



GOD 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



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

záró tervdokumentáció

2022. július



tartalomjegyzék

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

alátámasztó munkarészek

3. településrendezési javaslat

Az Andrásidán elhelyezkedő 7098/1 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó szabályozás módosítása bölcsőde elhelyezése céljából
4. a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata
5. a területi mérleg változásai

jóváhagyandó munkarészek

6. határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására
módosított településszerkezeti terv
7. rendlettervezet a szabályozási terv módosítására
módosított szabályozási terv

1.tervezői nyilatkozat

Zalaegerszeg helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításához

Alulírott tervezők kijelentjük, hogy Zalaegerszeg településrendezési terveinek módosítása során az általunk készített helyi építési szabályzat és szabályozási terv, valamint alátámasztó munkarészei megfelelnek 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

vezető településtervező	
Agg Ferenc okl. építészmérnök városépítési és városgazdasági szakmérnök TT 1-20-0001	
településtervező munkatárs	
Barna Erika okl. településmérnök	

Kelt: Zalaegerszeg, 2022. május 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 - módosítását, illetve ehhez kapcsolódóan kiemelt fejlesztési területeket jelöl ki az alábbiak szerint:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 277/2021. (XII.16.) számú határozatából (részlet)

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 megalapozó 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

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 területet érintően a településrendezési eszközök módosításának egyeztetése lezajlott. Az ezzel kapcsolatos egyeztető tárgyalásra 2022. június 9-én került sor, melynek a jegyzőkönyve a következő oldalakon olvasható. Az egyeztetés során a bölcsőde számára igénybe venni tervezett területre vonatkozó településrendezési terv módosítással kapcsolatban is merültek fel észrevételek, melyek alapján a javításokat jelen dokumentum tartalmazza.

Az akkori tervdokumentáció több területre kiterjedően tartalmazott változásokat, melyekre a záró szakmai véleményt megkapta az Állami Főépítészeti Irodától és az alapján az önkormányzat jóváhagyott 2022. júniusában jóváhagyta a módosításokat. A bölcsőde területét érintő módosítás az eljárást elnyújtotta volna, így azt az önkormányzat kivette az akkori jóváhagyásra szánt módosítási pontok közül. Jelen dokumentum a korábbi eljárás befejezése érdekében készült.

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2022. június 9. 10 óra

Hely: Zala Megyei Kormányhivatal IV. emeleti tárgyaló
(8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi Dezső utca 10.)

Jelen vannak: Jelenléti ív szerint

Tárgy: Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítása

Mellékletek: írásban tett nyilatkozatok

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

- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Zala Megyei Rendőr-főkapitányság
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály I.
- Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály

A nyilatkozatok a jegyzőkönyv mellékletét képezik.

Lengl Zoltán állami főépítész köszöntötte a résztvevőket, ismertette az egyeztető tárgyalás témáját, felkérte jegyzőkönyv-vezetőnek Takács Annát és jegyzőkönyv hitelesítőnek Németh Pétert, ismertette az írásban beérkezett véleményeket, majd felkérte a megjelent államigazgatási szervek képviselőit, hogy nyilatkozzanak a tervdokumentációt illetően.

- **Németh Péter** (ZMKH Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály): A módosítással érintett területek nem Natura 2000 területek, nincsenek országos védettség alatt. Környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból hozzájárulunk a tervezett módosításokhoz, környezeti értékelés készítése nem szükséges.
- **Lengl Zoltán:** környezeti értékelés készítése az épített környezet védelme szempontjából nem szükséges.

- A 3.2. pont esetében az andráshidai bölcsőde miatt új beépítésre szánt területet jelölnek ki. Az ennek okán kijelölésre kerülő zöldterületet lehetőség szerint az új beépítésre szánt területhez kapcsolódóan kellene kijelölni. Lehetséges ez?
- **Agg Ferenc** (AOD Kft.): A tervezési terület közvetlen közelében nincs olyan terület, amelyet új zöldterület céljára alkalmas lenne, és nincs kiemelt fejlesztési területté nyilvánítva sem. Az érintett teleknek nem az egész területét fogja igénybe venni a bölcsőde, le lesz kerítve, a többi terület továbbra is közösségi használatra szolgál, de ezen a telken amúgy sem lehet új zöldterületet kijelölni, mert most is zöldterületben van. Célszerűbbnek látjuk az egész telket intézményi övezetbe sorolni. A telek mellett lévő parkolóra szükség van, ki van használva. A Körmendi út túloldalán nincs értelme zöldterületet kijelölni. A Tesco-s körforgalomhoz kapcsolódóan tudunk kijelölni zöldterületet a kerékpárút mentén.
- **Lengl Zoltán:** Rendben, elfogadható a megoldás. Az alátámasztó munkarészben legyen benne ez az indoklás.
- A 3.3. módosításnál még mindig nincs rajta az épület az ingatlan-nyilvántartási térképen. Rá lehetne tenni a meglévő épület kontúrját az alaptérképre?
- **Agg Ferenc:** Igen, rátesszük.
- **Lengl Zoltán:** A 3.4. ponthoz kapcsolódóan a 3441 hrsz. nincs kiemelt fejlesztési területnek kijelölve, így az építési vonal jelölése jelen eljárásban nem lehetséges ezen a telken. Az egész módosítás városépítészeti szempontból nem szerencsés, mivel megbontja a kialakult városszövetet, elvész a csomópont térfala. A Vizslaparki útra néző ingatlanok hátsókertje is közterület felé fog nézni (előkert lesz belőle), három, ill. két irányból is kitétek lesznek a telkek. Javasoljuk olyan építési övezet létrehozását, amely a felszíni parkoló és a parkolóház kialakítását is lehetővé teszi, egy különleges beépítésre szánt övezetet. Hosszú távon inkább parkolóház megvalósítását tartanánk jónak, átmeneti megoldás lehet a felszíni parkoló. Amennyiben felszíni parkolót alakítanak ki, úgy javaslom, hogy a hátsókertek felőli telekhatár mentén minél zártabb növénytelepítést végezzenek, hogy a hátsókertek intimitását megőrizték.
- **Agg Ferenc:** Egyetértek a javaslattal, beépítésre szánt különleges terület lesz.
- **Lengl Zoltán:** A 3.5. módosításnál a szabályozási vonalakat javaslom a kisajátítandó útterület határához igazítani, hogy a kisajátításnál ne legyen konfliktus. Hosszabb távon a HÉSZ telekalakítási rendelkezéseiben megoldást kellene találni rá, hogy a kisajátítási terv és a szabályozási vonalak közti eltéréseket rugalmasan lehessen kezelni.
- A 3.9. módosításnál a közlekedési övezetben kijelölt építési helyen belül elhelyezett épületek esetén sem haladhatja meg a beépítettség a 10%-ot. Ha ennél többet szeretnének beépíteni, akkor ezt is javaslom a 3.4. módosításnál említett különleges beépítésre szánt parkoló övezetbe sorolni. 100%-os beépítettséghez OTÉK-tól való eltérést kell kérni.
- A 3.11. módosításnál javaslom, hogy telekcsoport újraosztás kötelezettségét állapítsák meg az érintett területre, mivel a meglévő telekstruktúra nem megfelelő a tervezett rendeltetésnek.
- **Kustányné László Noémi** (Zalaegerszeg MJV Önkormányzata): Ezzel a ponttal kapcsolatban érkezett partnerségi észrevételt elfogadtuk, ennek megfelelően az út visszakerül a hatályos terven jelölt helyére.
- **Lengl Zoltán:** Rendben. A partnerségi egyeztetést lezáró döntést mikor kapjuk meg?

- **Tóth Andrea** (Zalaegerszeg MJV Önkormányzata): A mai napon átküldjük.
- **Lengl Zoltán**: A javított tervdokumentációt 5 napon belül kérjük benyújtani. Az országos főépítészeti véleményezés határideje 2022. július 16. Ha előbb beérkezik a vélemény, akkor előbb ki tudjuk adni a záró véleményt.

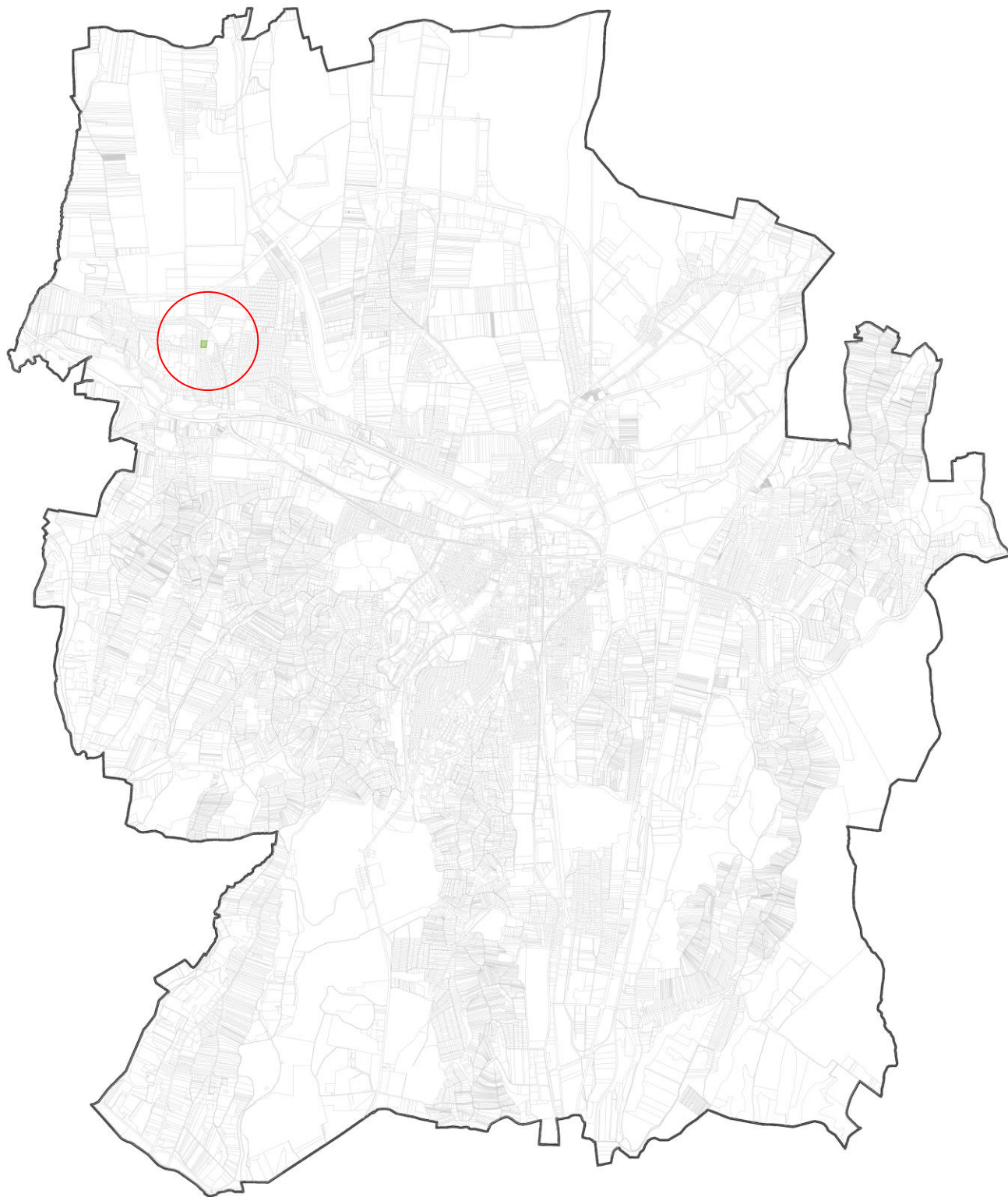
Az egyeztető tárgyaláson a tárgyi ügygel kapcsolatban egyéb észrevétel nem merült fel, ezért Lengl Zoltán a tárgyalást lezárta.


Takács Anna
jegyzőkönyv-vezető




Németh Péter
jegyzőkönyv hitelesítő

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 az 93/2022. (VI. 16.) számú határozattal illetve a 18/2022. (VI. 20.) rendelettel módosította.

2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja

A tervezett változtatás a településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat 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. környezetalakítási terv

3.2. Az Andráshidán elhelyezkedő 7098/1 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó szabályozás módosítása bölcsőde elhelyezése céljából

módosítási program

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata pályázati támogatással mini bölcsőde kialakítását tervezi Andráshida városrész területén az Iskola utcában. A bölcsőde elhelyezése a 7098/1 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan területén tervezett. Az intézmény elhelyezhetősége érdekében szükséges a településrendezési tervek módosítása, így a jelenlegi zöldterület intézményi területfelhasználásba történő besorolása.

a hatályos településrendezési eszközök és a meglévő állapot ismertetése

A változtatással érintett terület a város hatályos településrendezési tervein zöldterület övezeti besorolású. A területet korábban anyagleőhelyként használták. A terület megbolygatásáról nincs pontos információk, annak korábbi használata az 1967-es légi felvételen látható, napjainkra a területet feltöltötték.



légi felvétel a területről - 1967-ből



műholdfelvétel a területről – jelenlegi állapot

A telek önkormányzati tulajdonban van, tőle délre közlekedési területen parkolók találhatóak, melyek az Iskola utca túloldalán elhelyezkedő általános iskola és óvoda parkoló igényeit hivatott kielégíteni. A 7098/1 hrsz.-ú telek 3509 négyzetméter területi kiterjedésű, melynek egy részén műfüves sportpálya található, egy részén pedig játszótér működik.

Andráshida városrész településszerkezetére elmondható, hogy további, intézményi területfelhasználás számára kijelölt területek nincsenek. Az Iskola utca túloldalán található intézményi terület, mely a 7088/1 hrsz.-ú ingatlan szintén önkormányzati tulajdonban van, rajta helyezkedik el az általános iskola és óvoda épületegyüttese. A telek északi részén ugyan vannak beépítetlen telekrészek, azonban ott sportpálya és zöld liget található, melynek fenntartása továbbra is indokolt az intézmények megfelelő működése szempontjából.



hatályos szabályozási terv részlet a tervezési területtel



hatályos településszerkezeti terv részlet a tervezési területtel

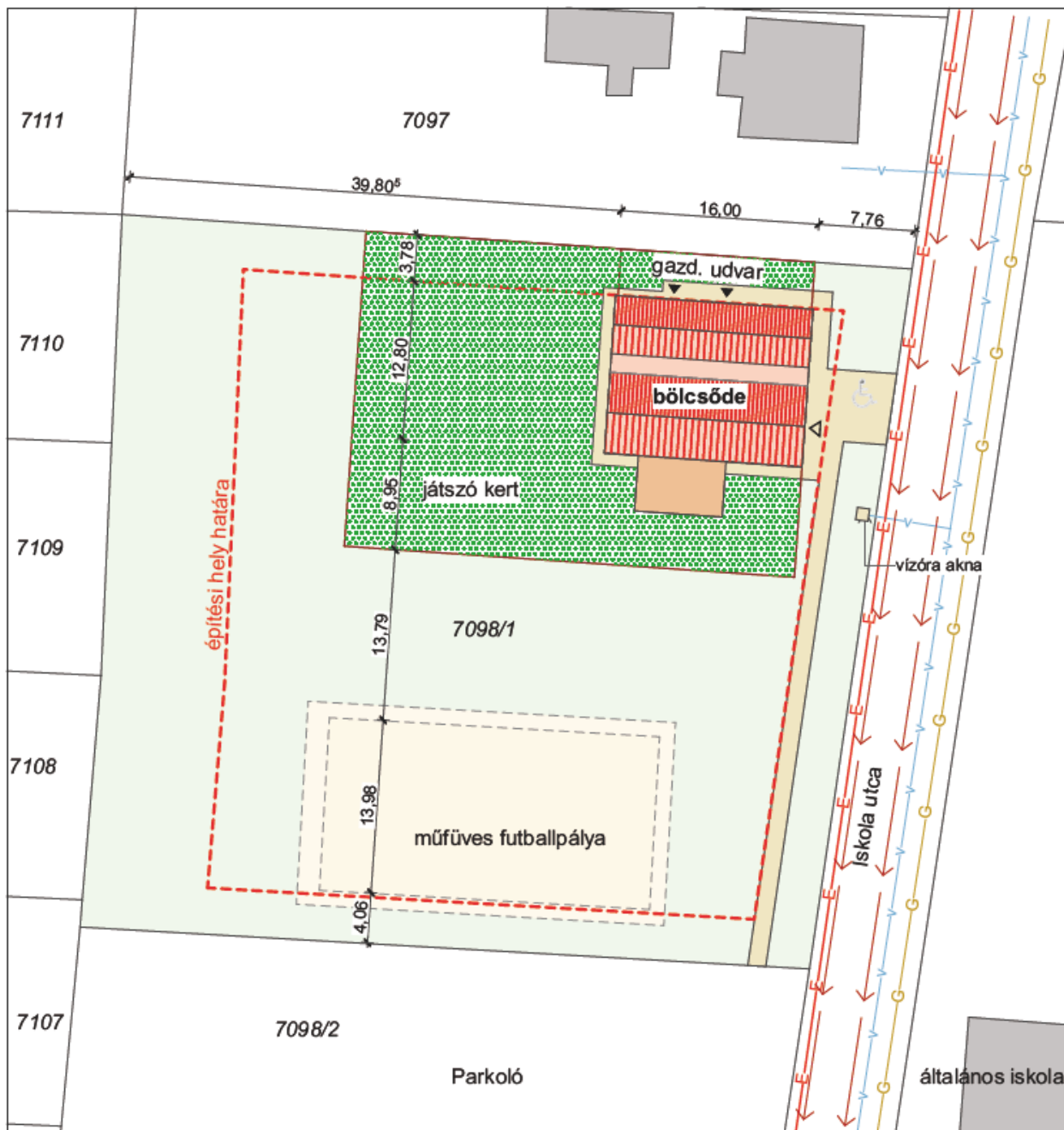
tervezett fejlesztés, a kérelem indoklása

A tervezett létesítmény a tervek szerinti 16 férőhellyel a településrész bölcsődei ellátását biztosítani tudja. A beruházási tervek szerint cél, hogy a területen elhelyezhető legyen a bölcsőde létesítménye, amely mellett a terület déli részén változatlanul megmarad a közhasználatra kialakított műfüves sportpálya.

A tervezett épület tömegével, méreteivel illeszkedik a kertvárosias lakókörnyezetbe. A terület korábban bemutatott múltjára tekintettel az épület tervezésével párhuzamosan talajmechanikai vizsgálat is készült, mely alapján elmondható, hogy az épület fogadószerkezetének kialakítása síkalapozással biztosítható, a megbolygatott és feltöltött talaj nem a tervezett épület területén található, a területen meglévő talajszerkezet az építést lehetővé teszi.

A tervezett kétszobortos mini bölcsőde épületét és udvarát, tehát az intézmény által használt területrészt a fejlesztés megvalósítása során le kívánják keríteni. A le nem kerített részen a terület közösségi zöldterületi funkciója továbbra is fennmaradhat.





a tervezett létesítmény látványterve, helyszínrajza

tervezett módosítás

A tervezett módosítás során az ingatlan területét teljes egészében javasolt intézményi területfelhasználásba sorolni, az Iskola utca túloldalán megtalálható intézményi övezettel szinkronban a Vi-2 jelű övezetbe. Bár a beépítési javaslat alapján a tervezett hasznosítás során a bölcsőde által hasznosítani nem kívánt területet továbbra is közhasználatú területként kívánják fenntartani, e telekrész zöldterületben tartása nem felelne meg a zöldterület övezeti előírásainak. Ennek oka, hogy a területen műfüves sportpálya helyezkedik el, mellyel a bölcsőde telkének kialakítását követően megosztásra kerülő telken nem biztosítható az zöldterület övezetére meghatározott 70%-os zöldfelületi mérték. Ezzel a területre a következő előírások lesznek érvényben:

Intézményi övezet

29. §

(1) Az intézményi övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, melyeken kívül az övezetben elhelyezhető épületek rendeltetését a 9. melléklet 1. pontja tartalmazza.

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

(3) Az intézményi övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 9. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(4) A Vi-11 és a Vi-12 jelű övezetben elhelyezett építményekhez a rendeltetés szerű használathoz szükséges kerékpárok elhelyezését az OTÉK mellékletében megállapított mértéknek 30%-ban szükséges biztosítani, melyhez az övezet területén túl a kapcsolódó közúti közlekedési területek is felhasználhatók.

Intézményi övezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják:

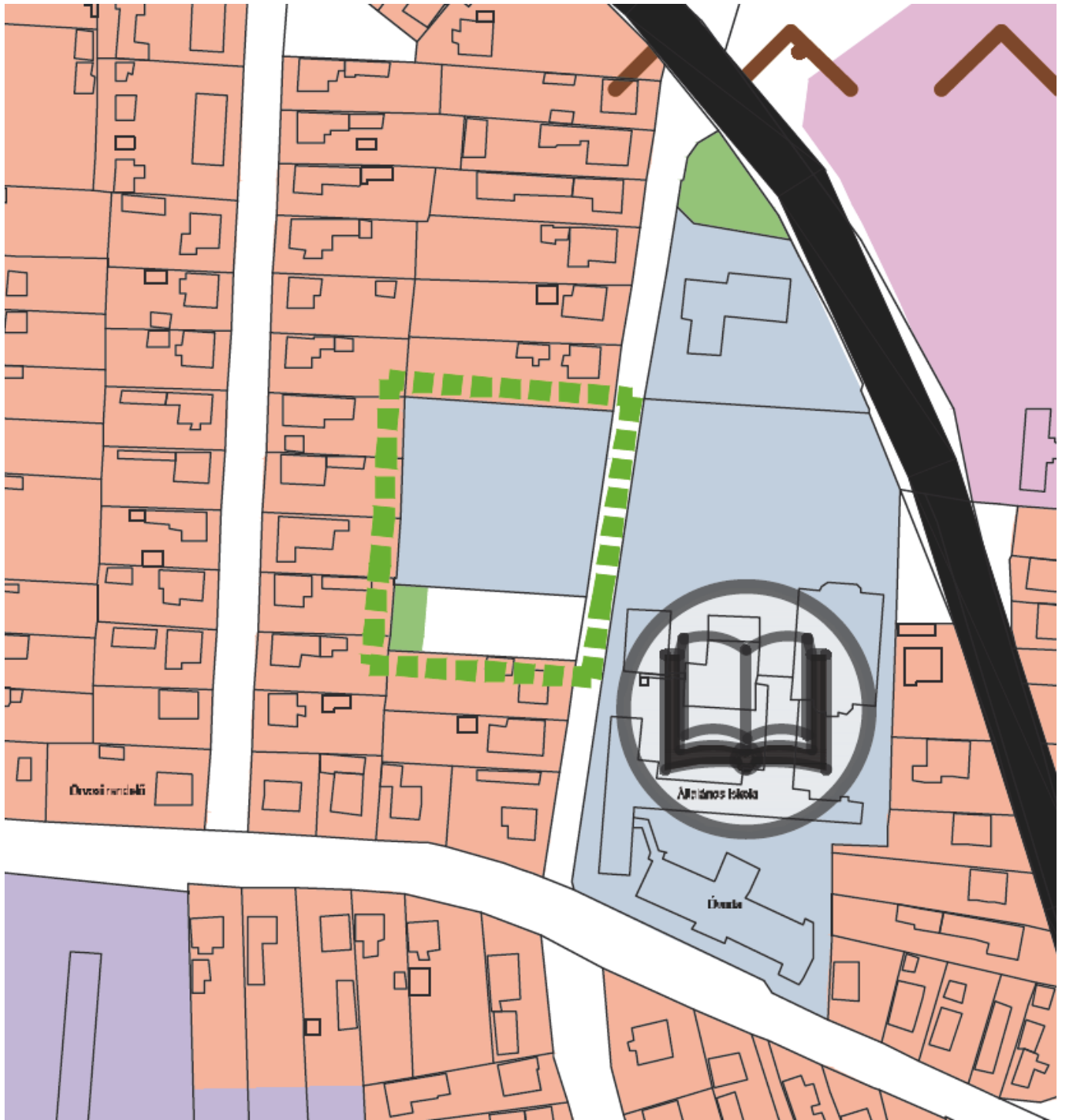
- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, munkásszállás kivételével szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti,
- e) sport.

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 beépített ség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	Oldalkert mértéke
Vi-2	22 m, 1100m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	a be nem épített terület 50 %-a	3,75 m

A tervezett módosítás során a zöldterület helyén új beépítésre szánt terület kijelölése történik. A megszűnő zöldterület pótlására, illetve a felsőbb jogszabályokból adódó kötelezettségek teljesítése érdekében a kijelölésre kerülő intézményterülettől délre, a hatályos településrendezési tervek szerinti közlekedési és közműövezetben javasolt zöldterületet kijelölni. A 7098/2 hrsz.-ú telek jelenleg parkolóként üzemel, a nyugati területsávot azonban ekként nem hasznosítják. E területen tervezett a zöldterület kialakítása.





tervezett településszerkezeti terv részlet

4. tervezett módosítás és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata

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

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban országos terv) 2019. március 15.-től lépett hatályba. A törvény hatályaon 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 fentiekén 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 jelen eljárás során változással érintett terület nem érint infrastruktúra hálózati elemet.

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

A településrendezési tervek módosítása során a változtatással érintett terület a települési térség területén helyezkedik el. A települési térségen bármely övezet, építési övezet kijelölhető, így nem jelent korlátozást a tervezett változtatással kapcsolatban.

Mindennek megfelelően az összhang biztosított.

Övezetek az országos és a megyei terv alapján

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

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

(2) A kiemelt térségi övezetek a következők:

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

(3) A megyei övezetek a következők:

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

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

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

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

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

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

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

A tervezett módosítások a következő övezetek területét érintik:

9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. vízminőség-védelmi terület övezete,
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

Megeyei övezetek:

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

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 terület e lehatárolt területeket nem érinti, 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 lehatárolására 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.

Új beépítésre szánt területek kijelölése

A településrendezési tervek módosítása során a felsőbb jogszabályokban foglalt előírásoknak új beépítésre szánt terület kijelölése esetében meg kell felelni. Jelen településrendezési terv módosítás módosítási programjában új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor.

- 3.2. Az Andrásidán elhelyezkedő 7098/1 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó szabályozás módosítása bölcsőde elhelyezése céljából

Az eljárás során a fent felsorolt pontokhoz kapcsolódóan mindösszesen 3509 négyzetméternyi új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

1. Biológiai aktivitásérték

Az eljárás során a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása nem szükséges, mivel a kijelölésre kerülő új beépítésre szánt területek nem érik el az 1 hektáros mértéket.

2. MaTrT előírásai

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

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

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

Az előírásnak a tervezett új beépítésre szánt terület kijelölések megfelelnek.

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

Az előírásnak a tervezett új beépítésre szánt terület kijelölések megfelelnek.

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

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

Az előírásnak a tervezett új beépítésre szánt terület kijelölések megfelelnek a következők szerint:

- Az intézményi terület kijelölés esetében a városrészben nincs alkalmas terület a bölcsőde elhelyezésére, így az új beépítésre szánt terület kijelölésre szükségszerű.

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

A módosítás során 3509 négyzetméternyi új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, így az előírásoknak megfelelően legalább 175 négyzetméternyi zöldterület kijelölése szükséges. A zöldterület kijelölésére az egyeztető tárgyaláson elhangzottakat figyelembe véve az újonnan kijelölésre kerülő intézményi területhez kapcsolódva fog sor kerülni. Az intézményterülethez kapcsolódó, közlekedési területként szabályozott parkoló területből tervezett a zöldterület kijelölése, mely terület jelenleg parkolóként nem hasznosított telekrész. A kijelölésre kerülő zöldterület 200 négyzetméter területű, így az előírásoknak történő megfelelés biztosított.

5. a területi mérleg változásai

A településrendezési tervek módosítása során a város területi mérlege a következő táblázatok szerint módosul.

A változtatási területen belüli területfelhasználás változások:

	hatályos (m ²)	tervezett (m ²)
Intézményterület vegyes	0	3510
Közlekedési és közműterület	1169	969
Zöldterület közkert	3510	200

Területfelhasználások	Hatályos (ha)	tervezett (ha)
Falusias lakóterület	526,33	526,33
Kertvárosias lakóterület	851,29	851,29
Kisvárosias lakóterület	118,43	118,43
Nagyvárosias lakóterület	103,05	103,05
Intézményterület vegyes	93,11	93,46
Településközpont vegyes	62,13	62,13
Ipari gazdasági terület	452,61	452,61
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	318,42	318,42
Általános gazdasági terület	2,92	2,92
Üdülőterület	46,35	46,35
Beépítésre szánt különleges terület	438,72	438,72
Kötőtpályás közlekedési terület	81,14	81,14
Közúti közlekedési terület	816,16	816,14
Légi közlekedési terület	92,34	92,34
Gazdasági erdőterület	1787,15	1787,15
Közjóléti erdőterület	320,74	320,74
Védelmi erdőterület	254,39	254,39
Általános mezőgazdasági terület	2428,65	2428,65
Kertes mezőgazdasági terület	1069,82	1069,82
Természetközeli terület	31,32	31,32
Vízgazdálkodási terület	148,49	148,49
Zöldterület (Zkk)	28,3	27,97
Zöldterület (Zkp)	50,16	50,16
Beépítésre nem szánt különleges terület	124,55	124,55

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 7098/1 hrsz.-ú telek zöldterületről vegyes- intézményterület területfelhasználásba kerül átsorolásra.
2. A 7098/2 hrsz.-ú ingatlan nyugati része közlekedési és közműterület területfelhasználásból zöldterület területfelhasználásba kerül átsorolásra.
3. 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	851,29	851,29
Kisvárosias lakóterület	118,43	118,43
Nagyvárosias lakóterület	103,05	103,05
Intézményterület vegyes	93,11	93,46
Településközpont vegyes	62,13	62,13
Ipari gazdasági terület	452,61	452,61
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	318,42	318,42
Általános gazdasági terület	2,92	2,92
Üdülőterület	46,35	46,35
Beépítésre szánt különleges terület	438,72	438,72
Kötőtpályás közlekedési terület	81,14	81,14
Közúti közlekedési terület	816,16	816,14
Légi közlekedési terület	92,34	92,34
Gazdasági erdőterület	1787,15	1787,15
Közjóléti erdőterület	320,74	320,74
Védelmi erdőterület	254,39	254,39
Általános mezőgazdasági terület	2428,65	2428,65
Kertes mezőgazdasági terület	1069,82	1069,82
Természetközeli terület	31,32	31,32
Vízgazdálkodási terület	148,49	148,49
Zöldterület (Zkk)	28,3	27,97
Zöldterület (Zkp)	50,16	50,16
Beépítésre nem szánt különleges terület	124,55	124,55

4. A tervezett változtatások területfelhasználás módosulást települési térség területén eredményeznek. A tervezési terület védelmi övezetet nem érint, csak az egész településre kiterjedő egyedileg meghatározott megyei övezet, a honvédelmi és katonai célú terület övezete és a vízminőség-védelmi terület övezete érintett, melynek előírásaival a tervezett változtatás nem ellentétes.

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

Az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásoknak a tervezettek megfelelnek.

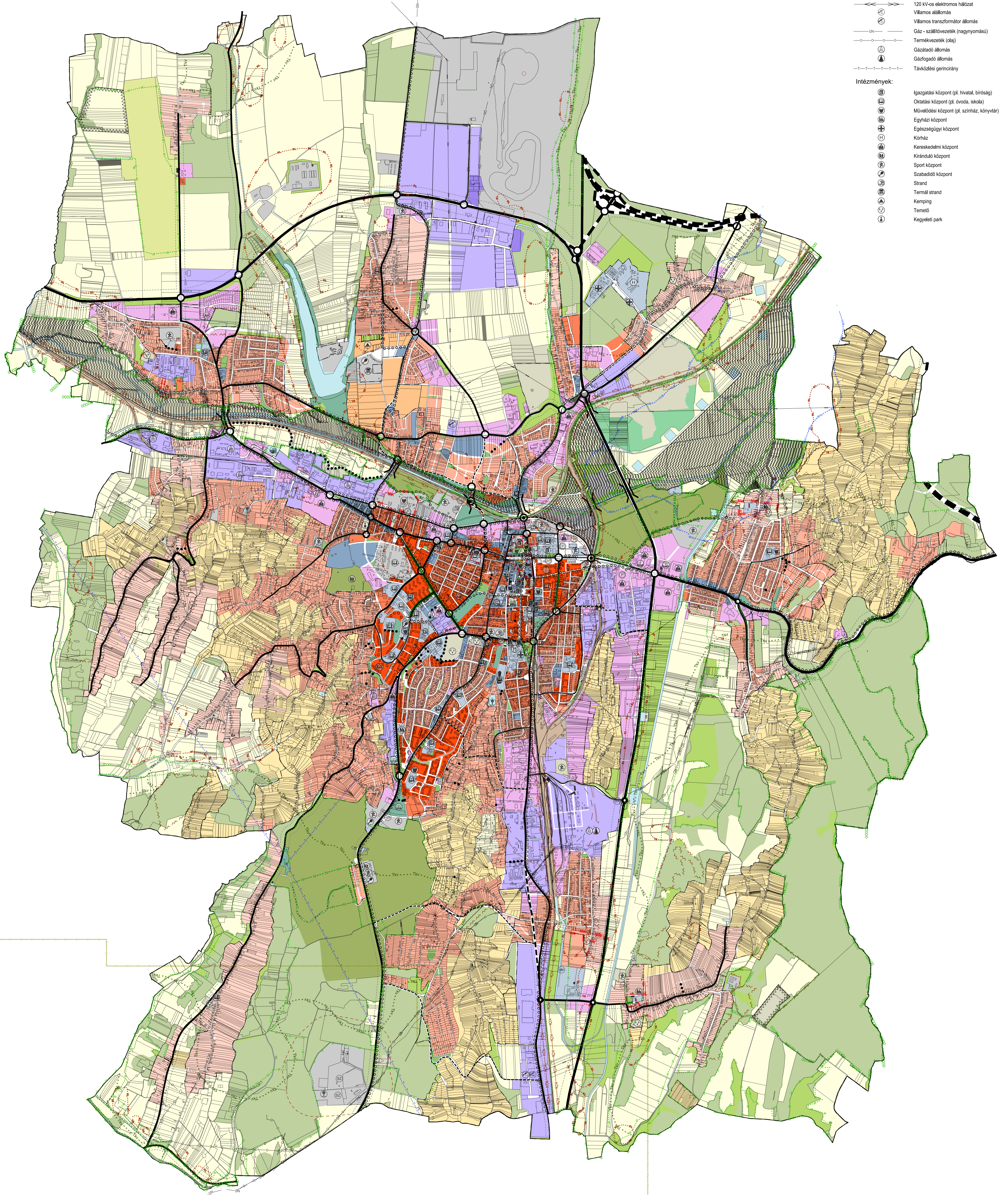


Zalaegerszeg településszerkezeti terve

M=1:15.000

Jelmagyarázat:

- Művi értékvédelem:**
- Régészeti lelőhely határa
 - Műemléki környezet határa
 - Műemlék
 - Műemlék érték
- Táj-és természetvédelem:**
- NATURA 2000 terület határa
 - Országos ökológiai hálózati magterület határa
 - Országos ökológiai hálózati-ökológiai folyosó határa
 - Országos ökológiai hálózati puffertérlet határa
 - Tájvédelmi terület határa
 - Helyi természetvédelmi érték
 - Környezetvédelmi védőöv
- Víz-és talajvédelem:**
- Vízvíz belsei védőövezet határa
 - Nyilvántartott bányatelek határa
 - Felszínmozgás veszélyes terület határa
 - Szénhidrogén bányászati védőövezet határa
 - Vízjárta terület
- Iparbiztonsági védelem**
- Iparbiztonsági belső védelmi övezet határa
 - Iparbiztonsági középső védelmi övezet határa
 - Iparbiztonsági külső védelmi övezet határa
- Terrülethasználati egységek:**
- Ln jelű nagyvárosias terület
 - Lk jelű kisvárosias terület
 - Lke jelű kertvárosias terület
 - Lf jelű falusias terület
 - Vt jelű vegyes-településközpont
 - Vv jelű vegyes-intézményterület
 - Gkx jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági ter.
 - Gip jelű ipari gazdasági terület
 - Üu jelű üdülőkörzets terület
 - K(x) jelű különleges beépítésre szánt terület
 - Kb(x) jelű különleges beépítésre nem szánt terület
 - KÖk jelű köztulajdonos közlekedési terület
 - KÖu jelű közúti közlekedési terület
 - KÖl jelű légi közlekedési terület
 - Zk jelű közpark
 - Zkp jelű közpark
 - V jelű vízgazdálkodási terület
 - Zkp-V jelű kétszintes közpark-vízgazdálkodási terület
 - Természetközeli terület
 - Általános mezőgazdasági terület
 - Kertes mezőgazdasági terület
 - Er jelű védelmi erdő területe
 - Eg jelű gazdasági erdő területe
 - Ek jelű közföldi erdő területe
- Közlekedés:**
- Gyorsforgalmi út - tervezett
 - Országos főút (I-II. rendű)
 - Országos mellékút - tervezett
 - Helyi gyűjtőút
 - Helyi gyűjtőút - tervezett
 - Kerékpárútr nyomonrögzítés (meglévő, tervezett)
 - Gyalogútr nyomonrögzítés (meglévő, tervezett)
 - Közüti védőterület határa
 - Vasúti védőterület határa
 - Szintbeni csomópont
 - Különböző keresztelés
 - Meglévő híd, felüljáró
 - Jelentős közhasználatú parkolóhely (a férőhelyszám rögzítéssel)
 - Jelentős közhasználatú parkoló garázs
 - Autóbusz pályaudvar
 - Szintbeni vasúti kereszteződés
 - Vasútállomás
- Közművek, híradás:**
- Vízvezető
 - Víznyelő
 - Vízátviteli
 - Szennyvízelvezető
 - Csapadékvíz-elvezető
 - 120 kV-os elektromos hálózat
 - Villamos alállomás
 - Villamos transzformátor állomás
 - Gáz - szállítóvezeték (nagyfeszültségű)
 - Termékvezeték (óla)
 - Gázvezető állomás
 - Gázfogadó állomás
 - Távkapcsoló
- 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
 - Kezeletlen park



7. rendeletervezet

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 1/4. mellékletét képező szabályozási terv módosul az e rendelet 1. számú mellékletét képező szabályozási tervlapon jelölt tervezési terület határán belül.

2. §

Záró rendelkezések

(1) Jelen rendelet csak az 1. számú melléklettel 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

jegyző

Balaicz Zoltán

polgármester

