

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

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



Zalaegerszeg településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, szabályozási tervének módosítása

véleményezési tervdokumentáció

2019. november



tartalomjegyzék

1. tervezői nyilatkozat
2. előzmények
 - 2.1. a településrendezési tervek módosításának programja
 - 2.2. hatályos településrendezési eszközök ismertetése (hatályos településszerkezeti-, szabályozási tervek, és a helyi építési szabályzatok digitálisan csatolva)
 - 2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja

alátámasztó munkarészek

3. településrendezési javaslat
 - 3.1. falumúzeum területén övezethatár módosítása
 - 3.2. építési szabályzat módosítása
4. tervezett módosítás és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata
5. a területi mérleg, illetve a biológiai aktivitásérték változása

jóváhagyandó munkarészek

6. rendlettervezet 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

Kelt: Zalaegerszeg, 2019. november hó

2. előzmények

2.1. a településrendezési tervek módosításának programja

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

Tárgv: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve és a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosítása, valamint a településrendezési eszköz módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás (Zalaegerszegi Göcseji Falumúzeum fejlesztése által érintett terület)

ZMJVK 163/2019. (XI.21.) sz. határozata

- II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a Zalaegerszegi Göcseji Falumúzeum fejlesztése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az előterjesztés 9. mellékletében található lehatárolás szerinti 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: 2019. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

- III. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése felkéri a polgármestert, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározottak szerint készíttesse el a helyi építési szabályzat elő- és oldalkertben elhelyezhető építményekre vonatkozó előírásainak, valamint az övezetek és építési övezetek területén a főépítmény elhelyezésére vonatkozó előírásainak módosítását, továbbá a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv jelmagyarázata előírásainak javítását és a tervezés, majd az egyeztetési eljárás lefolytatása után a kidolgozott településrendezési eszközöket terjessze elfogadásra a közgyűlés elé.

Határidő: 2019. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

K.m.f

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

dr. Kovács Gábor sk.
címetes főjegyző

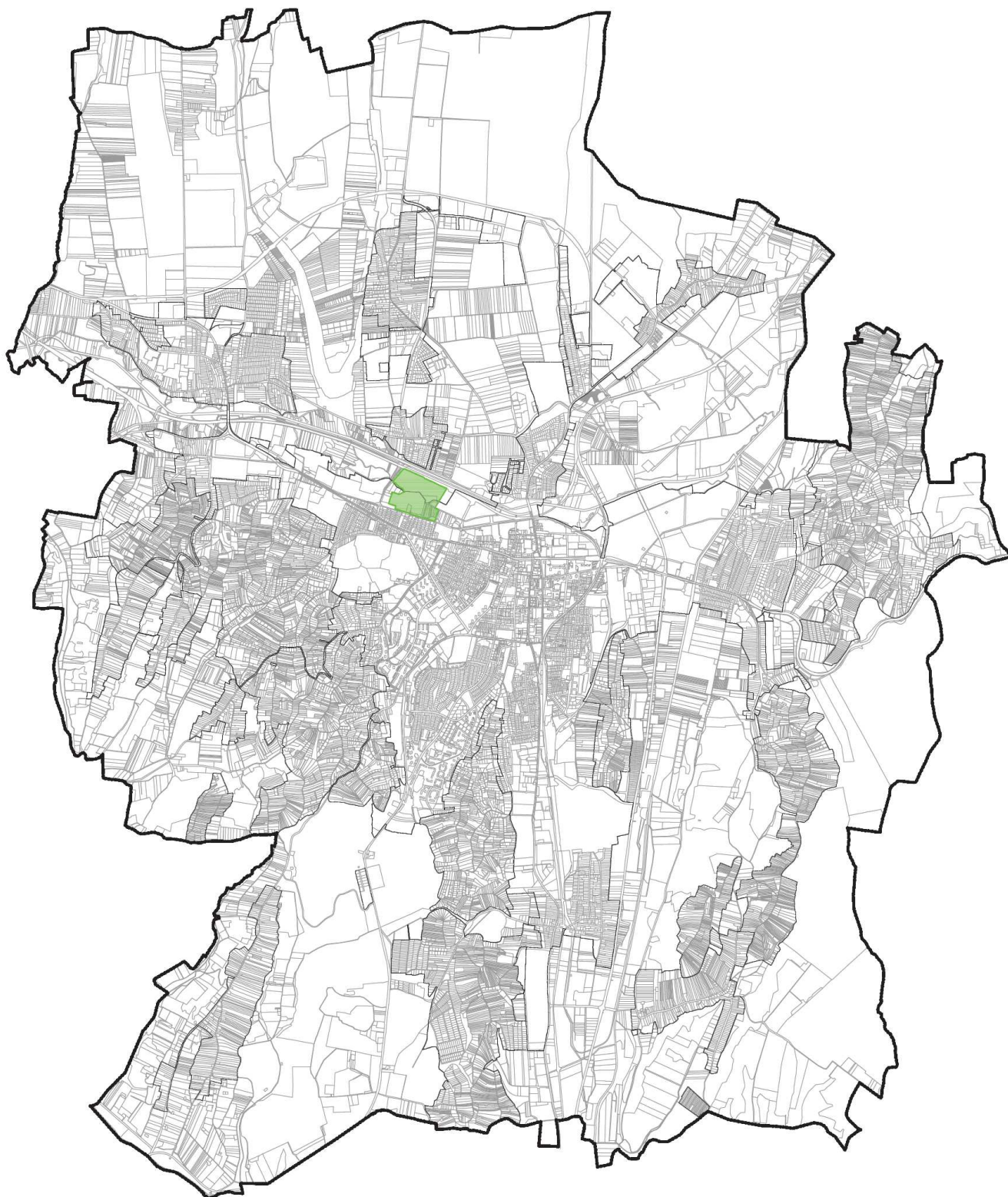
A kivonat hiteles!

Zalaegerszeg, 2019. november 25.



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 terület 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 131/2019. (IX.12.) számú határozattal illetve a 30/2019. (IX.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 – mivel az önkormányzat az érintett területeket határozatban kiemelt fejlesztési területté nyilvánította – a 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet szerinti **tárgyalásos eljárás** keretében történik.

3.1. Falumúzeum területén övezethatár módosítása



a terület műholdfelvételen

terület bemutatása, hatályos szabályozás

A Göcseji Falumúzeum a belvárostól nyugatra a Belső Elkerülő út, a Zala folyó, a Malom és Vágóhíd utcák által határolt tömb nyugati felén, a Magyar Olajipari Múzeum szomszédságában helyezkedik el. A tervezési terület a hatályos településrendezési eszközökben a különleges beépítésre szánt szabadtéri múzeum övezetébe sorolt falumúzeum, illetve az ettől északra elhelyezkedő közjóléti erdő övezetébe sorolt erdőterület. A skanzen területén műemléki érték az Olai vízimalom, a falumúzeum területét nagy mértékben lefedi ennek műemléki környezete. A közjóléti erdőt érinti a Natura 2000 természeti védettségű terület illetve az ökológiai folyosó területe. Az erdő északi fele érintett a Zalától délre futó vasút védőterületével, illetve a vasúttal párhuzamosan futó közép- és nagyközepnyomású gázvezetékekkel és védőterületeikkel.

A „K-szm” jelű különleges beépítésre szánt szabadtéri múzeum és az „Ek” jelű közjóléti erdő övezetekre vonatkozó normatív előírások az alábbiak:

**33.§
Különleges övezet**

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

övezeti jel	<i>elhelyezhető rendeltetés</i>
K-szm	szabadtéri múzeum

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

	<i>Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület</i>	<i>Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület</i>	<i>Beépítési mód</i>	<i>Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke</i>	<i>Megengedett legnagyobb beépítési magasság</i>	<i>Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke</i>
K-szm	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	60 %

**36. §
Erdőterület**

(1) Az erdő területek rendeltetésük szerint „Ev” jelű védelmi-, „Eg” jelű gazdasági- és „Ek” jelű közjóléti erdő övezetekre tagozódnak.

(4) Az „Ek” jelű közjóléti erdő övezetében az erdőgazdálkodással és vadászattal összefüggő, valamint turisztikai célú szolgáltató és sport rendeltetésű épület, továbbá közmű és út építményei helyezhetők el.

(5) Az erdő övezetek telkein az építési használat megengedett határértékei:

	<i>Beépítési mód</i>	<i>Beépíthető legkisebb telek területe</i>	<i>Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke</i>	<i>Megengedett legnagyobb beépítési magasság</i>
Ek	szabadon álló	1 ha	1 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾

(1) : Kilátótorny és sportépület magassága nem korlátozott

(6) Az „Ev”, „Eg”, és „Ek” jelű övezetek területén a közlekedési, az elektronikus hírközlési, továbbá az energetikai vonalas infrastruktúra-hálózatok erdőterületen áthaladó szakaszai mellett csak a forgalom lebonyolítását és biztonságát, az elektronikus hírközlés működését, illetve a villamos energia és más energiahordozók továbbítását közvetlenül szolgáló építmények helyezhetők el.

(7) Az „Ev”, „Eg” és „Ek” jelű övezetek területén az ökológiai folyosó megyei övezetében külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

A Natura 2000 természeti védelemmel illetve ökológiai folyosóval érintett területekre vonatkozó szabályozást az építési szabályzat 13. §-a fogalmazza meg az alábbiak szerint:

13. §

Táji és természeti értékek védelme

(1) A Natura 2000 európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területeken a használatmódosítás és építés csak a természetvédelmi hatósággal egyeztetve a Natura 2000 területekre vonatkozó előírások szerint történhet.

(2) Az országos ökológiai hálózat mag-, folyosó- és pufferterületén területet felhasználni a magasabb szintű jogszabállyal összhangban úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.

A vasút illetve a vezetékek védőtávolságaira az építési szabályzat 14. §-a vonatkozik:

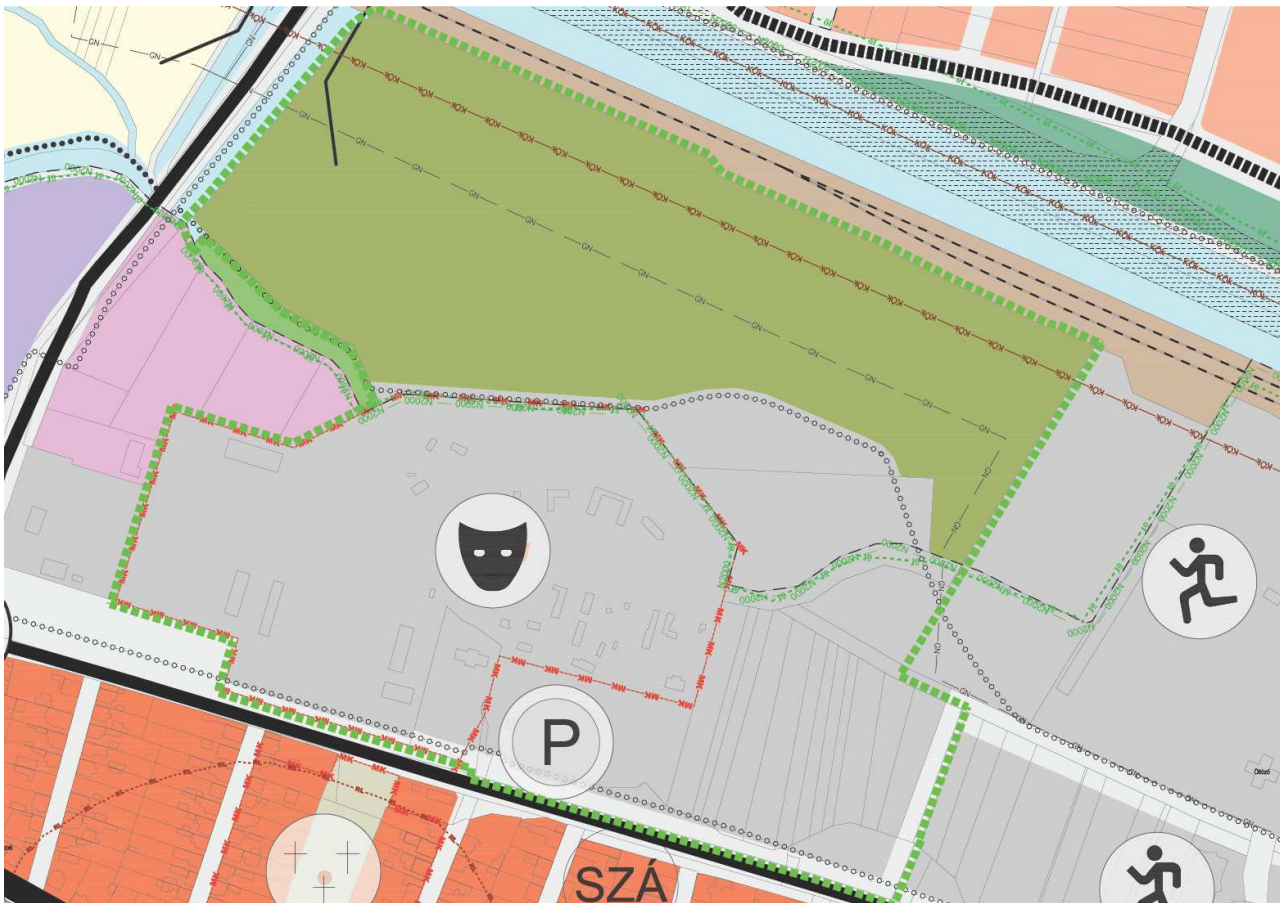
14. §

A védőterületek és védőtávolságok szabályai

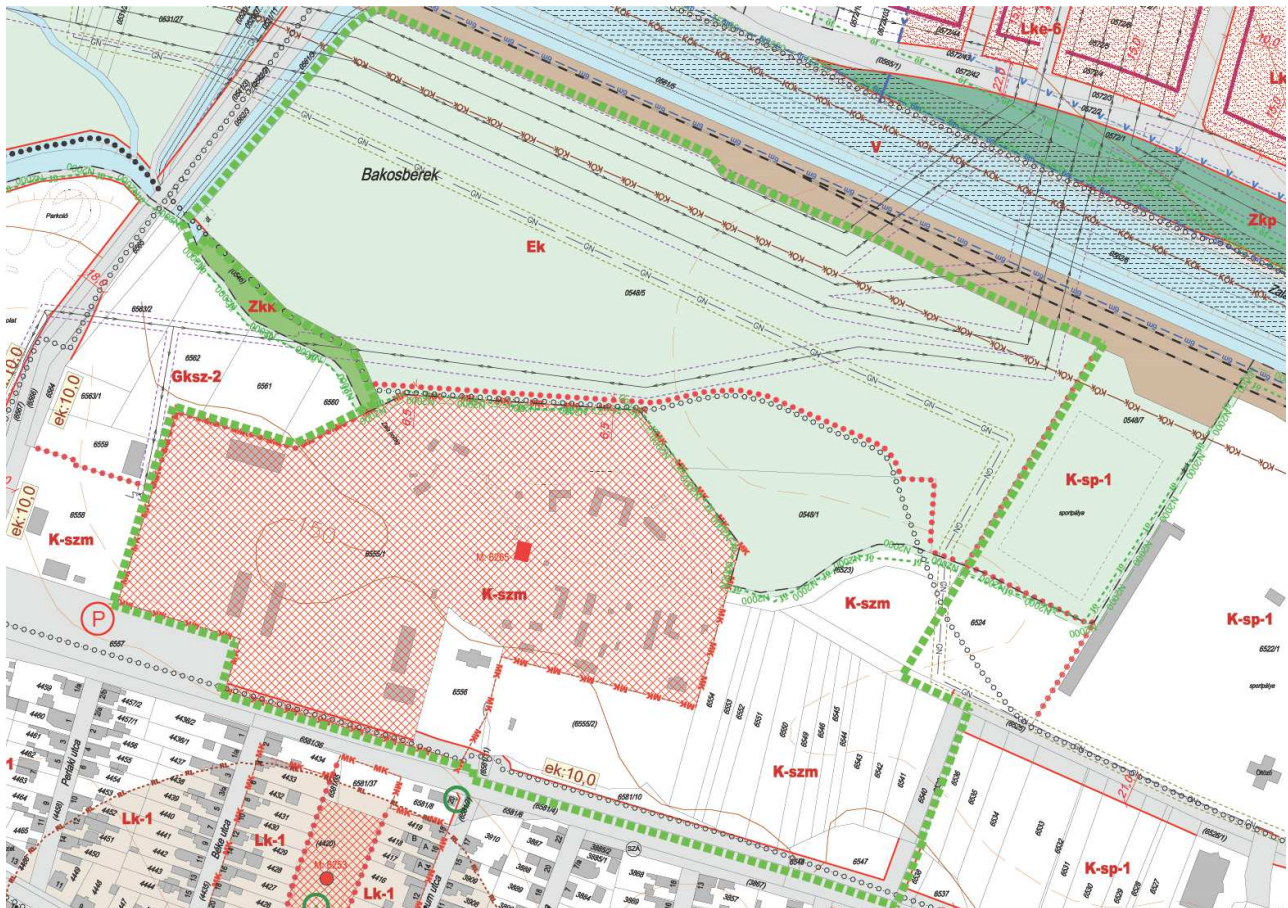
(2) A település közigazgatási területén található országos vasúti törzshálózathoz tartozó, valamint annak kiváltására tervezett vasúti nyomvonal mentén a szabályozási terven jelölt 50 m-es védőtávolságon belül nem vasútüzemi létesítmény elhelyezése a vasútengedélyesének vagy kezelőjének hozzájárulásával történhet.

(4) A meglévő villamos közművek részére a szabályozási terv védősávokat - biztonsági sávokat - állapít meg, melynek területére a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló magasabb szintű jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni.

(7) A gázvezetékek nyomvonalára, valamint a nyomásszabályzó állomásokra vonatkozóan a szabályozási terv védősávokat - biztonsági övezetet - állapít meg, melynek területére a Gáz Műszaki Biztonsági Szabályzatban megfogalmazott korlátozások vonatkoznak.



hatályos szerkezeti terv részlet

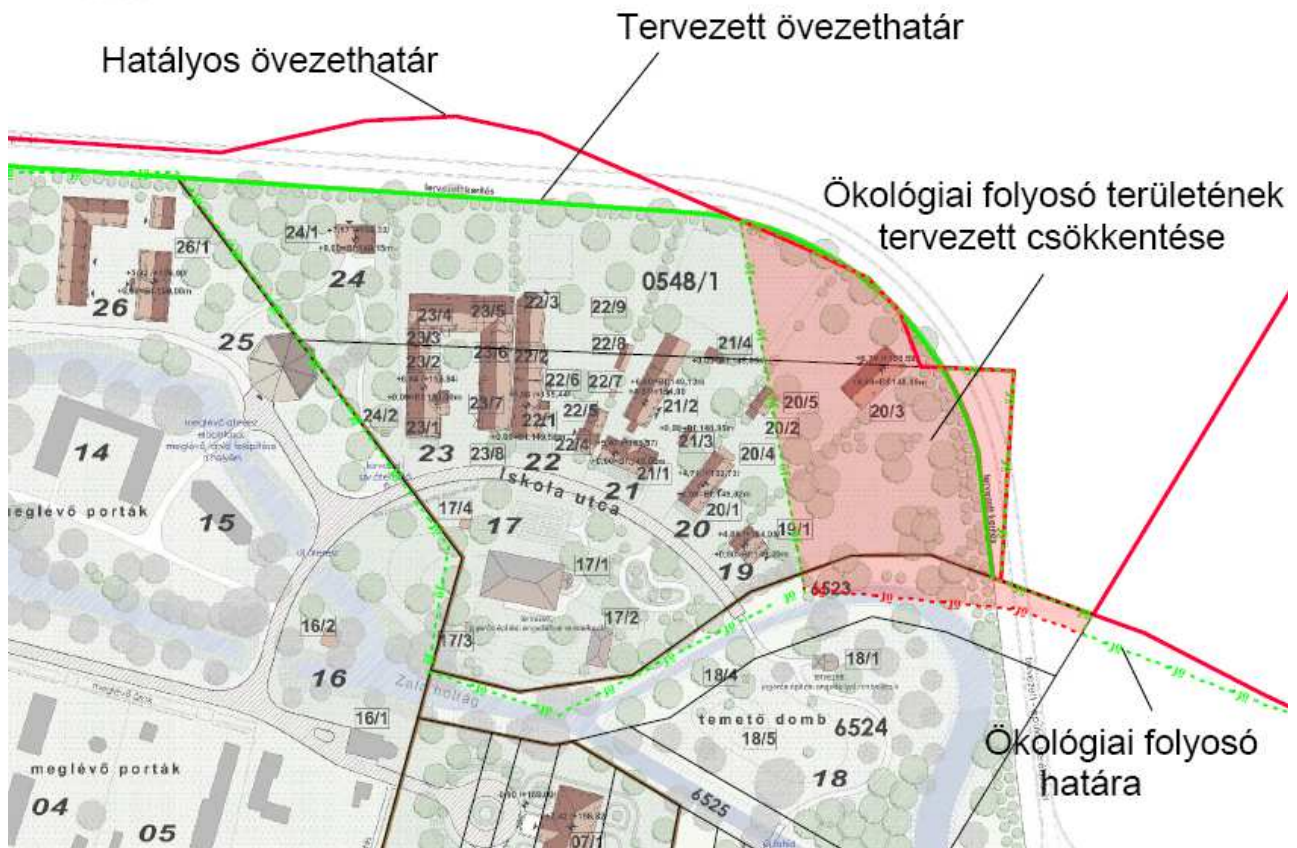


hatályos szabályozási terv részlet

változtatás programja, tervezett módosítás

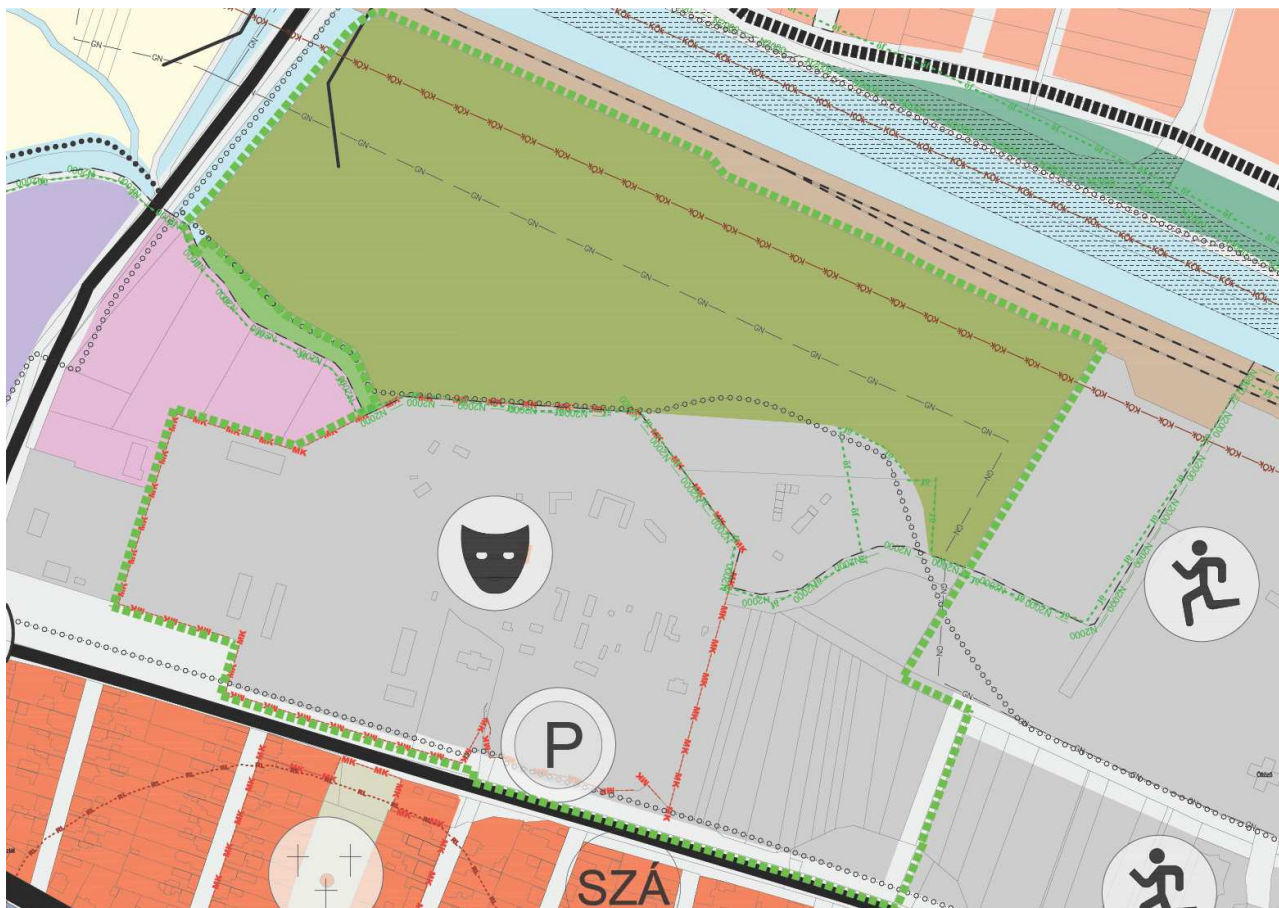
A tervezett módosítás célja a falumúzeum északkeleti részén az övezethatárt úgy módosítani, hogy a falumúzeum fejlesztéséhez szükséges terület biztosított legyen. A közjóléti erdő és a múzeum közti övezethatáron kívül szükséges az ökológiai folyosó területét is módosítani, ugyanis új beépítésre szánt terület kijelölése az ökológiai folyosó területén a MaTRT 26. §-ával ellentétes. (A magasabb szintű jogszabállyal való megfelelés részletesebb vizsgálata a 4. fejezetben található.) A Nemzeti Park Igazgatóságával történt egyeztetést követően a módosítás az alábbi helyszínrajzon jelöltek szerint tervezett:

0548/5

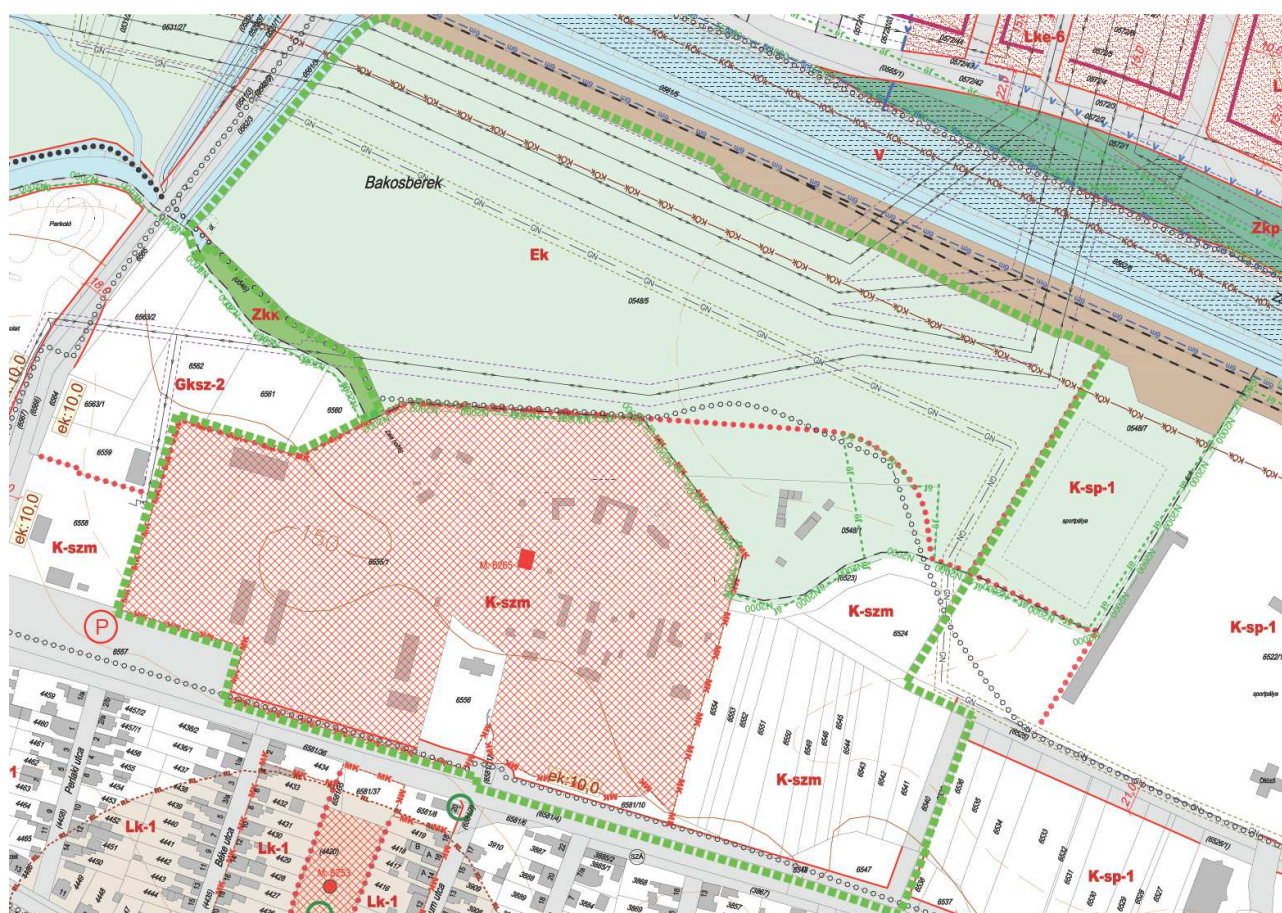


tervezett helyszínrajz

A múzeum és az erdő közti övezethatár a helyszínrajzon ábrázoltak szerint változik, a pirossal jelölt területről az ökológiai folyosó törlésre kerül.



tervezett szerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.2. építési szabályzat módosítása

Az önkormányzat kezdeményezte az építési szabályzat módosítását, ugyanis az építéshatósági gyakorlat során többször felmerült az előírások pontosításának szükségessége.

Az építési szabályzat jelenleg ugyanarra a szabályozási elemre párhuzamosan használja a „kötelező építési vonal” és „építési vonal” kifejezést. Korábban a ZÉSZ szabályozási elemei között „kötelező” és „irányadó” építési vonal is szerepelt, de a „kötelező” előtag létjogosultsága az „irányadó építési vonal” fogalmának építési szabályzatból való kivezetésekor megszűnt. A szabályozási terv jelmagyarázata helyesen az „építési vonal” elnevezést tartalmazza. A „kötelező építési vonal” a telekalakítás általános szabályairól szóló 4. § (10) bekezdésében hibásan szerepel.

Telekalakítás általános szabályai

4.§

- (10) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telkek megengedett legkisebb szélességét
- a szabályozási tervben meghatározott kötelező építési vonal esetén e vonalon és attól a telek belseje felé mért 20 m-es sávban,
 - b) kötelező építési vonal hiánya esetén az építési hely területén bármely, a telek belseje felé mért 20 m-es sávban kell biztosítani.

Javasoljuk a bekezdésből a „kötelező” szavak törlését az alábbiak szerint:

Telekalakítás általános szabályai

4.§

- (10) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telkek megengedett legkisebb szélességét
- a szabályozási tervben meghatározott ~~kötelező~~ építési vonal esetén e vonalon és attól a telek belseje felé mért 20 m-es sávban,
 - b) ~~kötelező~~ építési vonal hiánya esetén az építési hely területén bármely, a telek belseje felé mért 20 m-es sávban kell biztosítani.

Az építés általános szabályairól szóló 5. § (5) és (6) bekezdése rendelkezik a főépítmény elhelyezésére vonatkozó előírásokról.

Építés általános szabályai

5. §

- (5) Az övezetek és építési övezetek területén-főépítményt elhelyezni
- a szabályozási tervben jelölt építési sáv esetén a 34. § (4) bekezdésben és a 35. § (7) bekezdésben meghatározott területek kivételével az építési sáv területén belül az oldal- és hátsókert általános szabályainak megtartásával,
 - b) építési sáv jelöléssel nem rendelkező övezetek esetében pedig az elő-, oldal- és hátsókert általános szabályainak megtartásával kialakuló építési hely területén lehet.

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

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

Az oldal és hátsókert szabályozásának meghatározásánál az „általános” megfogalmazás helyett javasoljuk az OTÉK szabályaira vonatkozó utalást szerepeltetni.

A (6) bekezdés első tagmondatát javasoljuk az () bekezdés első tagmondatával szinkronban megfogalmazni, elhagyva belőle a „az adott telek rendeltetését meghatározó új” kitélt.

A szabályozás az előkert mértékét a (6) bekezdés szerint különbözőképpen állapítja meg, mely az OTÉK-tól eltérő egyedi szabályozást itt nem javasolunk részletezni. A szabály részletezése helyett utalni kívánunk annak helyére.

Építés általános szabályai

5. §

(5) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni

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

b) építési sáv jelöléssel nem rendelkező övezetek esetében ~~pedig e szakasz (6) bekezdése szerinti előkert, továbbá az~~ oldal- és hátsókert ~~általános OTÉK-ban meghatározott~~ szabályainak megtartásával kialakuló építési hely területén lehet.

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

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

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

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

c) építési vonallal és előkert méretével nem szabályozott területek esetében illeszkedve a környezet beépítéséhez, vagy kialakult környezet hiányában a szabályozási tervben egyéb módon nem szabályozott helyeken ~~az OTÉK-ban meghatározott mértékben 5 méteres előkert megtartásával~~ lehet.

A kertvárosias és falusias lakóövezetekről szóló 26. és 27. §-ekben megfogalmazott, elő- és oldalkertben elhelyezhető építmények meghatározása is pontosításra szorul.

Kertvárosias lakóövezet

26. §

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

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

b) terepszint alatti építmény.

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

Falusias lakóövezet

27. §

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

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

b) terepszint alatti építmény.

(3) A falusias lakóövezetekben az elő és oldalkert területén a (2) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

A kertvárosias és falusias lakóterületen a rendelet a szabályozás eredeti szándékával ellentétesen lehetővé tette az oldalkertben lábon álló nyitott szín, gépjármű tároló elhelyezését elépítve az épületek közötti tűzszakaszt. E lehetőség megszüntetése az épületek közötti tűztávolság megtartása, valamint az oldalhatáros építési módban elhelyezhető ablakok védelme érdekében szükséges. Javasoljuk az előkertben a hulladéktároló elhelyezhetősége mellett a kapuépítmény elhelyezhetőségét is rendeletbe foglalni, továbbá az oldalkertben megtartani a hulladéktároló elhelyezhetőségét.

Kertvárosias lakóövezet

26. §

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

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

Falusias lakóövezet

27. §

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

- (3) A falusias lakóövezetekben az ~~elő és~~ oldalkert területén ~~a (2) bekezdésben foglaltak és~~ hulladéktároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

Az általános mezőgazdasági területről szóló 36/B. § (4) bekezdésében hibásan szerepel a „telekalakítás szabályai” rész, ugyanis a normatív előírásokat tartalmazó táblázat telekalakítási szabályokat nem rögzít.

Általános mezőgazdasági terület

36/B. §

- (4) Az „Má” jelű általános mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Beépíthető legkisebb telekterület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke		Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			lakóépülettel beépíthető	összesen beépíthető	gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén
Má-1	7500 m ²	szabodon álló	Meglévő bővítése esetén 1,5 %	3 %	Homlokzat magasság: 8,5 m Épület magasság: 7,5 m	Meglévő bővítése esetén Homlokzat magasság: 6,5 Épület magasság: 5 m

Má-2	6 000 m ²	szabadon álló	1,5 %	3 %	Homlokzat magasság: 8,5 m Épület magasság: 7,5 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
Birtok-központ	1 ha	szabadon álló	20 %		Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾	
Má-3	5 ha	szabadon álló	0,5%		Homlokzatmagasság: 5,0 m Épületmagasság: 4,0 m	

(1): Műtárgyak magassága nem korlátozott

Javasoljuk a (4) bekezdés táblázat előtti részének módosítását az alábbiak szerint:

Általános mezőgazdasági terület
36/B. §

(4) Az „Má” jelű általános mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei **és a telekalakítás szabályai** a következők:

	Beépíthető legkisebb telekterület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke		Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			lakóépülettel beépíthető	összesen beépíthető	gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén
Má-1	7500 m ²	szabadon álló	Meglévő bővítése esetén 1,5 %	3 %	Homlokzat magasság: 8,5 m Épület magasság: 7,5 m	Meglévő bővítése esetén Homlokzat magasság: 6,5 Épület magasság: 5 m
Má-2	6 000 m ²	szabadon álló	1,5 %	3 %	Homlokzat magasság: 8,5 m Épület magasság: 7,5 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
Birtok-központ	1 ha	szabadon álló	20 %		Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾	
Má-3	5 ha	szabadon álló	0,5%		Homlokzatmagasság: 5,0 m Épületmagasság: 4,0 m	

(1): Műtárgyak magassága nem korlátozott

4. tervezett módosítás és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 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.

Az Országos Szerkezeti Terve által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok - melyek Zalaegerszeg közigazgatási területét érintik - az alábbiak:

- Gyorsforgalmi út (tervezett), 4/1. melléklete a törvénynek
- 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.

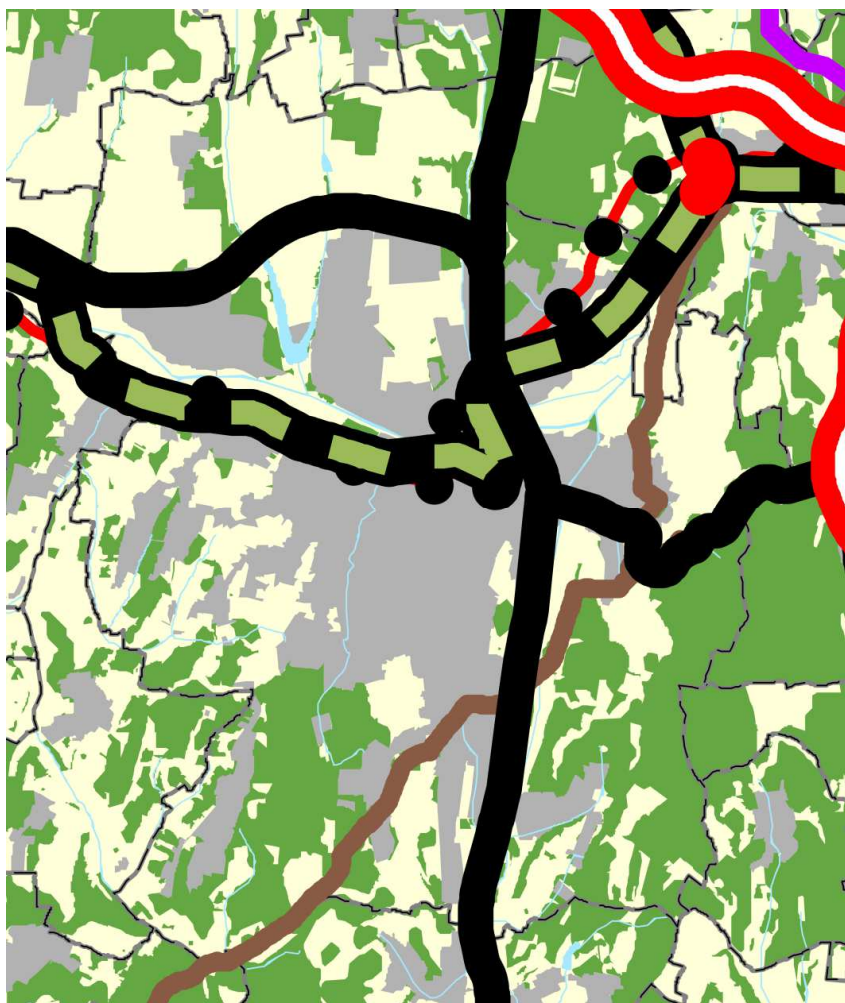
A 17.§ (1) bekezdés alapján az **országos kerékpárútvonal** nyomvonala az országos szerkezeti tervvel szinkronban van.

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 terven jelölt térségi területfelhasználási kategóriákkal való összhang igazolására a megyei területrendezési terv vizsgálatánál kerül sor.

Országos Területrendezési Terv

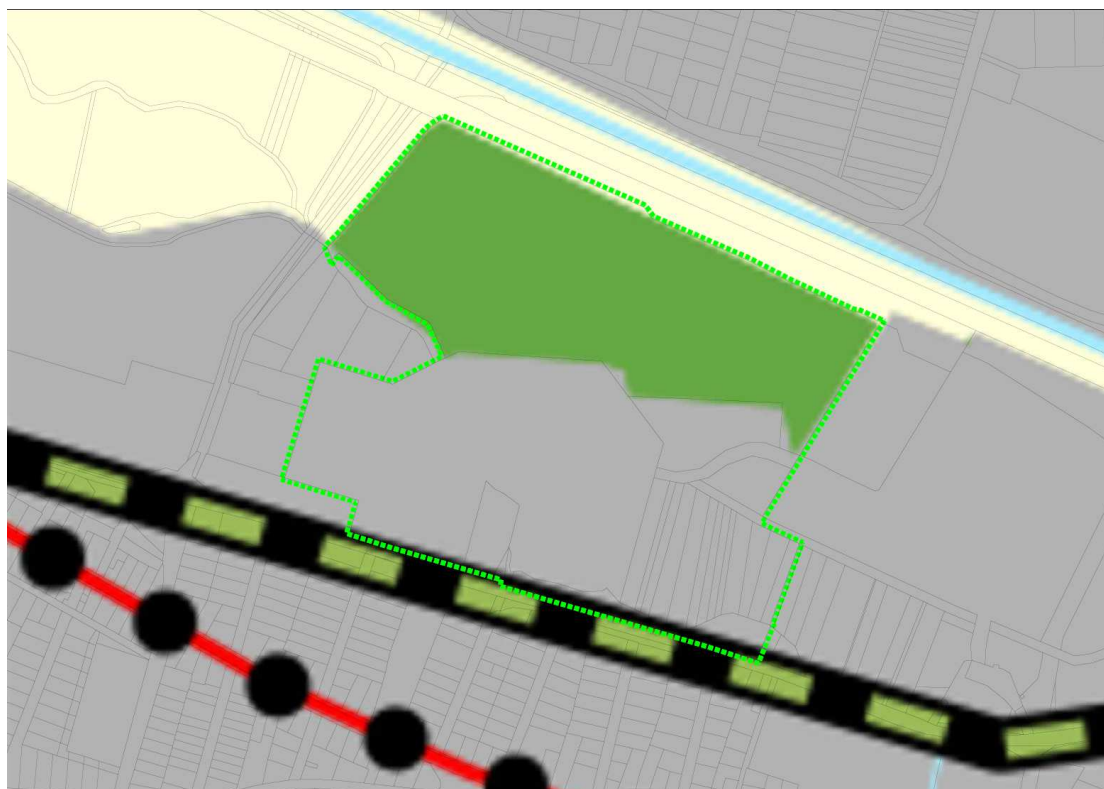


Ország Szerkezeti Terve

Az országos szerkezeti szerv infrastruktúra hálózatának elemei a települést érintik a mellékelt térkép alapján.

A tervezett gyorsforgalmi út nyomvonala a hatályos településszerkezeti terv-en jelölt.

Az országos szerkezeti terv alapján a tervezési terület települési térség illetve erdőgazdálkodási térség területfelhasználásba tartozik.



Országos szerkezeti terv térségi területfelhasználása a tervezési területen

Országos Övezeti Terv

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény 19.§ (1) bekezdés tartalmazza az országos övezeteket, melyek az alábbiak:

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

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

A 19.§ (4) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

(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.

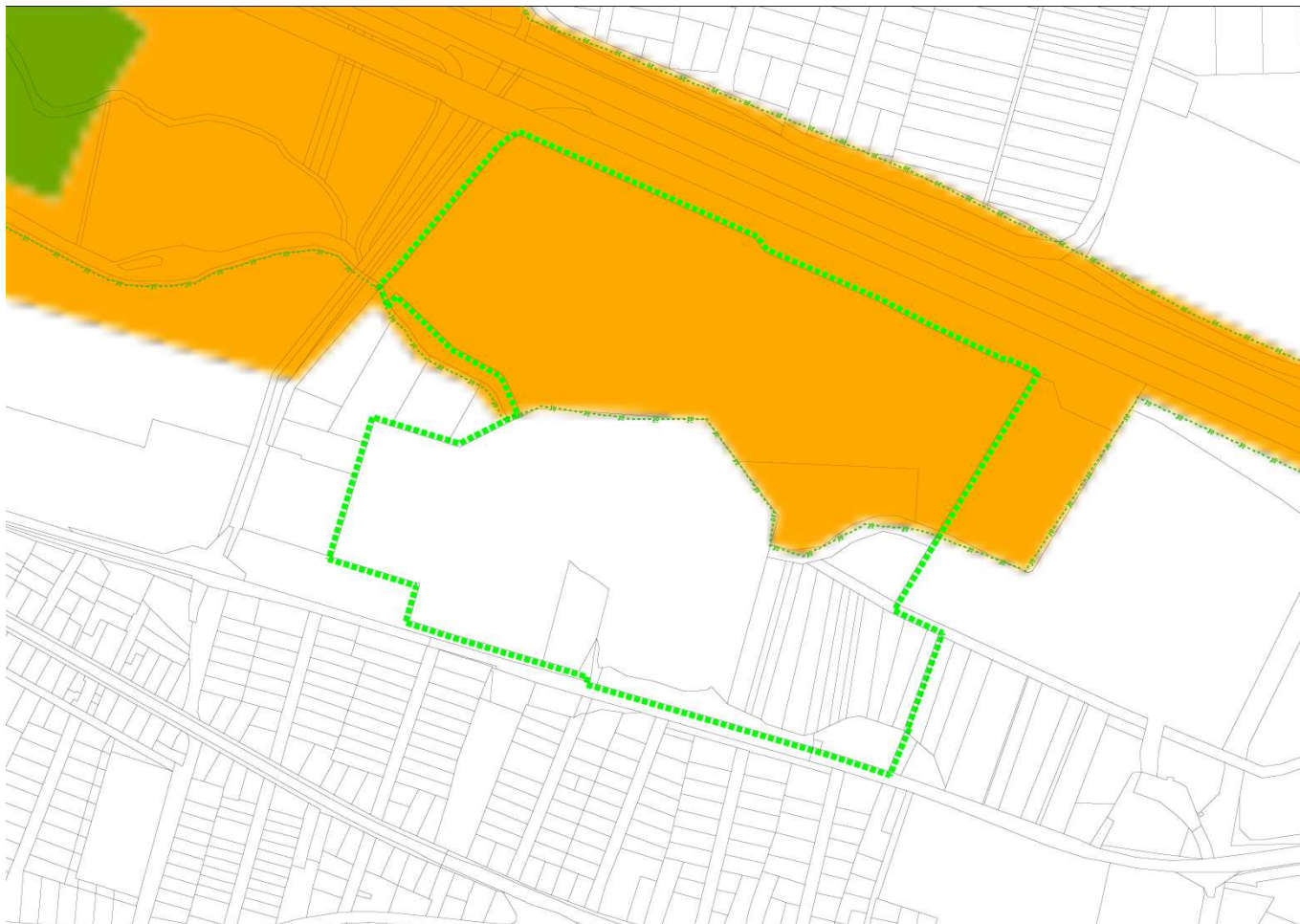
A (4) bekezdésben meghatározott rendelet 2019. június 22.-én lépett hatályba, ez a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról.

Az országos övezet közül a tervezési területet kizárólag az alábbi övezetek érintik:

- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- erdők övezete
- világörökségi és világörökségi várományos területek övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete
- honvédelmi és katonai célú terület övezete

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

A tervezési területet érinti az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete. Az országos övezet lehatárolása megegyezik a Balaton-Felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása szerinti ökológiai folyosó lehatárolásával, melyet a hatályos tervek az adatszolgáltatás szerint tartalmaznak.



Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának országos övezetének és a hatályos településszerkezeti terven szereplő ökológiai folyosó területe

A MaTRT az övezetre vonatkozó szabályokat az alábbiak szerint fogalmazza meg:

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

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

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

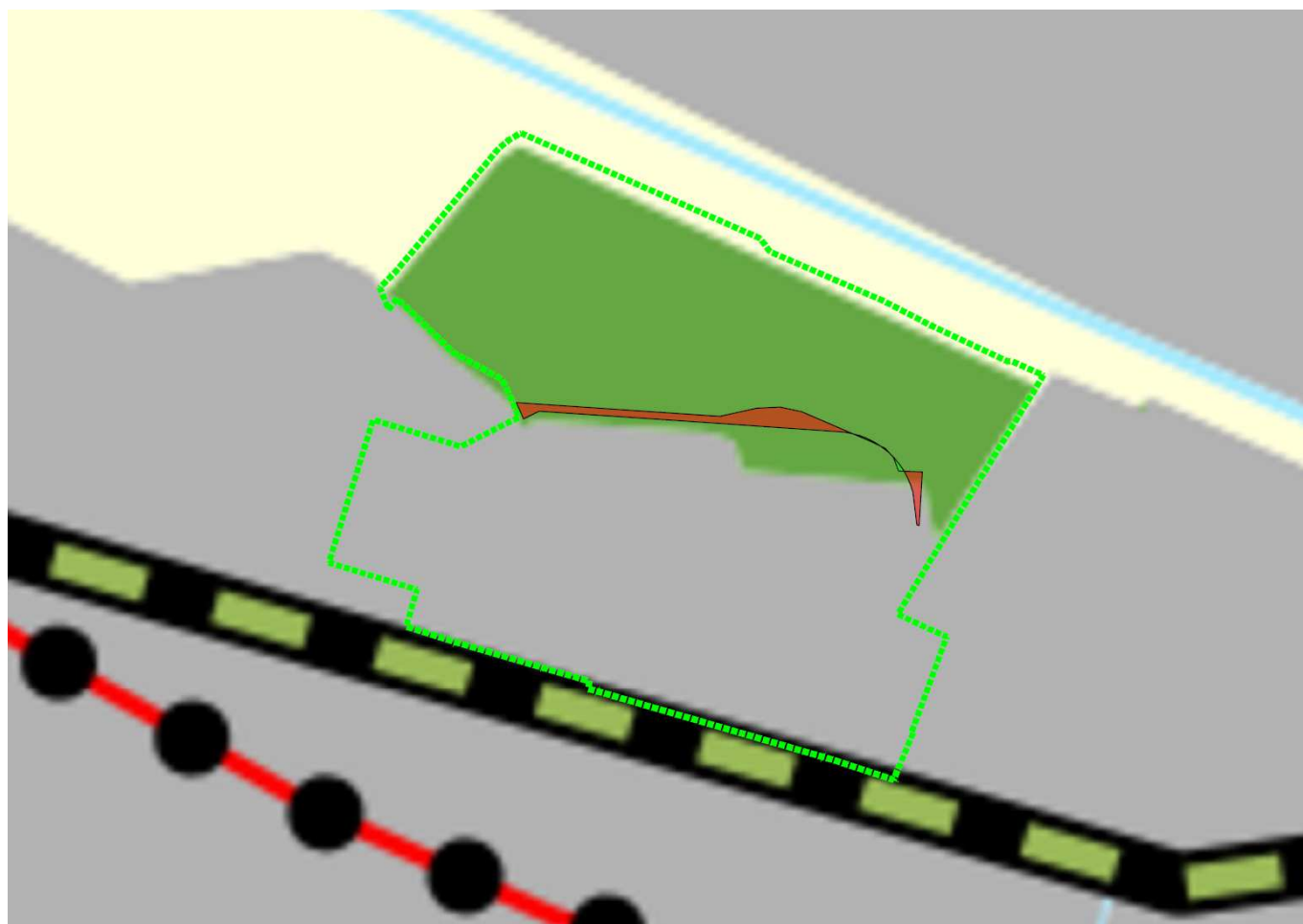
b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

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

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

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

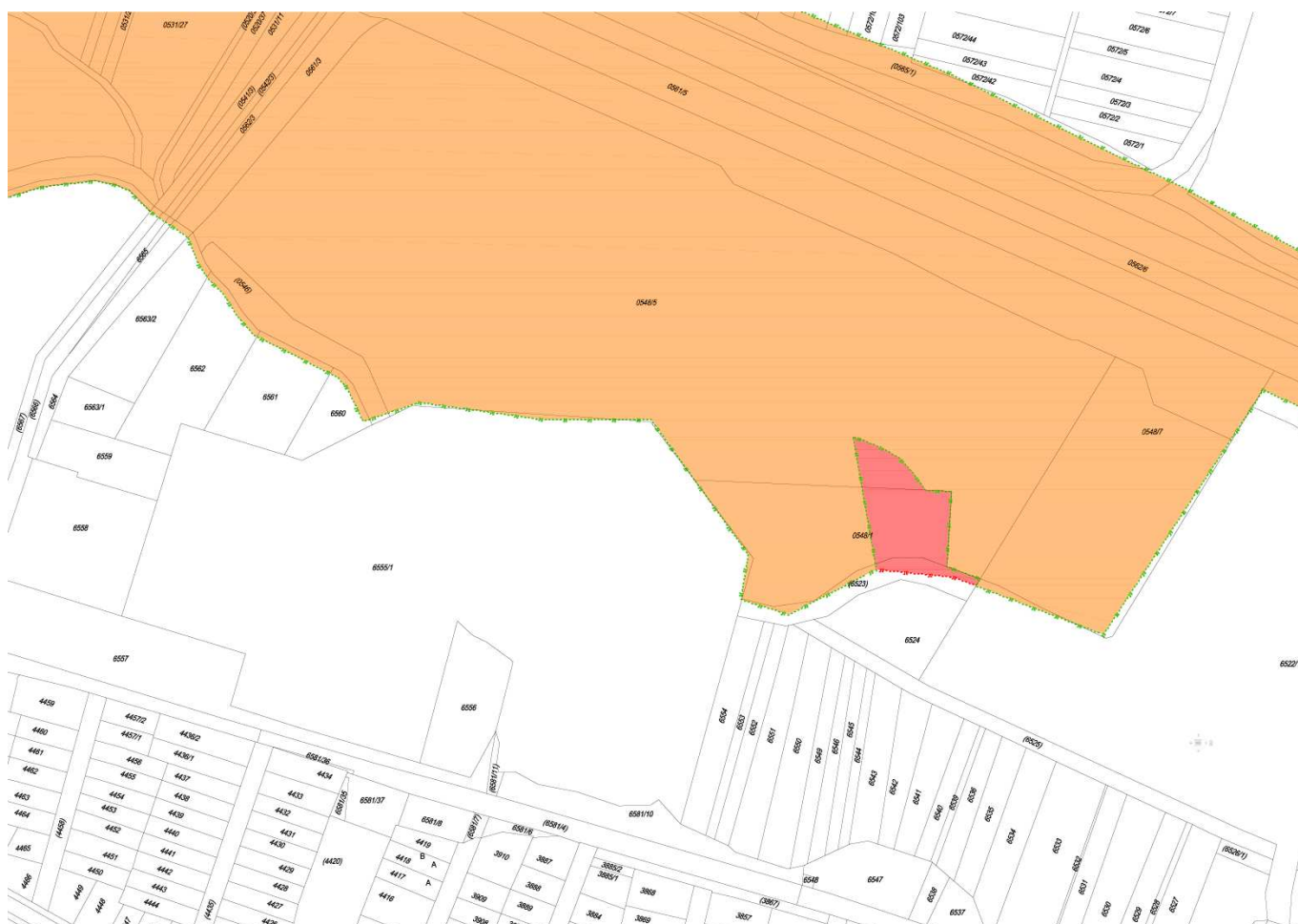
A tervezési területen a közjóléti erdő övezet (beépítésre nem szánt terület) és különleges szabadtéri múzeum övezet (beépítésre szánt terület) közti határ módosul. A módosulás mértékét az alábbi ábra szemlélteti, melyen piros színnel jelöltek azok a területek, ahol beépítésre szánt terület **törlése** történik; illetve zöld színnel jelöltek azok, ahol új beépítésre szánt terület **kijelölése** történik.



Az övezethatár változtatással érintett terület és az országos szerkezeti terv térségi területfelhasználásainak elhelyezkedése

Az új beépítésre szánt terület kijelölése (~55,07 m²) az országos szerkezeti terv alapján az erdőgazdálkodási térség területén történik.

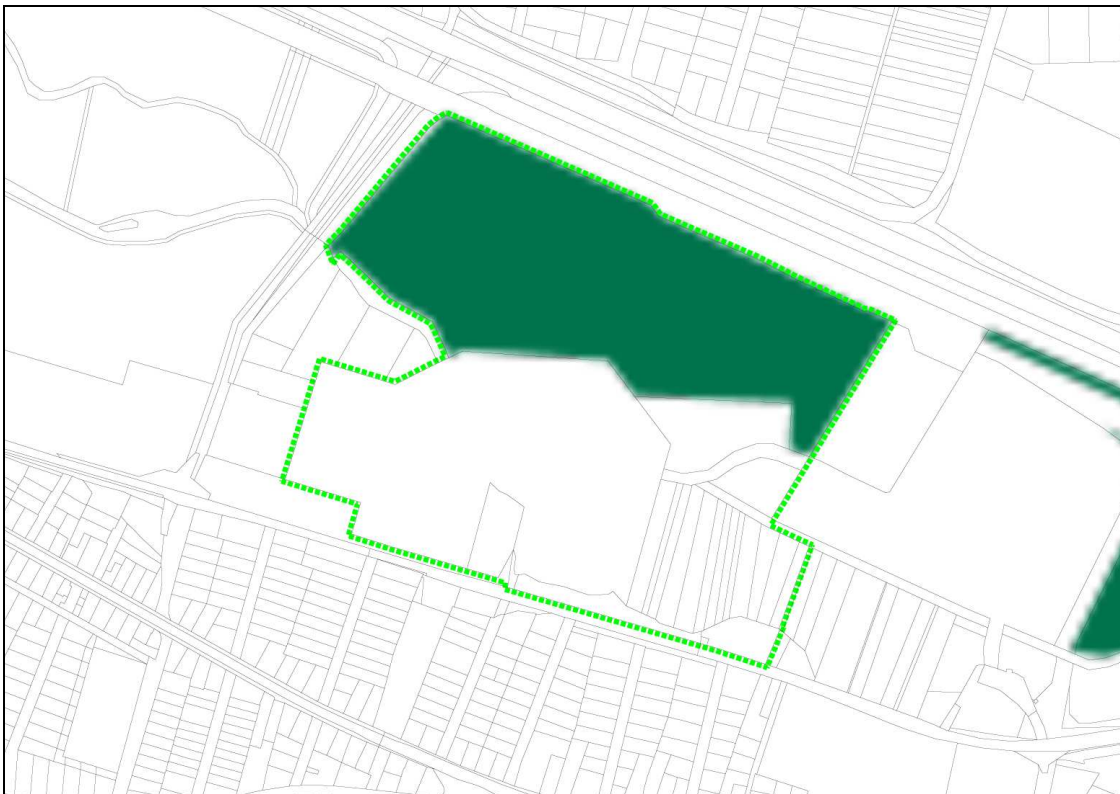
Új beépítésre szánt terület kijelölése a hatályos tervekben lehatárolt ökológiai folyosó területén ellentétes lenne a MaTRT 26. §-ával. A konfliktus feloldása érdekében az ökológiai folyosó a Nemzeti Park Igazgatóságával történt egyeztetés során módosításra került oly módon, hogy a változtatással érintett területet ne érintse. Ezen új lehatárolással a tervezett módosítás a MaTRT előírásainak megfelel, azzal nem ellentétes.



Az ökológiai folyosó törléssel érintett területe

Erdők övezete

A tervezési területet érinti az erdők országos övezete. A MaTRT övezeti tervlapja általi érintettséget, illetve az erdészeti hatóság adatszolgáltatását az Erdőállomány Adattárban szereplő erdőkről az alábbi ábrák mutatják:



Erdők övezete



Erdészeti Hatóság adatszolgáltatásában szereplő erdő

A közjóléti erdő és szabadtéri múzeum övezetek közti határ módosításával csökken azon nyilvántartott erdők területe, melyek nem erdő területfelhasználási egységbe soroltak.



A nem jelölt nyilvántartott erdők területe a hatályos szerkezeti terven



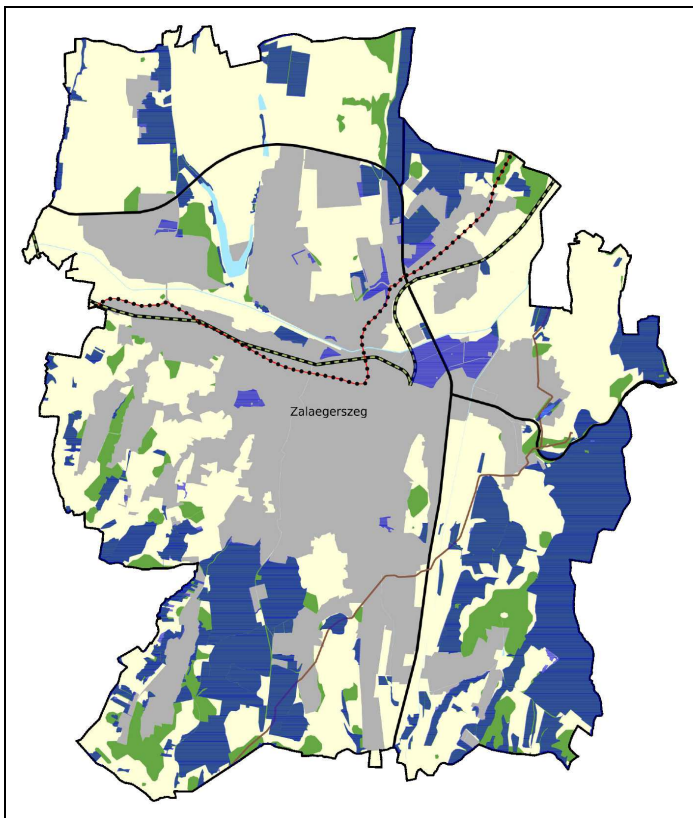
A nem jelölt nyilvántartott erdők területe a tervezett szerkezeti terven

A MaTRT erdők övezetére vonatkozó előírásai a következők:

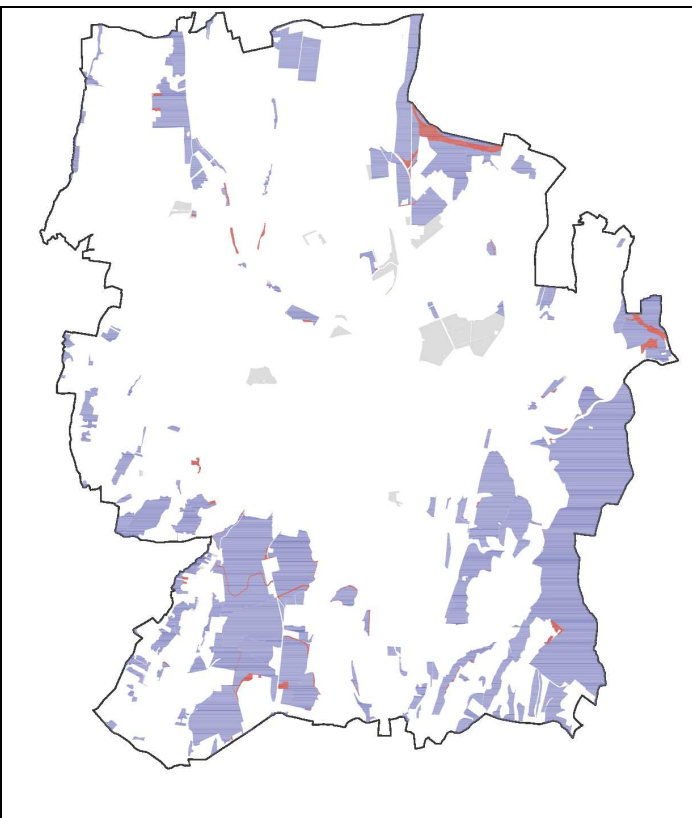
29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról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

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

A MaTRT 29. §-a alapján meghatározott 95 %-os arány számításához figyelmen kívül kell hagyni az országos szerkezeti terv települési térség területén lévő erdők övezetébe tartozó területeket.






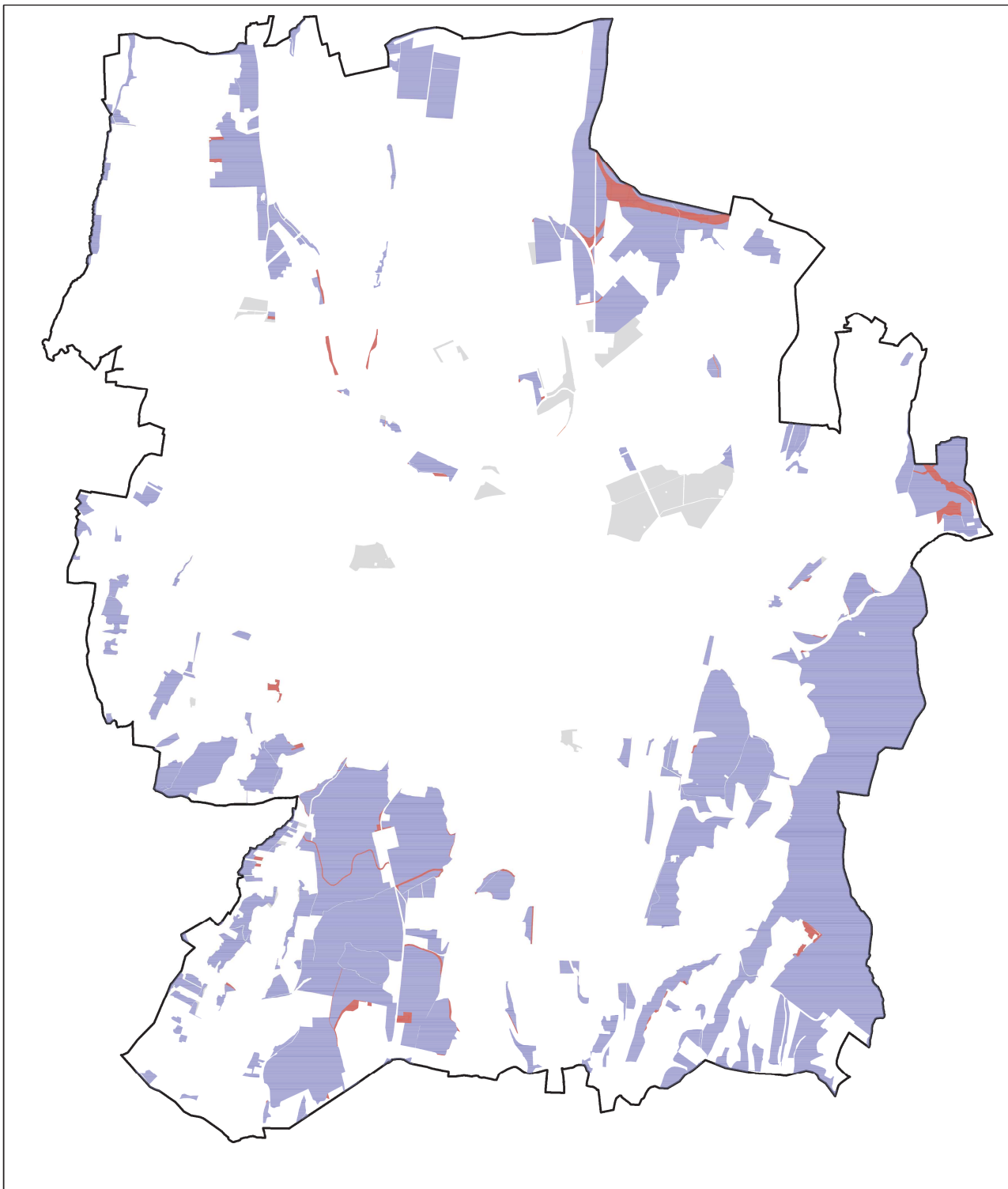
Erdészeti Adattárban szereplő erdők az országos szerkezeti terven



Az Erdészeti Adattárban szereplő és települési térségen kívüli, településszerkezeti terven erdő illetve nem erdő területfelhasználásba sorolt erdőterületek

Országos terv védelmi övezetei - Erdők övezete

Települési térségen BELÜLI, erdészeti adattárban szereplő erdő		132,45 ha	
Települési térségen KÍVÜLI, erdészeti adattárban szereplő, erdő területfelhasználásba sorolt erdő		1928,69 ha	100 %
Települési térségen KÍVÜLI, erdészeti adattárban szereplő, de NEM erdő területfelhasználásba sorolt erdő		58,39 ha	3,03 %



A tervezési területen nyilvántartott, erdészeti adattárban szereplő erdő az erdőgazdálkodási térség területén van, így a MaTRT 29. § szerint beleszámít a 95 %-os arány számításába. A települési térség területére eső erdőterületeket figyelmen kívül hagyva az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdők 96,97 %-a erdő területfelhasználásba sorolt, így a MaTRT ezen szakaszának való megfelelés biztosított.

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

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

Az MVM rendelet hatályba lépése óta az ingatlan-nyilvántartási alaptérkép frissült, a 6555/2 hrsz.-ú telek összevonásra került a 6555/1 hrsz.-ú telekkel, de a két telek összesített területe nem változott. Ennek következtében a tervezett településrendezési terveken a korábbi 6555/2 hrsz.-ú telek területével bővült a 6265 műemléki számú Olai vízimalom 'műemlék telke' illetve a 'műemléki környezet határa'.



Hatályos szabályozási terv ingatlan-nyilvántartási alaptérképe



Tervezett szabályozási terv ingatlan-nyilvántartási alaptérképe

A tervezési területbe ugyan beletartozik a 6555/1 hrsz.-ú telek, ugyanakkor a tervezett módosítás során az alaptérképi frissítéstől eltekintve a világörökség várományos helyszín nem változik, a jelen módosítás apropóját képező - közjóléti erdő és múzeumterület közti - övezethatár tervezett módosítása a telket nem érinti.

Vízminőség-védelmi terület övezete

A vízminőségvédelmi terület övezete a teljes települést, így a tervezési területet 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 vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.” A vízvédellel érintett területek a 2016-ban készült teljes felülvizsgálat során lehatárolásra kerültek, azok a tervezési területet nem érintik.

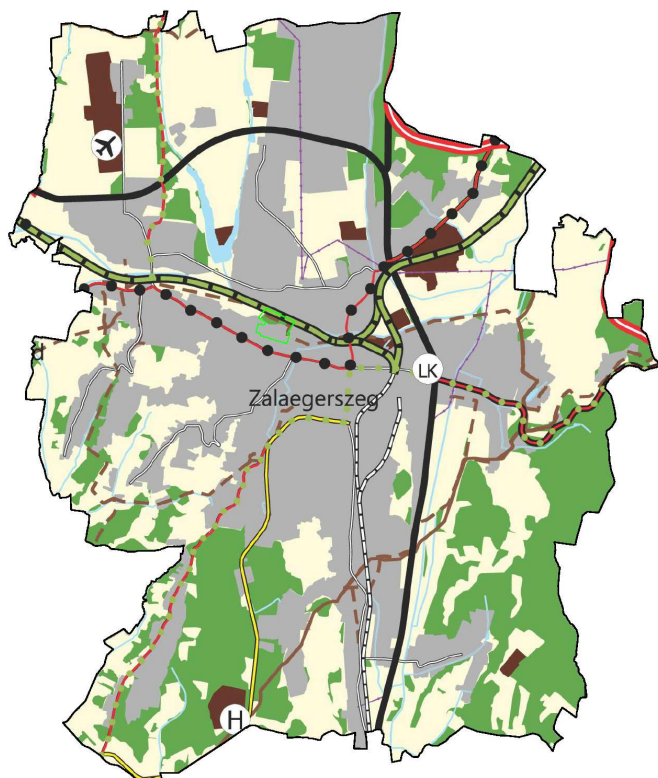
Honvédelmi és katonai célú terület övezete

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

Zala megyei területrendezési terv

Zala Megyei Területrendezési Terv

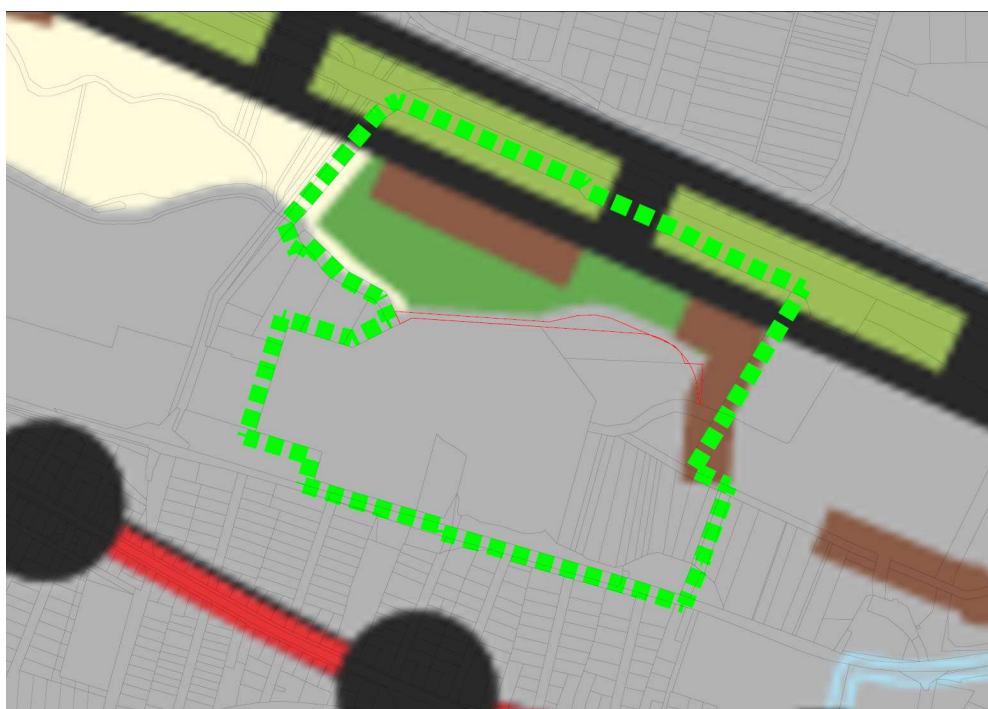
Térségi területfelhasználás



A megyei területrendezési terv szerkezeti tervlapja szerint Zalaegerszeg településen az alábbi térségi területfelhasználási kategóriák jelöltek:

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Sajátos területfelhasználású térség
- Települési térség
- Vízgazdálkodási térség

A tervezési terület az erdőgazdálkodási és a települési térség területét érinti, ugyanakkor a tervezett módosítás területe – ahol a területfelhasználások tekintetében tényleges változás történik – kizárólag a települési térség területére terjed ki.



A változtatással érintett terület a megyei szerkezeti terven

A térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó területi adatok az alábbiak szerint alakulnak:

Térségi területfelhasználási kategóriák	
Erdőgazdálkodási térség	2438,44
Mezőgazdasági térség	3731,26
Sajátos területfelhasználású térség	244,50
Települési térség	3770,32
Vízgazdálkodási térség	61,90

A módosítás során az alábbi térségi területfelhasználások érintettek:

Erdőgazdálkodási térség

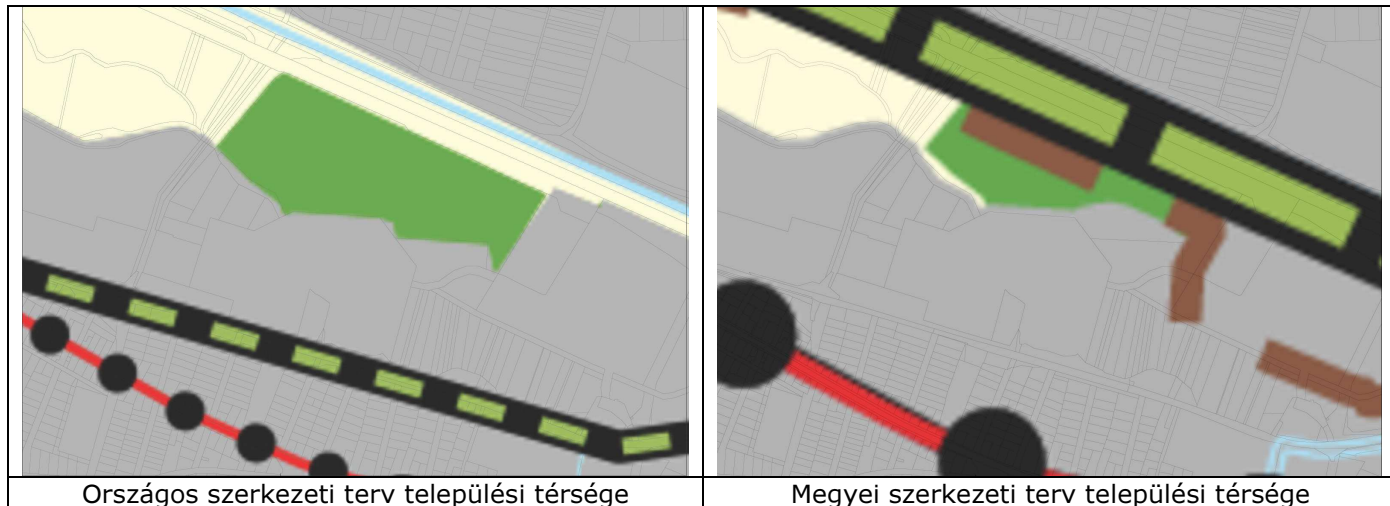
11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni

Az erdőgazdálkodási térséget az erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint kell lehatárolni, tehát a térség területén lévő, erdészeti hatóság adatszolgáltatásában erdőként szereplő területeket legalább 95 %-ban erdő területfelhasználásba kell sorolni. A 95 %-os arány számításánál a megyei terv települési térségére eső nyilvántartott erdőket a számítás során figyelmen kívül hagyjuk.

Az országos szerkezeti terv települési térsége illetve a megyei terv szerkezeti tervének települési térsége nem esik egybe. Míg tervezési területen belül a közjóléti és szabadtéri múzeum övezetek határának módosulása nagyobb részben erdőgazdálkodási térségbe, és csak kisebb részben települési térségbe tartozott, addig a megyei szerkezeti terv alapján a módosulás területe teljes mértékben a települési térség területére esik.

Az országos és megyei szerkezeti tervek települési térségeit az alábbi ábra szemlélteti:



A tervezett módosítással a települési térségen kívüli, erdészeti adattárban szereplő erdő nem változik, tekintve, hogy a közjóléti erdő területének változása települési térségen történik, így a településszerkezeti terv erdőgazdálkodási térséggel való viszonya nem változik.

Települési térség

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

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető

A települési térség területén bármilyen területfelhasználás kijelölhető, így a módosítás a települési térségre vonatkozó szabályozással nem ellentétes.

A Zala Megyei Területrendezési Terv övezetei

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 19.§-ban határozza meg a megyei övezeteket az alábbiak szerint, továbbá azt, hogy az azokra vonatkozó szabályokat mi alapján kell alkalmazni:

(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.

A település közigazgatási területét az alábbi övezetek nem érintik:

- rendszeresen belvízjárta terület övezete
- tanyás területek övezete
- egyedileg meghatározott turisztikai övezet

A település területét érinti az ásványi nyersanyagvagyon övezete és a földtani veszélyforrás terület övezete érinti. Mindkét övezet előírásait a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet tartalmazza.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

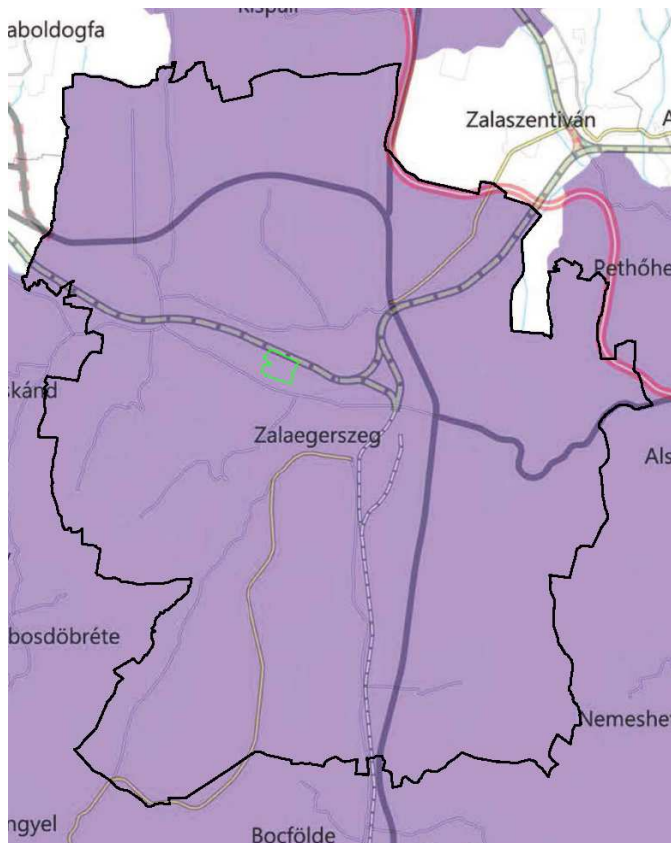


8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(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 védőövezet lehatárolásra kerül, az a tervezési területet nem érinti.

Földtani veszélyforrás terület övezete



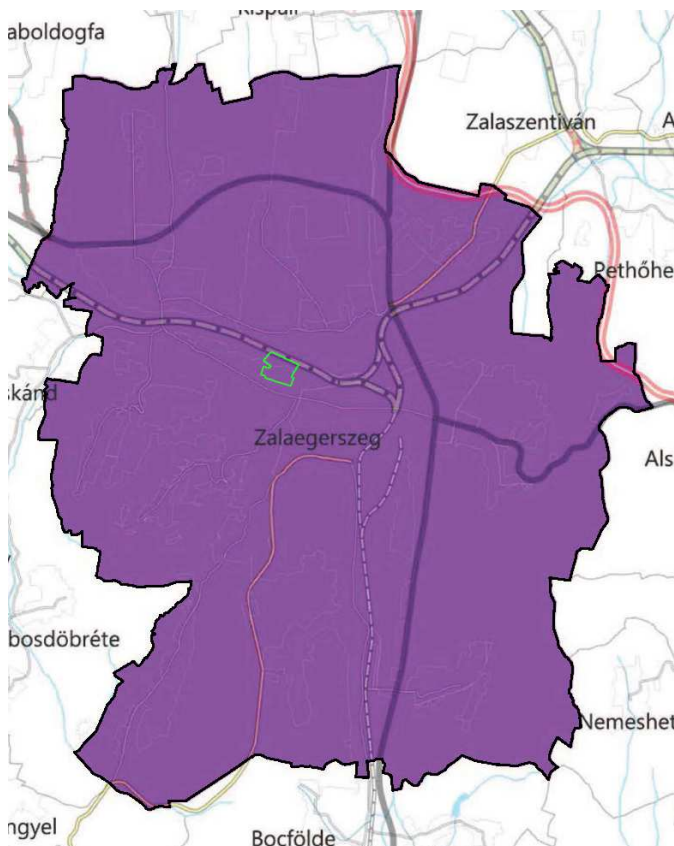
11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

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

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

A hatályos településrendezési tervekben a felszínmozgás veszélyes területek lehatárolásra kerültek, 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 tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a módosítás a jogszabállyal nem ellentétes.

5. biológiai aktivitásérték változása

hatályos	m2	ha	aktivitásérték	bia
Különleges szabadtéri múzeum	133362.36	13.34	3	40.009
Közjóléti erdő	89292.86	8.93	9	80.364
			összesen	120.372

tervezett	m2	ha	aktivitásérték	bia
Különleges szabadtéri múzeum	130352.64	13.04	3	39.106
Közjóléti erdő	92302.59	9.23	9	83.072
			összesen	122.178

változás	m2	ha		bia
Különleges szabadtéri múzeum	-3009.73	-0.30		
Közjóléti erdő	3009.73	0.30		
			összesen	1.806

ZMJVK 131/2019. (IX.12.) sz. határozata 12,098-ben rögzítette a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet szerint a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig felhasználható biológiai aktivitásérték növekményt, mely a jelen módosítással 13,904-re változik.

6. határozattervezet

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének ../2019. (.....) 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 mellékletben jelölt tervezési terület határán belül elfogadásra kerül.

1. számú melléklet

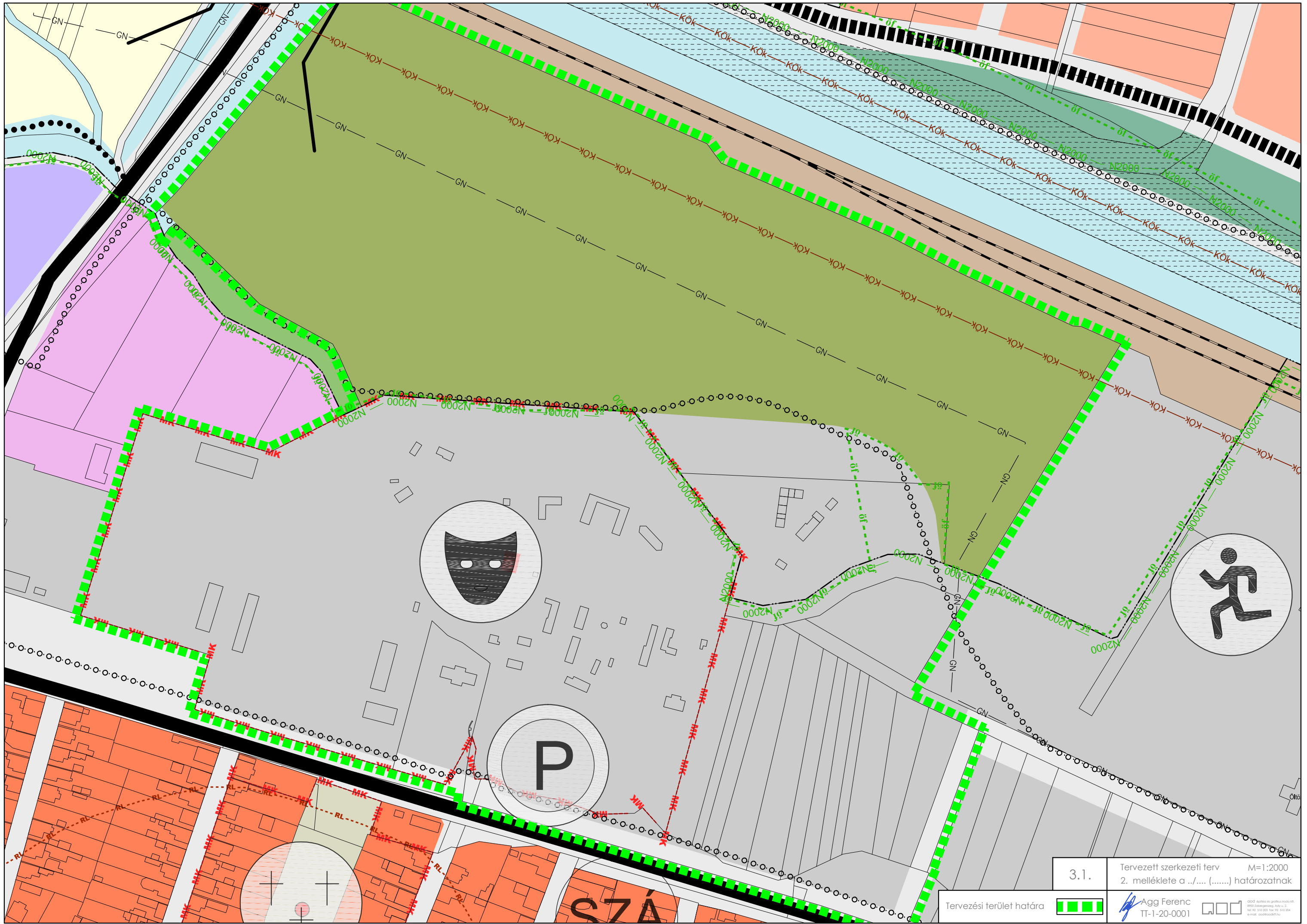
a településszerkezeti terv módosításáról szóló/2019. (.....) számú határozathoz

A településszerkezeti terv módosításának leírása:

1. A 0548/1 és 0548/5 hrsz.-ú telkeken az 'Ek' jelű közjóléti erdő területfelhasználás és a 'K-szm' jelű különleges beépítésre szánt szabadtéri múzeum területfelhasználás határa a 2. számú mellékletben ábrázoltak szerint módosul.
2. Az ökológiai folyosó 0548/1 és 0548/5 hrsz.-ú telkek egy részéről törlésre kerül a 2. számú mellékletben ábrázoltak szerint.
3. A településszerkezeti terv területfelhasználásának területi adatait tartalmazó táblázat az alábbi táblázatra módosul:


	Hatályos	Tervezett
	ha	ha
Területfelhasználás	ha	ha
Falusias lakóterület	523.3	523.3
Kertvárosias lakóterület	854.65	854.65
Kisvárosias lakóterület	114.48	114.48
Nagyvárosias lakóterület	103.01	103.01
Intézményterület vegyes	104.53	104.53
Településközpont vegyes	61.24	61.24
Ipari gazdasági terület	453.29	453.29
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	322.03	322.03
Általános gazdasági terület	0	0
Üdülőterület	47.36	47.36
Beépítésre szánt különleges terület	423.44	423.14
Kötőpályás közlekedési terület	81.14	81.14
Közúti közlekedési terület	814.26	814.26
Légi közlekedési terület	92.34	92.34
Gazdasági erdőterület	1787.63	1787.63
Közjóléti erdőterület	320.51	320.81
Védelmi erdőterület	252.04	252.04
Általános mezőgazdasági terület	2439.75	2439.75
Kertes mezőgazdasági terület	1069.74	1069.74
Természetközeli terület	31.32	31.32
Vízgazdálkodási terület	148.96	148.96
Zöldterület (Zkk)	27.75	27.75
Zöldterület (Zkp)	50.2	50.2
Beépítésre nem szánt különleges terület	123.31	123.31

4. A településszerkezeti terv módosításával összefüggő biológiai aktivitásérték tartalék 13,904 értékre változik.



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

Tervezési terület határa 

 Agg Ferenc
 IT-1-20-0001

 ©2024 Agg Ferenc és társai Kft. Minden jog fenntartva. A terv a 1/2024. évi 12/2024. sz. önkormányzati határozat alapján készült.

7. rendelettervezet

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

1. §

A helyi építési szabályzat 1. számú mellékletét képező szabályozási terve e rendelet 1. számú melléklete szerint, a lehatárolt tervezési terület határán belül módosul.

2. §

A helyi építési szabályzat 4. §. (10) bekezdése módosul az alábbiak szerint:

Telekalakítás általános szabályai

4.§

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

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

3. §

A helyi építési szabályzat 5. §. (5) és (6) bekezdése módosul az alábbiak szerint:

Építés általános szabályai

5. §

(5) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni

- a) a szabályozási tervben jelölt építési sáv esetén a 34. § (4) bekezdésben és a 35. § (7) bekezdésben meghatározott területek kivételével az építési sáv területén belül az oldal- és hátsókert általános szabályainak megtartásával,
- b) építési sáv jelöléssel nem rendelkező övezetek esetében **pedig e szakasz (6) bekezdése szerinti előkert, továbbá az** oldal- és hátsókert **általános OTÉK-ban meghatározott** szabályainak megtartásával kialakuló építési hely területén lehet.

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

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

- a) építési vonallal szabályozott telkek esetében úgy lehet, hogy az építmény domináns építészeti határoló fala térfalat meghatározóan e vonalat érintve helyezkedjen el,
- b) előkert méretével szabályozott közterület felől a szabályozási terven feltüntetett előkert megtartásával,
- c) építési vonallal és előkert méretével nem szabályozott területek esetében illeszkedve a környezet beépítéséhez, vagy kialakult környezet hiányában a szabályozási tervben egyéb módon nem szabályozott helyeken **az OTÉK-ban meghatározott mértékben 5 méteres előkert megtartásával** lehet.

4. §

A helyi építési szabályzat 26. §. (3) és (4) bekezdése módosul az alábbiak szerint:

Kertvárosias lakóövezet

26. §

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

b) terepszint alatti építmény.

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

5. §

A helyi építési szabályzat 27. §. (2) és (3) bekezdése módosul az alábbiak szerint:

Falusias lakóövezet

27. §

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

b) terepszint alatti építmény.

(3) A falusias lakóövezetekben az ~~elő és~~ oldalkert területén ~~a (2) bekezdésben foglaltak és~~ hulladéktároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

6. §

A helyi építési szabályzat 36/B. §. (4) bekezdése módosul az alábbiak szerint:

Általános mezőgazdasági terület

36/B. §

(4) Az „Má” jelű általános mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei ~~és a telekalakítás szabályai~~ a következők:

	Beépíthető legkisebb telekterület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke		Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			lakóépülettel beépíthető	összesen beépíthető	gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén
Má-1	7500 m ²	szabadon álló	Meglévő bővítése esetén 1,5 %	3 %	Homlokzat magasság: 8,5 m Épület magasság: 7,5 m	Meglévő bővítése esetén Homlokzat magasság: 6,5 Épület

						magasság: 5 m
Má-2	6 000 m ²	szabadon álló	1,5 %	3 %	Homlokzat magasság: 8,5 m Épület magasság: 7,5 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
Birtok- központ	1 ha	szabadon álló	20 %		Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾	
Má-3	5 ha	szabadon álló	0,5%		Homlokzatmagasság: 5,0 m Épületmagasság: 4,0 m	

(1): Műtárgyak magassága nem korlátozott

7. §

Záró rendelkezések

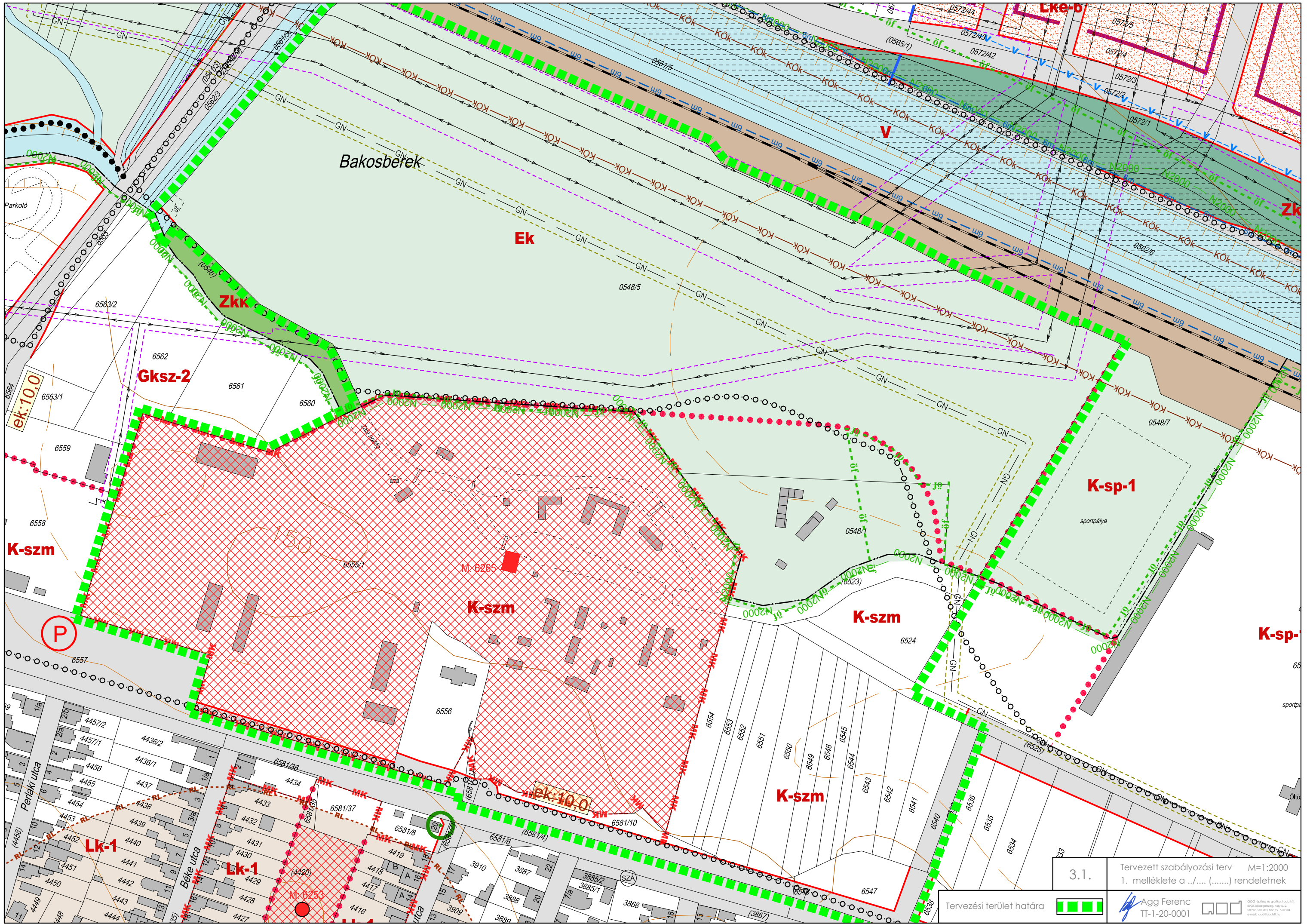
(1) Jelen rendelet csak az 1. számú melléklettel együtt értelmezhető és használandó.

(2) E rendelet 2019.-án lép hatályba, előírásait a hatályba lépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.

Kelt: Zalaegerszeg, 2019. év..... hó nap

Dr. Kovács Gábor
jegyző

Balaicz Zoltán
polgármester



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

Tervezési terület határa



Agg Ferenc
 TT-1-20-0001



0002 szűkített és grafikus módú
 0003 tervezésanyag, Arty v. 3.
 0004 sz. 1:10 000 k.év. 02.10.2014
 0005 sz. 1:10 000 k.év. 02.10.2014