület magasság: 5 m</td></tr>
<tr><td>Művelés alól kivett terület</td><td>20 m
1500 m2</td><td>9 m
720 m2</td><td>16 m
1100 m2</td><td>oldal-határon álló</td><td>10 %</td><td>Homlokzat magasság: 5,5 m
Épület magasság: 4 m</td><td>Homlokzat magasság: 6,5 m
Épület magasság: 5 m</td></tr>
<tr><td>Birtok-központ</td><td>50 m
1 ha</td><td colspan="2">50 m
1 ha</td><td>oldal-határon</td><td>20 %</td><td colspan="2">Homlokzatmagasság: 7,5 m (1)</td></tr>
</table>

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

[1] Műtárgyak magassága nem korlátozott



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

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

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

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

összegzés

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

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

változtatási igény

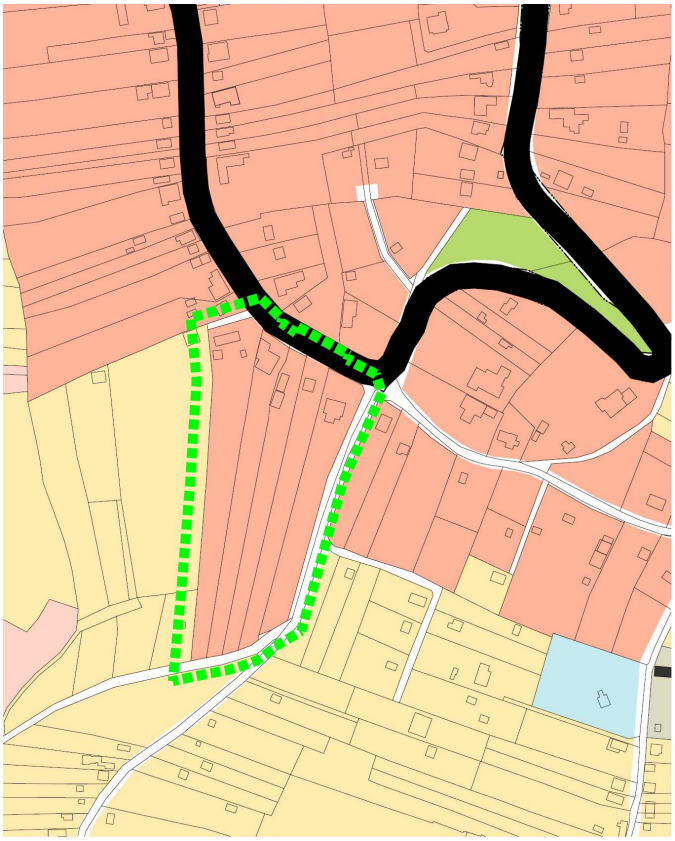
Magánszemély által beadott kérelem alapján javasolt felülvizsgálni az Egerszeghegy területén elhelyezkedő 25334/1 hrsz.-ú telket is magába foglaló tömb szabályozását az építési sávot érintően. A kérelem tárgya, hogy a tömbön jelölt építési sávon kívül, a tömb alsóbb részein elhelyezhesse lakóépületét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

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

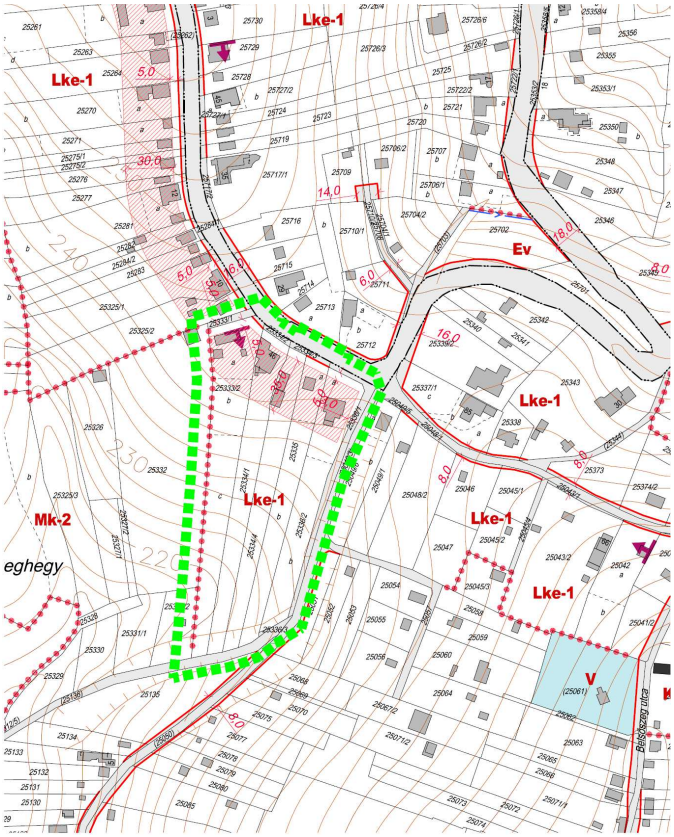
az érintett terület és a hatályos szabályozás

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

a terület műholdfelvételen



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

közlekedési alátámasztás és javaslat

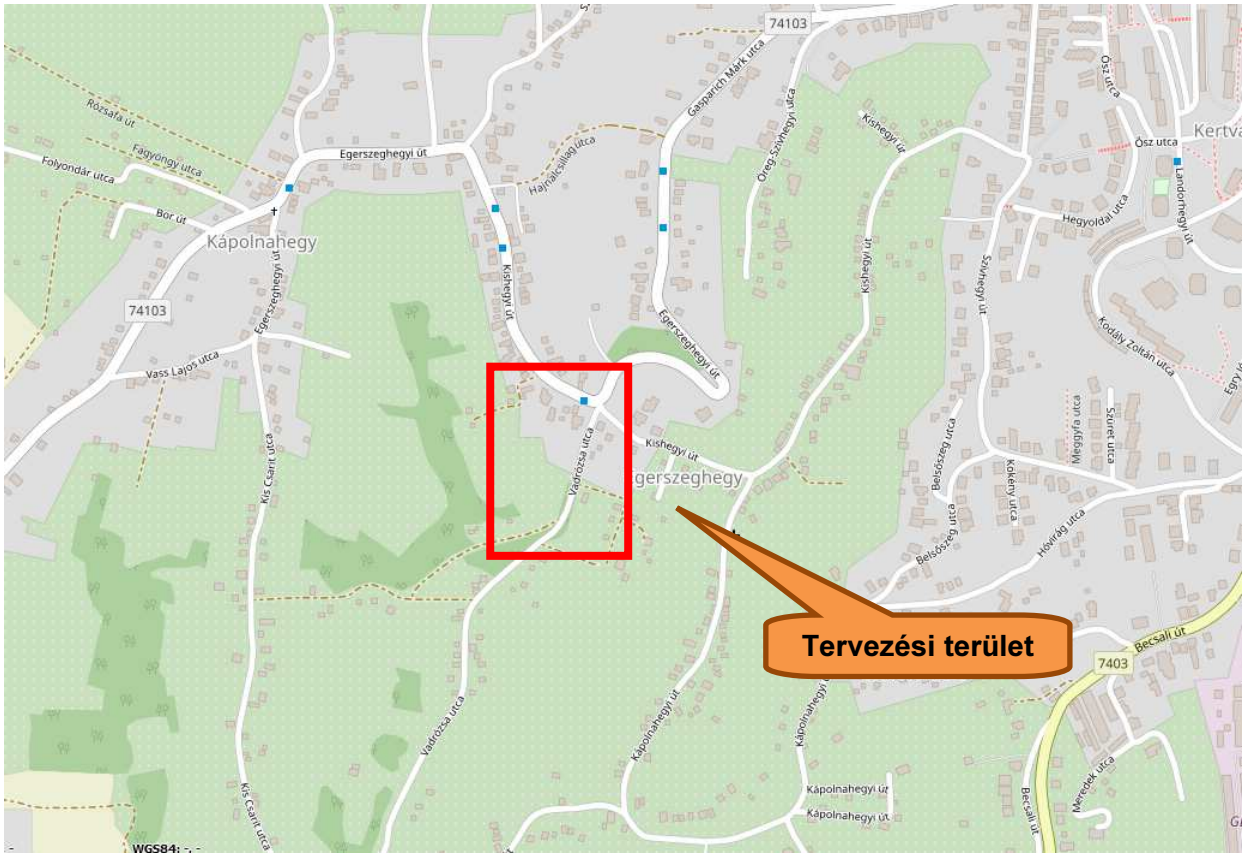
jelenlegi állapot

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

- A közvetlenül érintett Vadrózsa utca önkormányzati tulajdonban és kezelésben van. Az út az északi végén az Egerszeghegyi úthoz csatlakozik, déli továbbvezetése zártkerti területeket tár fel. Az út északi (kb. 150m hosszú szakasza) szilárd aszfalt burkolattal kiépített, szélessége 2.5m - 3m. Az út hálózati funkcióját tekintve zártkerti kiszolgáló út — mezőgazdasági út. Az út mellet csapadékvíz-elvezető létesítmények nincsenek kiépítve, egy része horhos jellegű.

- Szintén közvetlen módon érintett a 25136 hrsz.-ú út, amely tulajdonképpen a Vadrózsa utca dél-nyugati irányú folytatása. Az utca önkormányzati tulajdonban és kezelésben van. Az út nincs szilárd burkolattal kiépítve, helyenként zúzottkővel stabilizált, de jellemzően földút. Hálózati funkcióját tekintve külterületi (zártkerti) mezőgazdasági út. Az út mellet csapadékvíz-elvezető létesítmények nincsenek kiépítve.

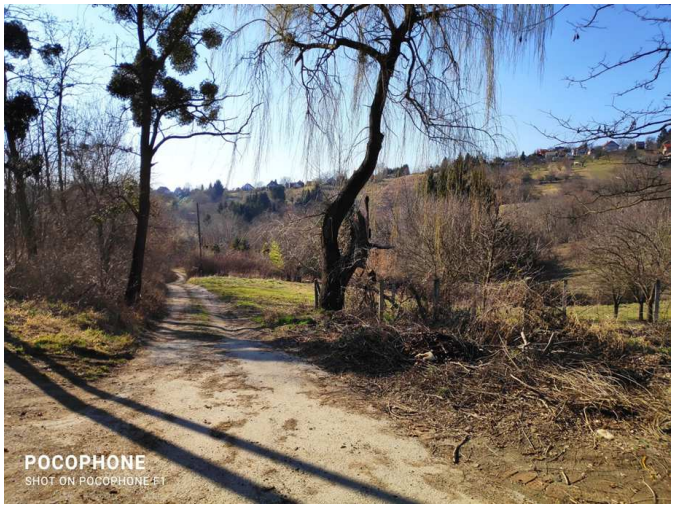
- Közvetett módon érintettek még az Egerszeghegyi út, továbbá a Kishegyi út, amely utak szilárd aszfalt burkolattal kiépítettek. Az Egerszeghegyi út állami tulajdonú, kezelője a Magyar Közút Nonprofit ZRt. Zala Megyei Igazgatósága (74103 - Ebergény bekötő út), forgalma a KIRA adatbázisa szerint 6057 jármű naponta, amelynek megközelítően 4%-a teherforgalom. Az út burkolatának szélessége 6m, funkcióját tekintve állami mellékút, gyűjtőút. A Kishegyi utca önkormányzati tulajdonban és kezelésben van, szélessége 2.5m - 3m. Az út hálózati funkcióját tekintve helyi kiszolgáló út (lakóutca), illetve zártkerti kiszolgáló út — mezőgazdasági út. Az út mellet csapadékvíz-elvezető létesítmények nincsenek kiépítve.



a tervezési terület környezetének közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA)

a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA)

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



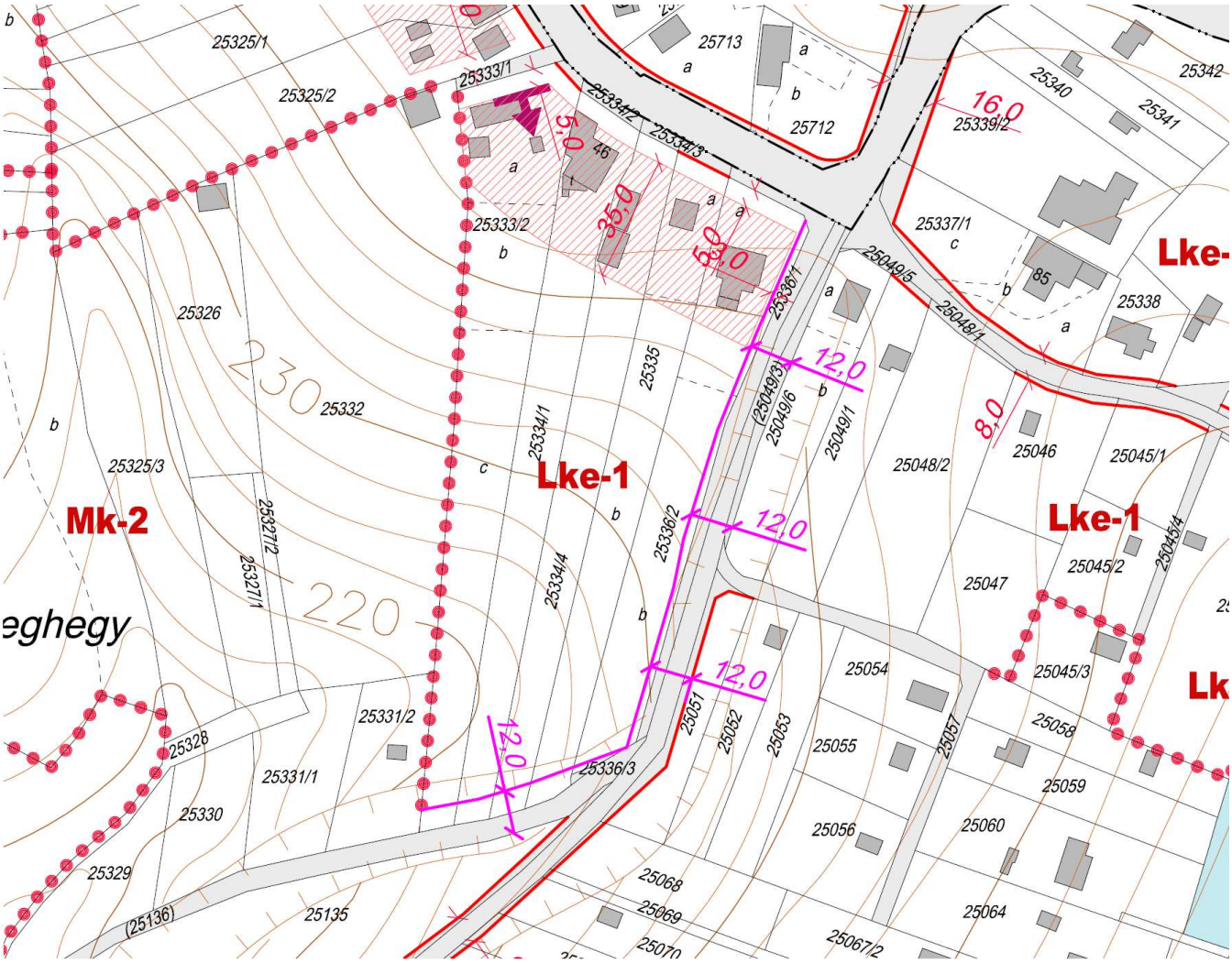
hatályos szabályozás közlekedési elemei

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

javaslat

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

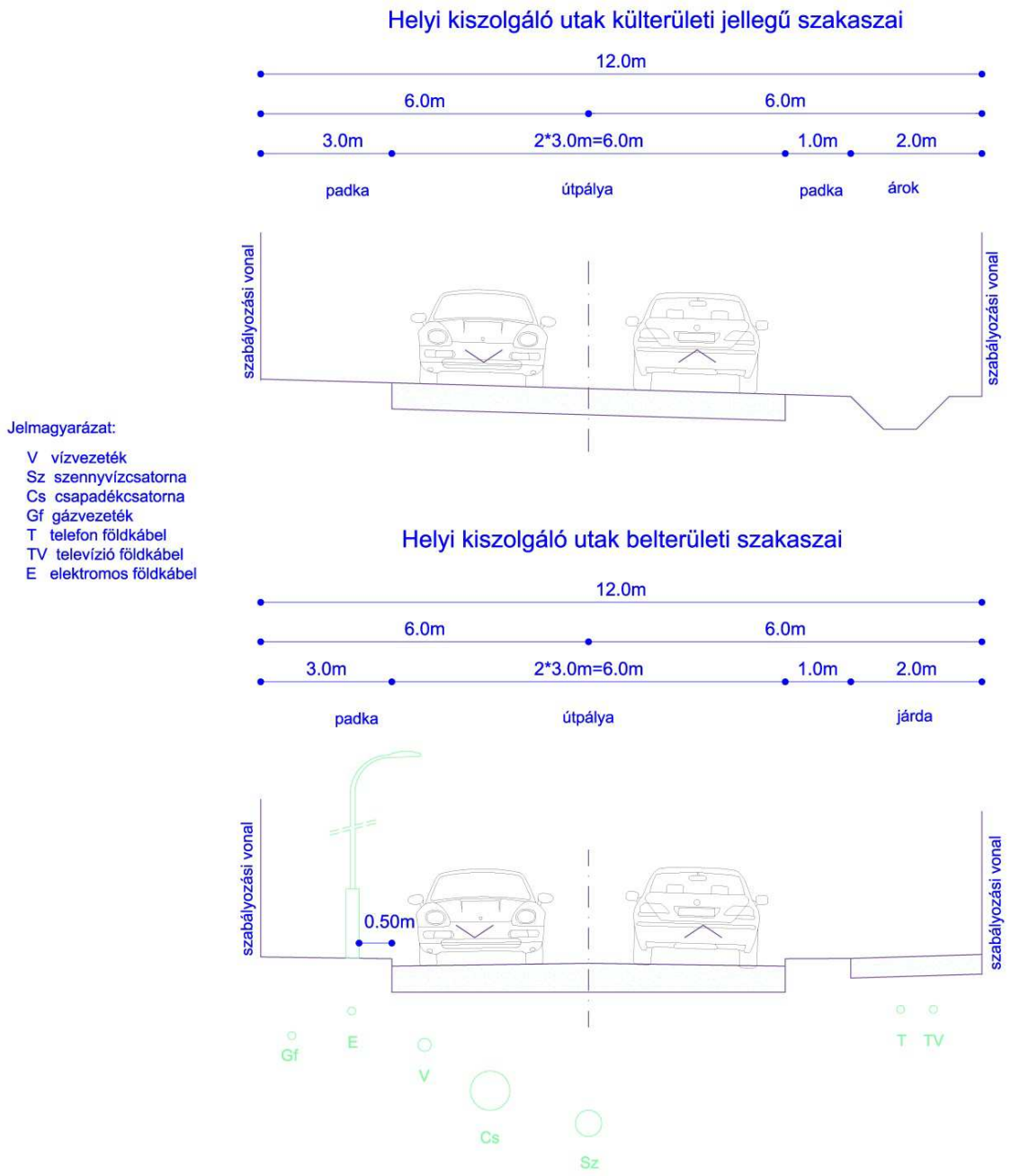
szélessége sem elegendő lakóutcai funkció kiszolgálására. Amennyiben településrendezési szempontból a kérés elfogadható, a Vadrózsa utca szélességét javasoljuk 12m-re bővíteni.



szükséges útszabályozás mértéke lakóterületi beépítés esetén
a hatályos szabályozási terven jelölve

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

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



javaslat az útszakaszok keresztszelvényi kialakítására

közmű alátámasztó munkarészek és javaslat

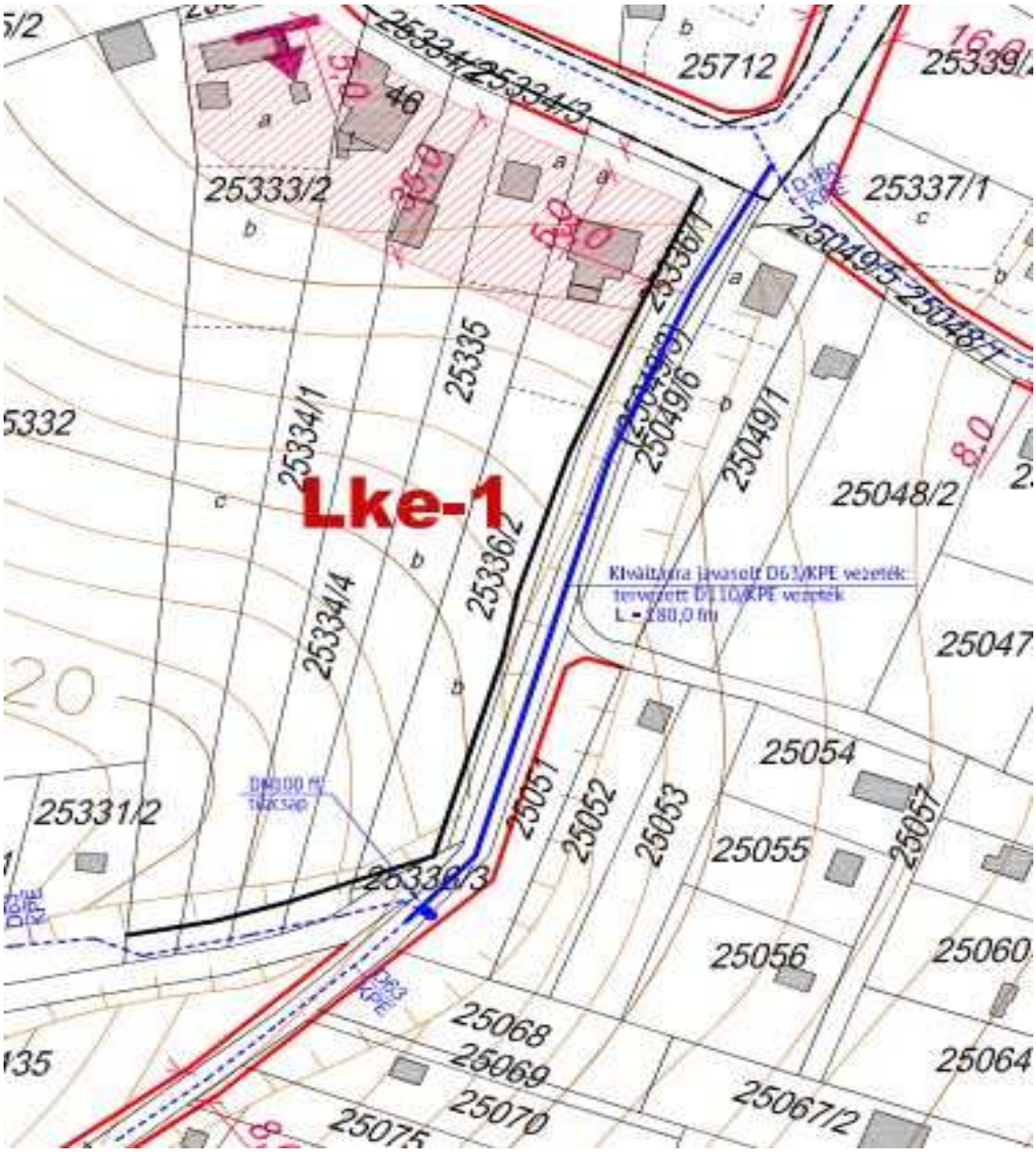
Vízellátás

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

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

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

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



vízellátás javaslat

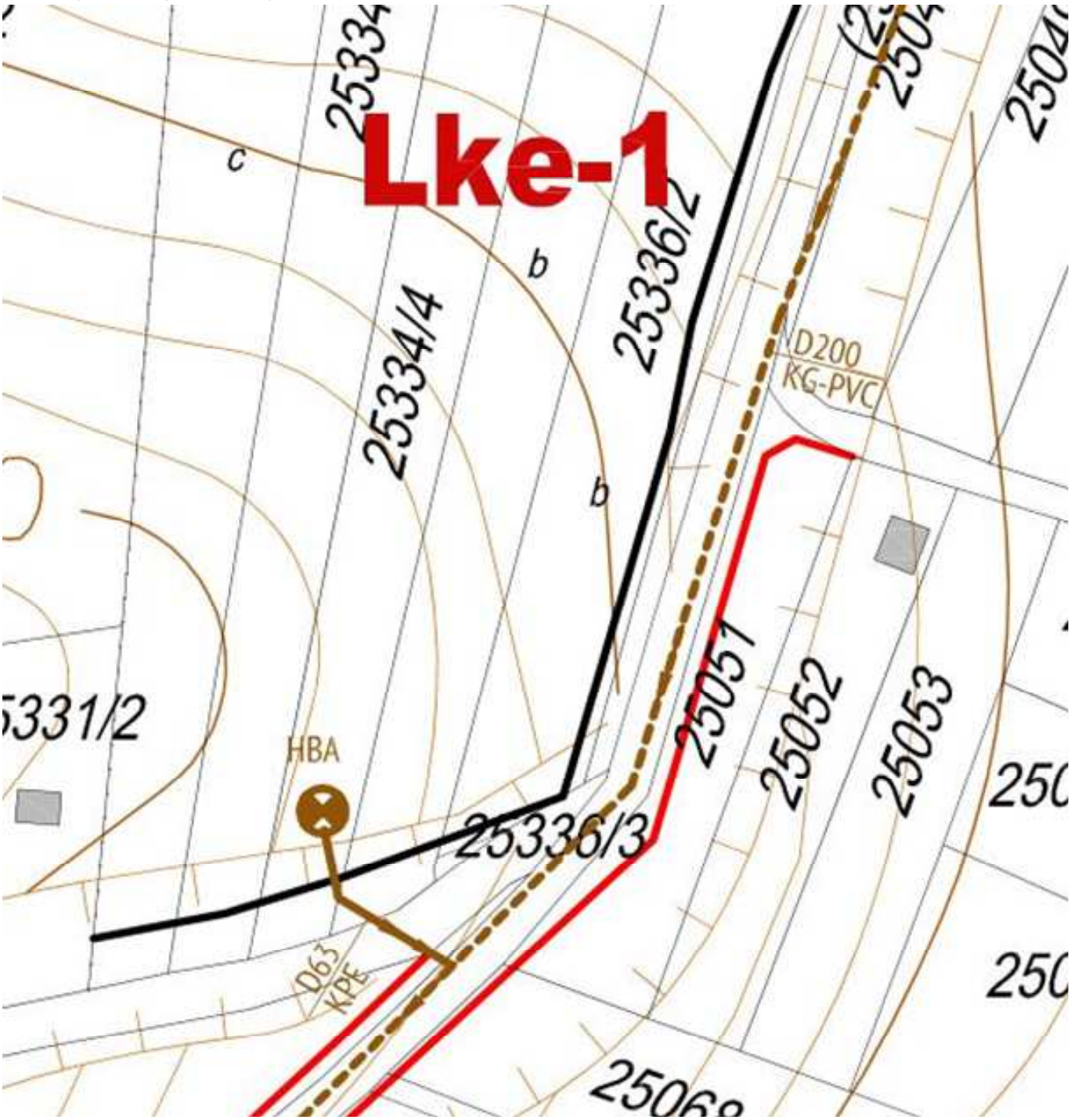
Szennyvíz-elvezetés

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

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

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

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



Csapadékvíz-elvezetés

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

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

A terület beépítésével az alábbi többletterhelésre kell számítani:

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

A lefolyási tényező (a) változása:

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

összegzés

A változtatási igény megvalósítását településrendezési szempontból nem javasoljuk. A közlekedési és közmű alátámasztó munkarészek igazolják azt, hogy bár a terület lakóövezetként történő hasznosításra alkalmassá tehető, annak hálózatfejlesztési követelményei vannak. E fejlesztési követelmények mind közlekedési, mind közmű oldalról a hálózatok bővítésének kiépítését teszik szükségessé. A hatályos szabályozás többek között ezen okokból kifolyólag nem teszi lehetővé a Vadrózsa utca mentén a lakóbeépítést.

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

Jelen esetben a fejlesztés egy személynek áll a közvetlen érdekében, így a fejlesztés megvalósításához közérdek nem fűződik, melyhez mérten kell az önkormányzati szerepvállalást mérlegelni. Mérlegelni kell továbbá azt is, hogy a Vadrózsa utca mentén kialakuló lakóterületek felé az önkormányzat ellátási kötelezettséggel tartozik, mely növeli az önkormányzat feladatait.

Javasolható, hogy a területen elhelyezkedő telkek tulajdonosai, akiknek érdekükben állhat az út és közmű fejlesztés megvalósítása ,- *hiszen az építési sáv törlésével telkeiket megosztva további lakótelkeket alakíthatnának ki* – közösen kezdeményezzék a szabályozás módosítását az út és közműfejlesztés költségeit az önkormányzattal megállapodott mértékben átvállalva, településrendezési szerződés megkötésével.

Elmondható, hogy a változtatás településrendezési szempontból azért sem javasolt, mert az a város lakóterületeinek szétterülését eredményezi. Amennyiben a Vadrózsa utcában és a 25136 hrsz.-ú közlekedési területen a korábban bemutatott hálózati fejlesztések megvalósulnak, úgy célszerű lenne az út mindkét oldalán lakóterületeket kijelölni fenntarthatósági szempontból. Mindez tovább növelné a város beépítésre szánt fejlesztési területeit annak ellenére, hogy erre alkalmasabb helyeken már kijelölt lakó funkciójú fejlesztési területeket tartalmaznak a hatályos településrendezési eszközök.

5. tervezett módosítás és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata

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

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

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

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

Infrastruktúra hálózat az országos és a megyei terv alapján

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

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

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

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

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

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

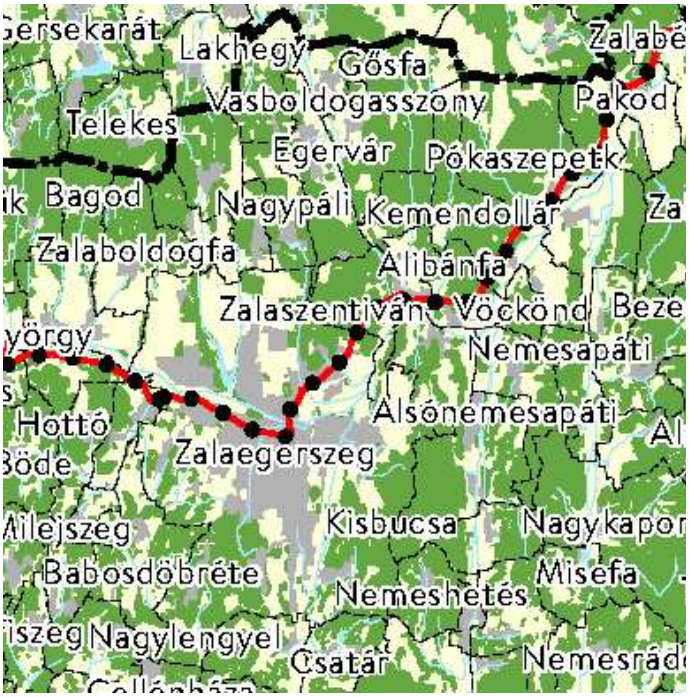
A 17.§ (3) bekezdés alapján a **földgázszállító vezeték** nyomvonala az országos szerkezeti tervvel szinkronban van, ugyanis az a település közigazgatási területét érintve valósult meg.

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

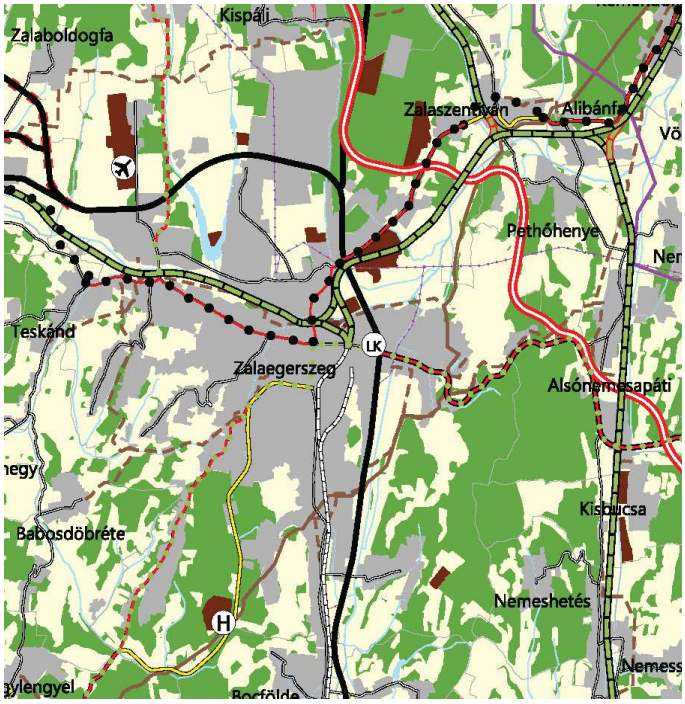
- Tervezett gyorsforgalmi út (az országos terven más nyomvonalon került jelölésre, mely a várost nem érinti)
- Térségi logisztikai központ
- Térségi repülőtér
- Térségi hulladéklerakó
- Térségi szerepkörű összekötő út
- Meglévő és tervezett térségi kerékpárút hálózat
- Meglévő országos vasúti mellékvonal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

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

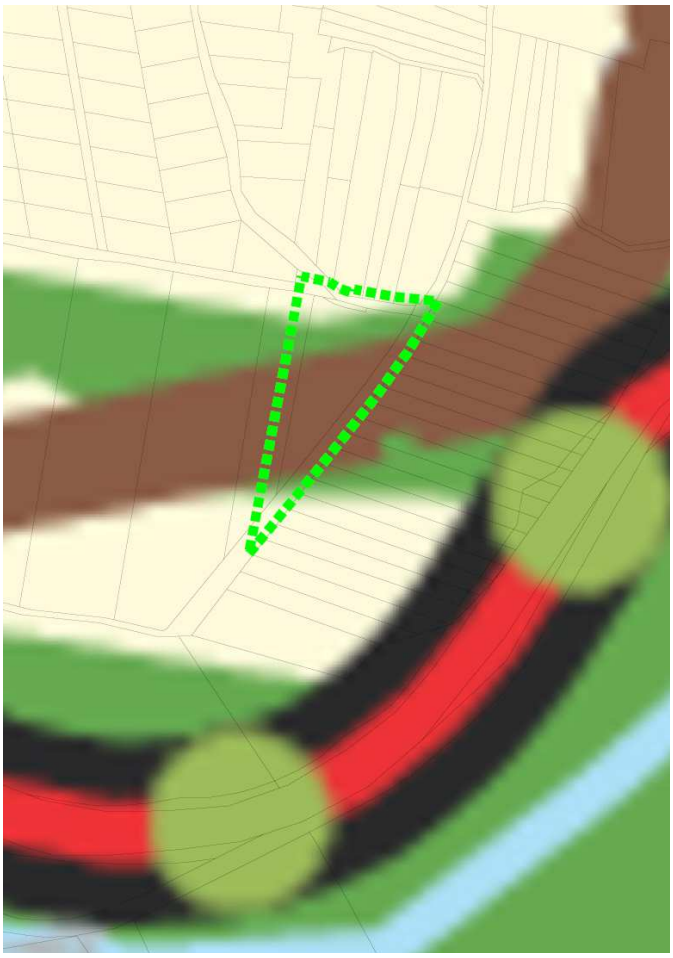
A megyei szerkezeti terv a tervezési területtől délre jelöli továbbá a főutat és a térségi kerékpárutat, melyek jelen módosítás során nem változnak.



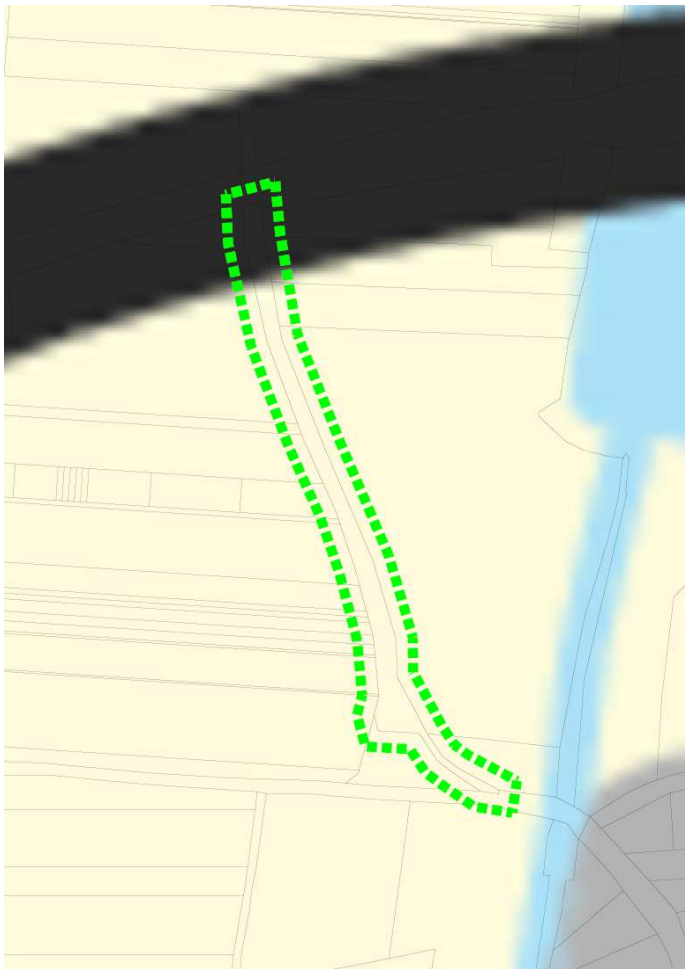
MaTrT szerkezeti terv kivágat



ZMTrT szerkezeti terv kivágat

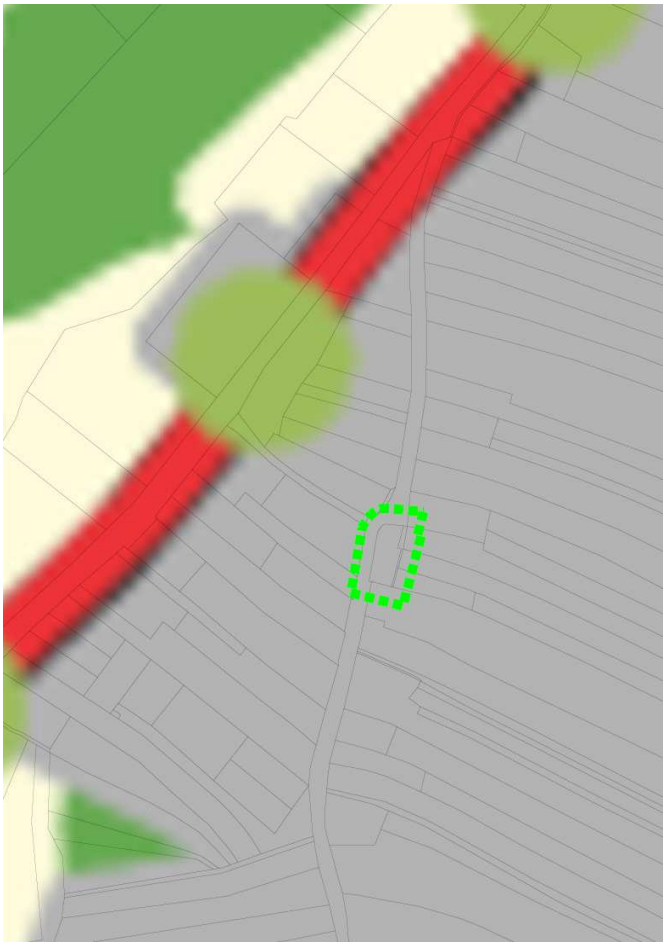


ZMTrT szerkezeti terv kivágat (3.1. módosítási pont)



ZMTrT szerkezeti terv kivágat (3.4. módosítási pont)

ZMTrT szerkezeti terv kivágat (3.8. módosítási pont)



ZMTrT szerkezeti terv kivágat (3.10. módosítási pont)

Térségi területfelhasználás az országos és a megyei terv alapján

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

6. Térségi területfelhasználási kategóriák

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

a) erdőgazdálkodási térség,

b) mezőgazdasági térség,

c) vízgazdálkodási térség,

d) települési térség.

(2) A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák a következők:

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

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

(3) A megyei területfelhasználási kategóriák a következők:

a) területi korlát nélkül ábrázolt térségek:

aa) erdőgazdálkodási térség,

ab) mezőgazdasági térség,

ac) vízgazdálkodási térség, ad) települési térség,

b) legalább 5 ha nagyságú sajátos területfelhasználású térség.

7. A térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolása

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

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

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

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

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

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

Települési térség

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

Mezőgazdasági térség

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

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

Erdőgazdálkodási térség

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

Övezetek az országos és a megyei terv alapján

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

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

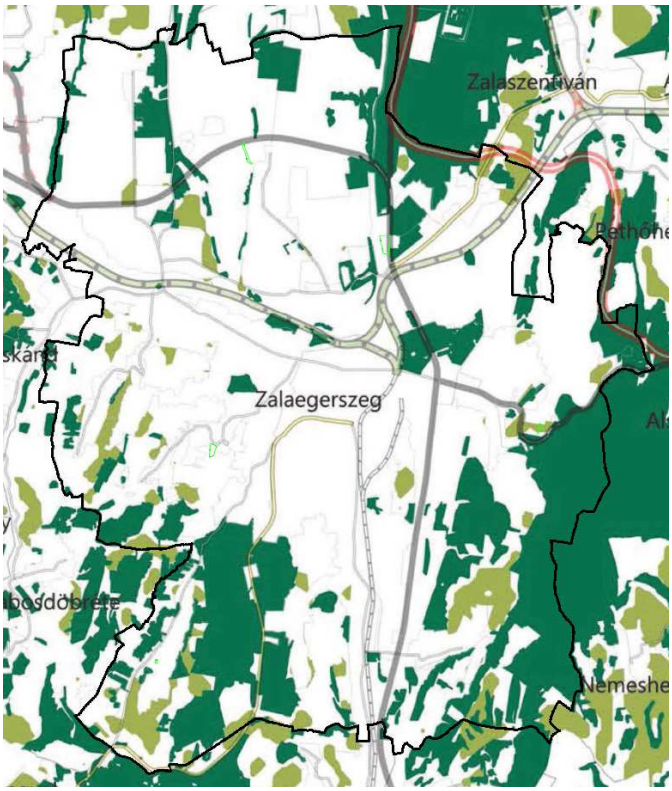
(2) A kiemelt térségi övezetek a következők:
1. a BATrT-ben alkalmazott kiemelt térségi övezeteket a 42. § határozza meg,
2. a BKÜTrT-ben alkalmazott kiemelt térségi övezeteket a 77. § határozza meg.
(3) A megyei övezetek a következők:
1. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
2. rendszeresen belvízjárta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

A tervezett módosítások a következő övezetek területét érintik:

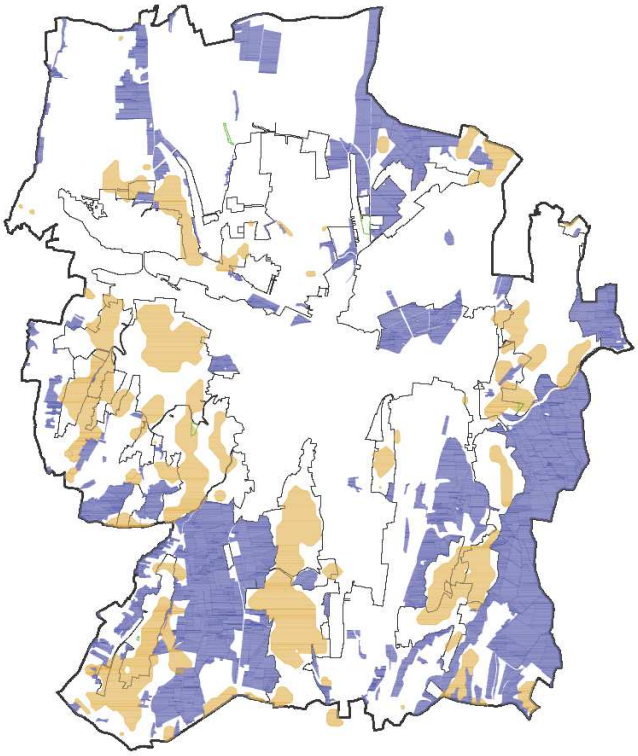
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
8. tájképvédelmi terület övezete,
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. vízminőség-védelmi terület övezete,
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

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

Erdők övezete, Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



Megyei terv erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete



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

MATRT

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

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

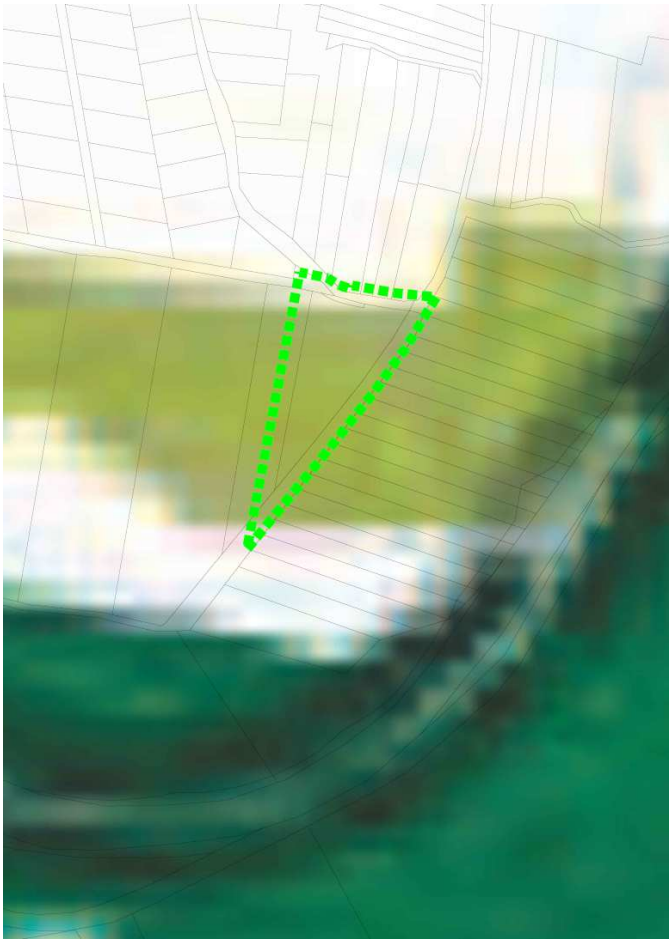
9/2019. (VI.14) MVM rendelet

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

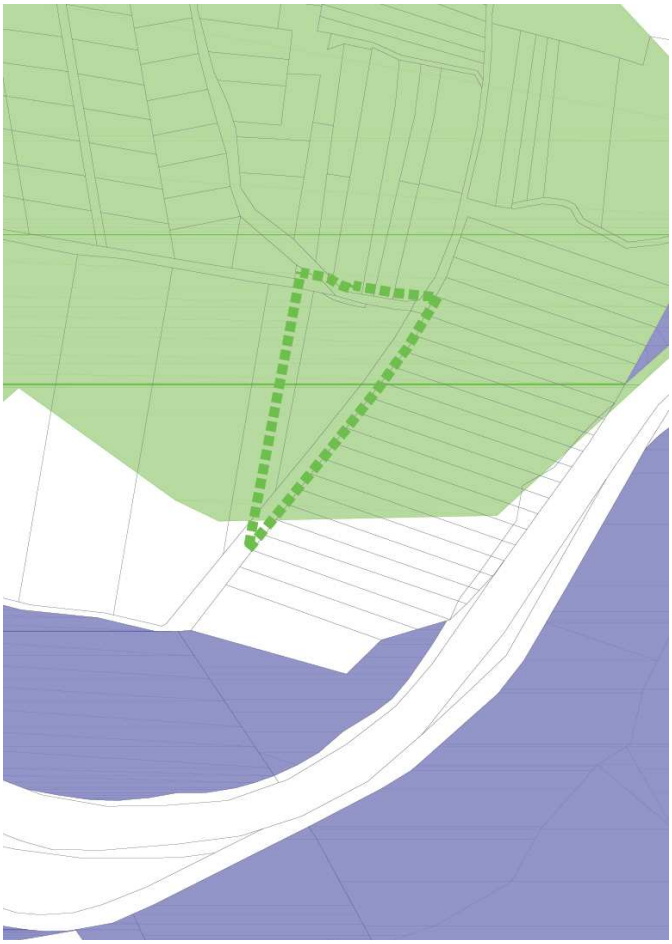
(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén

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

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



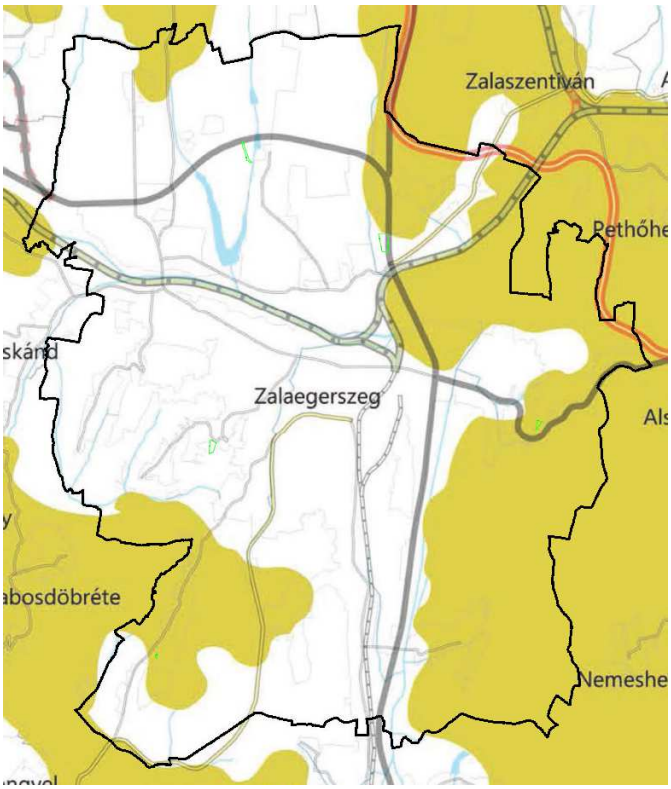
Megyei terv erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete (3.1. módosítási pont)



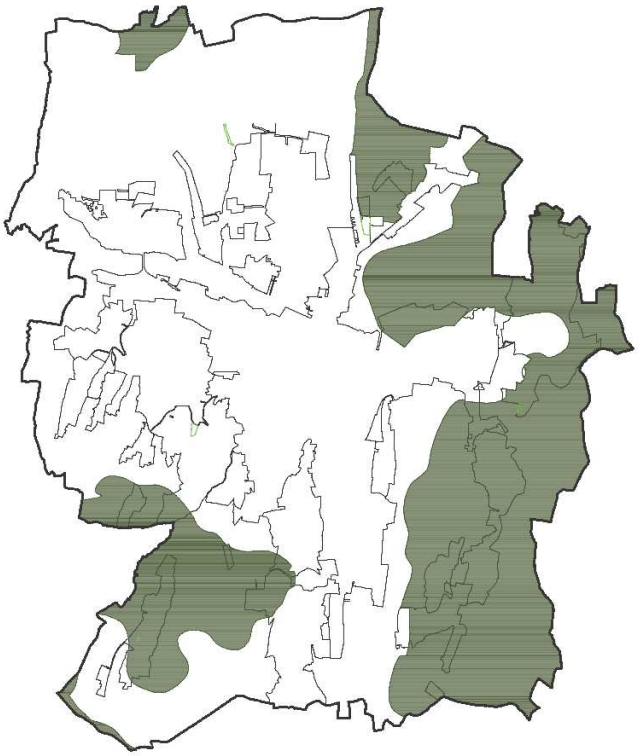
Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők (kék színnel jelölve) illetve az erdőtelepítésre javasolt terület övezete (zöld színnel jelölve) az Erdészeti Igazgatóság illetve a FÖMI adatszolgáltatása alapján (3.1. módosítási pont)

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

Tájképvédelmi terület övezete



Megyei terv tájképvédelmi terület övezete



Tájképvédelmi terület a Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján

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

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

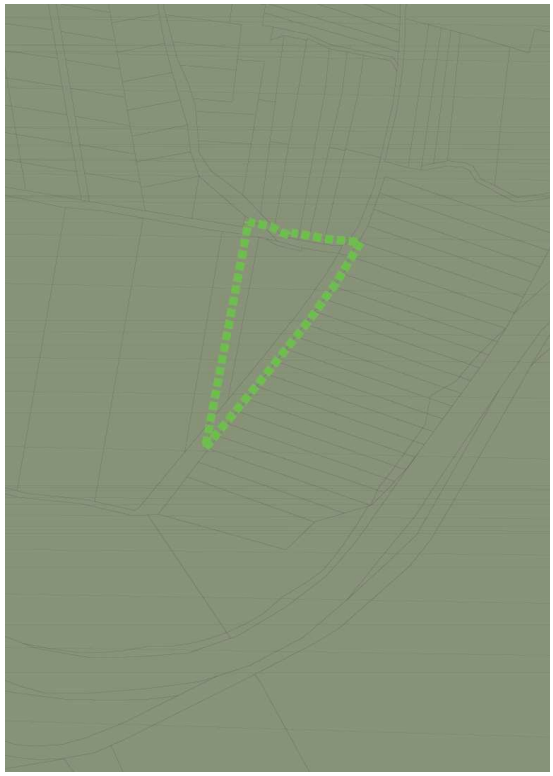
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

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

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

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

Megyei terv tájképvédelmi terület övezete
(3.1. módosítási pont)



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

Megyei terv tájképvédelmi terület övezete
(3.8. módosítási pont)

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

Megyei terv tájképvédelmi terület övezete
(3.10. módosítási pont)

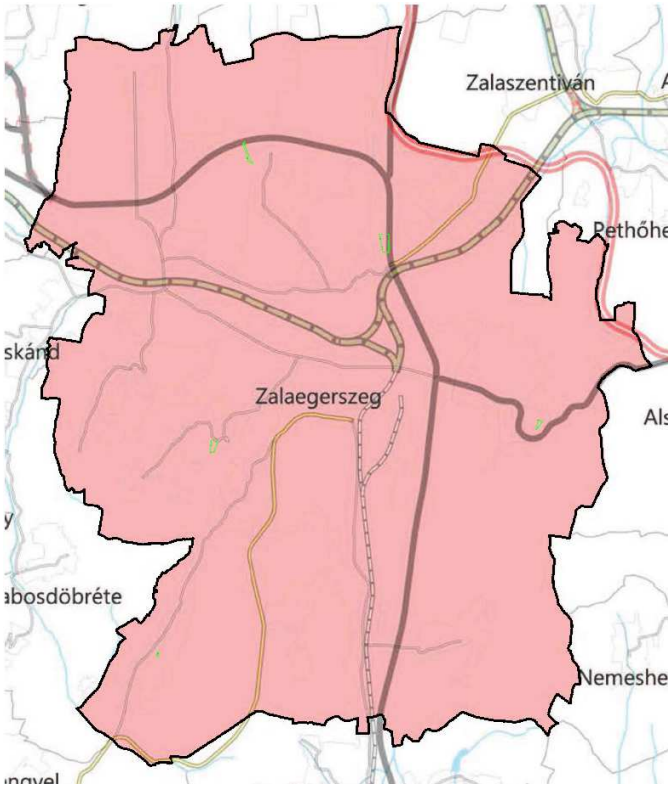
Tájképvédelmi terület a Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján
(3.10. módosítási pont)

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

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

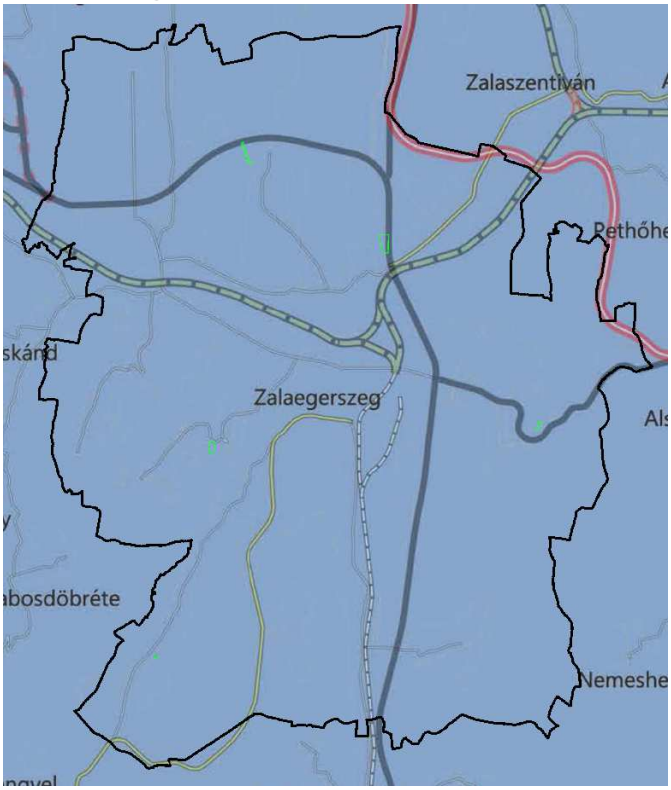
A TKR hatálybalépésével a helyi építési szabályzatból törlésre került a tájképvédelmi területre vonatkozó szabályozás, ezzel párhuzamosan a TKR-ben „a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzői” meghatározásra kerültek.

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete



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

Vízminőség-védelmi terület övezete



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

14. §

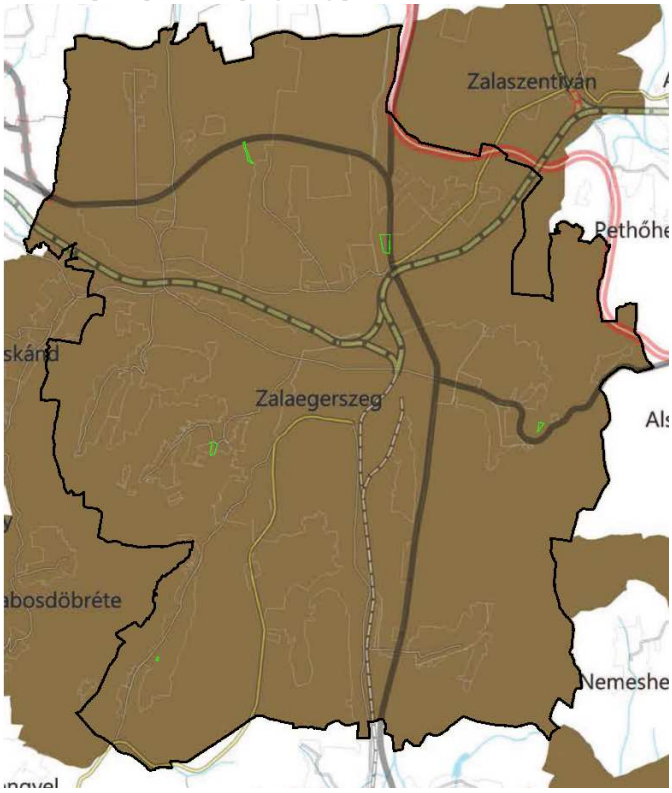
(6) A hidrogeológiai 5 éves védőövezet szabályozási terven jelölt területére vonatkozó korlátozással kapcsolatos adatszolgáltatást a vízügyi hatóságnál kell kérelmezni. A védőövezet területére a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelméről szóló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

A védőövezettel érintett területen területfelhasználás-módosítás nem történik.

Honvédelmi és katonai célú terület övezete

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

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

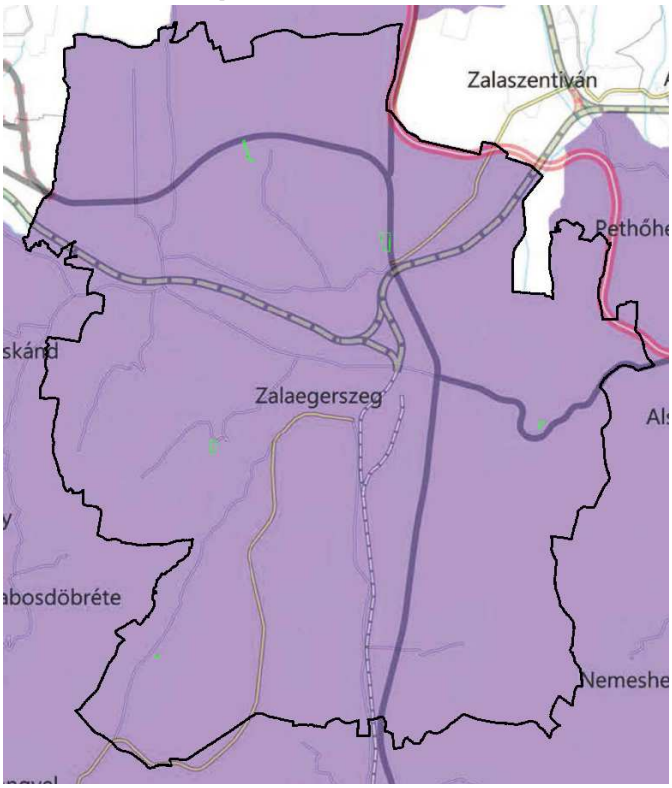


8. § *(1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

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

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

Földtani veszélyforrás terület övezete



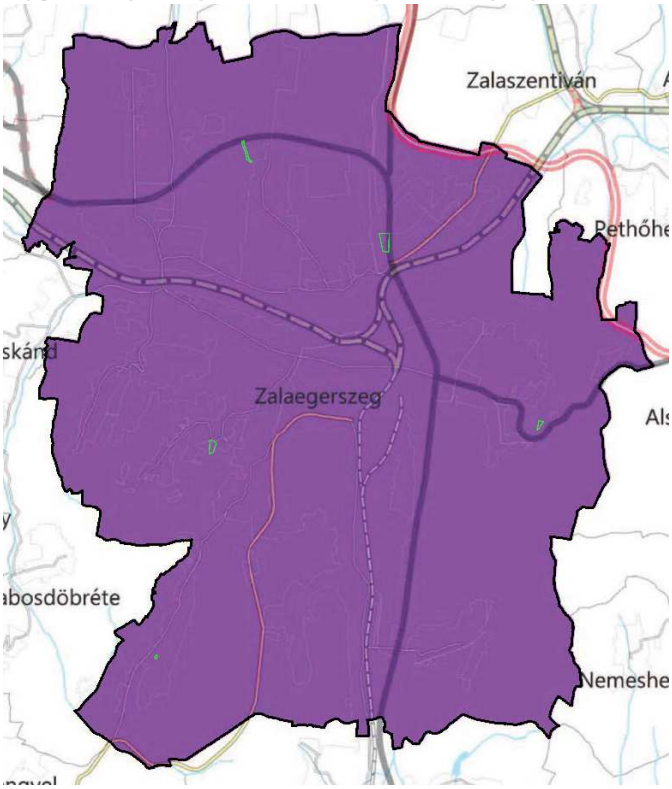
11. § *(1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

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

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

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

Egyedileg meghatározott gazdaságfejlesztési és innovációs megyei övezet



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

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

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

jóváhagyandó munkarészek

6. határozattervezet

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

../2022. (……) számú határozata

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

1. E határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti terv módosításának leírása elfogadásra kerül.

2. E határozat 2. számú mellékletét képező módosított településszerkezeti terv a mellékletekben jelölt tervezési terület határán belül elfogadásra kerül.

1. számú melléklet

a településszerkezeti terv módosításáról szóló ……../2022. (……..) számú határozathoz

A településszerkezeti terv módosításának leírása:

1. A 01006/18 hrsz.-ú telek általános mezőgazdasági területfelhasználásból kertes mezőgazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra.

2. A 0766/60 hrsz.-ú telek közúti közlekedési területfelhasználásból általános mezőgazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra.

3. A 6172/1 hrsz.-ú telek kertvárosias lakóterület területfelhasználásból kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra.

4. A 19128 és 19129 hrsz.-ú telek közúti közlekedési területfelhasználásból zöldterület közkert területfelhasználásba kerül átsorolásra. A 19129 hrsz.-ú telek nyugati részén a Toposházi utca közlekedési területe 12 méteres szélességben kerül meghatározásra.

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

Területfelhasználások	Hatályos (ha)	Tervezett (ha)
Falusaias lakóterület	526.33	526.33
Kertvárosias lakóterület	851.49	851.29
Kisvárosias lakóterület	118.81	118.81
Nagyvárosias lakóterület	103.05	103.05
Intézményterület vegyes	105.97	105.97
Településközpont vegyes	61.93	61.93
Ipari gazdasági terület	452.84	452.84
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	317.03	317.23
Általános gazdasági terület	2.81	2.81
Üdülőterület	46.35	46.35
Beépítésre szánt különleges terület	427.12	427.12
Kötöttpályás közlekedési terület	81.14	81.14
Közúti közlekedési terület	815.9	815.43
Légi közlekedési terület	92.34	92.34
Gazdasági erdőterület	1787.15	1787.15
Közjóléti erdőterület	320.79	320.79
Védelmi erdőterület	254.39	254.39
Általános mezőgazdasági terület	2428.61	2428.65
Kertes mezőgazdasági terület	1069.45	1069.82
Természetközeli terület	31.32	31.32
Vízgazdálkodási terület	148.49	148.49
Zöldterület (Zkk)	28.25	28.30
Zöldterület (Zkp)	50.16	50.16
Beépítésre nem szánt különleges terület	124.55	124.55

6. A tervezett változtatások területfelhasználás módosulást települési, mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térség területén eredményeznek. Az erdőgazdálkodási térség területén az erdő települési területfelhasználásba sorolt területek aránya változatlan. A mezőgazdasági térség területén a mezőgazdasági települési területfelhasználásba sorolt területek aránya kedvezőbb irányba változott, nőtt. A tervezési területek érintik a jó termőhelyi adottságú szántóterület, az erdőtelepítésre javasolt terület, a tájképvédelmi terület, az ásványi nyersanyagvagyon országos övezetét és az egyedileg meghatározott gazdasági és innovációs megyei övezetet. A tervezett változtatások a területrendezési tervekben megfogalmazottaknak megfelelnek, a szerkezeti terv tervezett módosítása a térségi területfelhasználásokra illetve védelmi övezetekre vonatkozó jogszabályokkal összhangban vannak.

Zalaegerszeg településszerkezeti terve

M=1:15.000

Jelmagyarázat:

Művi értékvédelem:
- Régészeti lelőhely határa
- Műemléki környezet határa
- Műemlék
- Műemléki érték

Táj-és természetvédelem:
- NATURA 2000 terület határa
- Országos ökológiai hálózat magterület határa
- Országos ökológiai hálózat- ökológiai folyosó határa
- Országos ökológiai hálózat pufferterület határa
- Tájképvédelmi terület határa
- Helyi természetvédelmi érték
- Környezetvédelmi védőtávolság

Víz-és talajvédelem:
- Vízbázis belső védőövezet határa
- Nyilvántartott bányatelek határa
- Felszínmozgás veszélyes terület határa
- Szénhidrogén bányászat védőövezet határa
- Vízjárta terület

Iparbiztonsági védelem
- Iparbiztonsági belső védelmi övezet határa
- Iparbiztonsági középső védelmi övezet határa
- Iparbiztonsági külső védelmi övezet határa

Területhasználati egységek:
- Ln jelű nagyvárosias terület
- Lk jelű kisvárosias terület
- Lke jelű kertvárosias terület
- Lf jelű falusias terület
- Vt jelű vegyes- településközpont
- Vi jelű vegyes- intézményterület
- Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági ter.
- Gip jelű ipari gazdasági terület
- Üü jelű üdülőházas üdülőterület
- K(x) jelű különleges beépítésre szánt terület
- Kb(x) jelű különleges beépítésre nem szánt terület
- KÖk jelű kötöttpályás közlekedési terület
- KÖu jelű közúti közlekedési terület
- KÖl jelű légi közlekedési terület
- Zkk jelű közkert
- Zkp jelű közpark
- V jelű vízgazdálkodási terület
- Zkp-V jelű kétszintes közpark-vízgazdálkodási terület
- Természetközeli terület
- Általános mezőgazdasági terület
- Kertes mezőgazdasági terület
- Ev jelű védelmi erdő területe
- Eg jelű gazdasági erdő területe
- Ek jelű közjóléti erdő területe

Közlekedés:
- Gyorsforgalmi út - tervezett
- Országos főút (I-II. rendű)
- Országos mellékút
- Országos mellékút - tervezett
- Helyi gyűjtőút
- Helyi gyűjtőút - tervezett
- Kerékpárút nyomvonala (meglévő, tervezett)
- Gyalogút nyomvonala (meglévő, tervezett)
- Közút védőterület határa
- Vasút védőterület határa
- Szintbeni csomópont
- Különszintű keresztezés
- Meglévő híd, felüljáró
- Jelentős közhasználatú parkolóhely (a férőhelyszám rögzíthető)
- Jelentős közhasználatú parkoló garázs
- Autóbusz pályaudvar
- Szintbeni vasúti kereszteződés
- Vasútállomás

Közművek, híradás:
- Vízmű
- Vízműkút
- Víztározó
- Szennyvízátemelő
- Csapadékvíz-tározó
- 120 kV-os elektromos hálózat
- Villamos alállomás
- Villamos transzformátor állomás
- Gáz - szállítóvezeték (nagynyomású)
- Termékvezeték (olaj)
- Gázátadó állomás
- Gázfogadó állomás
- Távközlési gerincirány

Intézmények:
- Igazgatási központ (pl. hivatal, bíróság)
- Oktatási központ (pl. óvoda, iskola)
- Művelődési központ (pl. színház, könyvtár)
- Egyházi központ
- Egészségügyi központ
- Kórház
- Kereskedelmi központ
- Kiránduló központ
- Sport központ
- Szabadidő központ
- Strand
- Termál strand
- Kemping
- Temető
- Kegyeleti park

2022

Jóváhagyva a 137/2016. (VII.06.) sz. határozattal
2. melléklete a .../2022. (.....) sz. határozatnak

2022 március

7. rendelettervezet

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosításáról

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Zala Megyei Kormányhivatal véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A ZÉSZ 5. melléklete helyébe a következő rendelkezés lép:

5. melléklet

Kisvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

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

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

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lk-1	12 m, 400 m2	kialakult	zártsorú	400 m2 telekterületig 50 %, 400 m2 feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) (1)	Homlokzatmagasság: -8,5 m Épületmagasság: -6,5 m (3)	20 %
Lk-2	12 m,	kialakult	zártsorú	400 m2 telekterületig 50 %,	Homlokzatmagasság:	20 %

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

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

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

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

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

2. §

(1) A ZÉSZ 1/2. mellékletét képező szabályozási terv módosul az e rendelet 1. számú mellékletét képező szabályozási tervlapon jelölt tervezési terület határán belül.

(2) A ZÉSZ 1/5. mellékletét képező szabályozási terv módosul az e rendelet 2. számú mellékletét képező szabályozási tervlapon jelölt tervezési terület határán belül.

(3) A ZÉSZ 1/6. mellékletét képező szabályozási terv módosul az e rendelet 3. számú mellékletét képező szabályozási tervlapon jelölt tervezési terület határán belül.

(4) A ZÉSZ 1/8. mellékletét képező szabályozási terv módosul az e rendelet 4. számú mellékletét képező szabályozási tervlapon jelölt tervezési terület határán belül.

(5) A ZÉSZ 1/12. mellékletét képező szabályozási terv módosul az e rendelet 5. számú mellékletét képező szabályozási tervlapon jelölt tervezési terület határán belül.

(6) A ZÉSZ 1/13. mellékletét képező szabályozási terv módosul az e rendelet 6. számú mellékletét képező szabályozási tervlapon jelölt tervezési terület határán belül.

(7) A ZÉSZ 1/16. mellékletét képező szabályozási terv módosul az e rendelet 7. számú mellékletét képező szabályozási tervlapon jelölt tervezési terület határán belül.

(8) A ZÉSZ 1/19. mellékletét képező szabályozási terv módosul az e rendelet 8. számú mellékletét képező szabályozási tervlapon jelölt tervezési terület határán belül.

(9) A ZÉSZ 1/20. mellékletét képező szabályozási terv módosul az e rendelet 9. számú mellékletét képező szabályozási tervlapon jelölt tervezési terület határán belül.

3. §

Záró rendelkezések

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

(2) E rendelet 2022. ……-án lép hatályba, előírásait a hatályba lépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.

Kelt: Zalaegerszeg, 2022. év…… hó …… nap

Dr. Kovács Gábor	Balaicz Zoltán
jegyző	polgármester

01

03

Má-1
Eg
Má-3
K-kf
Ev
K-mü
Gip-8-m
Gip-4-m
Gip-1-m
Gá-2-m
V
Szentmártoni dűlő
Rákosi dűlő
Varga dűlő
Teknős tábla
Szőlőgő
Nagyerdei-dűlő
Ságod, Kutasi-dűlő
Békeház
Felső-erdő
Felső-erdősi tanya
Tó
Patak
Árok
RL
TW
ÉK
ÉNy
DK
DNy

"Készült a Zalaegerszeg város közigazgatási terület 2020.02.18.-án kelt DAT-rendszerű ingatlan-nyilvántartási alaptérkép szerint."

Tervezési terület határa

05

ZMJV Közgyűlése ../2022. (.....) önkormányzati rendelettel módosított, 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási terv 02 szelvénye

M=1:4 000

Szabályozási terv készítendő

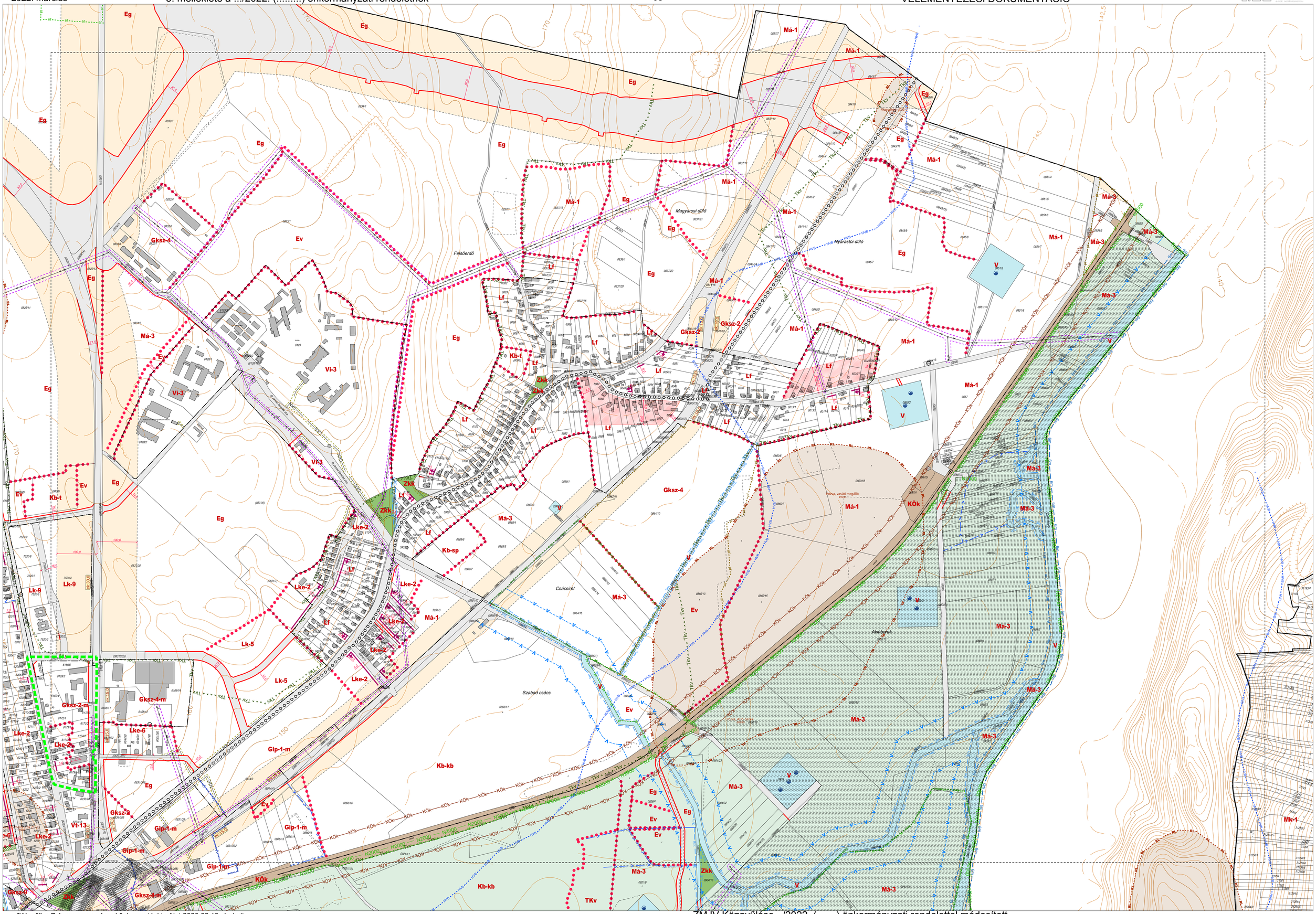
Szabályozási terv készítendő

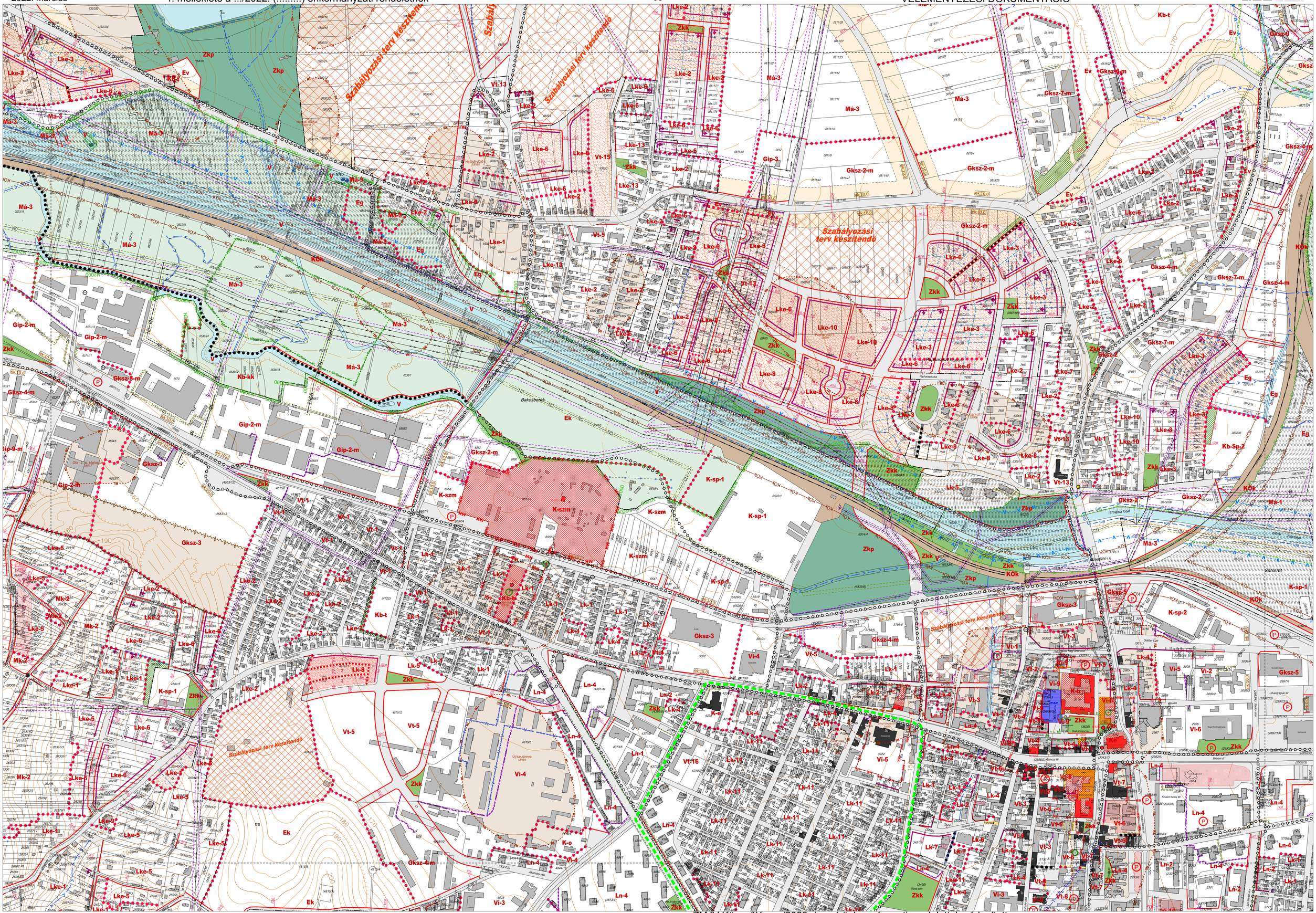
Szabályozási terv készítendő

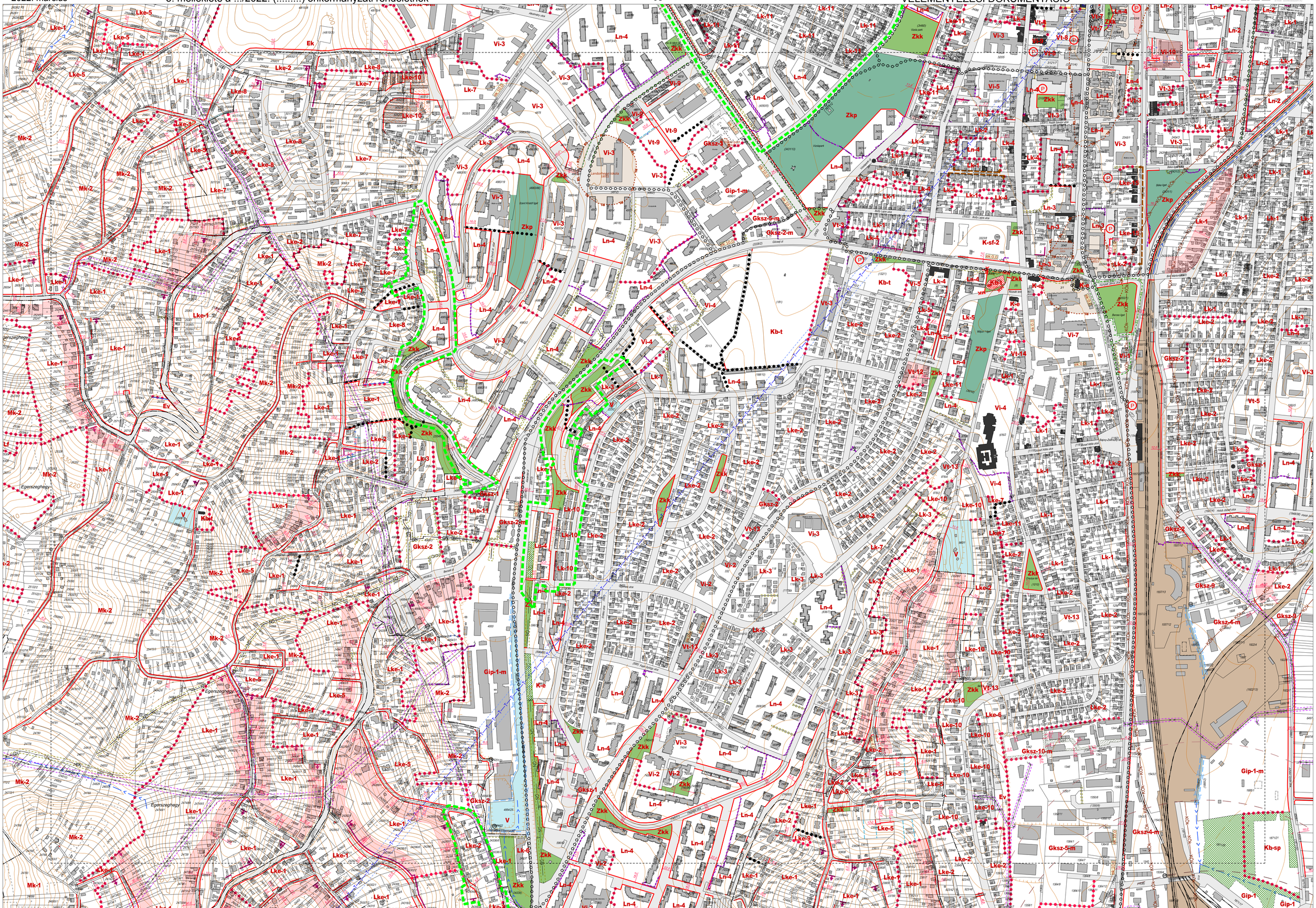
Szabályozási terv készítendő

Tervezési terület határa

05


Eg
Ev
Kb-t
Lk-9
Gksz-4
Gksz-2-m
Gksz-4-m
Gksz-2
Gksz-1-m
Vt-13
Vi-3
Má-3
Lke-2
Lke-6
Gip-1-m
Lk-5
Zkk
KÖk
TKv
Kb-kb
Kb-sp
Gksz-4
Má-1
Lf
V
Ev
Felsőerdő
Magyarosi dűlő
Nyárastói dűlő
Csácsirét
Szabad csács
Alsóperek
Mk-1


Szabályozási terv készítendő
Szabályozási terv készítendő
Szabályozási terv készítendő
Szabályozási terv készítendő
Szabályozási terv készítendő
Bakosbereki
Ek
Ek
Ek

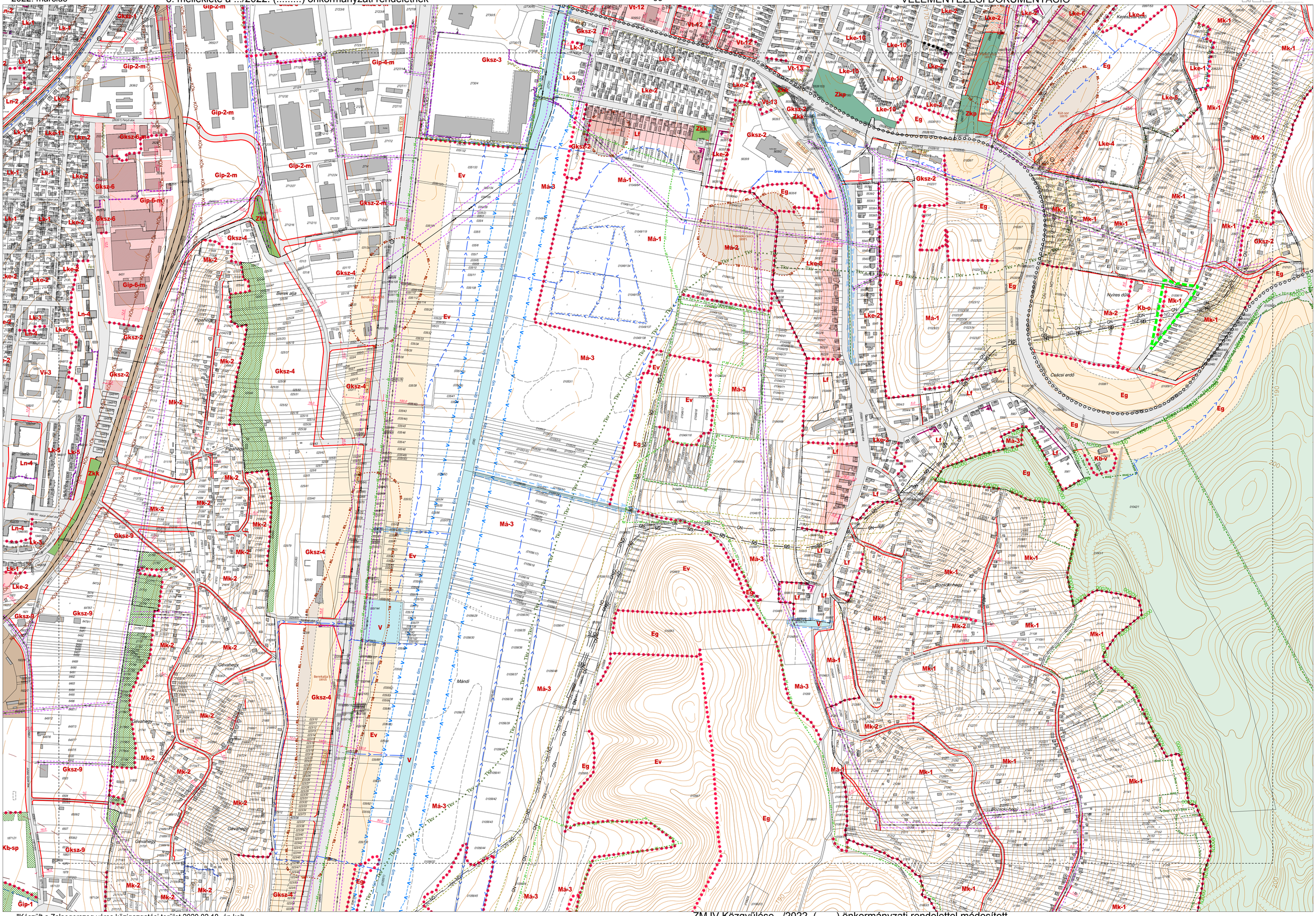


"Készült a Zalaegerszeg város közigazgatási terület 2020.02.18.-án kelt DAT-rendszerű ingatlan-nyilvántartási alaptérkép szerint."

Tervezési terület határa

ZMJV Közgyűlése ../2022. (.....) önkormányzati rendelettel módosított, 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási terv 12 szelvénye

M=1:4 000

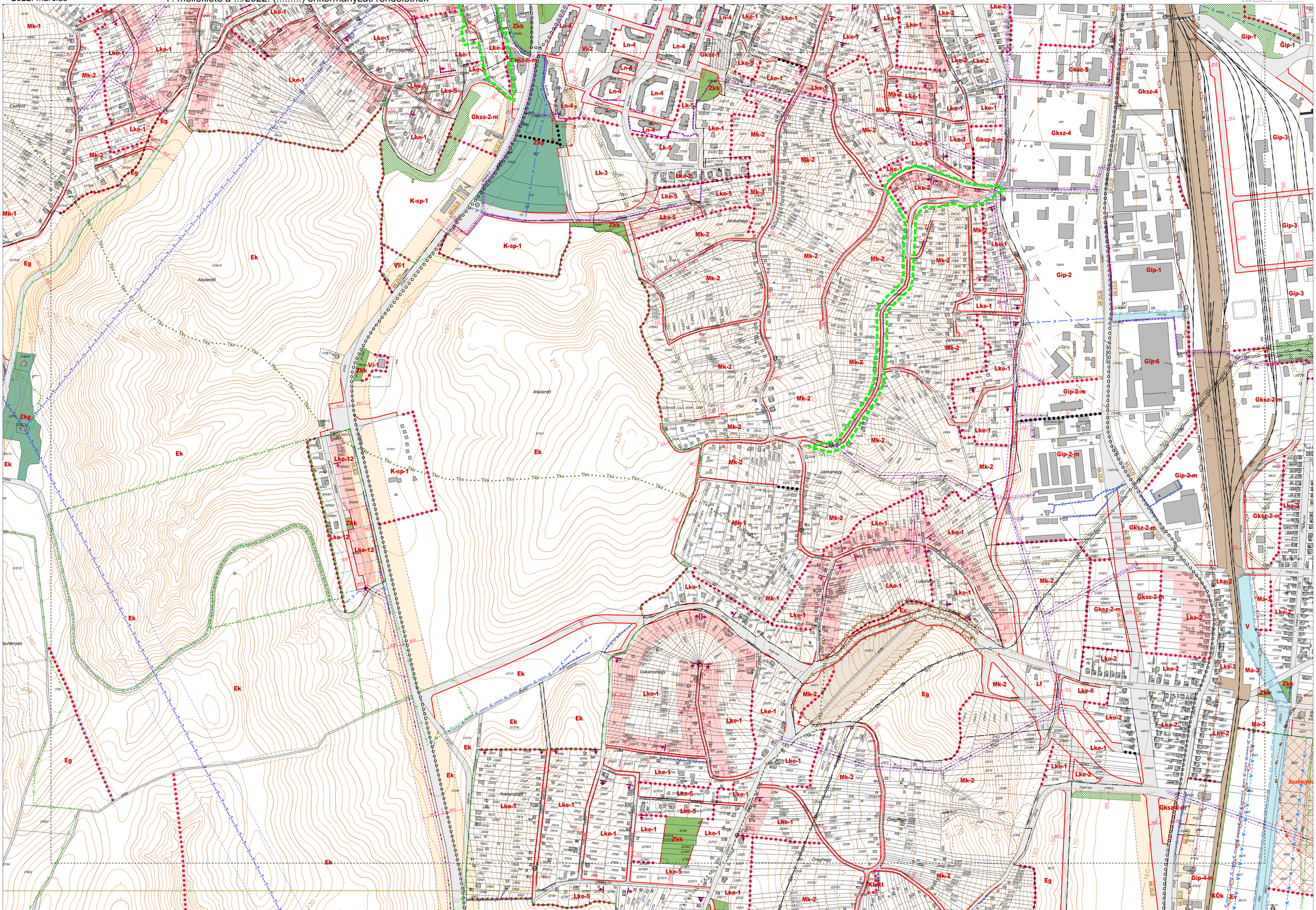


"Készült a Zalaegerszeg város közigazgatási terület 2020.02.18.-án kelt DAT-rendszerű ingatlan-nyilvántartási alaptérkép szerint."

Tervezési terület határa

ZMJV Közgyűlése ../2022. (.....) önkormányzati rendelettel módosított, 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási terv 13 szelvénye

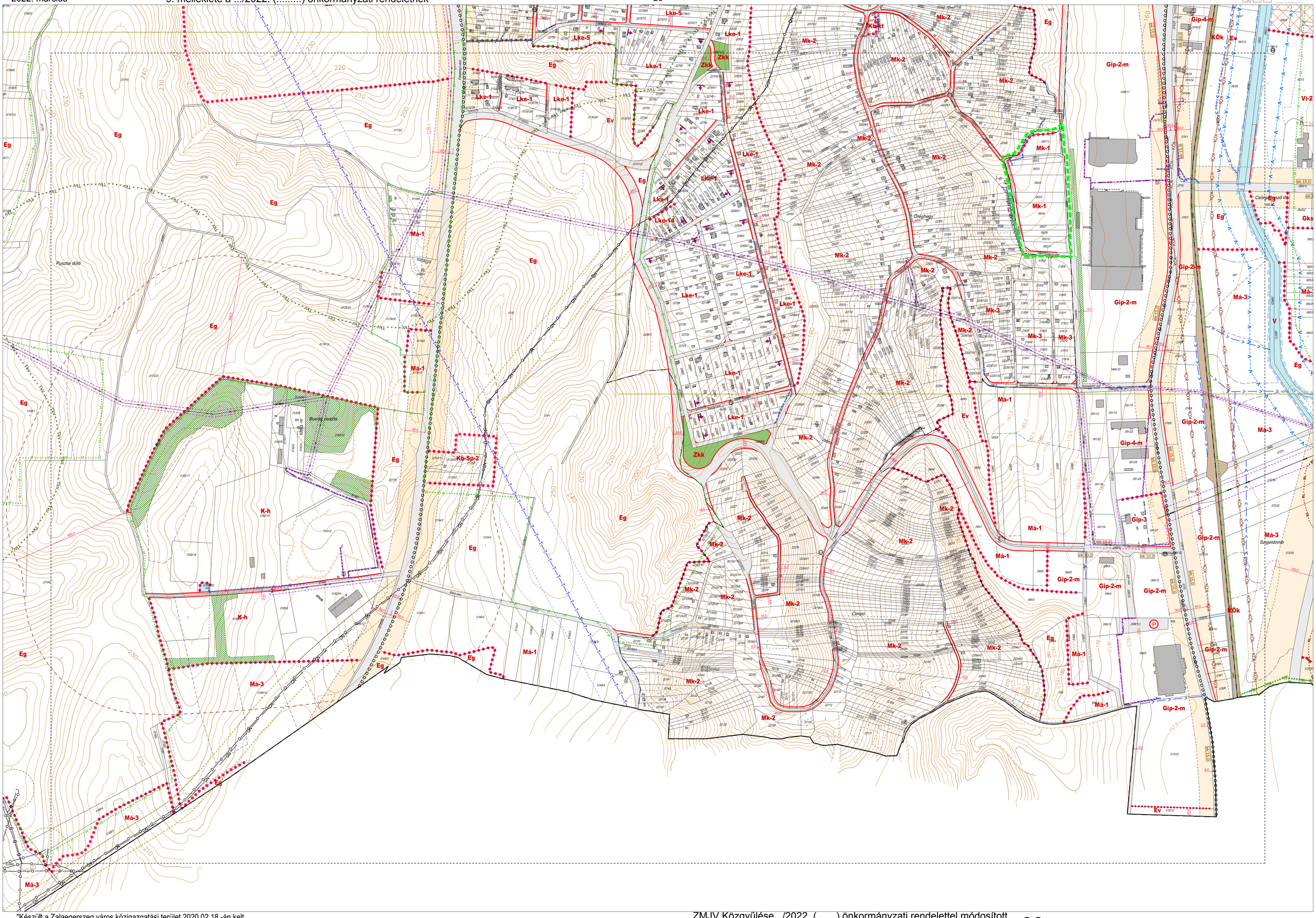
M=1:4 000



"Készült a Zalaegerszeg város közigazgatási terület 2020.02.18.-án kelt DAT-rendszerű ingatlan-nyilvántartási alaptérkép szerint."

M=1:4 000

Má-3
Eg
Ev
Lf
Kb-t
Mk
Mk-2
Má-2
Má-1
Tkv
Vízvölgyi dűlő
Zelefai rétek
Pusztai rétek
Büdöskúti dűlő
Toposháza
Szelvény I. 19018
Szelvény II. 19018
Szelvény I. 19019



"Készült a Zalaegerszeg város közigazgatási terület 2020.02.18.-án kelt DAT-rendszerű ingatlan-nyilvántartási alaptérkép szerint."

-

ZMJV Közgyűlése ../2022. (.....) önkormányzati rendelettel módosított, 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási terv 20 szelvénye

M=1:4 000