



Zalaegerszeg Megyei Jogú Város beépítésre szánt területein a településszerkezeti, szabályozási terv, valamint helyi építési szabályzat módosítása

záró tervdokumentáció

2016. október



tartalomjegyzék

1. tervezői nyilatkozat
2. előzmények
 - 2.1. a településrendezési tervek módosításának programja (hatályos településszerkezeti-, szabályozási tervek, és a helyi építési szabályzat digitálisan csatolva)
 - 2.2. a településrendezési terv-módosítás véleményeztetésének módja

alátámasztó munkarészek

3. településtervezői munkarész
 - 3.1. nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás megvalósítása érdekében történő módosítás
 - 3.2. hibajavítás

jóváhagyandó munkarész

4. határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására
5. rendelettervezet a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására

1. tervezői nyilatkozat

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének, szabályozási tervének, valamint építési szabályzatának módosításához

Alulírott tervezők kijelentjük, hogy Zalaegerszeg MJV településrendezési terveinek módosítása során az általunk készített 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 22/2010.(XI.25.) számú Zala Megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló rendeletének,
- az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Törvénynek,
- a 314/2012. (XI.08.) Korm. Rendeletnek.

településtervező
Agg Ferenc
okl. építésmérnök
városépítési és városgazdasági szakmérnök
TT 1-20-0001

közlekedési tervező
Tóth János
okl. építőmérnök
településrendezési közlekedési tervező
TKö/20-0183

közmű és vízrendezési tervező
Tüske Zsolt
okl. meliorációs üzemmérnök, építőmérnök;
KÉ-T 20-0067; K1d-1-20-0067
VZ-T-20-0067

Kelt: Zalaegerszeg, 2016. október hó

2. előzmények

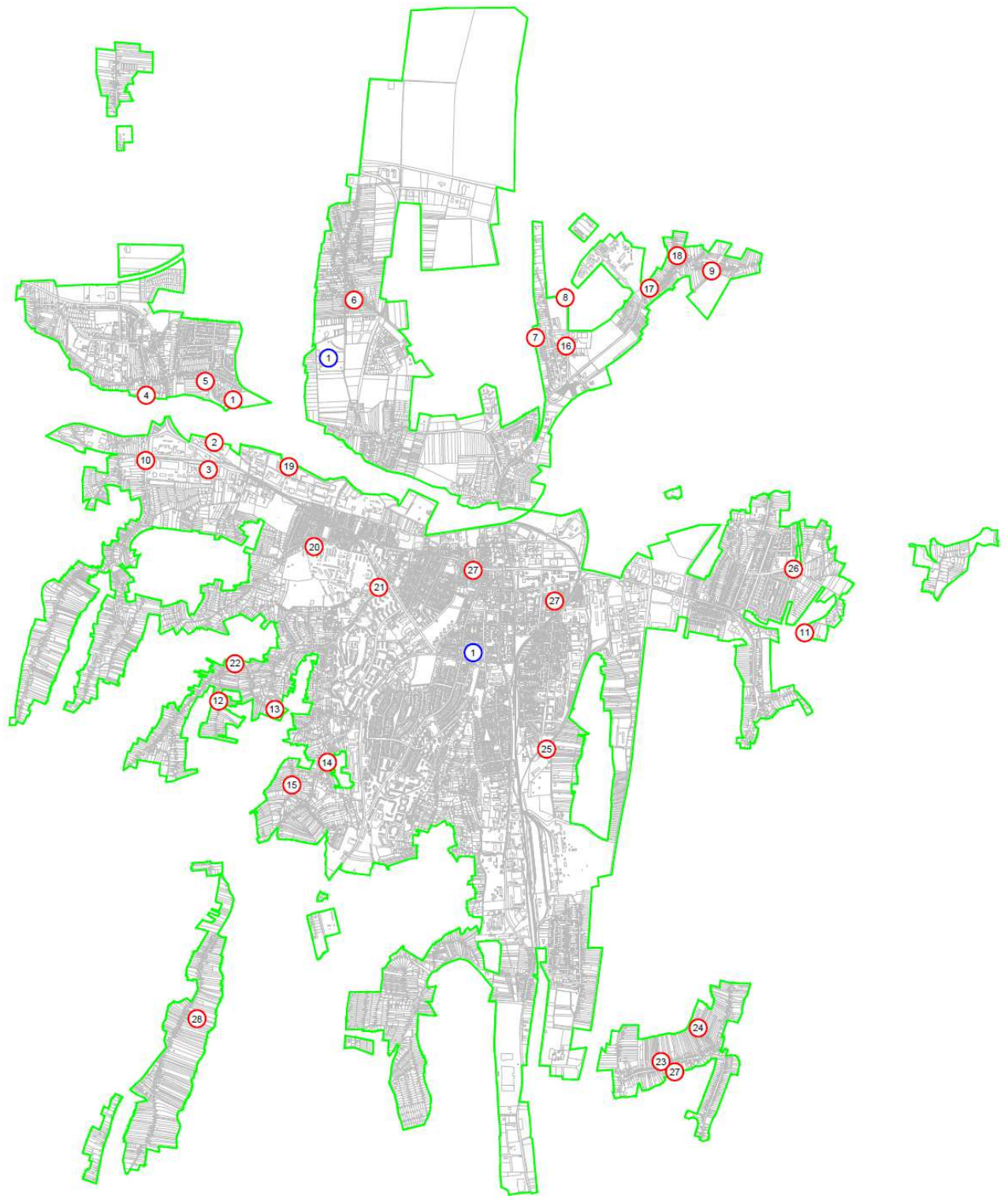
2.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Zalaegerszeg MJV önkormányzat közgyűlése Zalaegerszeg beépítésre szánt területére vonatkozóan a településszerkezeti terv felülvizsgálatát követően a hatályos jogszabályok szerinti új településszerkezeti tervet a 137/2016. (VII.06.) számú határozattal hagyta jóvá. Ugyancsak a beépítésre szánt területre vonatkozóan a helyi építési szabályzatot és annak mellékletét képező szabályozási tervet a 25/2016. (VII.07.) számú rendelet állapította meg. A tervek jóváhagyását követően annak módosítása vált szükségessé a következő programmal:

- A Göcseji, Botfy és Mártírok utcák által határolt tömb területén található strand – „K-sf” jelű övezet – átépítésével a „Modern városok program” pénzügyi támogatásával uszodafejlesztési beruházás tervezett, mely beruházás megvalósításához a szabályozás módosítása vált szükségesé.
- A Batthyányi és Várkör utca közötti tömbben a Göcseji Múzeum északi szomszédságában a „Modern városok program” támogatásával beruházás kerül megvalósításra. A tervezett beruházás megvalósíthatósága érdekében a tömböt érintő szabályozása, a megengedett legnagyobb épületmagasság és a párkánymagasság módosítása szükséges.
- A településszerkezeti és szabályozási tervekben, valamint a helyi építési szabályzatban elírások javítása, illetve rajzi feldolgozásból eredő pontatlanság javítását kell elvégezni.

A tervezett módosítások a településszerkezeti illetve szabályozási tervek felülvizsgálatának, hatályos jogszabályok szerinti módosítás programjához képest új elemeket nem tartalmaznak, így a közgyűlés a módosítás programját nem tárgyalta, arra vonatkozóan határozatban nem foglalt állást.

A módosítási pontok térképi ábrázolás a következő:



2.2. a településrendezési tervek véleményeztetésének módja

A tervezett változtatások a településszerkezeti terv, a szabályozási terv, valamint a helyi építési szabályzat módosítását eredményezik. A módosítás a korábban ismertetettek szerint három okból váltak szükségessé.

A városi strand területén – Göcseji, Mártírok, Botfy és Ady utcák által határolt tömbben – a „Modern városok program” támogatásával beruházás kerül megvalósításra. A tervezett beruházás megvalósíthatósága érdekében a tömböt érintő szabályozás módosítása szükséges. A beruházásról szóló döntést a Modern Városok Program támogatása központi kezelésű előirányzat kezeléséről és felhasználásáról szóló 82/2016. (XII.23.) számú BM rendelet 1. mellékletének 6.2. pontja tartalmazza. A tervezett fejlesztés a Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 32. § (6) bekezdés a) pontjában megfogalmazott feltételnek eleget tesz, azaz a településrendezési eszköz módosítása kiemelt társadalmi cél érdekében központi költségvetési forrásból finanszírozott, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt.

A Batthyányi és Várkör utca közötti tömbben a Göcseji Múzeum északi szomszédságában a „Modern városok program” támogatásával beruházás kerül megvalósításra. A tervezett beruházás megvalósíthatósága érdekében a tömböt érintő szabályozás módosítása szükséges. A beruházásról szóló döntést a Modern Városok Program támogatása központi kezelésű előirányzat kezeléséről és felhasználásáról szóló 82/2016. (XII.23.) számú BM rendelet 1. mellékletének 6.1. pontja tartalmazza. A tervezett fejlesztés a Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 32. § (6) bekezdés a) pontjában megfogalmazott feltételnek eleget tesz, azaz a településrendezési eszköz módosítása kiemelt társadalmi cél érdekében központi költségvetési forrásból finanszírozott, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt.

A jóváhagyott tervekben és építési szabályzatban több helyen elírásból és rajzi feldolgozásból adódó hibák találhatók, melyek javítását kell elvégezni.

A módosítás előzőekben ismertetett indokai lehetővé teszik a tervezett változtatás egyeztetésének tárgyalásos eljárásban történő lefolytatását a vonatkozó kormányrendelet 42. § alapján.

alátámasztó munkarészek

3.1. nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás megvalósítása érdekében történő módosítás

1. A Zalaegerszegi strandfürdő területén – Göcseji, Mártírok, Botfy és Ady utcák által határolt tömb területén – fürdő és uszodafejlesztés tervezett, mely beruházás a Modern Városok Program támogatásával központi költségvetés finanszírozásával fog megvalósulni. A beruházás terveinek készítése során a beruházást előkészítők jelzése alapján szükségessé vált a szabályozás módosítása. A fejlesztési terület „K-sf” jelű beépítésre szánt különleges strandfürdő övezetbe tartozik, mely övezet területén a megengedett legnagyobb beépítettséget az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott megengedett legnagyobb mértékben 30 %-ról 40 %-ra kell módosítani. Ezzel egyidejűleg a kialakítható legkisebb zöldfelület mértékét ugyancsak e mellékletben meghatározottak szerint 50 %-ról 40 %-ra kell csökkenteni.

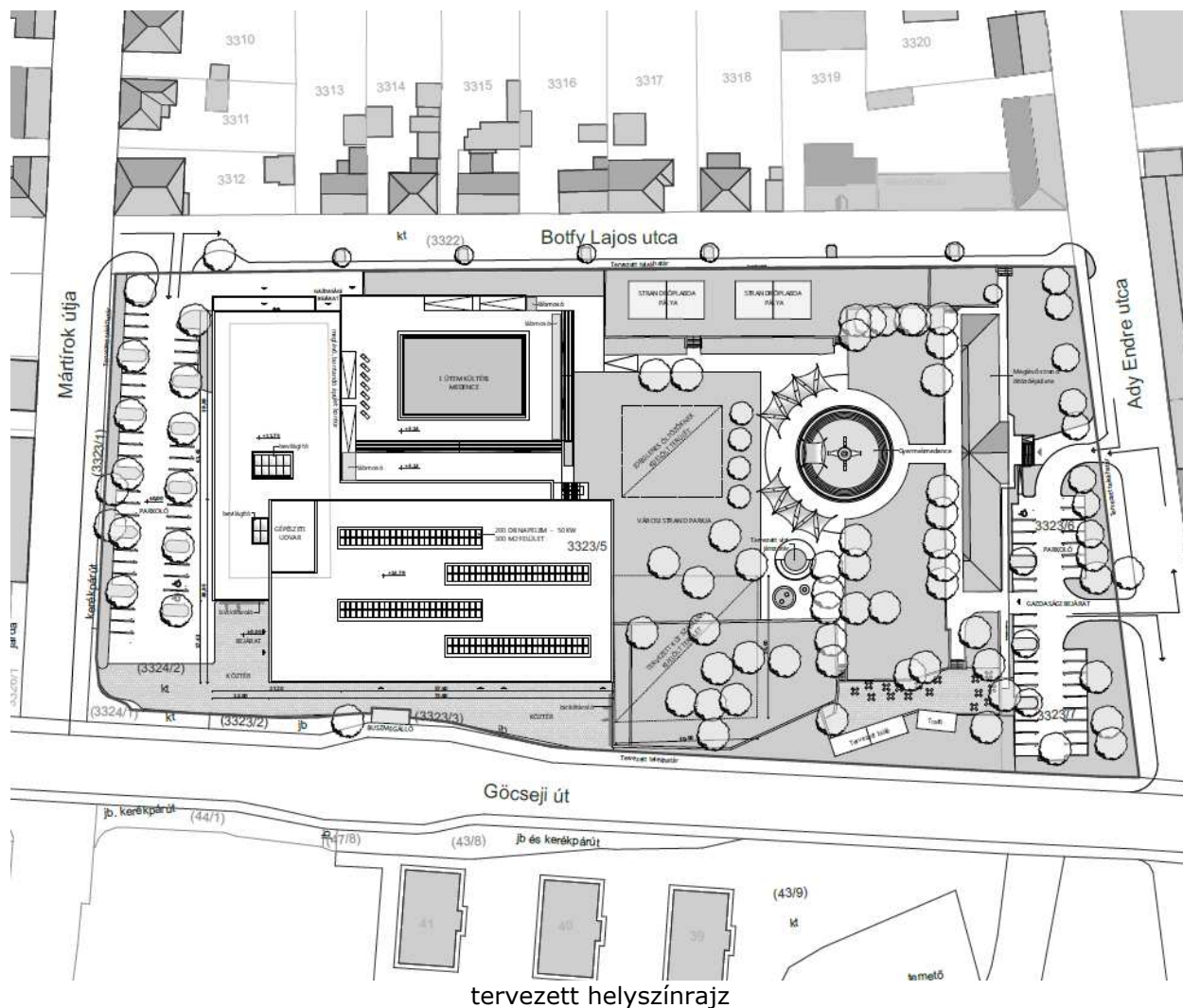
A város területén „K-sf” jelű övezet nemcsak az említett beruházás területén, hanem a város északi részén található szabadtéri strand területén - AquaCity – is előfordul, mely területen a szabályozás változtatásának indokai nem állnak fenn, ezért a módosítás csak a belvárosi strandfürdő területét érinti. A módosítást új, „K-sf-2” jelű övezet jelölésével lehet megvalósítani és ezzel egyidejűleg módosítani kell az AquaCity területén lévő övezet kódját „K-sf”-ről „K-sf-1”-re. Az építési szabályzat 33. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

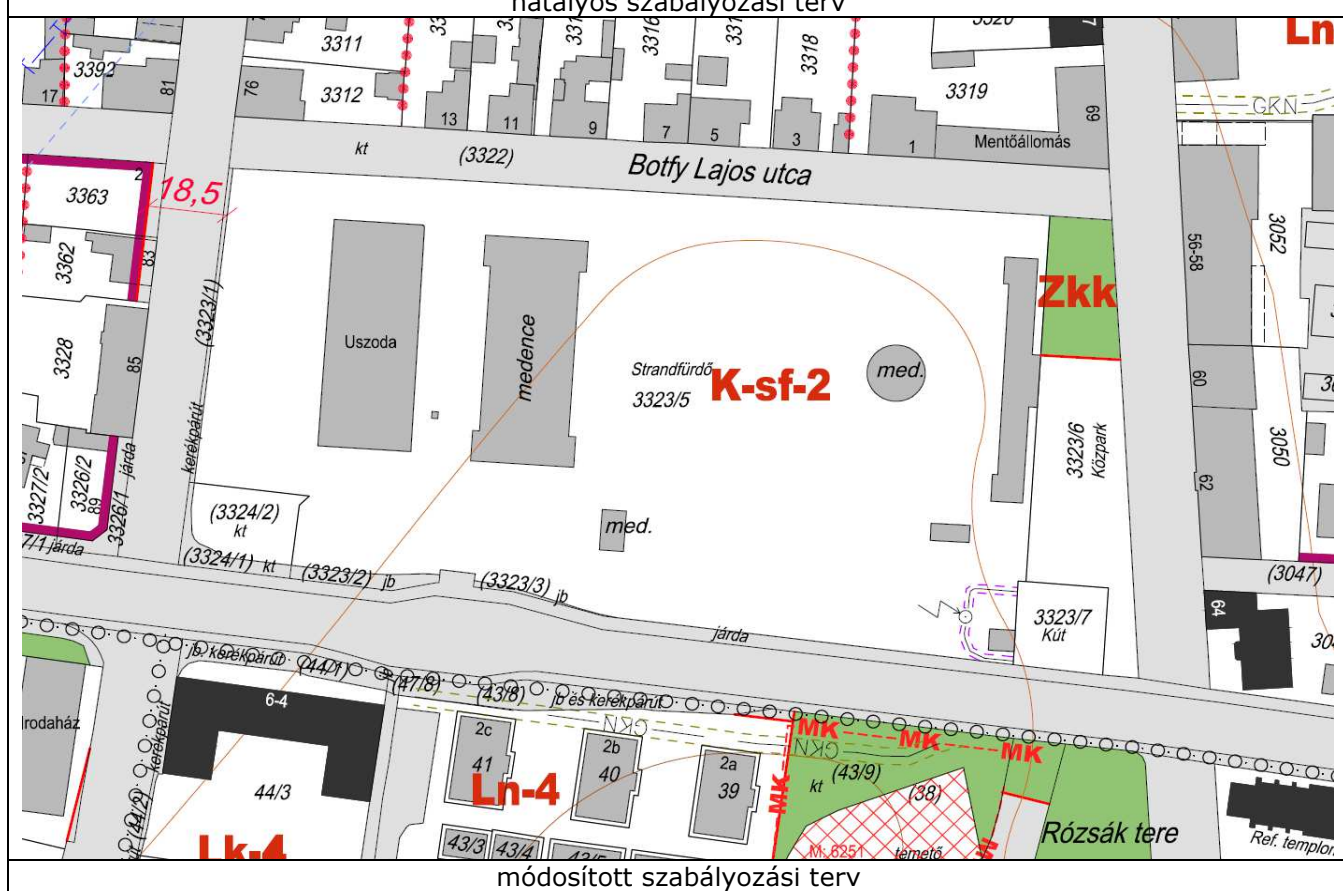
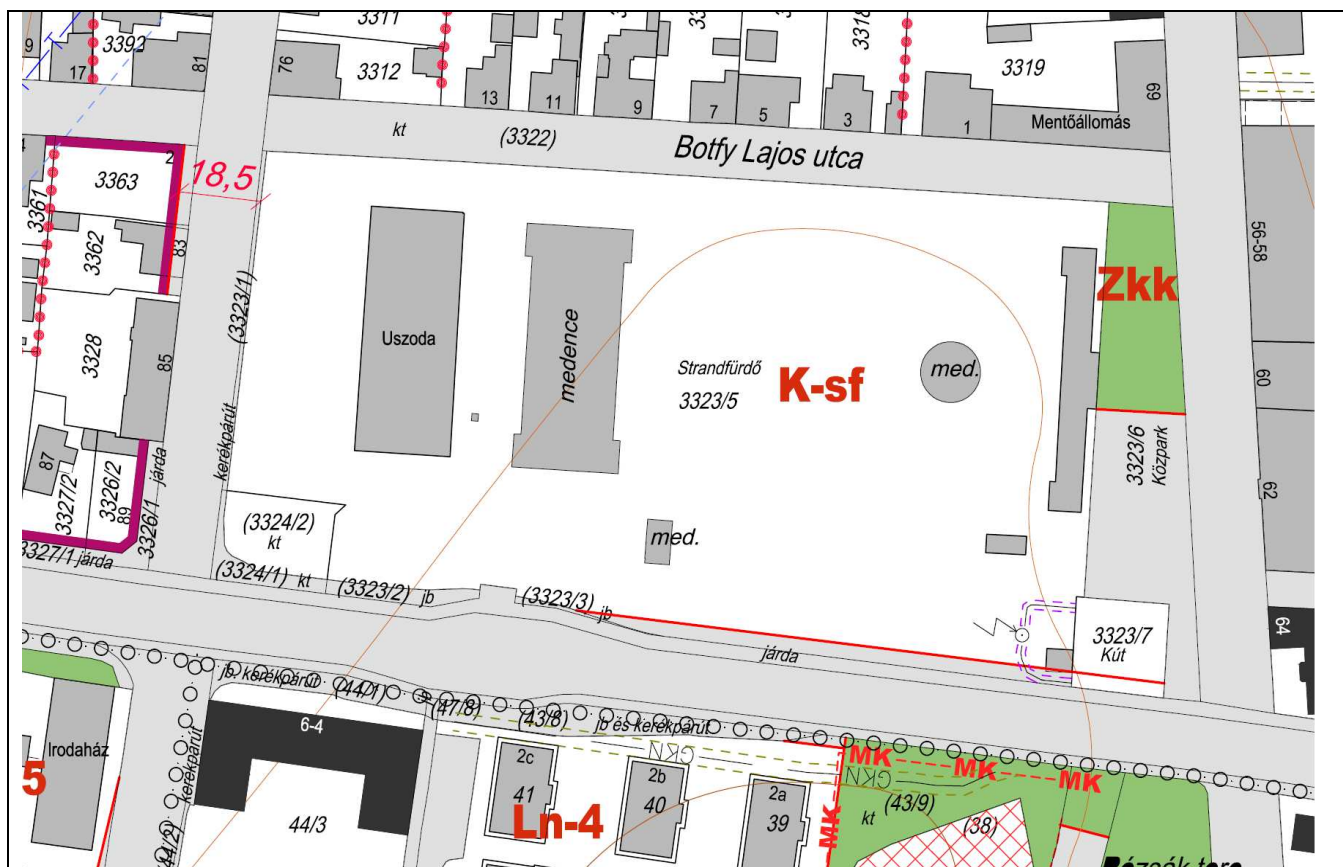
(2) A különleges övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

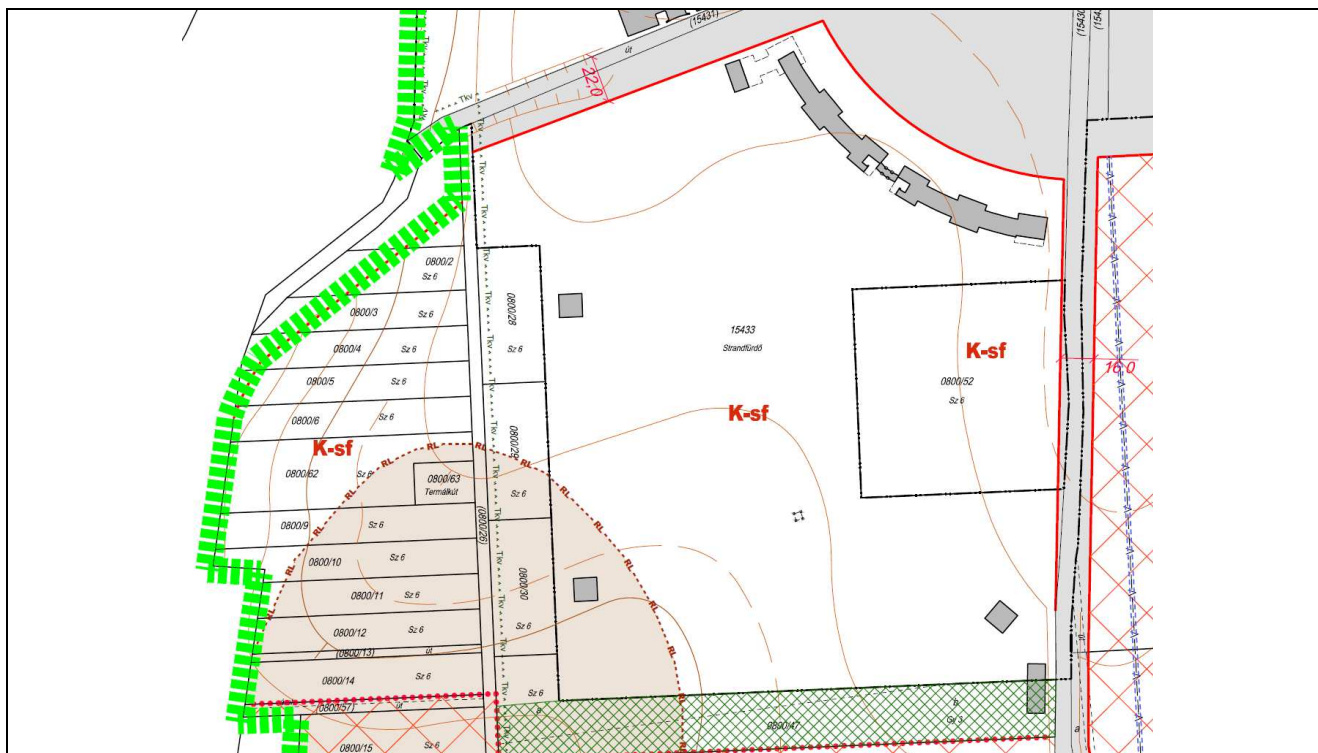
	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
K-b	nem korlátozott	kialakult	zárt sorú	40 %	Homlokzatmagasság: 14,0 m Épületmagasság: 12,5 m	40 %
K-e	nem korlátozott	kialakult	kialakult, illetve a környező beépítéshez illeszkedő	40 %	a templom nem korlátozott, egyéb építmény a meglévő és környező beépítési magassághoz illeszkedő	40 %
K-sf-1	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m	50 %
K-sf-2	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m	40 %
K-sp	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m	40 %
K-szm	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	60 %

A beruházás területét délről a Göcseji út szélesítésével kapcsolatos útszabályozás érinti. A Göcseji út Mártírok utcai csomópontja a közelmúltban átépült és ezzel összefüggésben a strand területének déli oldalán a tömb nyugati felében a korábbi szabályozásnak megfelelően a közlekedési terület bővítése megtörtént. A Göcseji út e szakaszán a stranddal ellentétes déli oldalon új kerékpárút épült ki, melynek szükséges területigényei leválasztásra kerültek. A Göcseji út területbővítéssel járó átépítése

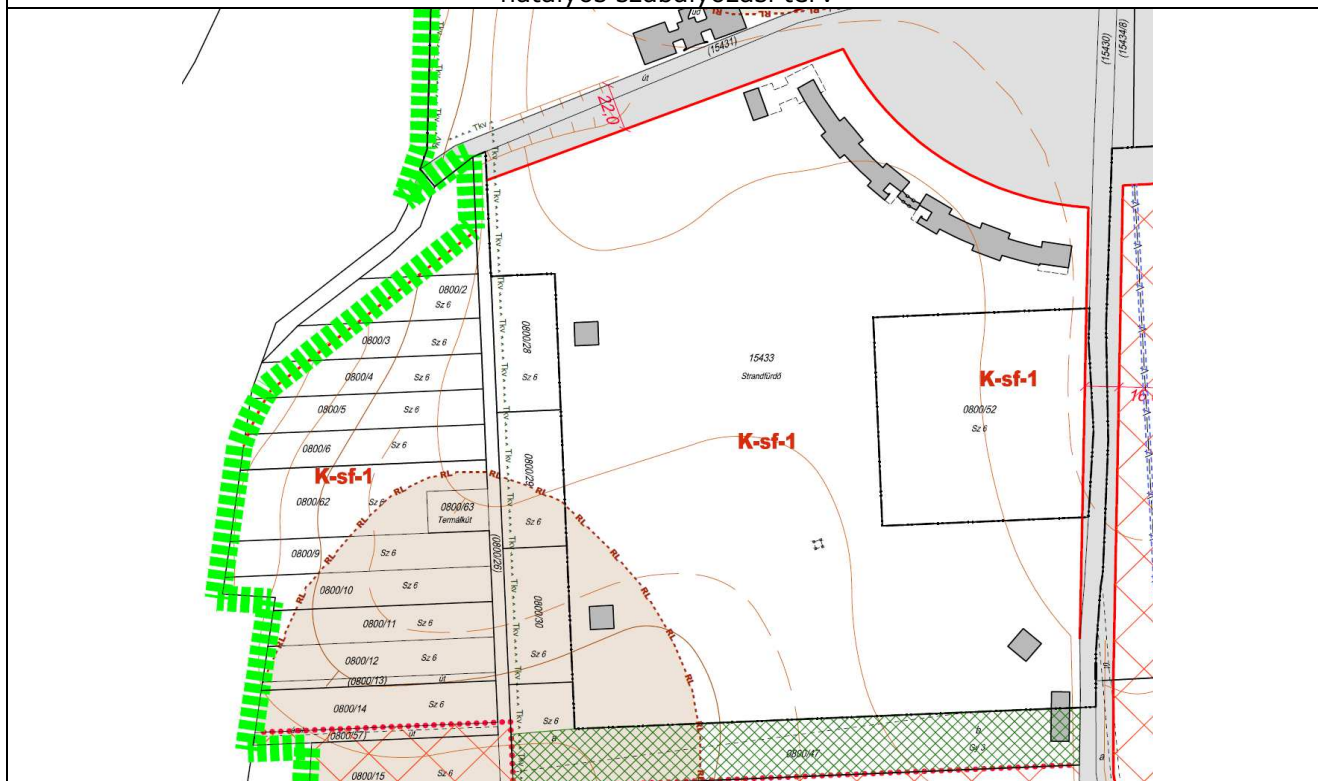
hosszútávon nem várható és nem indokolt, ezért a strandfürdő területét – 3323/5, 3323/7 hrsz. – érintő útszabályozás törlésre kerül. A 3323/6 hrsz.-ú telket érintő, zöldterületet délről határoló szabályozási vonal északabbra tolódik, ezzel egyidejűleg a telek közlekedési területbe tartozó része a „K-sf-2” jelű különleges strandterületbe sorolódik át. A módosítással 1325 m²-el nő a beépítésre szánt terület, a településszerkezeti terv leírásában szereplő terület-felhasználások mérlegében a közlekedési és közműterület 0,11 hektárral, a zöldterület 0,02 hektárral csökken, míg a különleges terület 0,13 hektárral nő.







hatályos szabályozási terv



módosított szabályozási terv

2. A Batthyányi és Várkör utca közötti tömbben a Göcseji Múzeum északi szomszédságában a „Modern városok program” támogatásával beruházás kerül megvalósításra. A tervezett beruházás megvalósíthatósága érdekében a tömböt érintő szabályozás módosítása szükséges. A tervezett beruházás megvalósítása érdekében a hatályos szabályozásban meghatározott 12,5 m-es megengedett legnagyobb épületmagasság helyett 13,5 m kerül az övezet normatív szabályozásába. A Vi-8 jelű övezet szabályozásában a megengedett legnagyobb párkánymagasságot a 362 hrsz.-ú telken lévő műemléki védettséggel rendelkező múzeumépület utcai párkánymagasságában állapította meg. A módosítás során a párkánymagasság szabályozása úgy módosul, hogy a hatályos szabályozásban szereplő előírás csak a csatlakozó épületszakaszra vonatkozik. Az övezetre vonatkozó normatív szabályozás a következők szerint módosul:

Intézményi övezet

29. §

(2) Az intézményi területek „Vi-1„ – „Vi-8„ jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

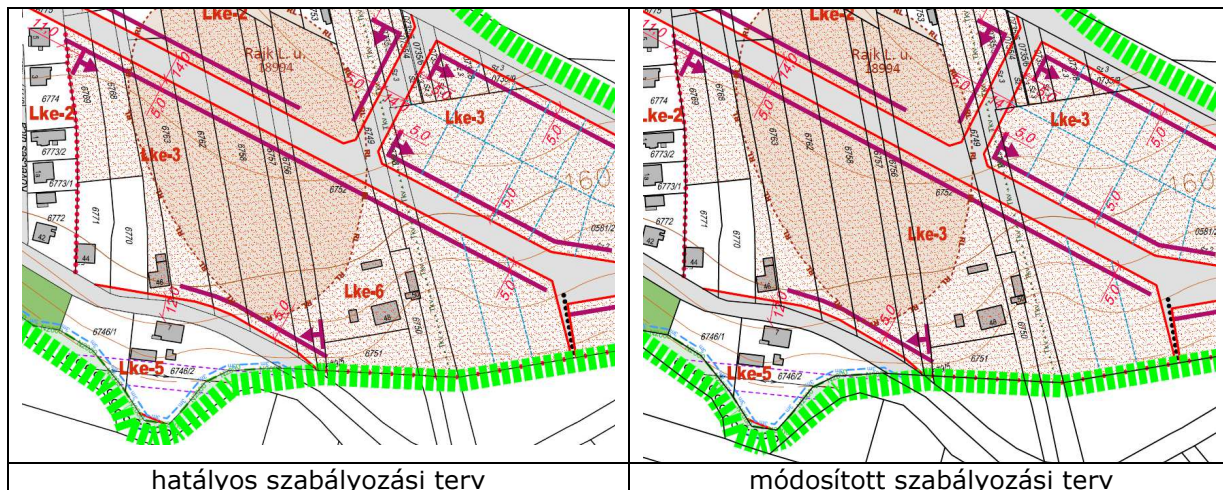
	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Vi-1	az övezet területe	kialakult	szabadon álló	25 %	Homlokzatmagasság: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

- ⁽¹⁾ - A 3623-3625 hrsz-ú telkek beépítése során a **csatlakozó épületrész** megengedett legnagyobb párkánymagassága a 3622 hrsz-ú területen található épület csatlakozó párkánymagassága, a megengedett legnagyobb épületmagasság ~~12,5~~ **13,5** m.
- A 3125/1 hrsz-ú telken a beépítettség magassága nem korlátozott.

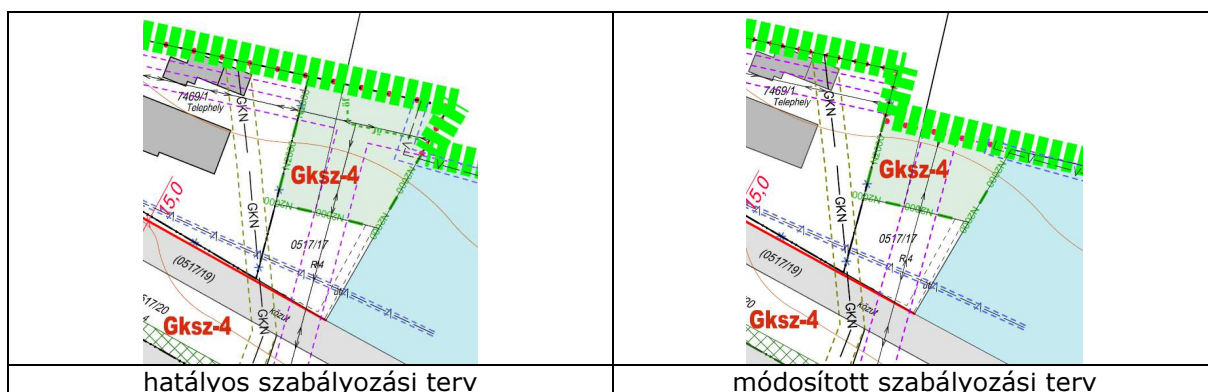
3.2. hibajavítás

A településszerkezeti, szabályozási tervek és helyi építési szabályzat elírásból, rajzi feldolgozásból adódó hibáinak javítása a következők szerint történik:

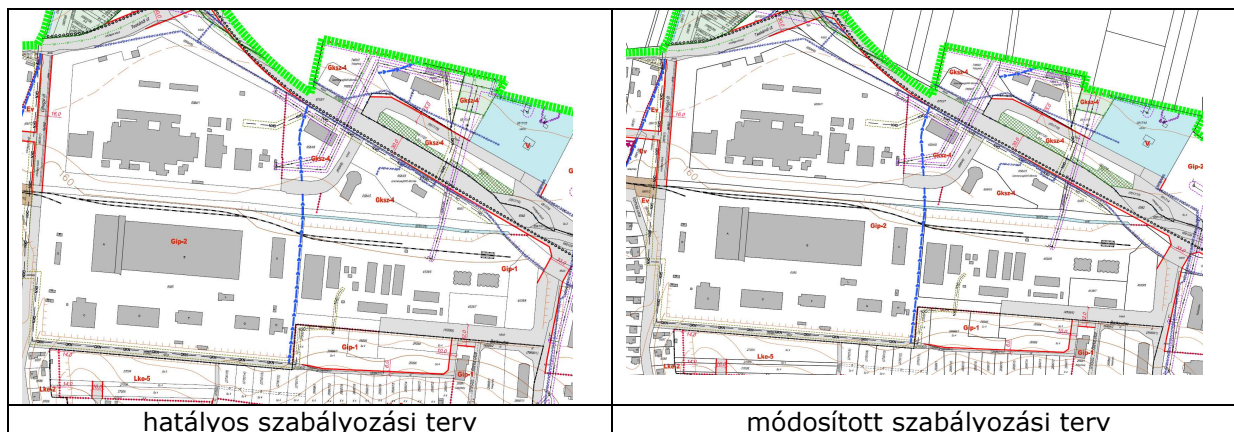
1. Andrásida városrész Gébárti részén a Gébárti utcától délre tévesen két övezeti kód – Lke-3 és Lke-6 – szerepel. Az Lke-6 jelű kód rajzi feldolgozás hibájából került feltüntetésre, mely feltüntetés hibás voltát mutatja az, hogy az Lke-6 jelű övezet szabadon álló építési móddal szabályozott, míg az övezet területén a kijelölt oldalhatár jelölése az oldalhatáros beépítésre utal. A változtatást követően Lke-3 jelű övezetként szabályozott.



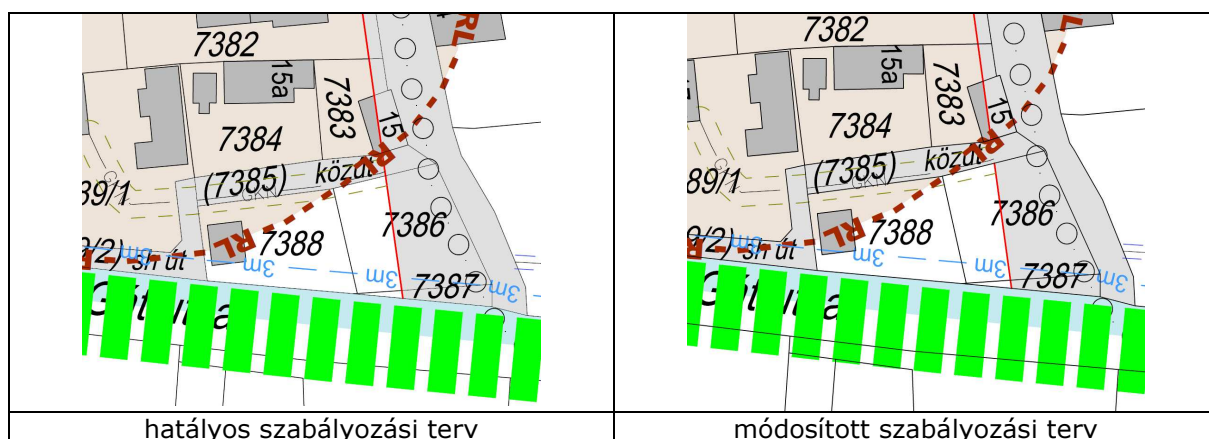
2. Zalaegerszeg központi részén a Hock János utcával párhuzamos 0517/19 hrsz.-ú úttól északra Natura 2000 természetvédelmi védettséggel jelölt területen a beépítésre szánt terület bővítését a Nemzeti Park Igazgatóság kifogásolta, mely kifogást az önkormányzat a véleményekre adott válaszában elfogadott. A terv záró dokumentációjában rajzi feldolgozásból adódó pontatlanság miatt az önkormányzat előbbi döntése nem került átvezetésre, mely módosítás az érintett területet az alábbiak szerint érinti:



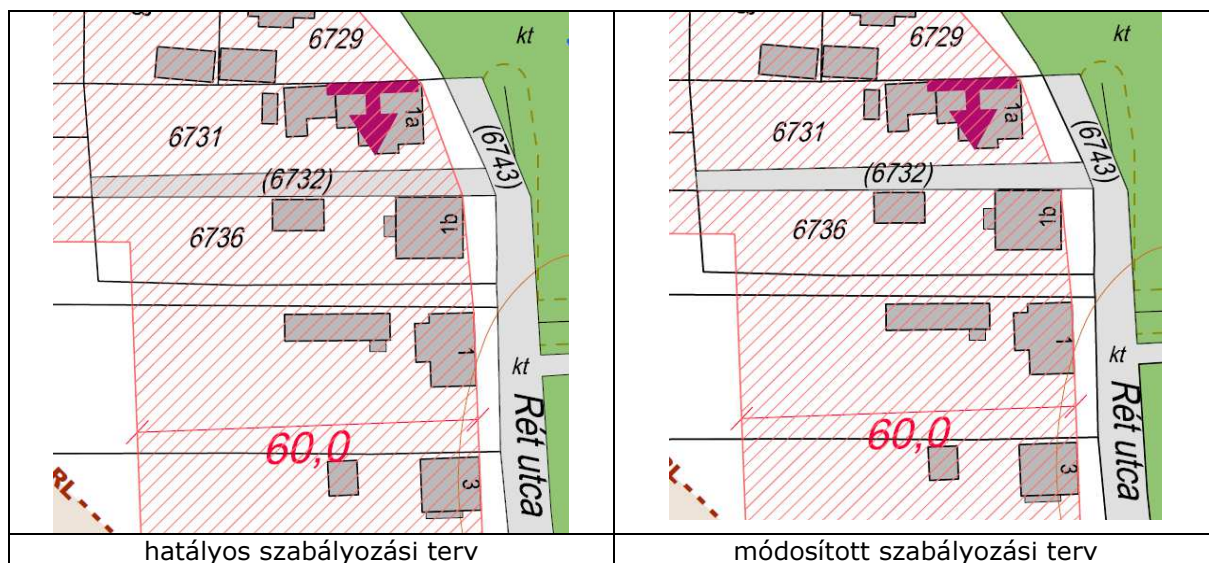
3. Zalaegerszeg központi része és a Vorhota városrész közti iparterületen rajzi feldolgozásból adódó hiba miatt a 4539/6 és 4539/8 hrsz.-ú területen szereplő „Gip-1” jelű övezeti jel tévesen szerepel. Az iparterület ezen telkei a terület nyugati részével egy övezetet alkottak a korábbi szabályozási tervben és a közelmúlt módosítása ezen változtatni nem kívánt, a tömb keleti és nyugati része között övezeti határ nem jelölt. A módosítás során a „Gip-1” jelű övezeti jel törlésre kerül.



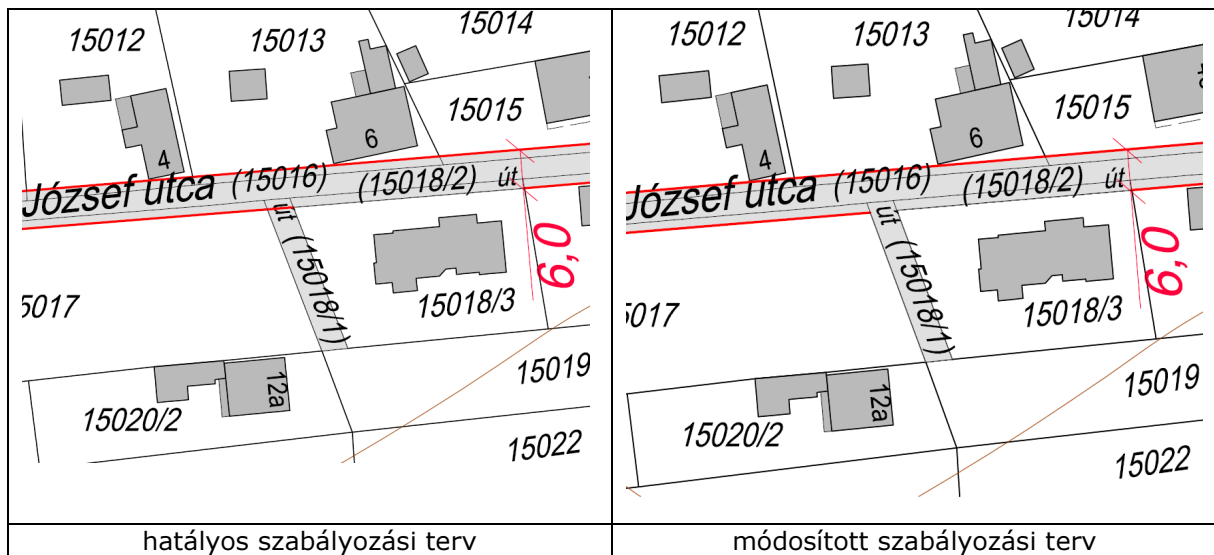
4. Zalaegerszeg Andrásida városrészben a Gát utca déli részén rajzi feldolgozásból származó hiba miatt a 7385 hrsz.-ú út és a Gát utca közlekedési területe között a Gát utca szélesítését előírányzó szabályozási vonal tévesen jelölésre került. A szabályozási vonal 7385 hrsz.-ú út területét érintő szakasza törlése tervezett.



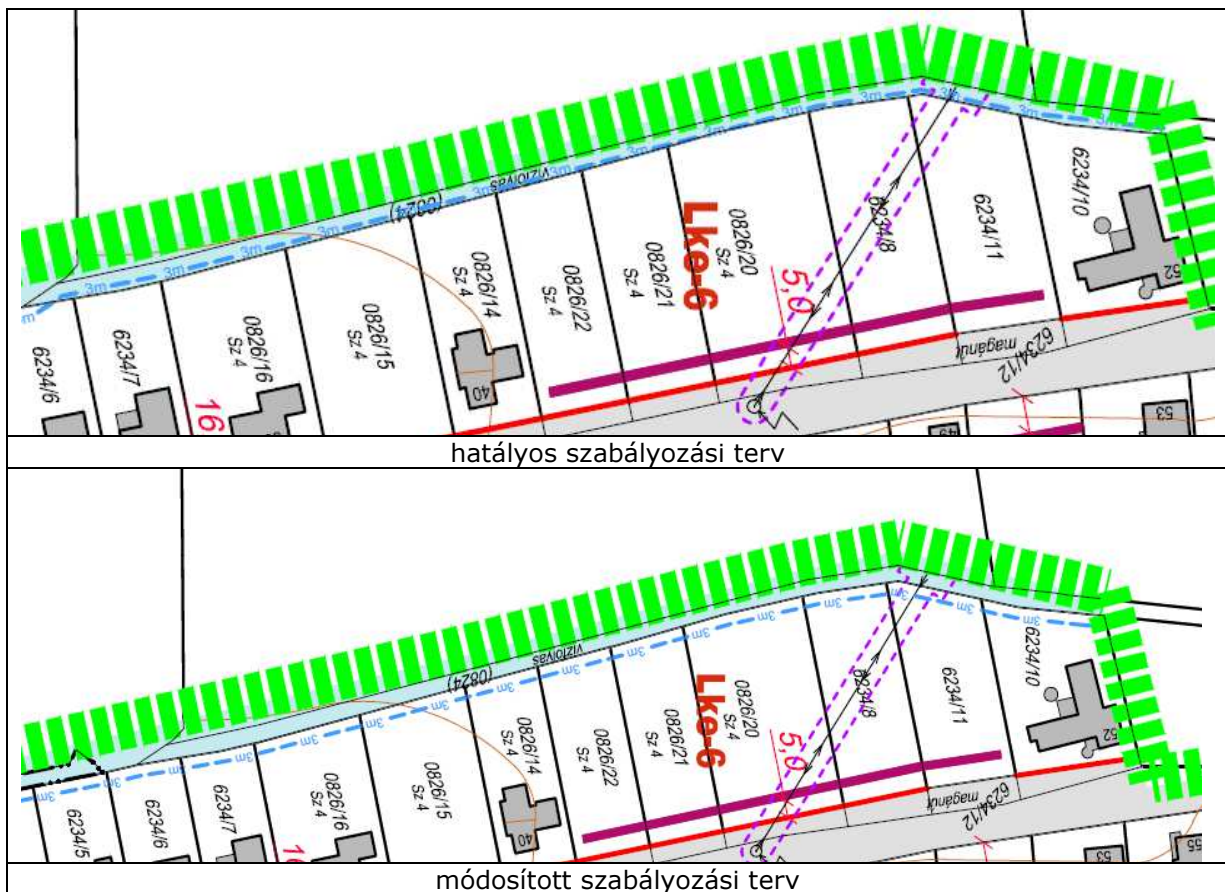
5. Zalaegerszeg Andrásida városrészben a Rét utcától nyugatra lévő tömb belsejébe vezető 6732 hrsz.-ú út területén rajzi feldolgozásból adódó hiba okán tévesen építési sáv jelölés szerepel, mely az út területéről törlésre kerül.



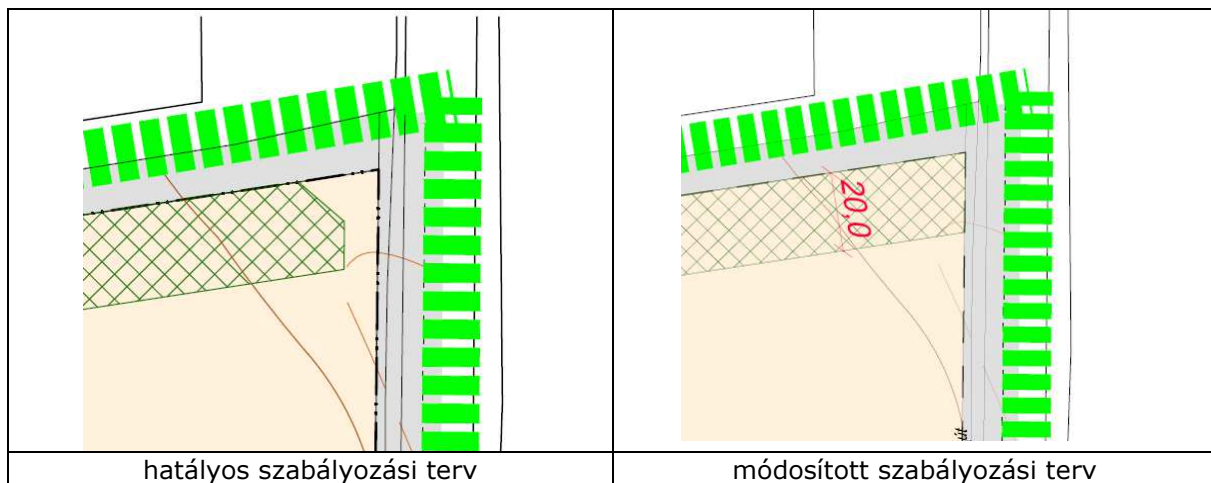
6. Ságod városrészben a Hajnóczy József utcáról nyíló 15018/1 hrsz.-ú út és a Hajnóczy utca területe között tévesen az utca szélességét előíró szabályozási vonal került feltüntetésre. A szabályozási vonal az 15018/1 hrsz.-ú utat érintően törlésre kerül.



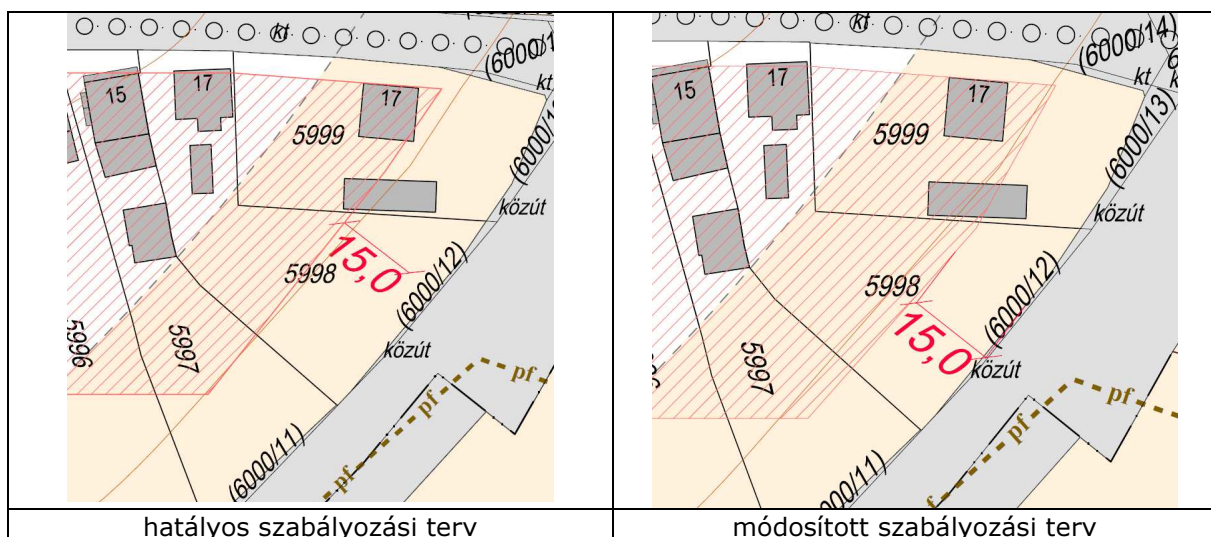
7. Nekerese városrészben a Virágzó Mező utcától nyugatra található Nekeresei ér 0824 hrsz.-ú szakasza mentén a parti sáv korlátozására vonatkozó jelölés tévesen az árok területén került ábrázolásra, melynek módosítása, az árok vonalával párhuzamos lakótelkeken történő elhelyezése tervezett, érintve és korlátozva ezzel a lakótelkek nyugati szélét.



8. Nekerese városrészben a 74-es főközlekedési út és a Nekeresei utca közötti beépítésre szánt terület északi szélén a katonai temetőtől délre telken belüli kötelező fásítás szabályozása a korábbi útsabályozást lekövetve került jelölésre, miközben a területet a 74-es út felől (keletről) további útsabályozás már nem érinti. A módosítás során a kötelező fásítás jelölése javításra került és az így szabályozott terület szélességé kóta jelöli.



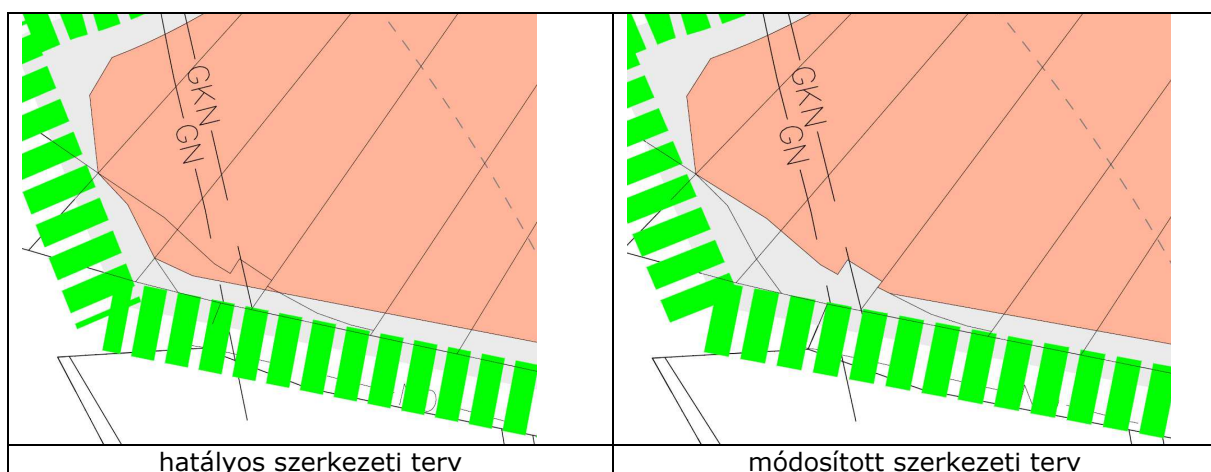
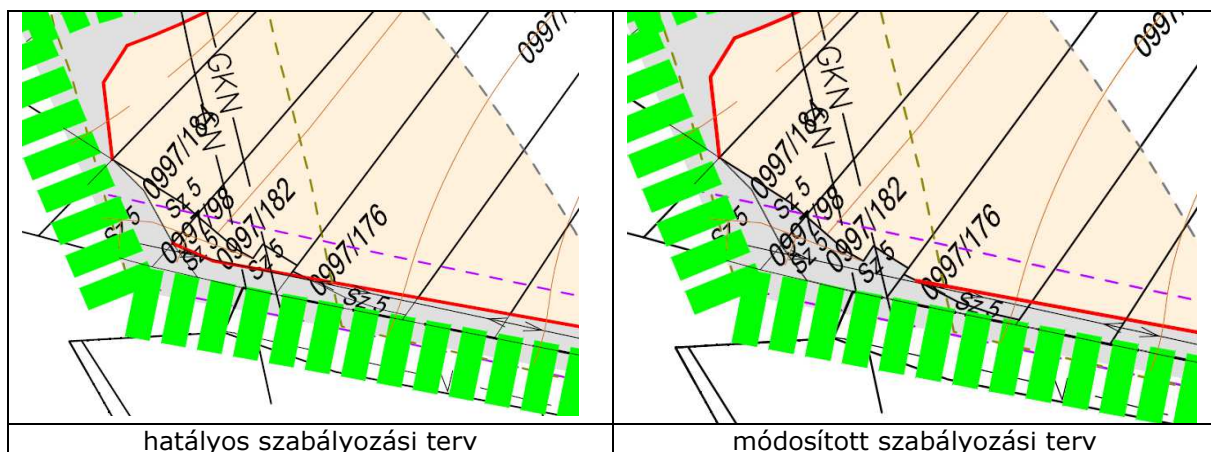
9. Pózva városrészben a Sümeg irányába vezető országút mentén az út szélesítését célzó szabályozás törlésre került, így az a Vasút utca országút melletti lakóteleket nem érinti. A Vasút utca déli oldalán építési hely jelölt, melynek országút felőli kiterjedése a korábbi útszabályozáshoz szerkesztett és kótázott 15 m-es távolsággal. A rajzi feldolgozásból adódó hiba javításra kerül úgy, hogy az építési hely keleti széle az országút telkének határától mérten kerül meghatározásra.



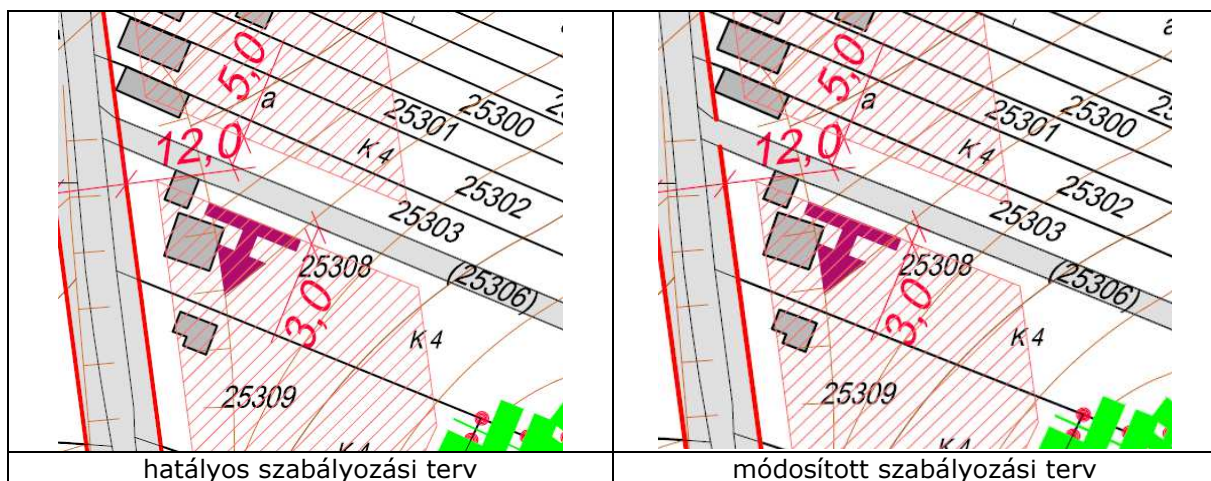
10. Vorhota városrészben a Vorhota utca és az Újhegyi út közötti 6630/2 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonban lévő telek övezeti szabályozás nélkül szerepel, melynek oka, hogy a vasúti iparvágány által igénybe vett terület az Újhegyi utcáig vasúti közlekedési területként jelölt és így e területet leválasztotta a tőle északra lévő véderdő övezetéről. A rajzi feldolgozásból adódó hiba javításaként a közlekedési területek közé ékelődő 6630/2 hrsz.-ú terület a településszerkezeti tervvel szinkronban Ev jelű védelmi erdő besorolást kap.



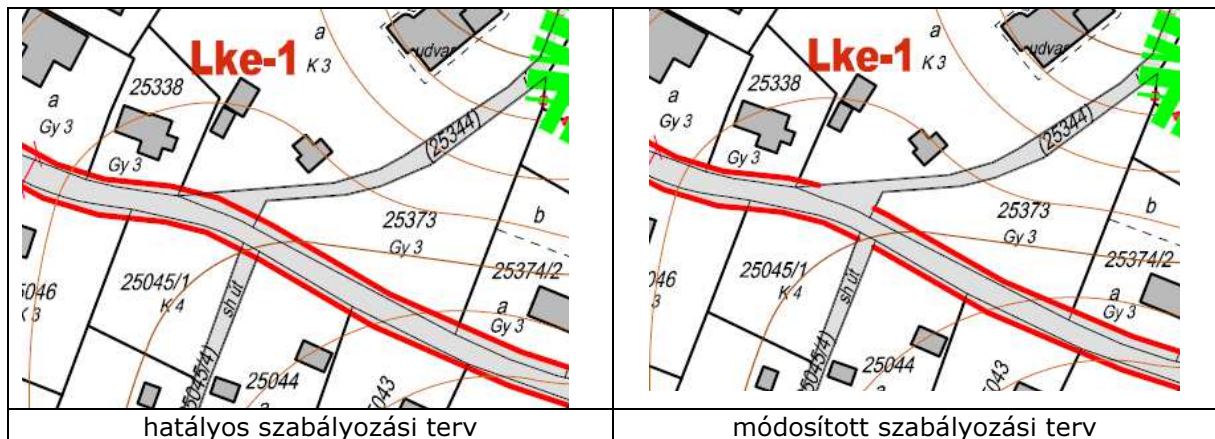
11. A 76-os főközlekedési út belterületet elhagyó szakasza mellett a Csácstól keletre lévő zártkerti területeket feltáró Peteli-Hegyi út csatlakozása és nyomvonala átépült. Az útépités kapcsán a 0997/184, 0997/98, 0997/182 és 0997/176 hrsz.-on az útterület számára telket választottak le, mely telkek önkormányzati tulajdonba kerültek. A szabályozási terven szerkesztési hibából kifolyólag e területek a lakóterületei övezetbe tartoznak. A javítás során e telkek közlekedési és közmű-elhelyezési övezetbe kerülnek és e telkeket érintően törlésre kerül az út tervezett szabályozása.



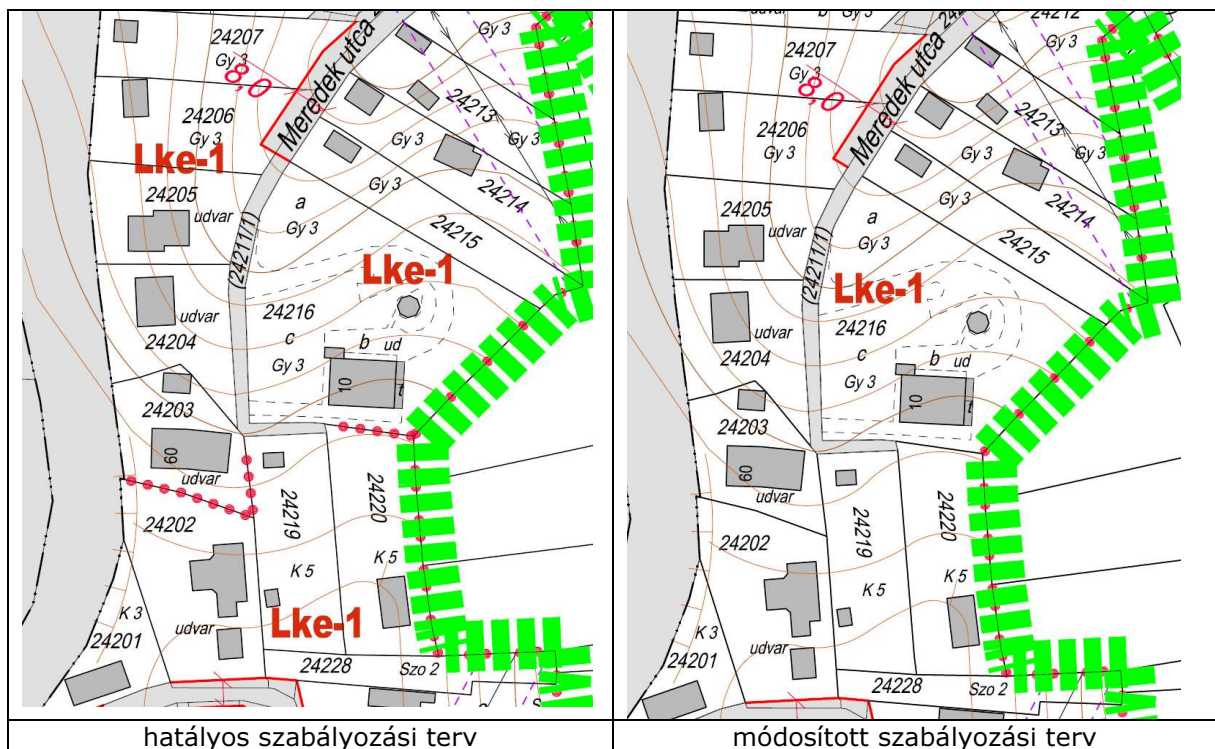
12. Ebergény városrész mellett a Kiscsarit utca keleti oldalán a 25306 hrsz.-ú út közlekedési területe és a Kiscsarit utca közlekedési területe között az út szélesítésére szolgáló szabályozási vonal folytonosan továbbhalad. A szerkesztési hiba javításaként a szabályozási vonal a 25306 hrsz.-ú út szakaszában törlésre kerül.



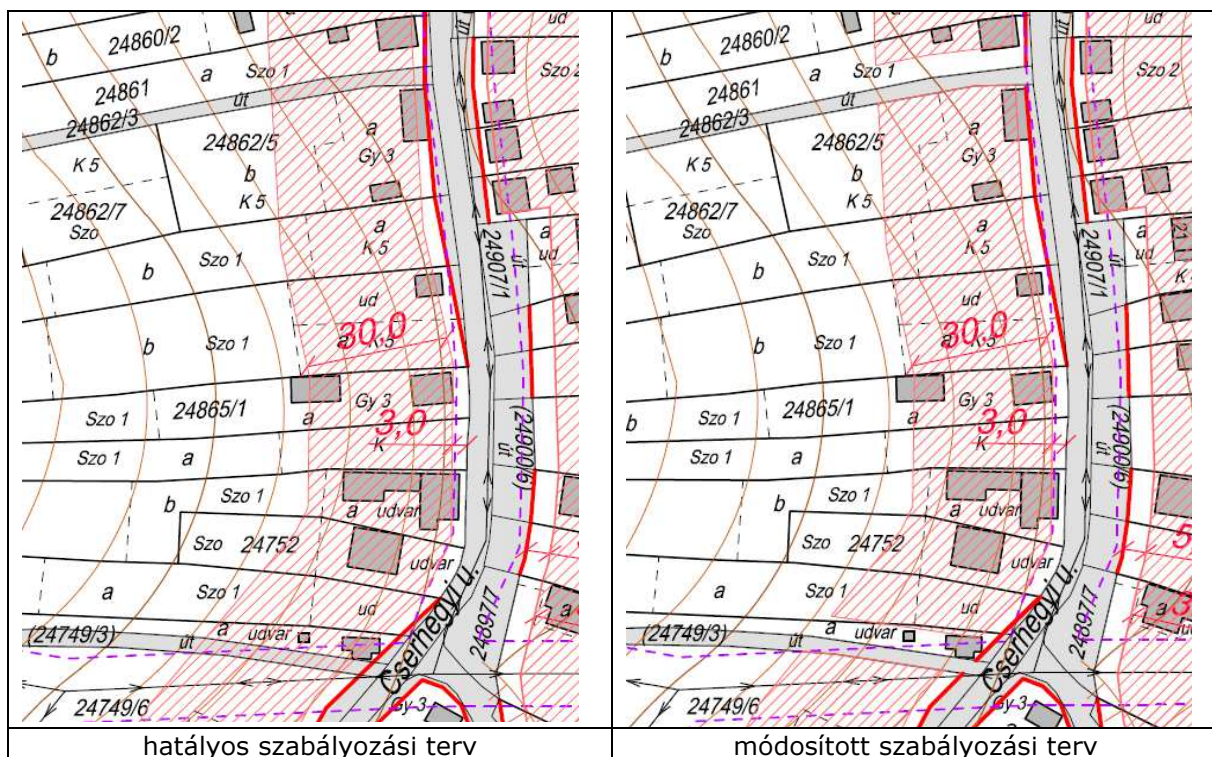
13. A Gasparich utcától keleti irányba leágazó Kishegyi utcához kapcsolódó 25344 és 25045/4 hrsz.-ú út közlekedési területe és a Kishegyi utca közlekedési területe között az út szélesítésére szolgáló szabályozási vonal folytonosan továbbhalad. A szerkesztési hiba javításaként a szabályozási vonalak a 25344 és 25045/4 hrsz.-ú utak szakaszaiban törlésre kerülnek.



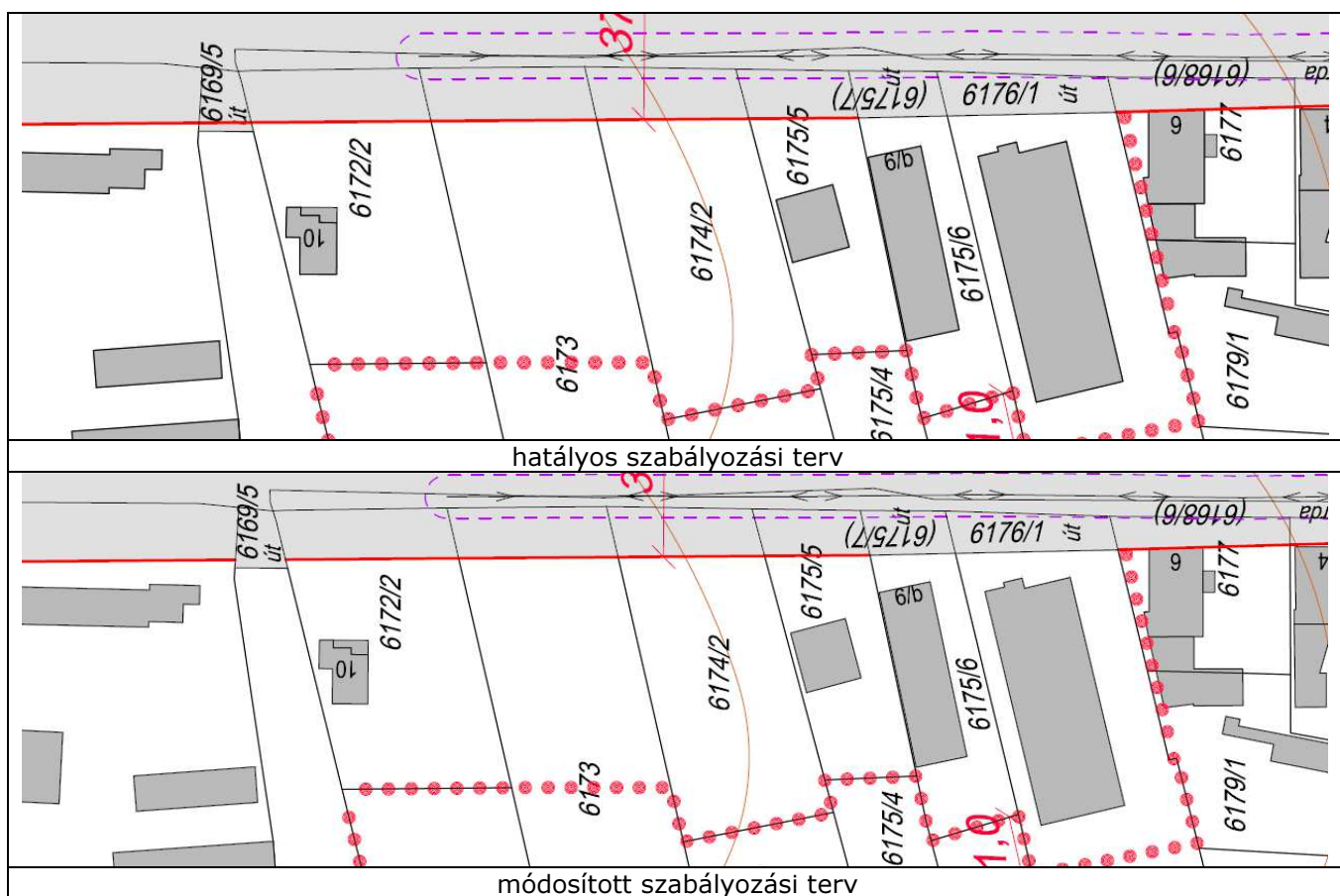
14. A Becsali úttól keletre, a Meredek utca környezetében lévő völgy területén az azonos övezetbe sorolt tömb területe tévesen három övezetre osztott, továbbá a Meredek utca déli keskeny szakasza szabályozási vonallal leválasztott az utca északi alsó szélesebb részétől. A szerkesztési hiba javításaként a tömbön belüli övezethatárok törlésre kerültek, valamint a 24211/1 hrsz.-ú út területét kettéosztó szabályozási vonal az út területéről törlésre kerül.



15. Egerszeghegy területén a Cserhegyi út nyugati oldalán az utcához kapcsolódó 24862/3 és 24749/3 hrsz.-ú út közlekedési területe és a Cserhegyi utca közlekedési területe között az út szélesítésére szolgáló szabályozási vonal folytonosan továbbhalad. A szerkesztési hiba javításaként a szabályozási vonalak a 24862/3 és 24749/3 hrsz.-ú utak szakaszaiban törlésre kerülnek.



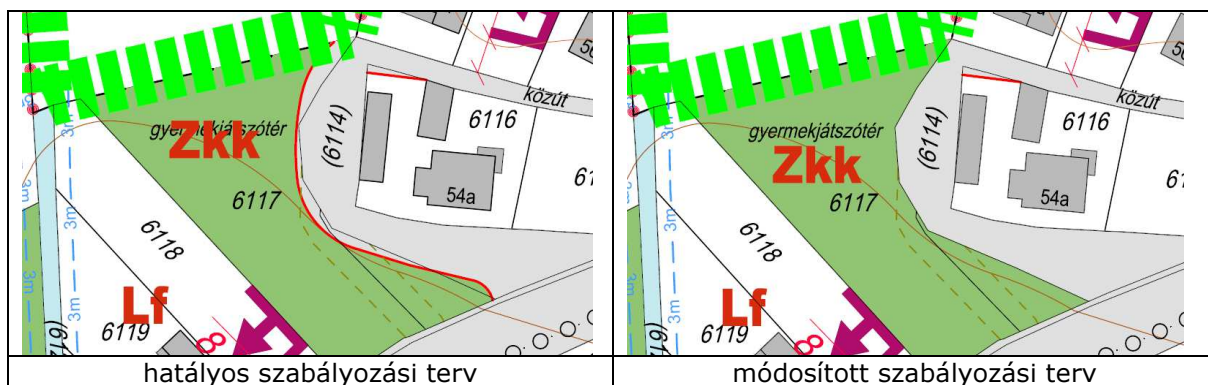
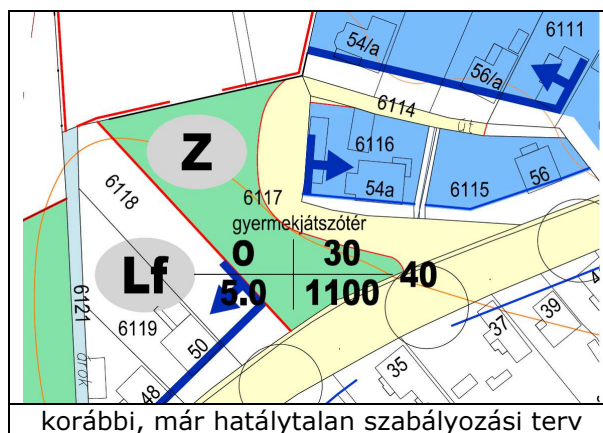
16. Nekeressd városrészben a 6169/4 hrsz.-ú gazdasági terület 74-es főútra történő útcsatlakozásánál a 6169/5 hrsz.-on útterület leválasztás történt a korábbi szabályozási tervnek megfelelően. A szabályozási terv mostani módosítása során a 74-es főút nyugati oldali szabályozási vonala a 6176/2 és a 6175/6 hrsz.-ú telkek útleválasztásainak vonalában került kijelölésre módosítva a korábbi szabályozási vonal helyét. Az új szabályozási vonal szerkesztési hibából kifolyólag kettévágja a közlekedési területként leválasztott 6169/5 hrsz.-ú telket. Javítás során a szabályozási vonal e területről törlésre kerül.



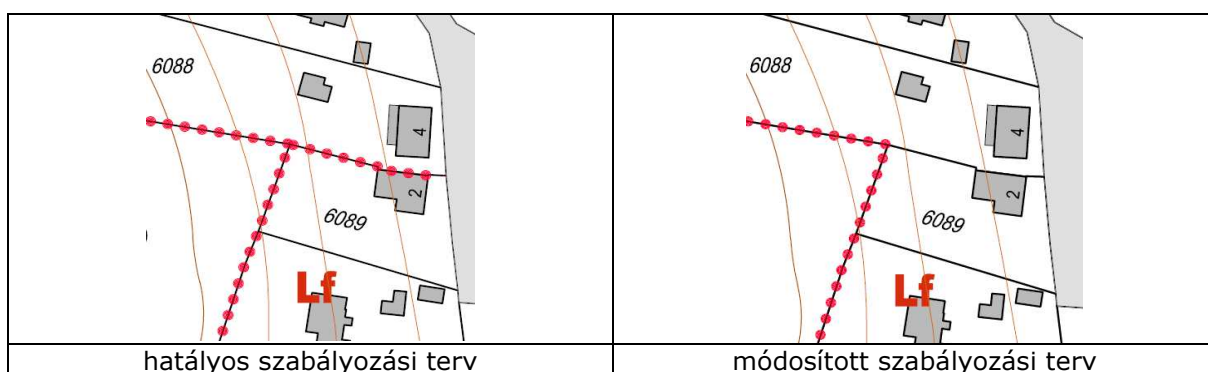
17. Pózva városrészben a 6117 hrsz.-ú területen található játszótér területe és a tőle keletre lévő 6114 hrsz.-ú út a 2008-ban készült szabályozási tervet követően került leválasztásra. A leválasztás

során nem az akkor érvényes útszabályozást vették figyelembe, hanem a tényleges állapotnak megfelelően az út zöldterület felőli határait korrigálták. Rajzi feldolgozás hibájából következően nem lett figyelembe véve az út már meglévő szabályozása és így nem került törlésre a korábbi szabályozási vonal. Javításként a zöldterület és út közti szabályozási vonal törlésre kerül és az övezetek határa a meglévő telekhatárhoz igazodik.

A településszerkezeti terv leírásában szereplő terület-felhasználások mérlege ezzel kis mértékben módosul, a közlekedési közműterület 0,01 hektárral csökken, a zöldterület ugyanennyivel nő.



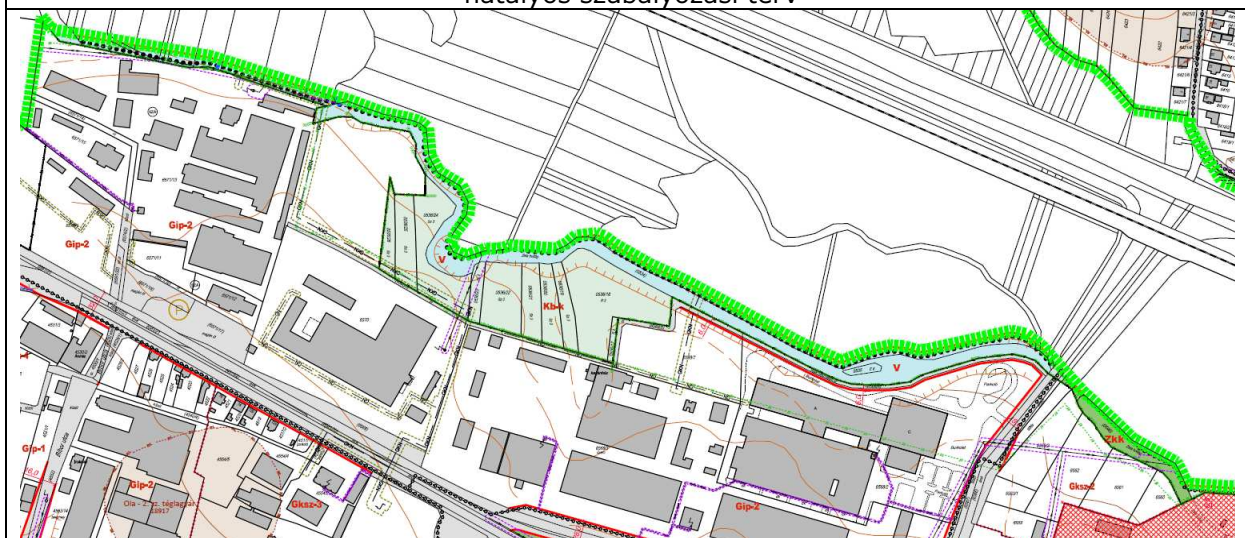
18. Pózva városrészben a temetőt északról és keletről határoló terület egységesen falusias lakóterület, mely területet rajzi feldolgozás hibájából adódóan a 6089 hrsz.-ú telek északi határa mentén a terv övezethatár feltüntetésével kettéosztotta. Korrekcióként az övezethatár törlésre kerül.



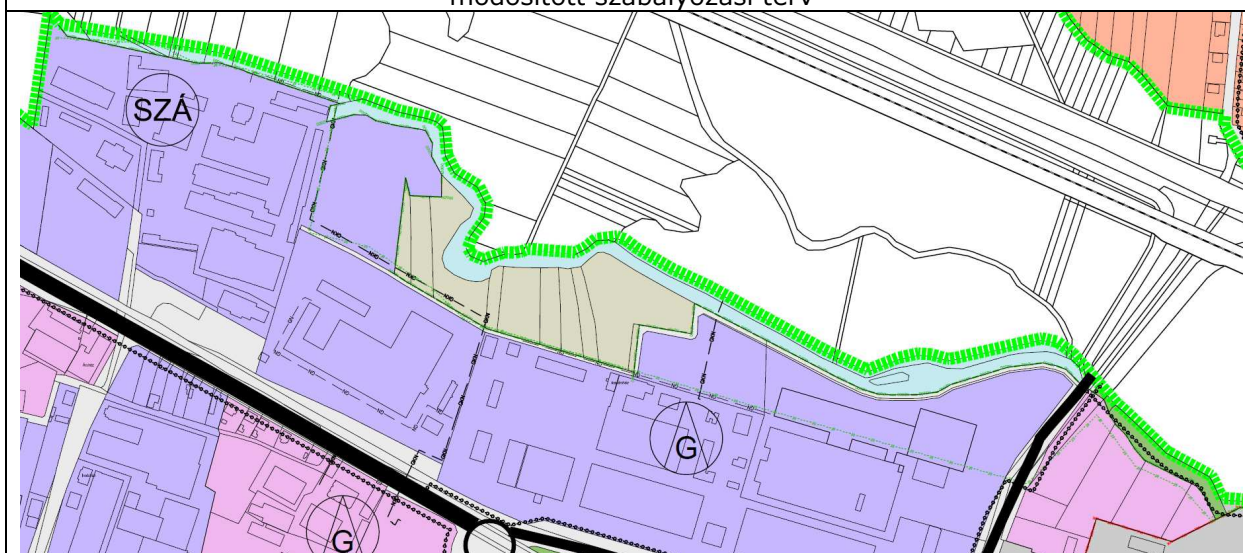
19. Az Ola illetve Hock János utcától északra a holt Zala-ág területére a szabályozási terven rajzi feldolgozás hibájából adódóan Natura 2000 természeti védettséggel rendelkező terület színjelölése került láthatóvá, letakarva a Zala holtág vízgazdálkodási területének színjelölését, valamint a Malom utcától keletre a zöldterület jelölését. A terv érthetősége (jól olvashatósága) érdekében az említett területeken a színjelölés módosításra kerül.



hatályos szabályozási terv

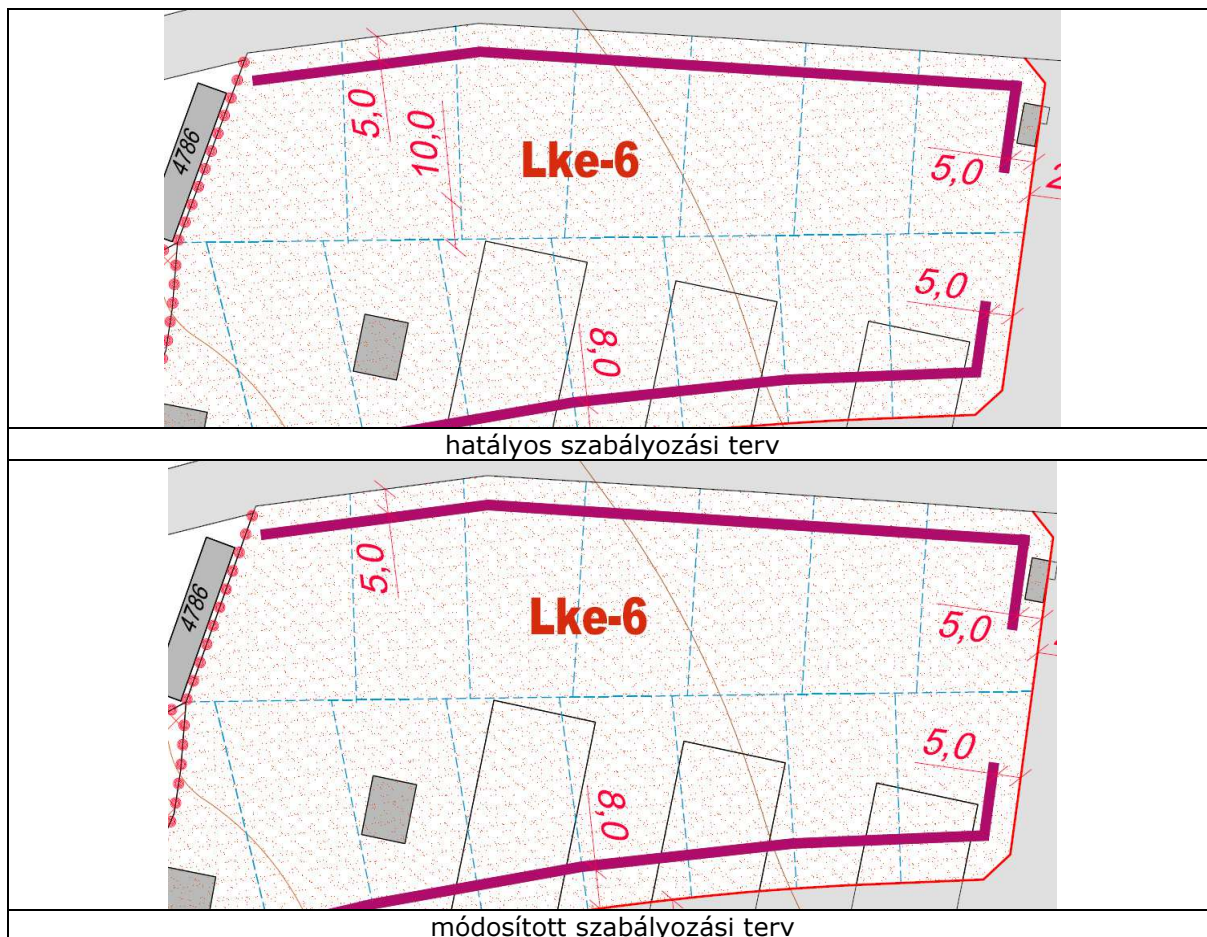


módosított szabályozási terv

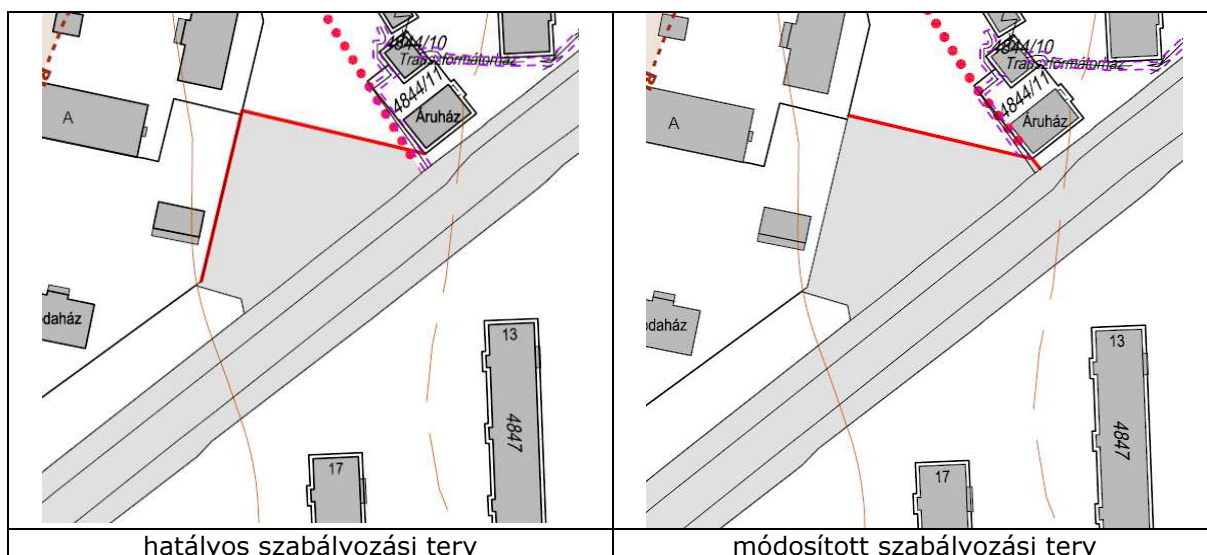


szervezeti terv

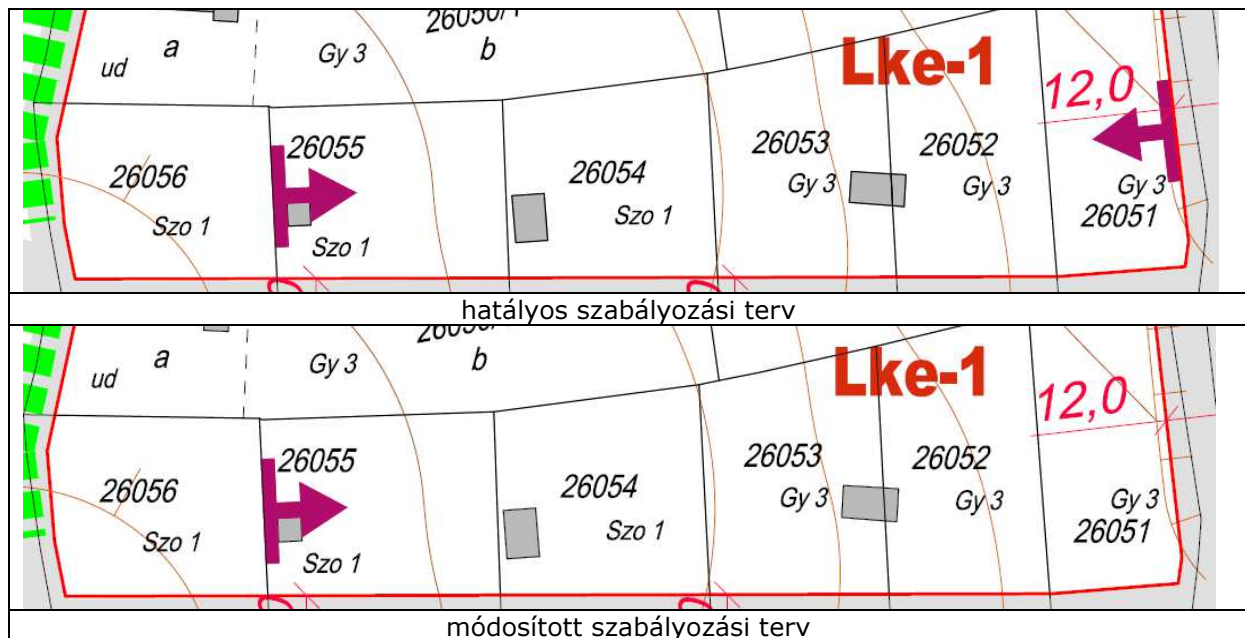
20. Az Ebergényi utca déli oldalán az egykori laktanya területén tervezett kertvárosias lakóterület övezetében szerkesztési hibából kifolyólag felesleges kótázás szerepel, mely törlésre kerül.



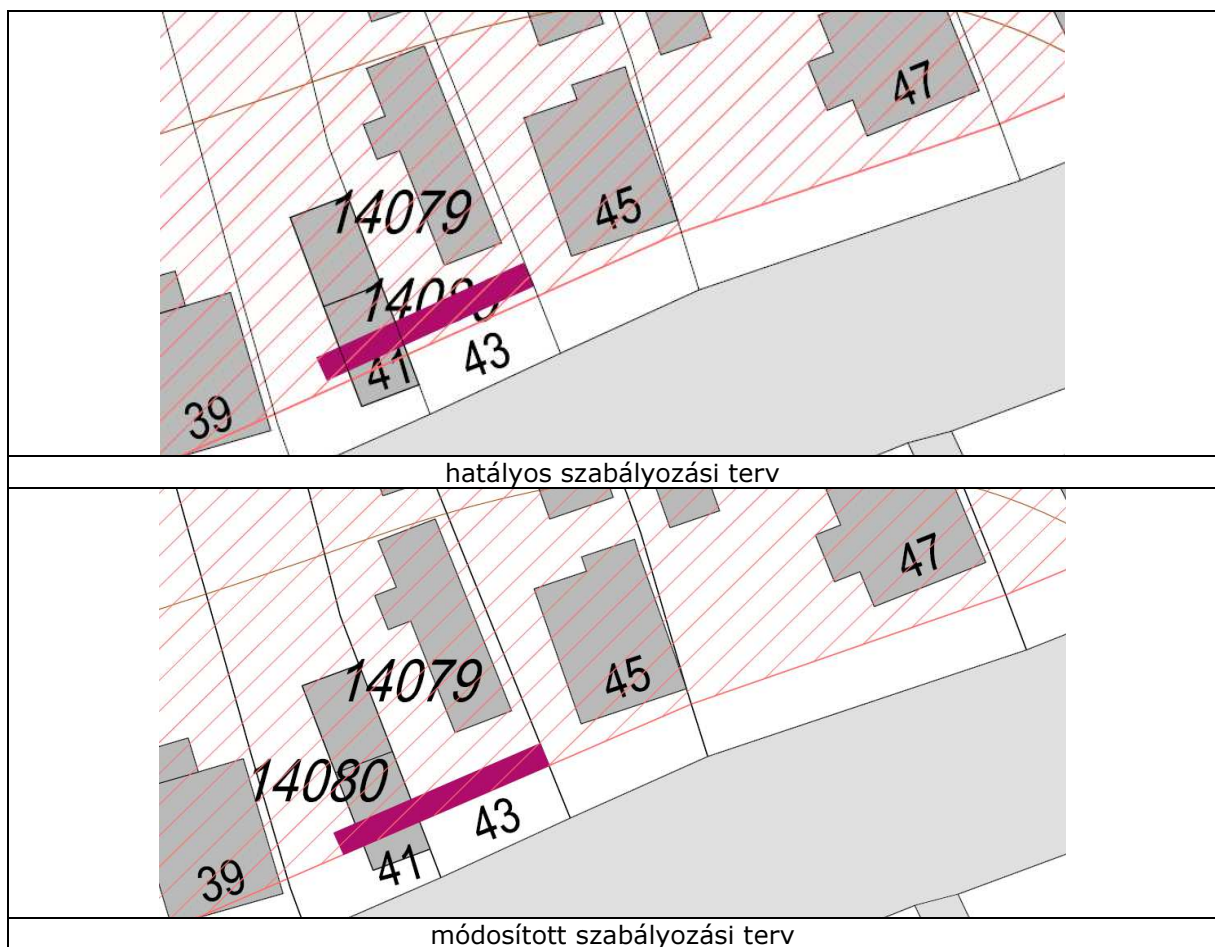
21. A főiskola meglévő Gasparich utcai bejáratánál a tervezett közlekedési terület szabályozása illetve a főiskola intézményi területe közötti területhatár nem a telekhatárhoz illeszkedik, továbbá a bejáratnál tervezett közlekedési terület nyugati határán a meglévő telekhatáron feleslegesen szerepel a szabályozási vonal. A korrekció során az említett övezethatár a 4844/11 hrsz.-ú telek nyugati telekhatára kerül, a közlekedési terület keleti irányban kiegészül e telek déli sarkáig, továbbá a közlekedési terület nyugati oldaláról a szabályozási vonal törlésre kerül.



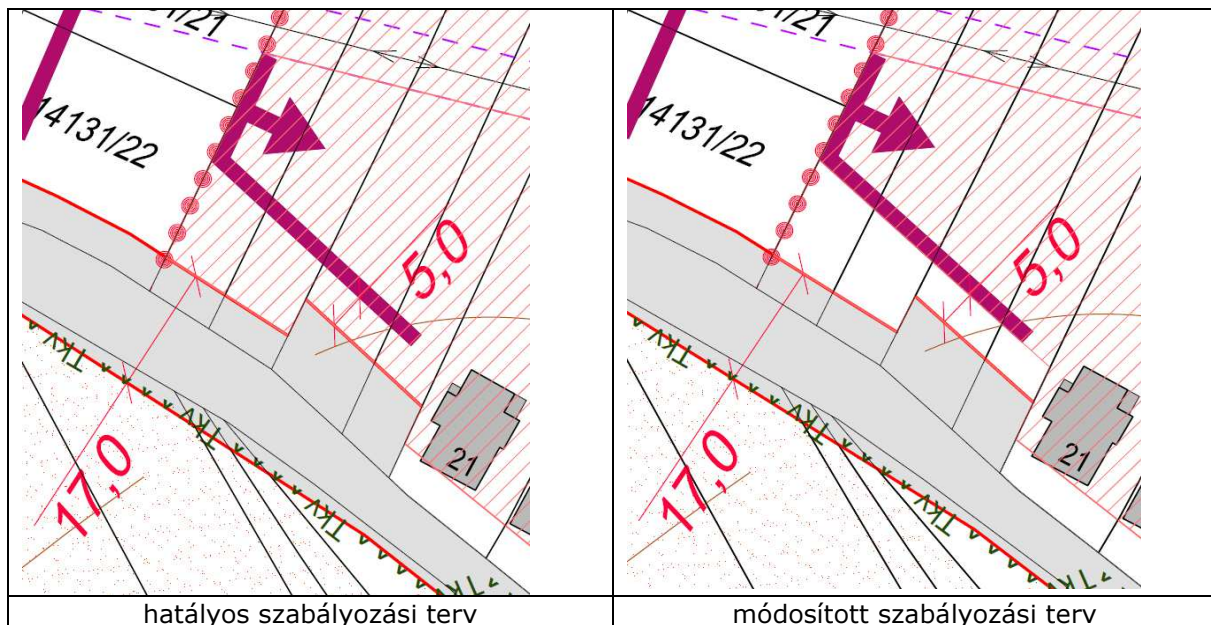
22. Az Egerszeghegyi utca északi oldalán a Hegybíró és Dalos utcák közötti szakaszon szerkesztési hibából kifolyólag az oldalhatár kijelölése tévesen két ellentétes irányból történt. A kialakult beépítéshez illetve a terület domborzatához igazodva a helyes irány a nyugati telekhatárra való építés, mely az érintett telkek magasabban fekvő oldalát jelenti. A keleti telekhatárra vonatkozó kijelölt oldalhatár jel törlésre kerül.



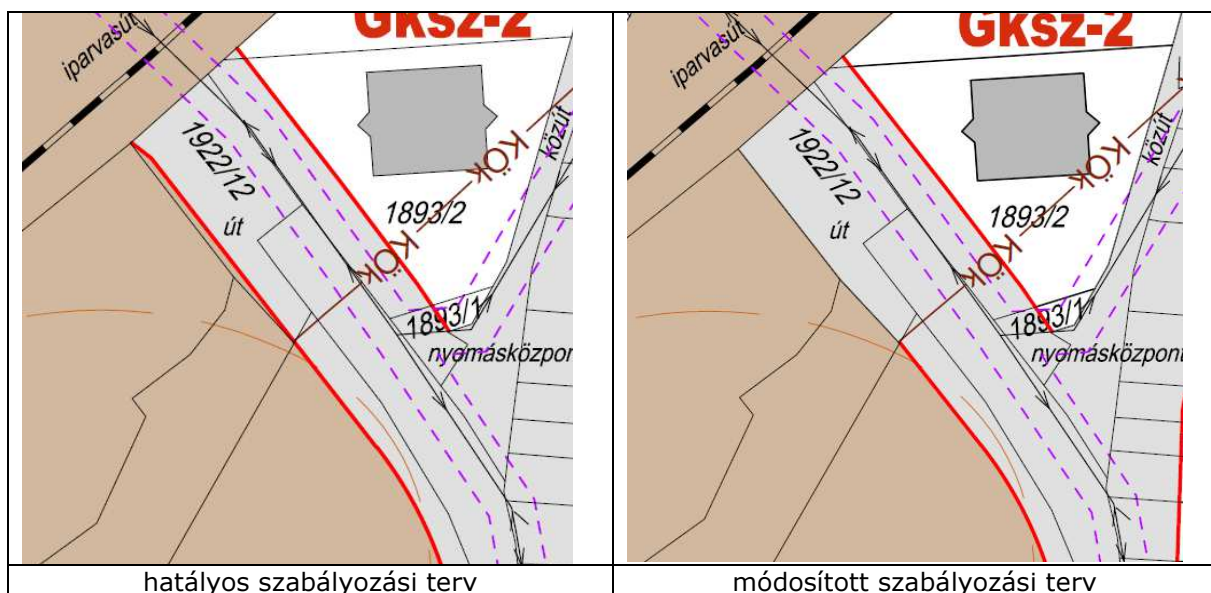
23. Botfa városrészben a Botfa utca északi oldalán a 14079 és 14080 hrsz.-ú, várhatóan közeljövőben átépülő telkek esetében a kötelező építési vonal és az építési hely határa nem fedi egymást. Szerkesztési hibából kifolyólag az építési hely határa a 41, 43, 45 és 47 számú épületek esetében nem azok vonalához igazodik, míg a jelölt kötelező építési vonal ezt az igazodást tartja. Korrekcióként az építési hely utcafronti határa a 47 és 45 számú épületek utcafrontjára illetve a szabályozott kötelező építési vonalra kerül.



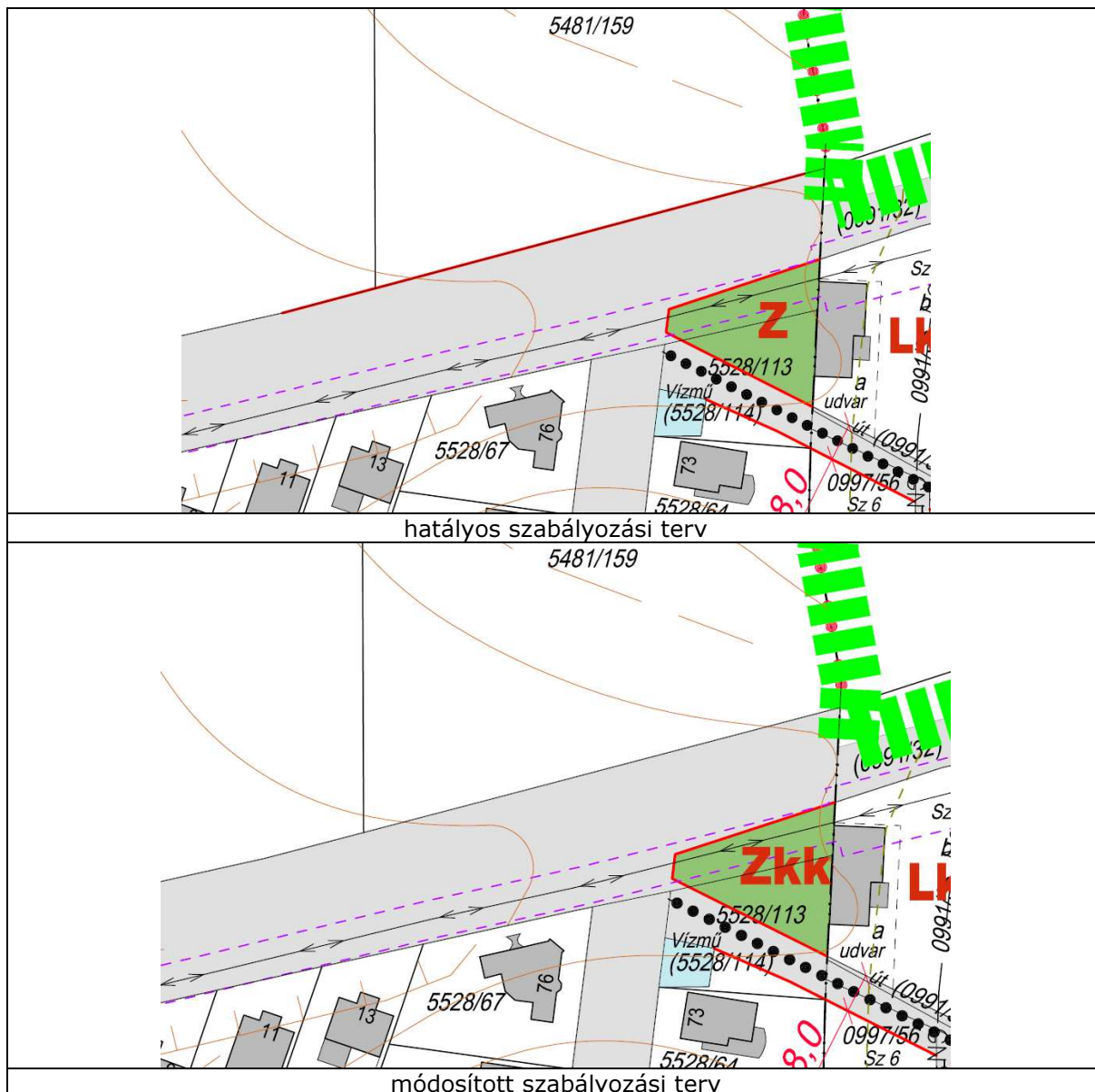
24. Pózva városrészben az Avashegyi utca felső végén a 14141-14144 hrsz.-ú telkek esetében szerkesztési hibából kifolyólag az építési hely utcafronti határa és a kötelező építési vonal nem fedi egymást. Korrekcióként az építési hely határa a kötelező építési vonalra kerül áthelyezésre.



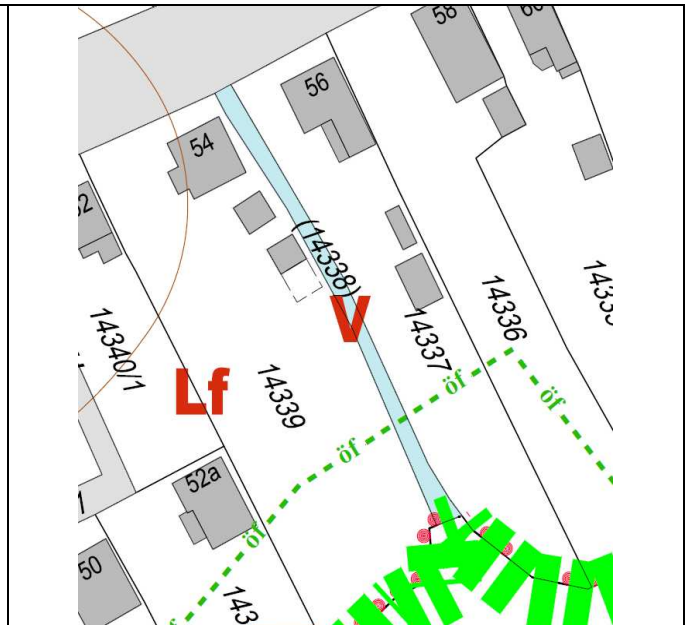
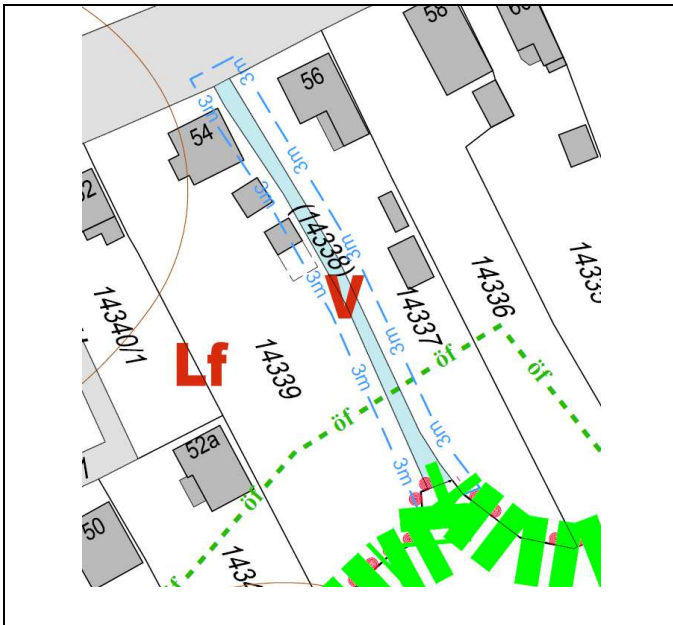
25. Péterdomb városrész déli részén az iparvágányt keresztező vasúti átjárótól délre a 1922/12 hrsz.-ú út délnyugati oldalán a szabályozási vonal tévesen jelölt, a szerkesztés nem vette figyelembe a kialakult állapotot. Korrekcióként az út délnyugati határa mentén a szabályozási vonal törlésre kerül.



26. Csács városrészben a Domb és Dombalja utcák kereszteződésénél lévő zöldterület jelölése elírás miatt téveses Z övezeti megjelölést kapott. Korrekcióként Zkk (zöldterület-közkert) jelölésre módosul. A Domb utca északi telekhatárán tévesen szerepel a szabályozási vonal, mely törlésre kerül.

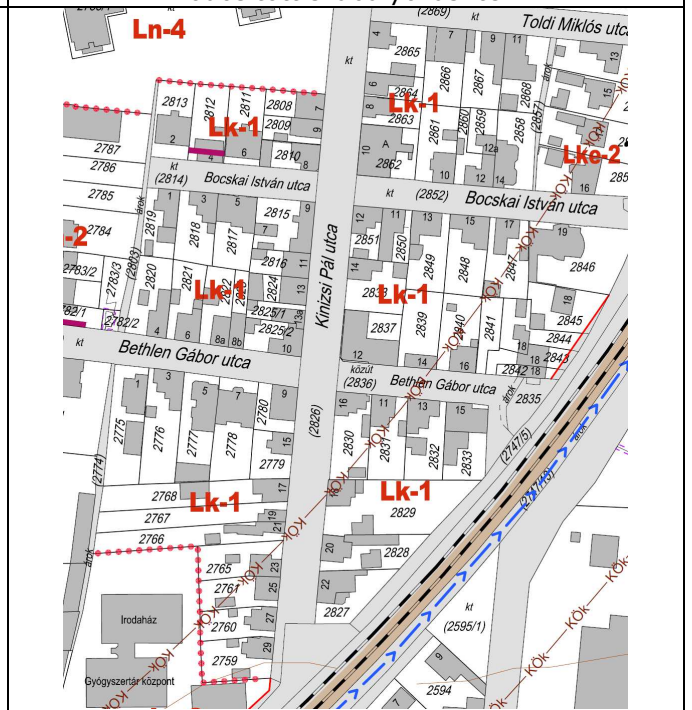
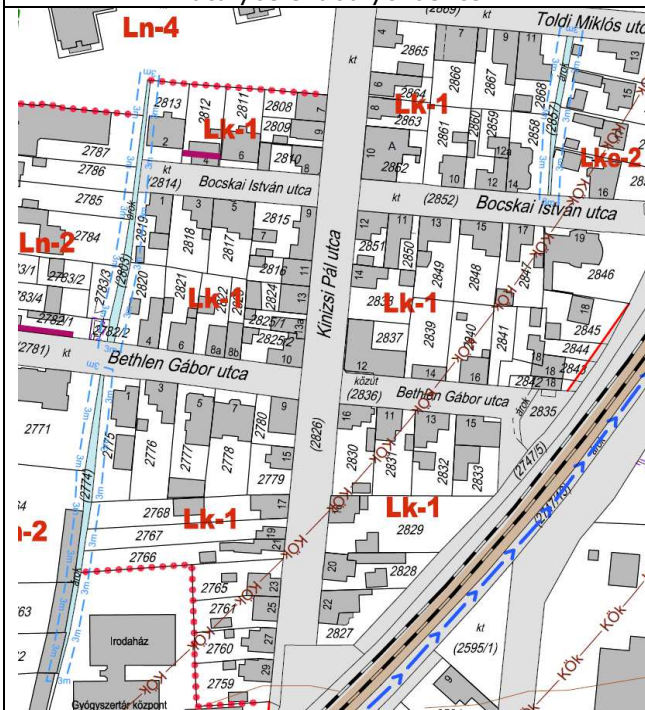


27. A szabályozási terv az önálló helyrajzi számú árkok vízrendezési területének környezetében olyan helyeken is jelölte a parti sávot és ezzel egyidejűleg előírta a parti sávokra vonatkozó magasabb szintű jogszabályban meghatározott korlátozást, mely árkok a valóságban csatornaként átépültek, és így az árkok kezeléséhez szükséges területbiztosítás nem szükséges. A hibás szerkesztésből adódó jelölés illetve ezzel kapcsolatos korlátozás az alábbi árkok esetében az előző indokokra hivatkozva törlésre kerül:



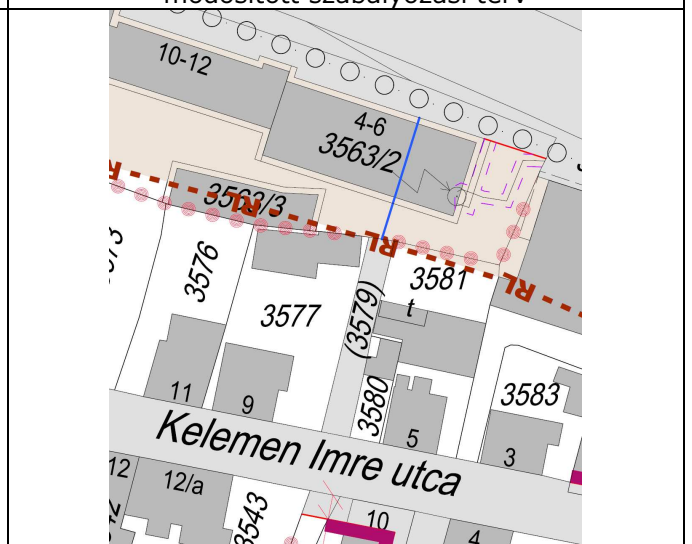
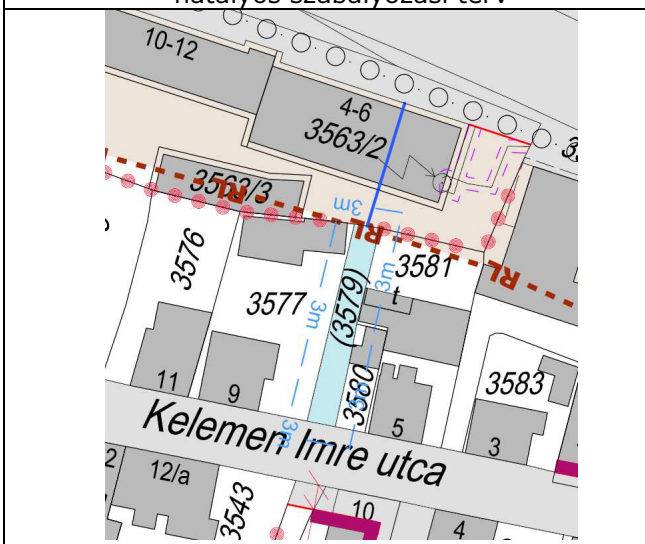
hatályos szabályozási terv

módosított szabályozási terv



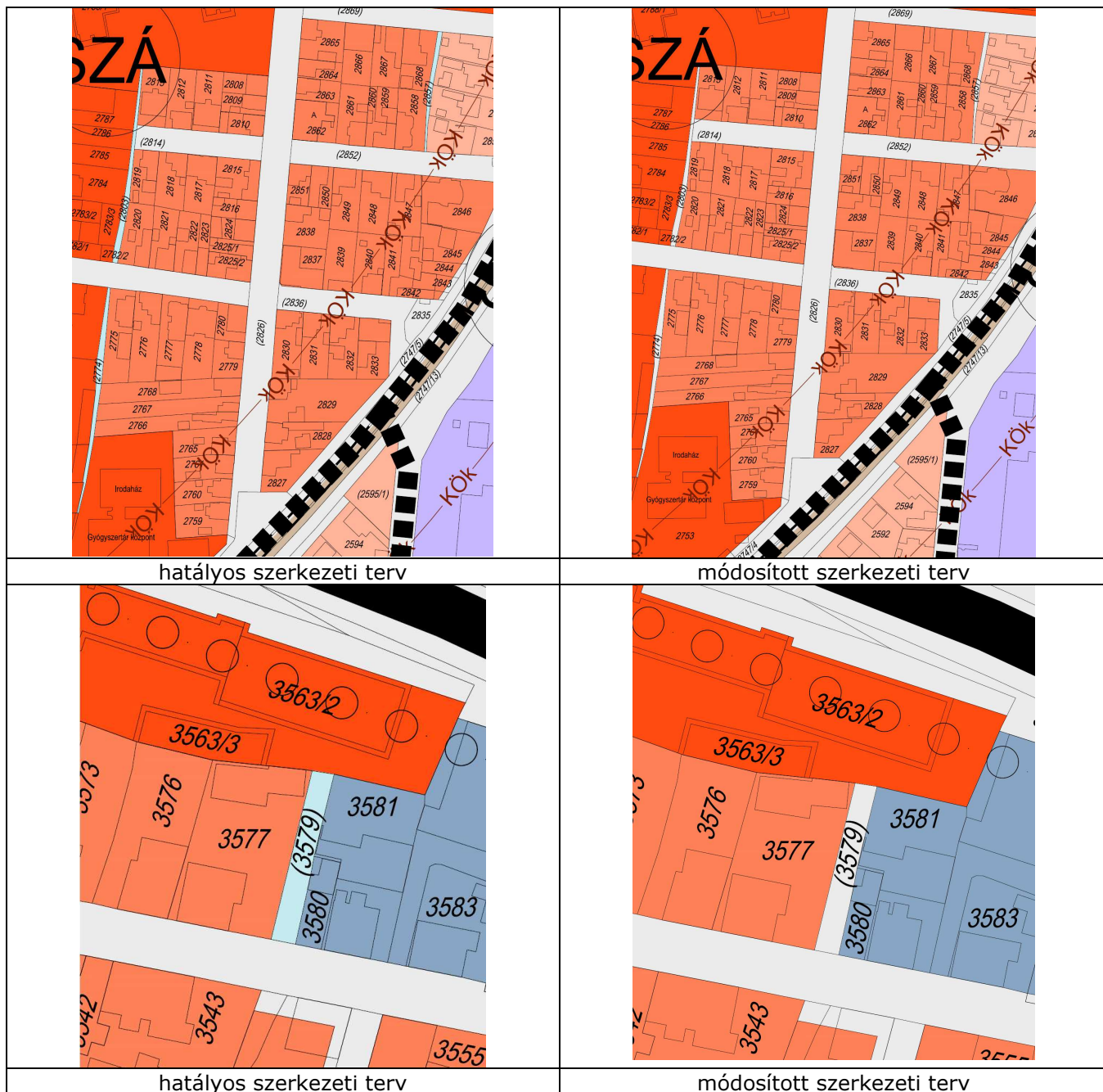
hatályos szabályozási terv

módosított szabályozási terv

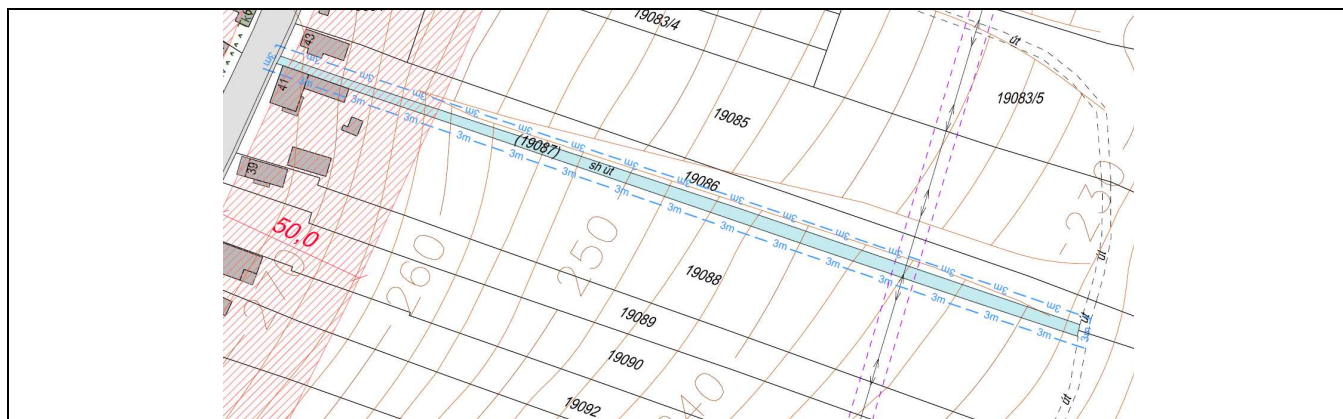


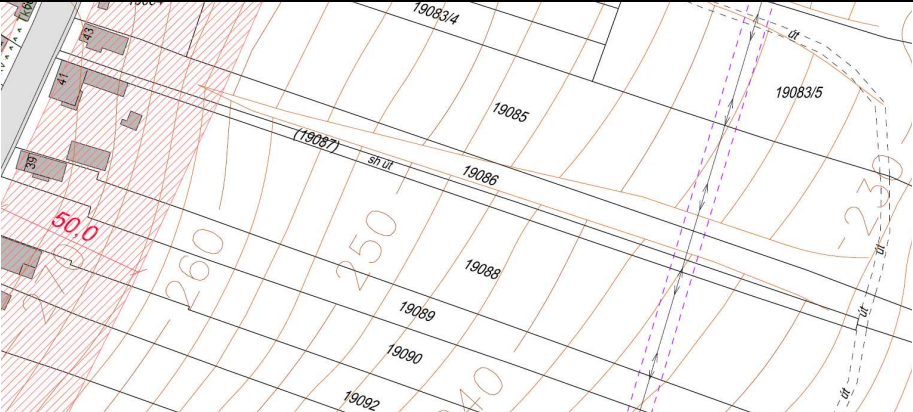
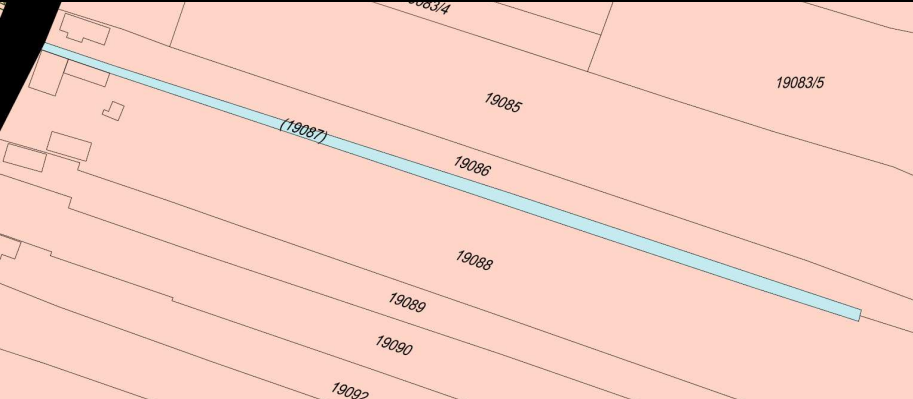
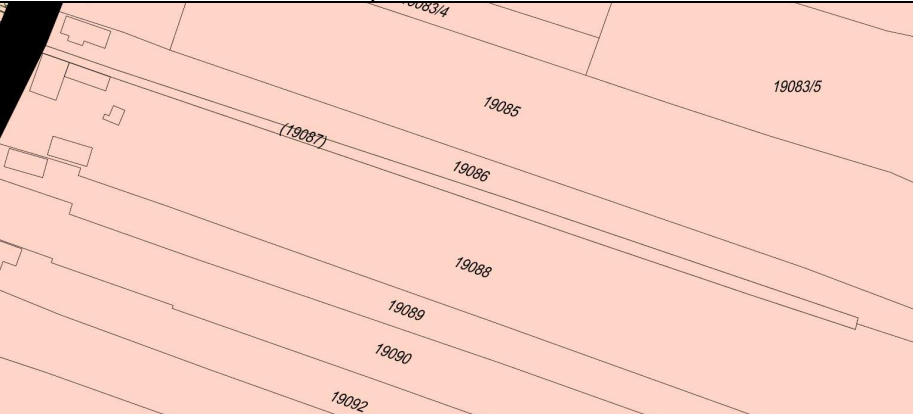
hatályos szabályozási terv

módosított szabályozási terv



28. Bazita városrész Toposházi utca keleti oldalán a 19087 hrsz.-ú út területe tévesen vízrendezési területként jelölt, melynek környezetében parti sáv illetve arra vonatkozó korlátozás szerepel. A területen árok nem található, ingatlan-nyilvántartás szerinti rendeletetése nem árok, így a szerkesztési hibából adódó területfelhasználás és parti sáv szabályozás törlése tervezett.



hatályos szabályozási terv 
módosított szabályozási terv 
hatályos szerkezeti terv 
módosított szerkezeti terv

Biológiai aktivitás-érték számítása

Zalaegerszeg Város 137/2016. (VII.06.) számú határozattal elfogadott, a beépítésre szánt területre vonatkozó településszerkezeti terve által érintett területen a biológiai aktivitás-érték a tervezett módosítás illetve hibajavítás révén a hatályos terv aktivitás értékéhez képest nem csökken.

A 3.1. fejezet 1. pontjában szereplő változtatásokkal a közlekedési és közmű-elhelyezési terület 0,11 hektárral, a zöldterület 0,02 hektárral csökkent, míg a különleges strandterület 0,13 hektárral nőtt.

A 3.2. fejezet 17. pontjában változtatásokkal a közlekedési és közmű-elhelyezési terület 0,01 hektárral csökkent, a zöldterület ugyanennyivel nőtt. A két pont összes terület-felhasználás változása a biológiai aktivitásértéket 0,05 ponttal növelte.

5. határozattervezet

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének ../2016. (.....) számú határozata

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a község településszerkezeti tervének elfogadásáról az alábbiak szerint dönt:

1. Az 19067 hrsz.-ú telek rendeltetése vízgazdálkodási rendeltetésből falusias lakóra, a 2774, 2803, 2857 és 3579 hrsz.-ú telkek rendeltetésre vízgazdálkodási rendeltetésből közlekedési és közmű-elhelyezési rendeltetésre módosulnak.

2. A város beépítésre szánt területének 137/2016. (VII.06.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti terve e határozat 1. számú melléklete szerint módosul.

3. A 137/2016. (VII.06.) számú határozat 3. számú mellékletében a terület-felhasználásra vonatkozó táblázat az alábbiak szerint módosul:

Övezet	Terület (ha)
Beépítésre szánt területek	
Nagyvárosias lakóterület	102.95
Kisvárosias lakóterület	108.92
Kertvárosias lakóterület	878.84
Falusias lakóterület	502.44
Településközpont terület	60.38
Intézmény terület	106.85
Kereskedelmi, szolgáltató terület	318.09
Ipari terület	590.89
Üdülőházas terület	47.45
Különleges terület	90.36
Beépítésre nem szánt területek	
Közlekedési és közműterület	542.29
Zöldterület	35.10
Erdőterület	19.35
Vízgazdálkodási terület	16.23
Különleges beépítésre nem szánt terület	19.34

6. rendelettervezet a helyi építési szabályzat módosítására

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 érdekelt 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 módosul.

2. §

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

(2) Az intézményi területek „Vi-1„ – „Vi-8„ jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Vi-1	az övezet területe	kialakult	szabadon álló	25 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	a be nem épített terület 50 %-a
Vi-2	22 m, 1100m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	a be nem épített terület 50 %-a
Vi-3	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 14,0 m Épületmagasság: 12,5 m	a be nem épített terület 50 %-a
Vi-4	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m	a be nem épített terület 50 %-a
Vi-5	30 m, 3000 m ²	kialakult	zárt sorú	60 %	Homlokzatmagasság: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m	a be nem épített terület 50 %-a

Vi-6	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 23,5 m Épületmagasság: 22,0 m	a be nem épített terület 50 %-a
Vi-7	nem korlátozott	kialakult	zárt sorú	50 %	Homlokzatmagasság: 20,0 m Épületmagasság: 18,0 m	a be nem épített terület 50 %-a
Vi-8	az övezet területe	kialakult	zárt sorú	100 %	Homlokzatmagasság: 10,5 m (1) Épületmagasság: 9,0 m (1)	a be nem épített terület 50 %-a

- ⁽¹⁾ - A 3623-3625 hrsz-ú telkek beépítése során a **csatlakozó épületrész** megengedett legnagyobb párkánymagassága a 3622 hrsz-ú területen található épület csatlakozó párkánymagassága, a megengedett legnagyobb épületmagasság **12,5** **13,5** m.
- A 3125/1 hrsz-ú telken a beépítettség magassága nem korlátozott.

3. §

A helyi építési szabályzat 33. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
K-b	nem korlátozott	kialakult	zárt sorú	40 %	Homlokzatmagasság: 14,0 m Épületmagasság: 12,5 m	40 %
K-e	nem korlátozott	kialakult	kialakult, illetve a környező beépítéshez illeszkedő	40 %	a templom nem korlátozott, egyéb építmény a meglévő és környező beépítési magassághoz illeszkedő	40 %
K-sf-1	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m	50 %
K-sf-2	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m	40 %
K-sp	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m	40 %
K-szm	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	60 %

Záró rendelkezések

4. §

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

(2) E rendelet 2016.-án lép hatályba, előírásait a hatályba lépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.

Kelt: Zalaegerszeg, 2016. év..... hó nap

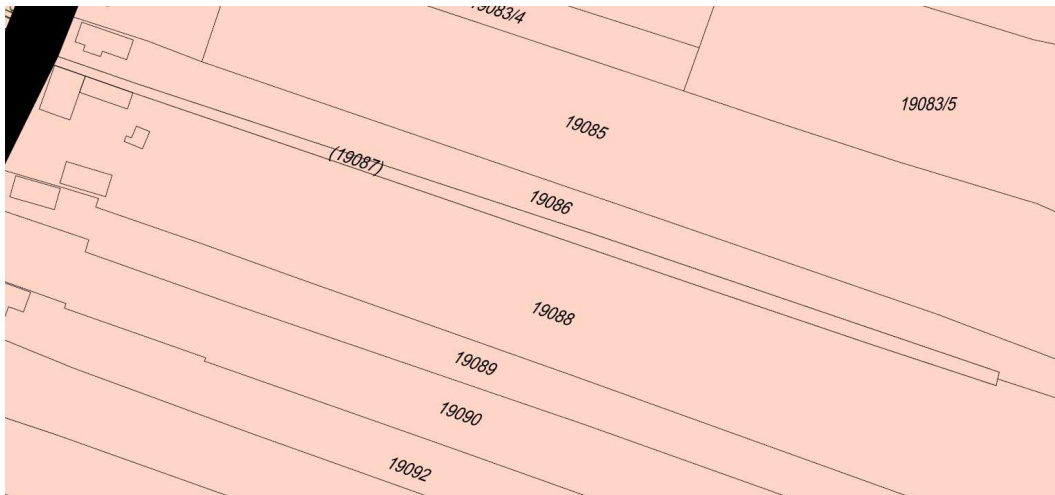
Dr. Kovács Gábor
jegyző

Balaicz Zoltán
polgármester

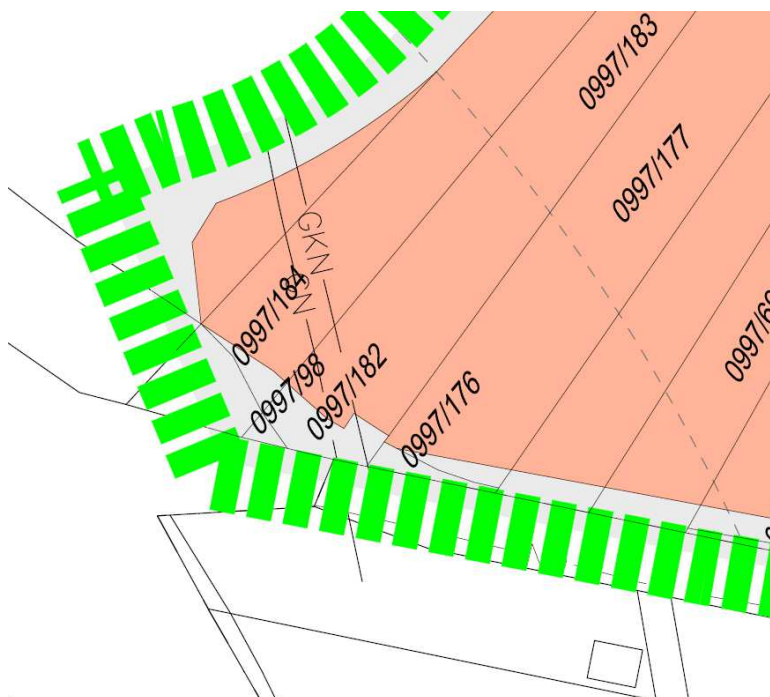
1. számú melléklet

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2016. (.....)
számú határozatához**

1.



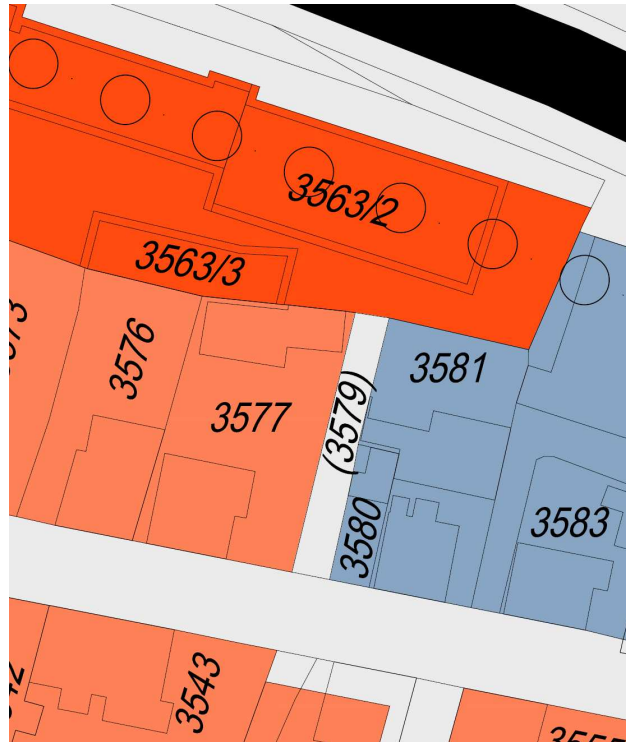
2.



This aerial map displays several land parcels. Parcel 6117 is a large green area. Parcel 6118 is a pink area to the left of 6117. Parcel 6119 is a pink area below 6118. Parcel 6114 is a pink area to the right of 6117. A blue line runs along the left side of the parcels. A green hatched area is at the top left.

[illegible]

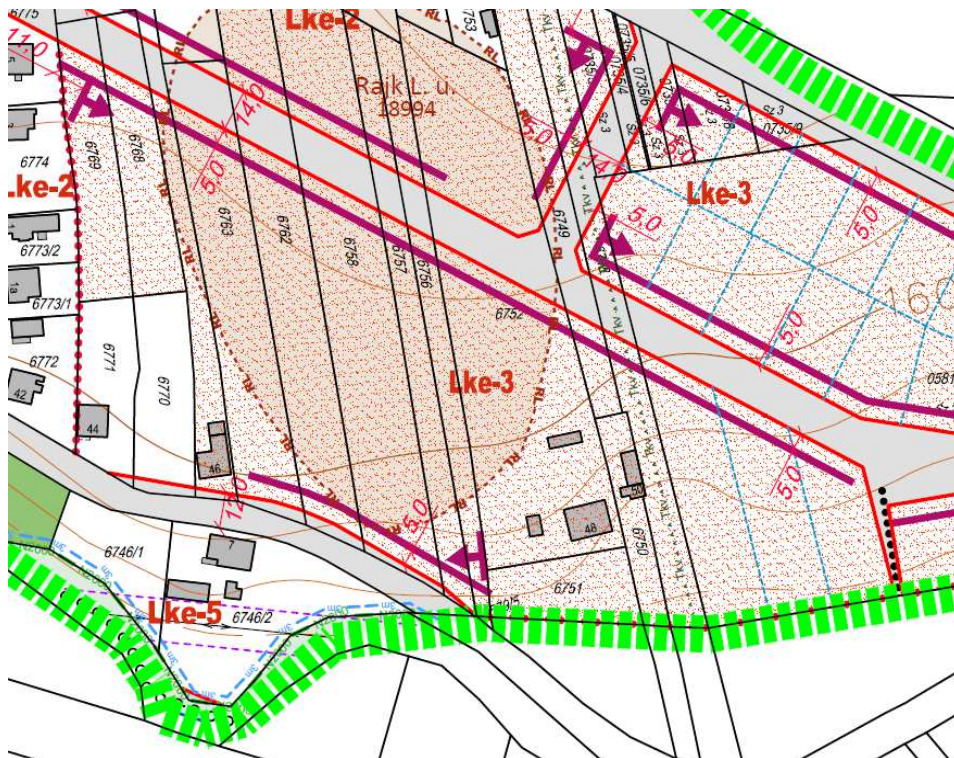
5.



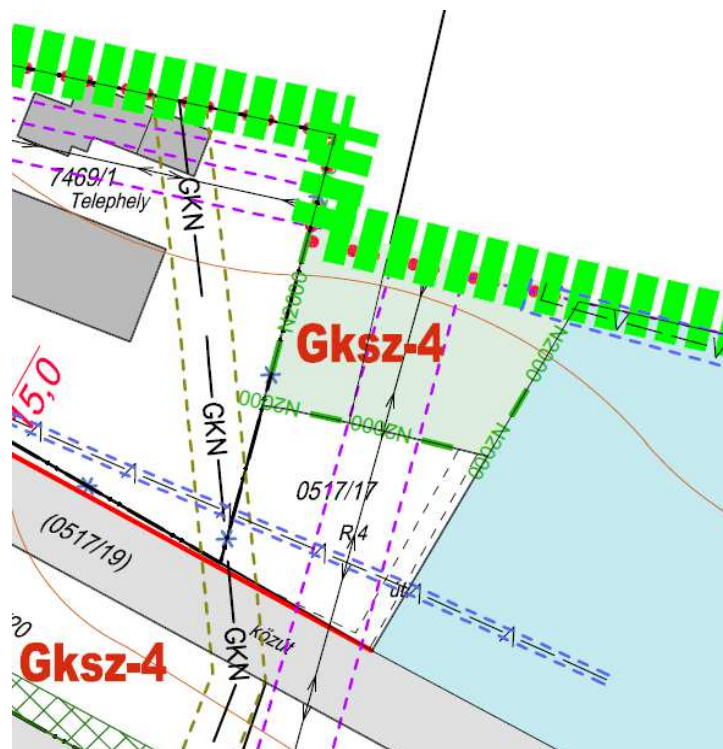
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2016. (.....) számú rendelethez

[illegible]

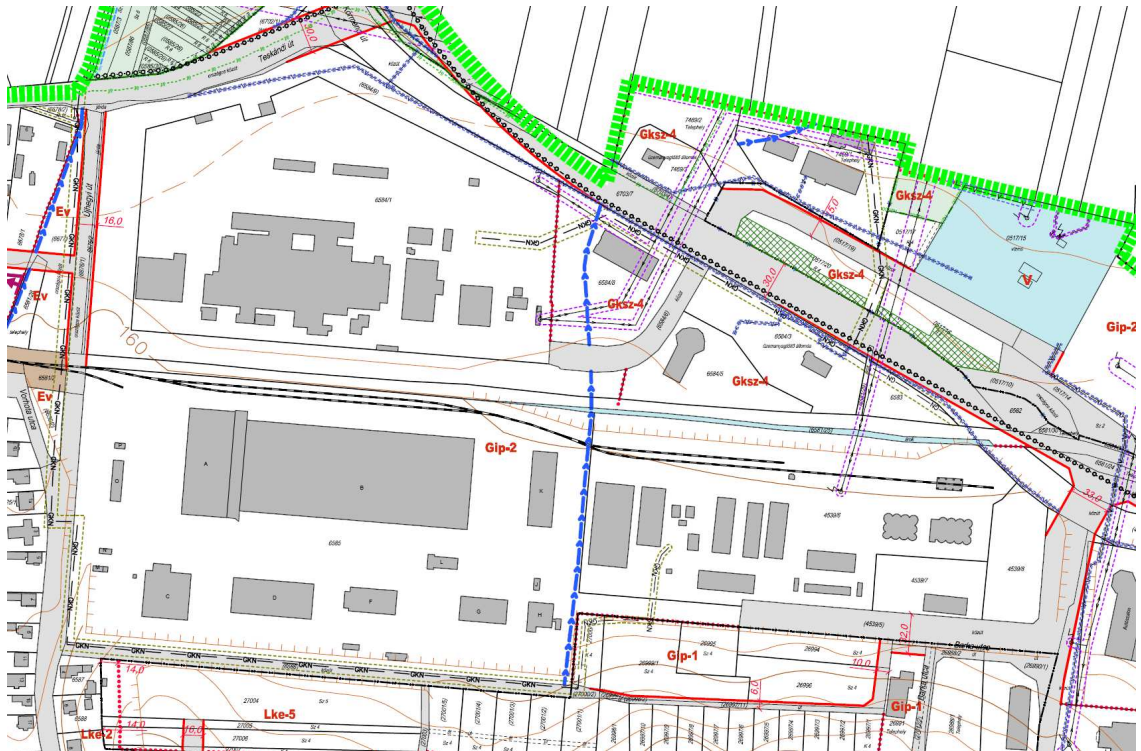
3.



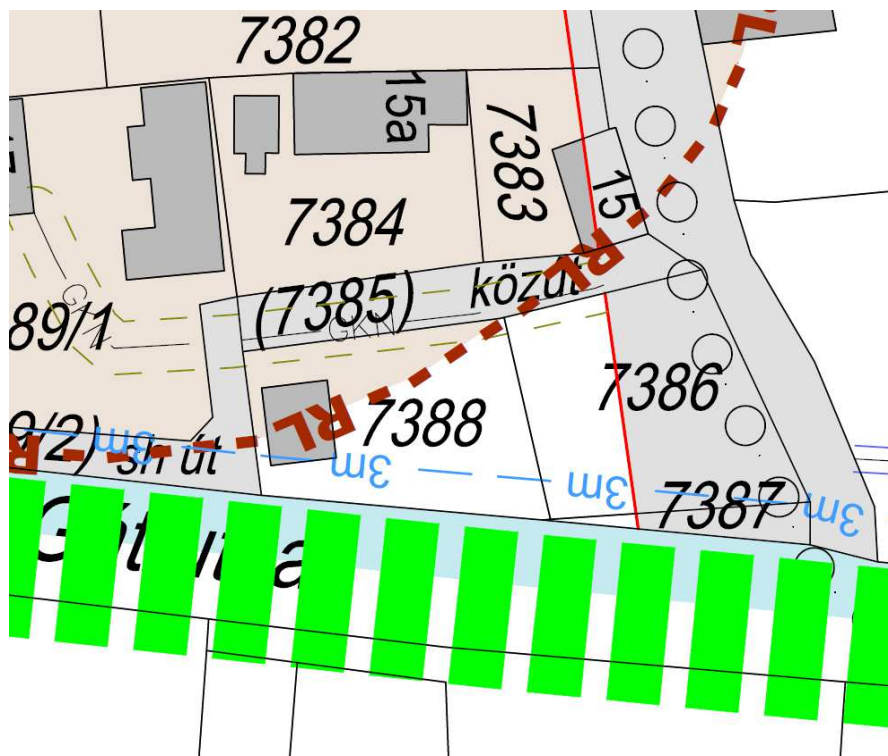
4.



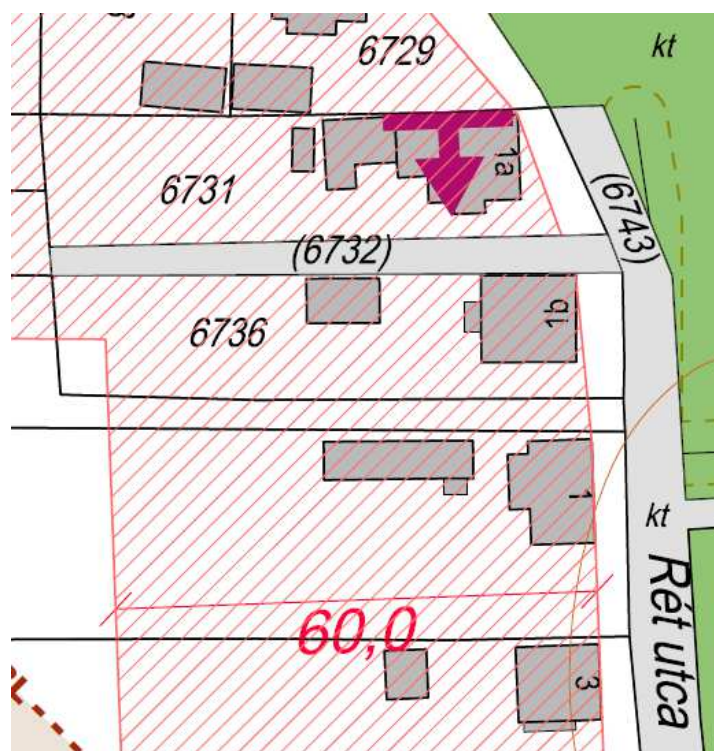
5.



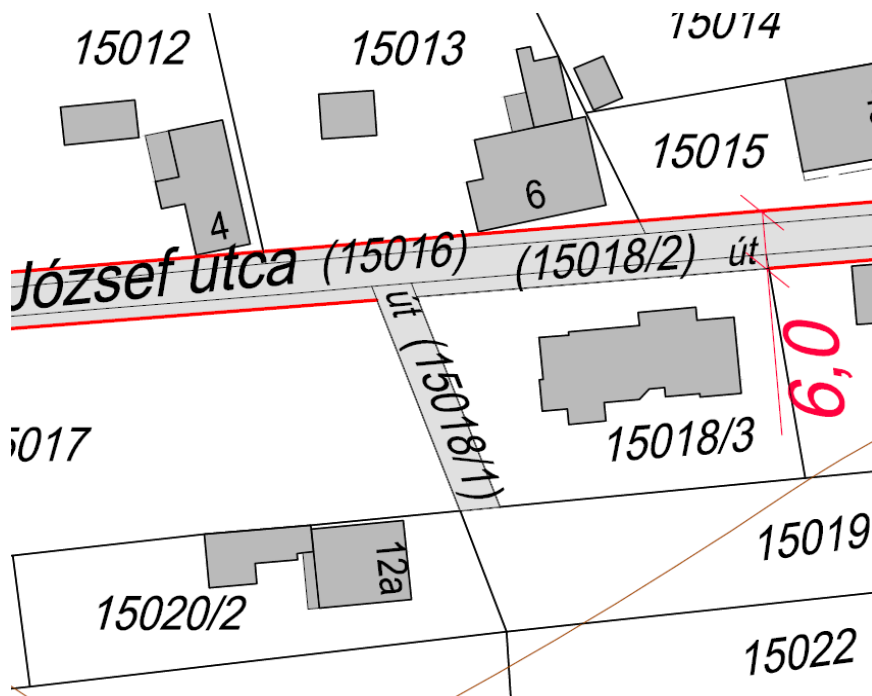
6.



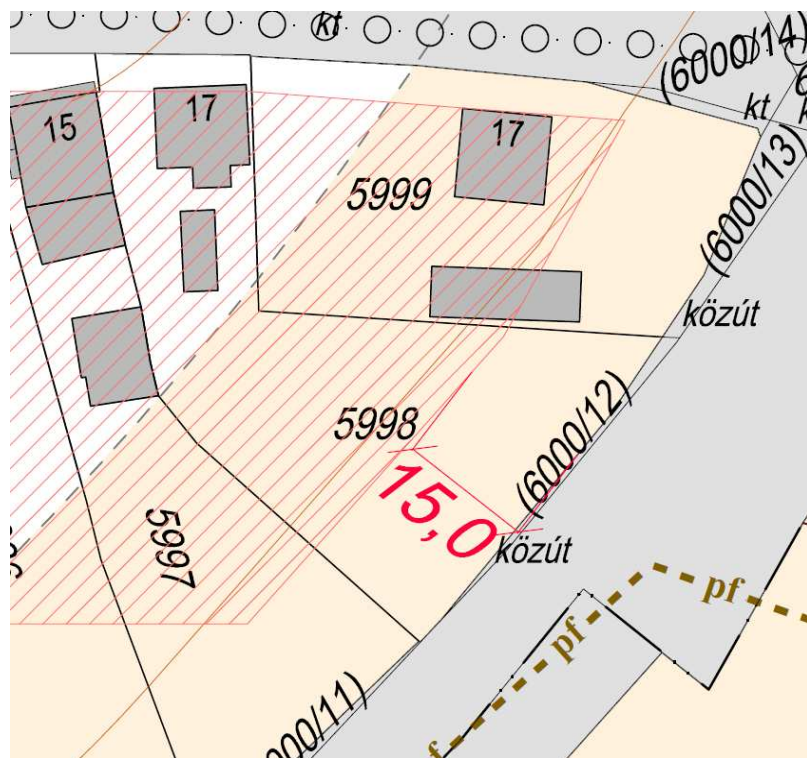
7.



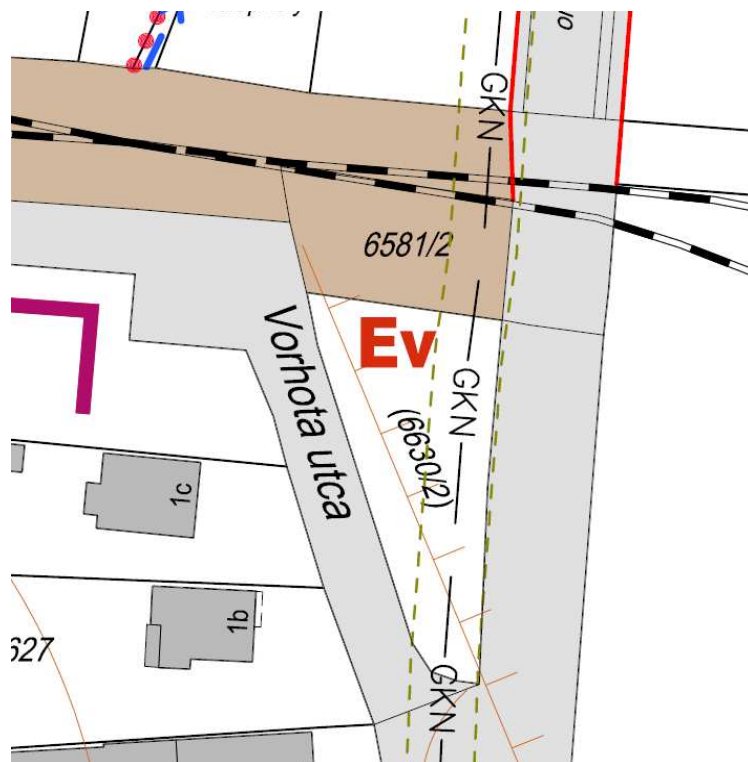
8.



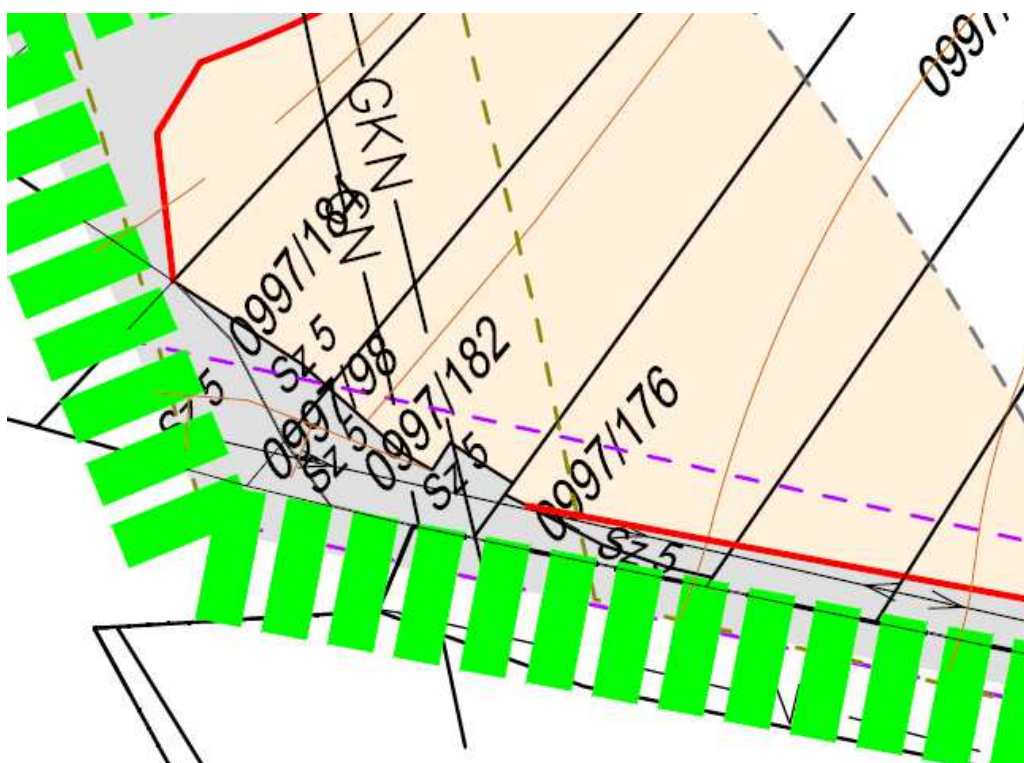
11.



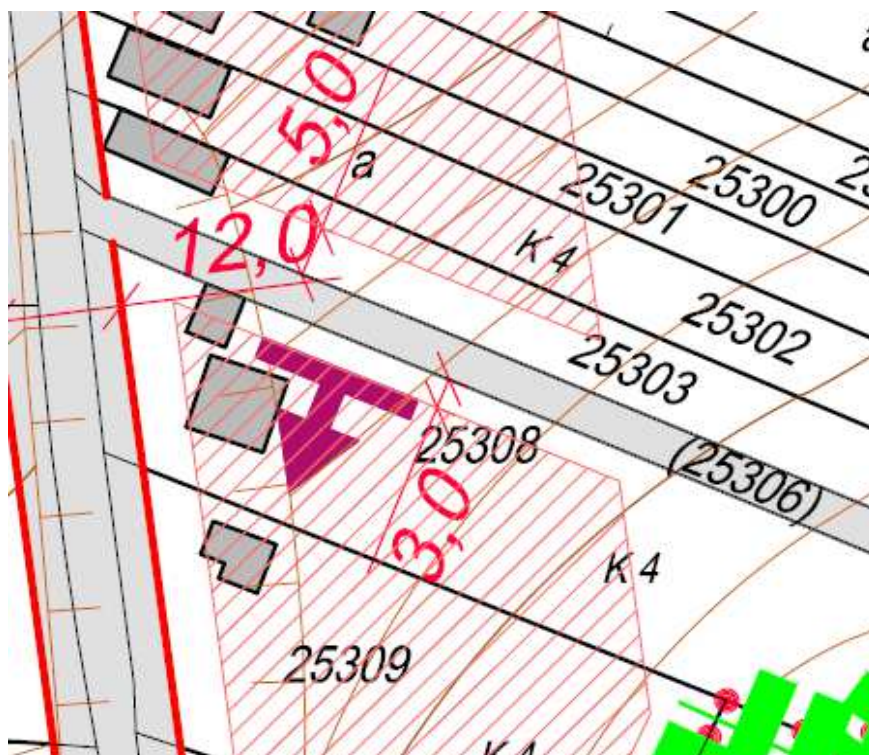
12.



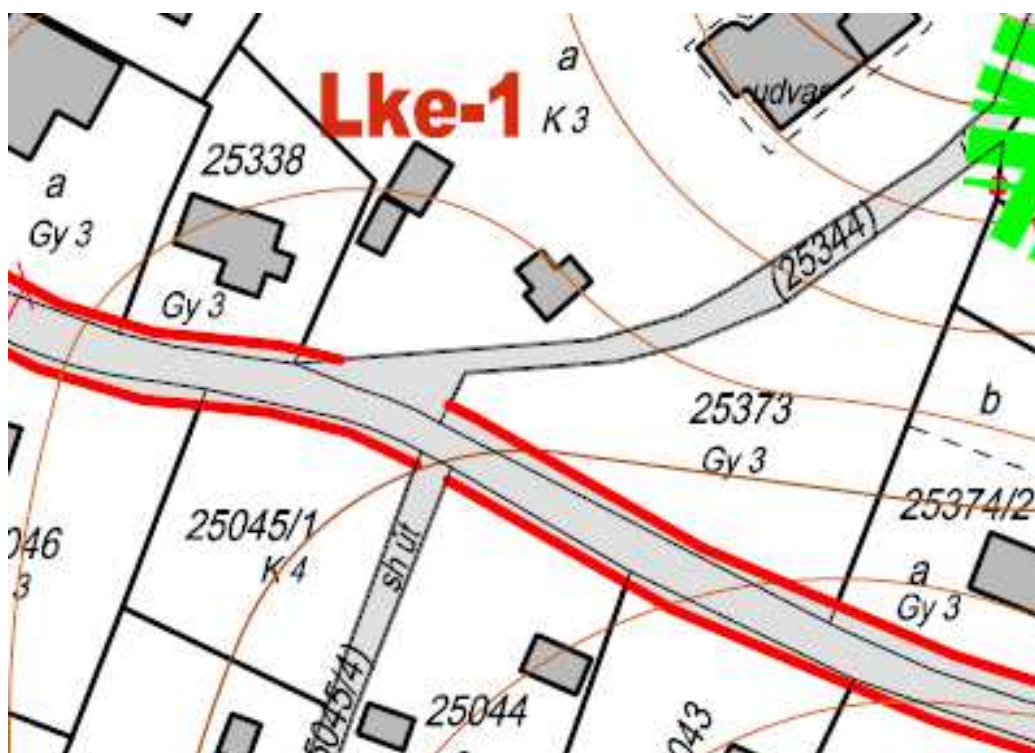
13.



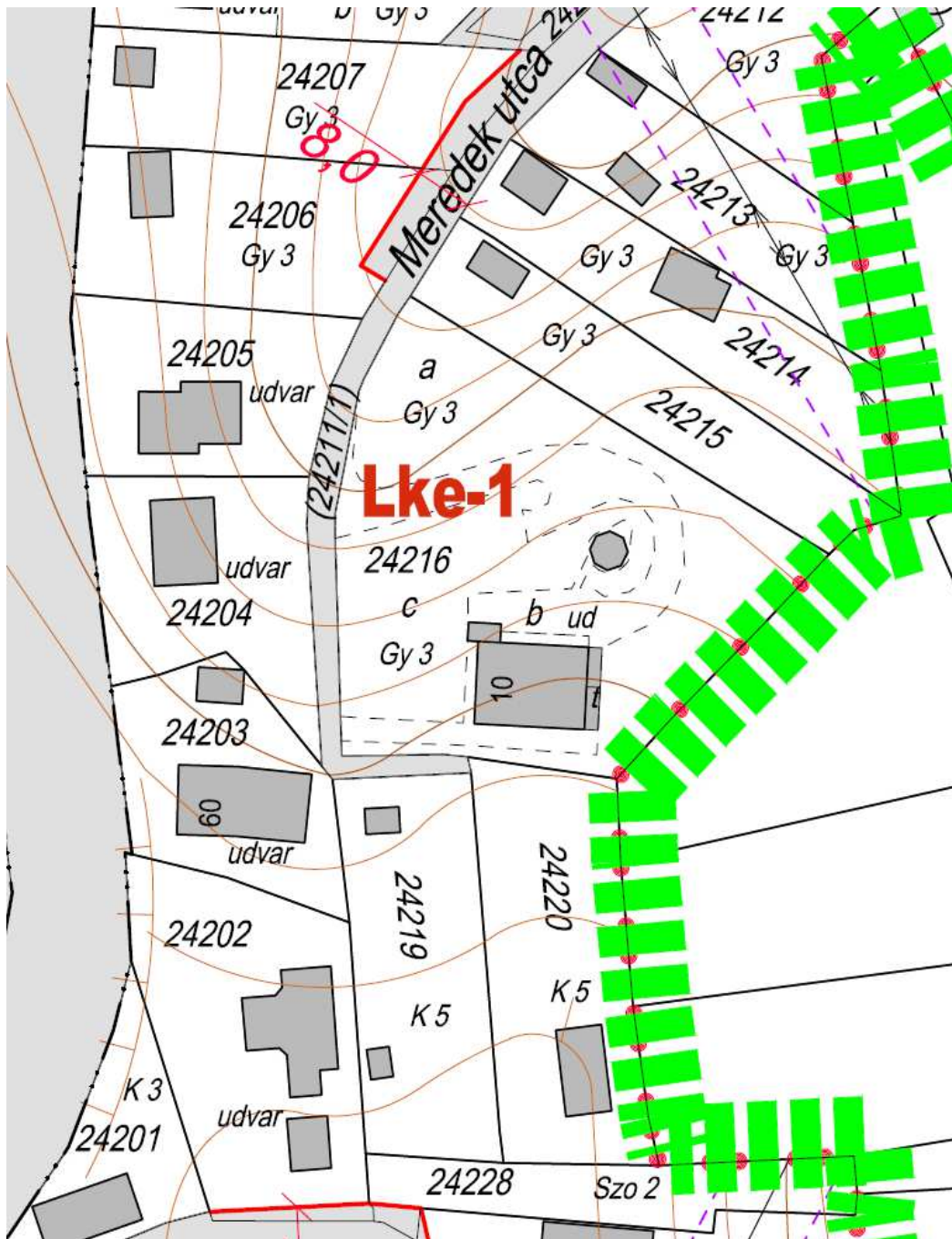
14.



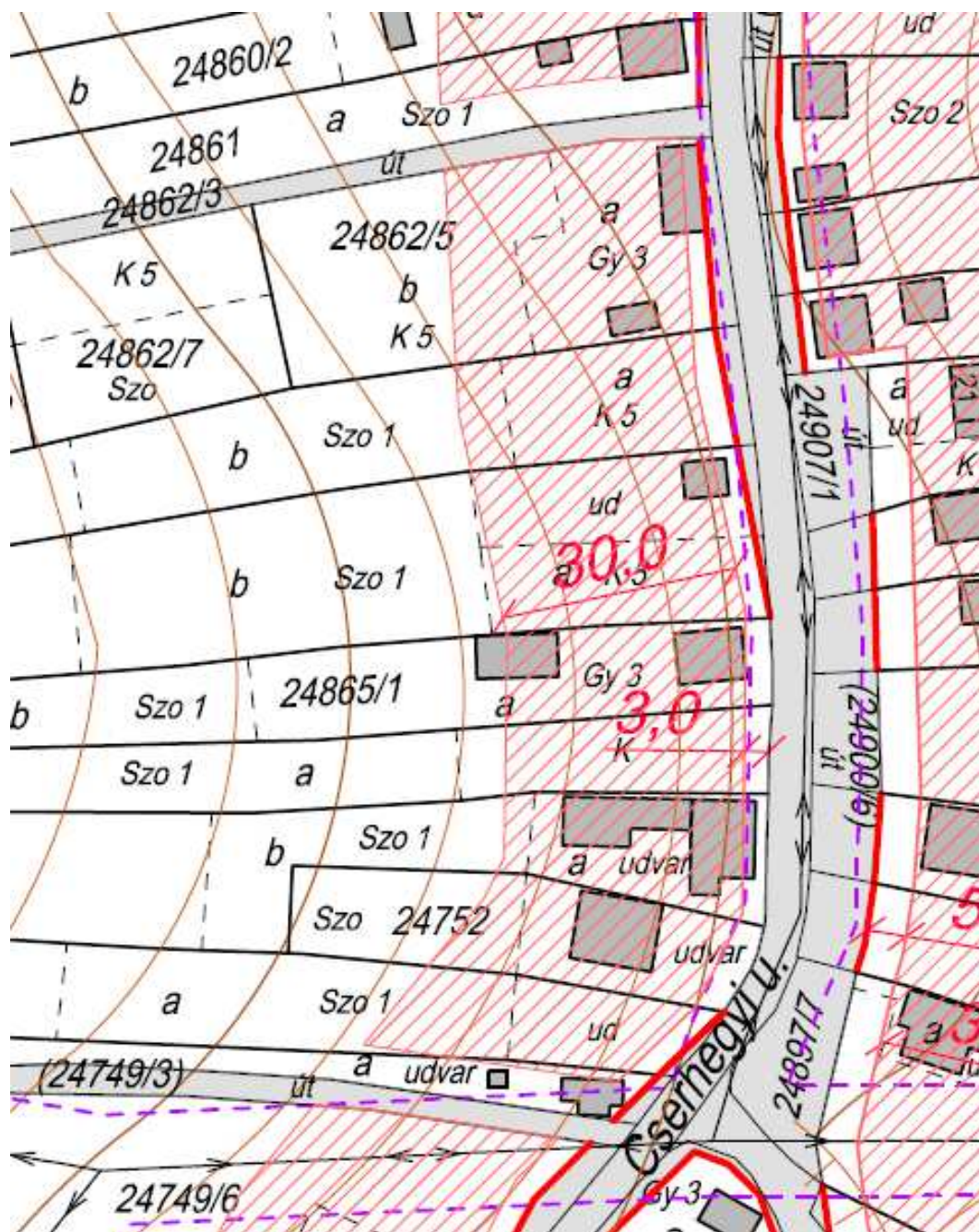
15.



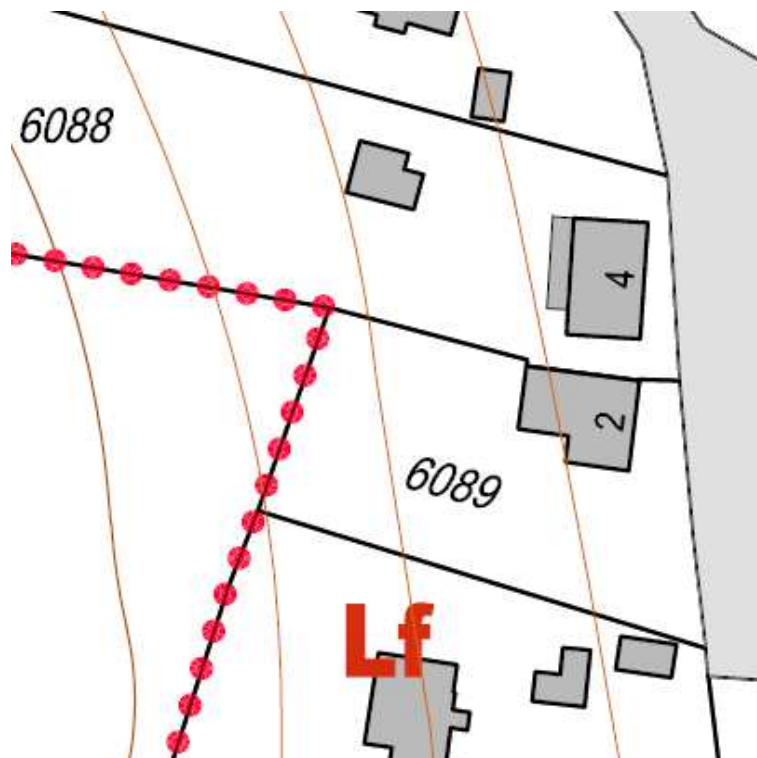
16.



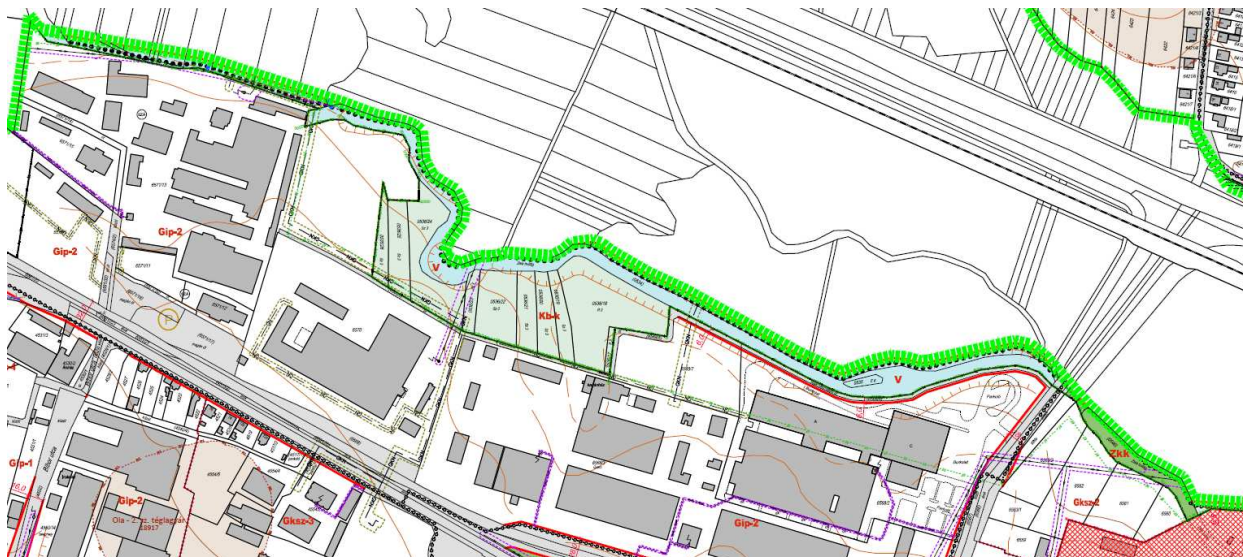
17.



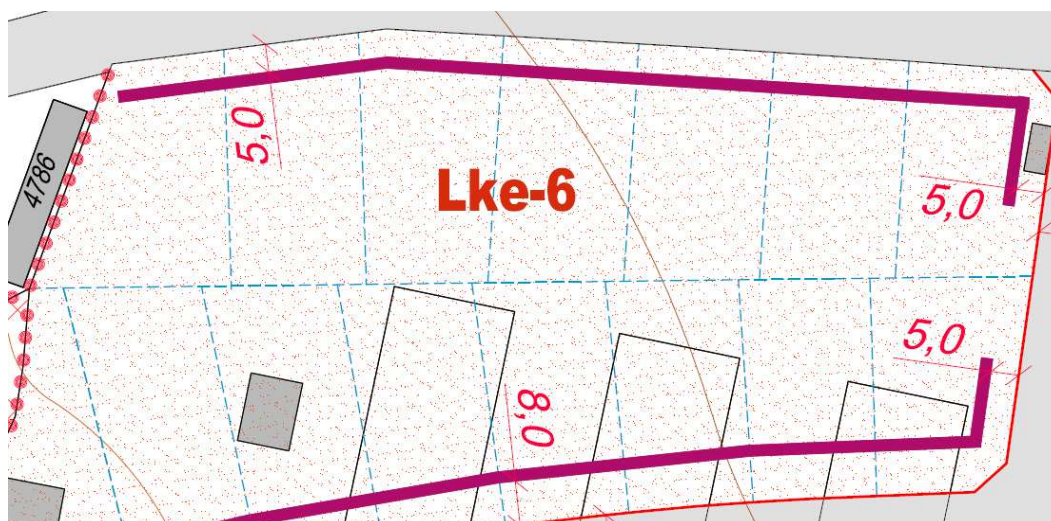
20.



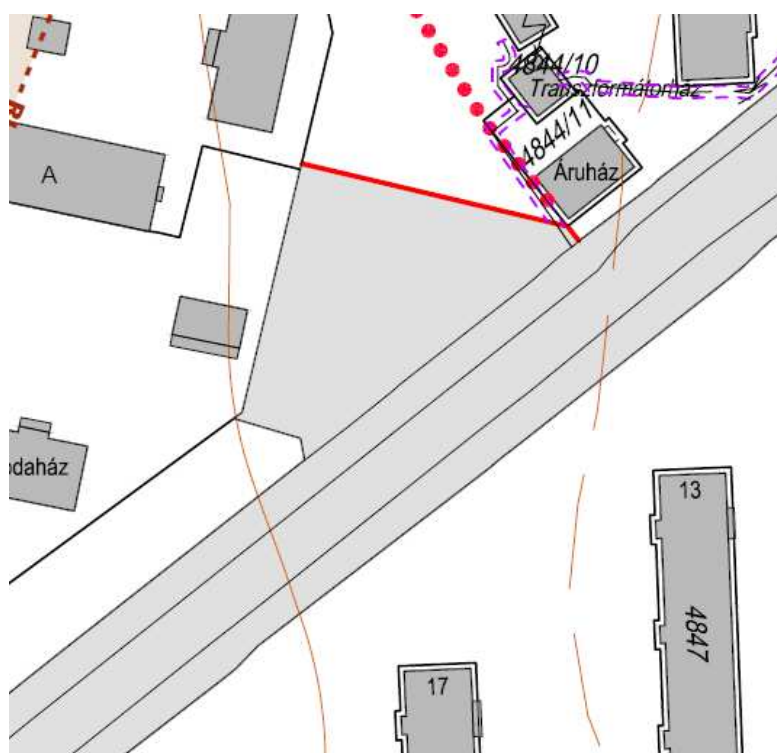
21.



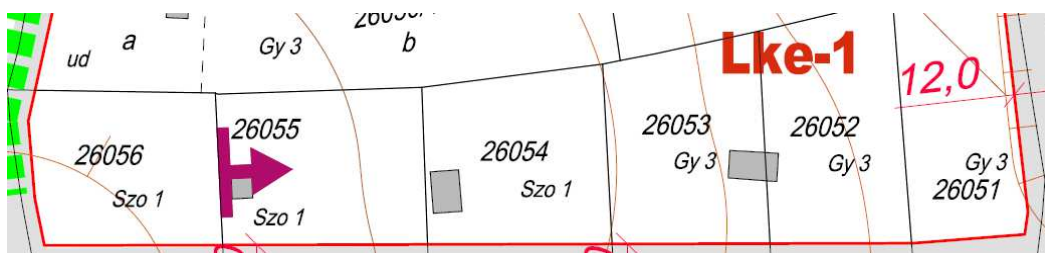
22.



23.



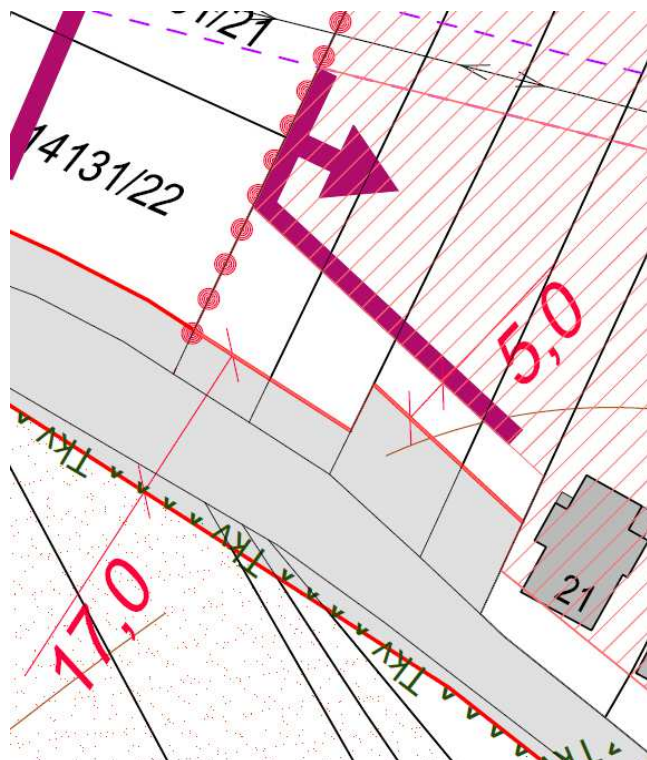
24.



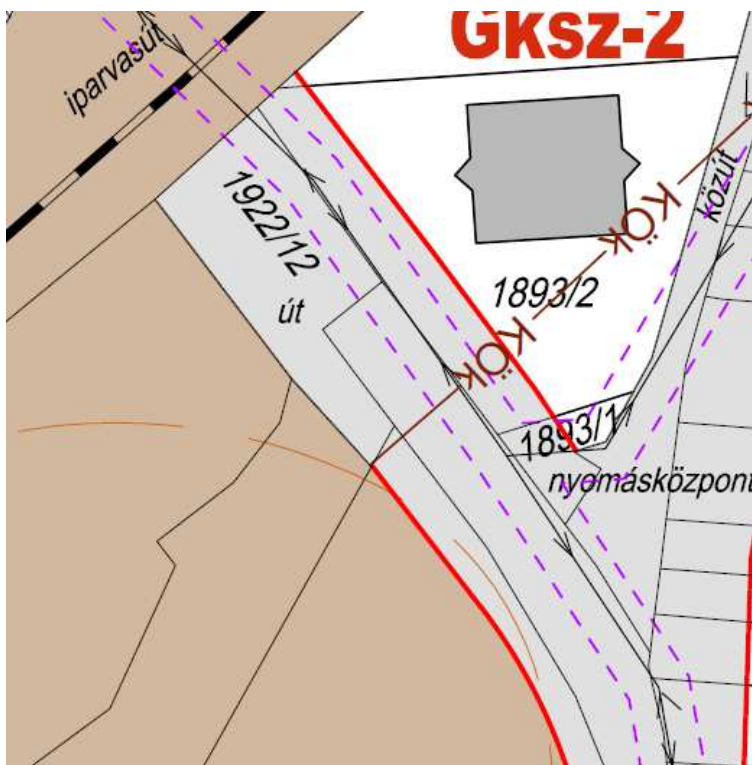
25.



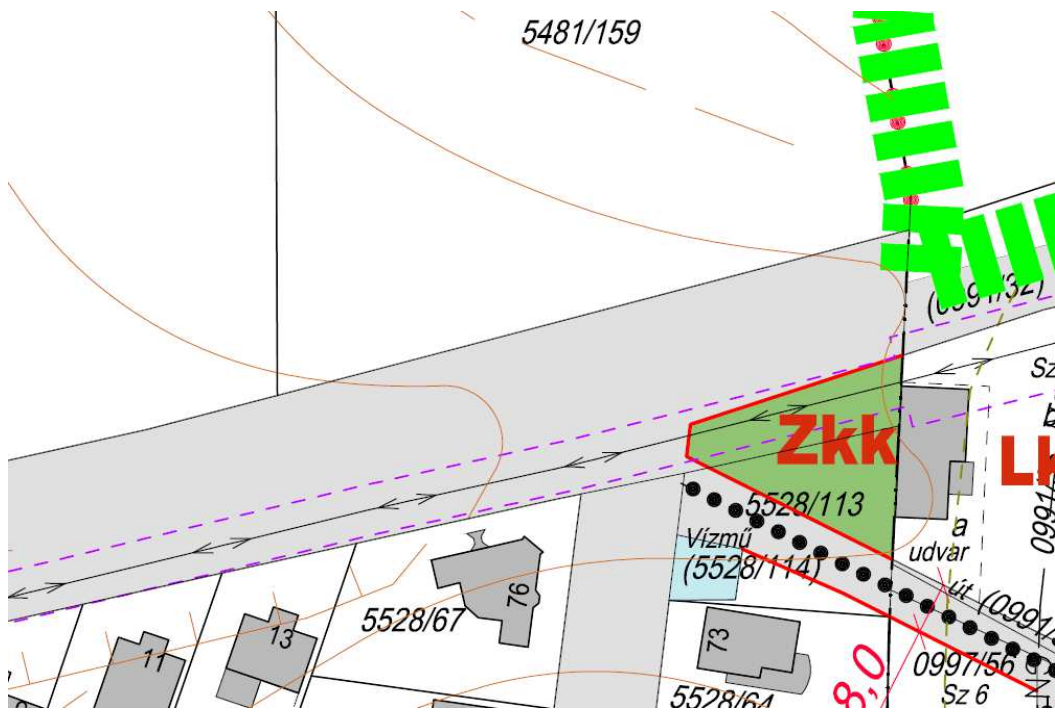
26.



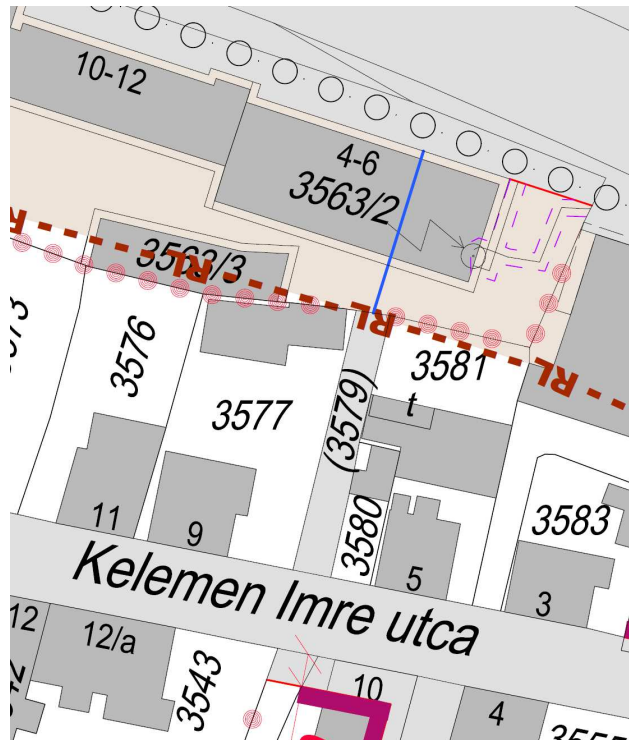
27.



28.



31.



32.

